

VELKÉ KOMENTÁŘE

Stavební zákon I

§ 1–169

Stavební zákon I

Komentář

§ 1–169

**Lenka Bursíková
František Korběl
Pavel Černý
Martin Lachmann
Aleš Roztočil
David Bohadlo
a kol.**



Vzor citace:

Bursíková, L., Korbel, F., Černý, P., Lachmann, M., Roztočil, A., Bohadlo, D. a kol. Stavební zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2025, 2720 s.

Bibliografické informace Národní knihovny České republiky. Národní knihovna České republiky uvádí tuto publikaci v České národní bibliografii. Podrobné bibliografické údaje jsou k dispozici na internetu na adrese <https://www.nkp.cz/>.



Vydáním této knihy jsme
společně s tiskárnou FINIDR
zasadili jeden nový strom.

Komentář zpracovali Lenka Bursíková, František Korbel, Pavel Černý, Martin Lachmann, Aleš Roztočil, David Bohadlo a kol. (Seznam všech autorů a spolupracovníků je na s. IX–XI.)
Vydalo Nakladatelství C. H. Beck v roce 2025

Jungmannova 750/34, 110 00 Praha, Nové Město, beck@beck.cz

Odpovědná redaktorka JUDr. Květa Svárovská

Vydání první

Sazba: SV, spol. s r. o.

Tisk: Finidr, s. r. o.

© Nakladatelství C. H. Beck, 2025

ISBN 978-80-7699-039-5

Předmluva

Nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. představuje další etapu ve vývoji českého veřejného stavebního práva. Tento vývoj však evidentně nekončí.

Přijetí nového stavebního zákona bylo reakcí na dlouhodobou společenskou i odbornou potávkou po zásadní reformě předchozí právní úpravy, obsažené v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Ten přestal odpovídat potřebám společnosti a zejména po novele č. 225/2017 Sb. se svou složitostí a přibývajícími problémy souvisejícími s jeho aplikací dostal do terminálního stadia.

Legislativní záměr nového stavebního zákona byl veden snahou o integraci, zjednodušení, zrychlení a digitalizaci povolovacích procesů, zvýšení důrazu na hmotné stavební právo, odstranění nadbytečných administrativních překážek, posílení právní jistoty účastníků řízení a o dosažení vyšší efektivity a kvality výkonu veřejné správy. Ty nejdůležitější koncepční změny, spočívající ve zřízení jednotné soustavy státních stavebních úřadů s integrovanými kompetencemi posuzování složkových zájmů namísto dotčených orgánů, si však zákonodárce „rozmyslel“ již v průběhu legisvakance a Novelou 152/2023 Sb. je opustil dříve, než nabýly účinnosti. K podstatnějším změnám v oblasti územního plánování, zejména k jeho sjednocení v samostatné působnosti obcí a krajů, nenalezl zákonodárce odvahu vůbec. Z těchto důvodů, a též v důsledku nepovedené digitalizace, zůstala reforma veřejného stavebního práva na půli, či spíše na třetině cesty.

I přesto rekodifikace stavebního práva přinesla řadu zásadních a vesměs pozitivních změn. Především opustila systém dvojího povolování staveb v územním a stavebním řízení, zrušila speciální stavební úřady a všechny specifické druhy dosavadních povolovacích režimů a zavedla jediné řízení o povolení záměru vedené před obecným stavebním úřadem. Vrátila též posuzování souladu s územně plánovací dokumentací stavebním úřadům, neboť zrušila závazné stanovisko orgánu územního plánování, které vedlo od roku 2018 k dalším komplikacím a zdržení povolovacích procesů, a integrovala do povolení záměru stavebním úřadem některé akty v oblasti pozemních komunikací, vodovodů, kanalizací, hygieny a vod. Snižila se též podrobnost dokumentace i povolování, které se orientuje na posouzení dopadů záměru navenek; vnitřní detaily jsou odpovědností projektanta jako autorizované osoby. Do zákona byly doplněny dosud chybějící požadavky hmotného práva a požadavky na zajišťování „měkkých“ veřejných zájmů, zejména kvality vystavěného prostředí, architektury a stavební kultury. Jako zatím úspěšné kroky se jeví též vznik Dopravního a energetického stavebního úřadu pro vyhrazené stavby či úprava veřejnoprávních plánovacích smluv.

Předkládaný komentář si klade za cíl poskytnout čtenářům a uživatelům podrobný, systematicky uspořádaný a odborně fundovaný výklad jednotlivých ustanovení nového stavebního zákona, doplněný úvodní kapitolou Jiří Plose o vývoji veřejného stavebního práva v českých zemích. Autoři vycházejí jak z dosavadních zkušeností aplikační praxe a z ustálené judikatury k předchozímu zákonu, tak z doktrinních přístupů a z poznatků teorie správního práva. Zvláštní pozornost je věnována návaznostem nové právní úpravy na předchozí stavební zákon, vývoji jednotlivých ustanovení, důvodům jejich vzniku a mezím použitelnosti dosavadní judikatury.

Komentář navazuje na tradici odborných právnických komentářů vydávaných nakladatelstvím C. H. Beck, především na dva komentáře k předchozímu stavebnímu zákonu, vydané v letech 2018 (*Machačková a kol.*, 3. vydání, šedá řada) a 2016 (*Roztočil, Lachmann a kol.*, 5. vydání, červená řada). Kolegové Aleš Roztočil a Martin Lachmann se účastní i tohoto projektu.

Autorský tým a způsob jeho spolupráce se vymyká běžným uzancím. Je tomu jednak proto, že autorský tým čítající více než 80 právníků, architektů či jiných oborových specialistů je řádově desetinásobný oproti dosavadním komentářům, jednak proto, že na každém ustanovení

se podílelo více autorů, obvykle různých profesí (nejčastěji správní soudce – specializovaný stavební advokát – a úředník stavebního úřadu či orgánu územního plánování). Každé ustanovení mělo primárního autora, který je pod ním uváděn jako první v pořadí. Dále je revidoval a sjednocoval s okolním textem garant příslušné části, který je uváděn jako druhý v pořadí, a konečně další jeden, dva až tři konzultanti, kteří jsou uváděni jako další v pořadí. Smyslem této spolupráce bylo vedení odborné diskuse a sjednocování názorů uvnitř autorského kolektivu, vnitřní oponentura, prohlubování kvality komentáře a harmonizace textu.

Pokud se mezi spoluautory objevily různé názory, bylo pravidlem uvést oba (či všechny), a případně se pak většinou přiklonit k určitému řešení. Vesměs je však dílo konsenzem všech. Výsledkem je nejrozsáhlejší komentář ke stavebnímu zákonu, který se dosud objevil na trhu. Hlavní odpovědnost za autorský text jednotlivých paragrafů nesou primární autoři a za celkovou úroveň a harmonii komentáře garanti částí, kteří jsou zároveň hlavními spoluautory celého komentáře.

Komentář byl vytvořen pro bílou řadu velkých (akademických) komentářů C. H. Beck. Tomu odpovídá rozsah a hloubka zpracování. Ambicí autorů není pouze nabídnout výklad textu zákona, ale též upozornit na jeho vývoj, důvody vzniku, souvislosti a problematické či nejasné pasáže nové právní úpravy. Autoři se snaží o nalezení rozumného a vyváženého výkladu v kontextu principů správního práva a bohaté judikatury správních soudů, která může sloužit jako interpretační vodítko i v období, kdy se aplikační praxe teprve ustaluje. Většina judikturních závěrů k předchozí úpravě je totiž použitelná i nadále.

Tento komentář je určen především odborníkům působícím v oblasti stavebního práva – pracovníkům stavebních úřadů a orgánů územního plánování, specializovaným advokátům, soudcům, autorizovaným architektům, inženýrům a technikům, investorům, akademickým pracovníkům i studentům právnických a stavebních fakult. Věříme, že se stane spolehlivým a prakticky využitelným průvodcem při aplikaci nové právní úpravy a přispěje ke kultivaci právního prostředí v oblasti výstavby a územního rozvoje v České republice.

Autoři si uvědomují, že nový stavební zákon bude v prvních letech své účinnosti podrobován intenzivní odborné diskusi i průběžným legislativním úpravám. Cílem komentáře proto není nabídnout výklad definitivní, nýbrž otevřený, založený na racionálním a systematickém přístupu, který umožní čtenáři porozumět zákonu nejen z hlediska jeho textu, ale i účelu a smyslu, pro který byl přijat.

Praha, prosinec 2025

*Za kolektiv autorů
Lenka Bursiková
František Korbel
Pavel Černý
Martin Lachmann
Aleš Roztočil
David Bohadlo*

O autorech

Mgr. Ing. Lenka Bursíková (*1985) absolvovala Právnickou fakultu Masarykovy univerzity, bakalářský studijní program Evropská hospodářská, správní a kulturní studia a francouzsko-český magisterský studijní program Veřejná správa (*Administration Publique*) na Ekonomicko-správní fakultě Masarykovy univerzity a Université de Rennes (Francie), v jehož rámci získala francouzský titul Master 2 a absolvovala stáž na Tribunal administratif v Rennes a ve francouzské advokátní kanceláři s úzkou specializací na správní právo. Během studií získávala pracovní zkušenosti i v českých advokátních kancelářích. Od roku 2011 působila jako asistentka soudkyně Nejvyššího správního soudu. V roce 2021 se stala soudkyní na správním úseku Krajského soudu v Praze a v roce 2024 pak předsedkyní senátu. Od roku 2025 působí též jako místopředsedkyně Krajského soudu v Praze pro úsek správního soudnictví. Ve své praxi se zaměřuje zejména na stavební a daňové právo a obecné otázky správního soudnictví. Vyučuje na katedře správního práva Právnické fakulty Univerzity Karlovy a věnuje se přednáškové činnosti pro Justiční akademii a další instituce. Aktuálně se lektorsky podílí též na vzdělávání justičních kandidátů a začínajících soudců. Je členkou pracovní skupiny zabývající se elektronizací justice.

Mgr. František Korbel, Ph.D. (*1976), advokát, legislativec, partner advokátní kanceláře HAVEL & PARTNERS. Praktikuje, přednáší a publikuje v oboru správního a stavebního práva, práva na informace a elektronizace veřejné správy. Podílel se na přípravě původního návrhu nového stavebního zákona a pražských, brněnských i ostravských stavebních předpisů či nového metropolitního plánu hlavního města Prahy. Člen Legislativní rady vlády. V letech 2007 až 2013 náměstek ministra spravedlnosti pro legislativu a informatiku odpovědný za přijetí občanského a trestního zákoníku či zavedení základních registrů a datových schránek v justici. Působil též jako náměstek ministra životního prostředí pro legislativu a státní správu. Jako advokát byl spoluautorem zákona o právu na digitální služby či zavedení bankovní identity. Vede stavební seminář na katedře správního práva Právnické fakulty UK v Praze, vyučoval i na katedře urbanismu Fakulty umění a architektury TU Liberec. Je činný v komunální sféře jako zastupitel a radní v domovském Táboře. Obdržel kolektivní Českou cenu za architekturu za seps Pražských stavebních předpisů. Člen redakční rady časopisu Správní právo a několika rozkladových komisí, lektor Justiční akademie a zkušební komisař pro justiční zkoušky v oboru správní právo.

Mgr. Pavel Černý (*1973), advokát, partner advokátní kanceláře Frank Bold Advokáti. Absolvent Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně (1997). V letech 2006 až 2011 člen Legislativní rady vlády. V letech 2011 až 2017 člen Výboru OSN pro dodržování Aarhuské úmluvy. Specializuje se na správní právo, stavební právo a právo životního prostředí, v těchto oborech přednáší a publikuje. Spoluautor jednoho z prvních výkladových komentářů k novému správním řádu (Průvodce novým správním řádem. Linde Praha, 2006). Podílel se na přípravě původního návrhu nového stavebního zákona či nového metropolitního plánu hlavního města Prahy. Jako advokát zastupoval desítky případů ve sporech v oblasti územního plánování a stavebního práva.

Mgr. Martin Lachmann (*1983), předseda senátu, místopředseda Městského soudu v Praze pro správní úsek. Zkušenosti sbíral v nevládní neziskové organizaci zaměřené na mapování a potírání korupce a jako asistent předsedy senátu Nejvyššího správního soudu; působil také v roli poradce člena bankovní rady České národní banky. V soukromém sektoru poskytoval právní služby v oblasti daňových sporů, územního plánování a stavebního práva či energetické regulace nejprve jako advokát klientům společnosti tzv. velké čtyřky, poté jako zakládající

partner advokátní kanceláře a samostatný advokát až do svého návratu do justice. Přednáší v oblasti správního a ústavního práva, ve spolupráci s Justiční akademií zaštiťuje program vzdělávání začínajících správních soudců a je školitelem justičních kandidátů ve správním soudnictví. Působí rovněž jako člen zkušební komise pro odborné justiční zkoušky v oboru správního práva a zkušební komisař České advokátní komory pro ústavní a správní právo. Věnuje se systémovým problémům a výzvám, kterým justice čelí. Je spoluautorem komentáře k předchozí úpravě stavebního práva (C. H. Beck, 2016).

Mgr. Bc. Aleš Roztočil, LL.M. (*1978), vystudoval Právnickou fakultu Masarykovy univerzity, postgraduální studijní program (LL.M.) na Právnické fakultě TU Dresden a Evangelickou teologickou fakultu Univerzity Karlovy. Absolvoval studijní pobyt na Spolkovém finančním soudu v Mnichově. V letech 2002 až 2006 vykonával praxi koncipienta v advokátní kanceláři a u soudního exekutora. V letech 2006 až 2010 pracoval na Nejvyšším správním soudu mimo jiné jako asistent soudce a vedoucí oddělení dokumentace a analytiky. Od roku 2010 byl advokátem a členem rozkladové komise ministra spravedlnosti. Soudcem Nejvyššího správního soudu je od února 2013. Působí jako předseda senátu a člen rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu. Specializuje se zejména na stavební právo. Je (spolu)autorem řady publikací, například komentáře k předchozímu stavebnímu zákonu (C. H. Beck, 2016) nebo praktického komentáře k etickému kodexu soudce. V rámci Nejvyššího správního soudu působí jako kontaktní osoba pro Justiční síť EU. Je zkušebním komisařem pro odborné justiční zkoušky (obor správní právo a správní soudnictví). Člen pracovní skupiny pro rekonstrukci územního plánování. Příležitostně přednáší, například pro Justiční akademii.

Mgr. Ing. David Bohadlo, Ph.D. (*1975), advokát a partner KVB advokátní kanceláře. Specializuje se na správní právo, právo územních samosprávných celků, právní aspekty organizace a činnosti veřejné správy a širokou problematiku přestupků. Působil na Krajském úřadu Pardubického kraje ve funkci vedoucího oddělení vnitřních věcí a zástupce vedoucího právního odboru a zastával též funkci ředitele Legislativní a právní sekce Svazu měst a obcí ČR. Je členem Legislativní rady vlády, rozkladových komisí MV, MŠMT, ERÚ a Poradního sboru ministra vnitra ke správnímu řádu a správnímu trestání. Podílel se na rekonstrukci českého stavebního práva jako člen *ad hoc* komise LRV pro nový stavební zákon. Je mimo jiné spoluautorem komentáře ke správnímu řádu, zákonu o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, soudního řádu správního, publikace Správní trestání z hlediska praxe a judikatury či Legislativní proces – teorie a praxe. K aktuálním otázkám správního práva vystoupil na řadě odborných konferencí a působí jako vysokoškolský učitel na FES Univerzity Pardubice.

Seznam všech autorů a spolupracovníků

Autorský tým

Mgr. Martin Bartoň, advokátní koncipient, HAVEL & PARTNERS
Mgr. Lukáš Baudiš, Krajský soud v Praze
Mgr. Ing. David Bohadlo, Ph.D., advokát, KVB, Fakulta ekonomicko-správní Univerzity
Pardubice, Legislativní rada vlády
Mgr. Petr Bouda, advokátní koncipient, Frank Bold
Mgr. et Mgr. Michal Bouška, advokát, KVB
Mgr. Dan Brix, ČEZ, Svaz průmyslu a dopravy
Mgr. Martin Bulušek, Obvodní soud pro Prahu 10
Mgr. Daniel Burda, Městský soud v Praze, Právnická fakulta UK
Mgr. Ing. Lenka Bursíková, Krajský soud v Praze
JUDr. Jiří Buryan, LL.M., Ph.D., advokát, HAVEL & PARTNERS, Vysoká škola
ekonomická Praha, Česká společnost pro stavební právo
Ing. arch. Jan Cach, úřad územního plánování, Magistrát hl. m. Prahy
JUDr. Daniel Codl, Ph.D., Krajský soud v Praze, Právnická fakulta UK, Akademie věd ČR
Mgr. Pavel Černý, advokát, Frank Bold
Mgr. Filip Danko, stavební a vyvlastňovací úřad, Ministerstvo dopravy
Ing. Bc. Jitka Doležalová, LL.M., stavební úřad ORP, Městský úřad Tábor, Česká
společnost pro stavební právo
Mgr. Eva Faltusová, Česká komora architektů
Mgr. Jan Fikar, advokát, HAVEL & PARTNERS
Ing. arch. Filip Foglar, úřad územního plánování, Magistrát hl. m. Prahy
Ing. Anna Foglarová Kuryviálová, Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy
JUDr. Jaromír Fronc, C. H. Beck, Právnická fakulta UK
Mgr. Petra Gabrhelová, advokátka, HAVEL & PARTNERS
JUDr. Lukáš Glaser, LL.M., Krajský úřad Jihočeského kraje
Mgr. Jiří Gottwald, Krajský soud v Ostravě
Mgr. et Mgr. Matouš Hejduk, advokát
Mgr. Barbora Hniličková, advokátní koncipientka, HAVEL & PARTNERS
Mgr. Hana Holubkovová, Krajský soud v Praze
Ing. Mgr. Karel Hořejš, poradce v oblasti rozvoje území a strategického plánování
JUDr. Bc. Kryštof Horn, Krajský soud v Praze
Mgr. Jana Janečková, stavební úřad, Magistrát hl. m. Prahy
JUDr. Tomáš Kalenský, advokát, HAVEL & PARTNERS
Ing. arch. Jan Kasl, architekt, Česká komora architektů
Mgr. Filip Kisić Svoboda, MBA, advokát, B-right
Ing. Radka Knappová, LL.M., stavební úřad ORP, Městský úřad Tábor, Česká společnost
pro stavební právo
JUDr. Roman Kočí, MBA, MSc, Krajský úřad Plzeňského kraje, Fakulta právnická ZČU
v Plzni
prof. JUDr. Martin Kopecký, CSc., advokát, Fakulta právnická ZČU v Plzni, Legislativní
rada vlády
Mgr. František Korbel, Ph.D., advokát, HAVEL & PARTNERS, Právnická fakulta UK
Praha, Legislativní rada vlády
JUDr. Jana Kotounová, Ph.D., Okresní soud v Sokolově, Fakulta právnická ZČU v Plzni
Mgr. Martin Kozák, Dopravní a energetický stavební úřad
Mgr. Michal Králík, Ph.D., Nejvyšší soud
Mgr. Dáša Krupová, advokátka, HAVEL & PARTNERS

Mgr. et Mgr. Monika Křížánková, LL.M., advokátka, HAVEL & PARTNERS
JUDr. Jiří Kubík, MBA, stavební úřad, Magistrát města Plzně, Česká společnost pro
stavební právo
Mgr. Martin Lachmann, Městský soud v Praze
JUDr. Eva Kuzmová, Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných
ve výstavbě, Česká společnost pro stavební právo
Ing. arch. Josef Morkus, Ph.D., Ministerstvo pro místní rozvoj
Ing. Daniel Novotný, úřad územního plánování, Magistrát hl. m. Prahy
Mgr. Petr Opluštil, advokát, HAVEL & PARTNERS
Mgr. Karolína Panattoni, advokátka, HAVEL & PARTNERS
Mgr. Marek Peringer, Ph.D., advokátní koncipient, Frank Bold
Mgr. Václav Petrmichl, Ph.D., stavební úřad, Ministerstvo průmyslu a obchodu, komise pro
správní právo 1 Legislativní rady vlády
PhDr. JUDr. Jiří Plos, Fakulta architektury ČVUT Praha
JUDr. Petr Pospíšil, Ph.D., LL. M., Krajský úřad Moravskoslezského kraje, Obchodně
podnikatelská fakulta Slezské univerzity v Opavě
Mgr. Martina Postupová, Ministerstvo pro místní rozvoj
Mgr. Matěj Potměšil, advokát
Mgr. et Mgr. Dana Prudíková, Ph.D., advokátka, HAVEL & PARTNERS, Právnická fakulta
MU Brno, komise Legislativní rady vlády
JUDr. Ing. Tomáš Rendl, advokát, Rowan Legal
Mgr. Lukáš Rothanzl, advokát, KVB, komise pro správní právo 1 Legislativní rady vlády
Mgr. Aleš Roztočil, Nejvyšší správní soud
Mgr. Barbora Sahánková, advokátka, HAVEL & PARTNERS
Mgr. Antonín Slabý, Ph.D., MBA, LL.M., Ministerstvo vnitra – Generální ředitelství
Hasičského záchranného sboru ČR
Mgr. David Slováček, Nejvyšší správní soud
JUDr. Ing. Josef Staša, Právnická fakulta UK, Legislativní rada vlády
Mgr. Josef Straka, Krajský soud v Praze
Mgr. Jan Šeba, Krajský soud v Praze
Mgr. Jana Šimková, advokátka, HAVEL & PARTNERS
Mgr. Daniel Šimáně, LL.M., General Counsel, Skanska Residential a. s.
Mgr. Ing. Petr Šuránek, Krajský soud v Praze
Ing. arch. Filip Tittl, UNIT architekti s. r. o., Fakulta architektury ČVUT Praha, Ústav nauky
o budovách
Mgr. et Mgr. Ing. Jan Tomíšek, CIPP/E, advokát, Rowan Legal, Právnická fakulta MU Brno
Ing. Denisa Trávníčková, úřad územního plánování, Magistrát hl. m. Prahy
JUDr. Pavel Uhl, advokát, RHK, Právnická fakulta UK Praha
Mgr. Marcela Uhříčková, Krajský soud v Praze
Ing. Romana Vačkářová, Krajský úřad Jihočeského kraje
JUDr. Mgr. Lukáš Váňa, Ph.D., advokát, KVB, Legislativní komise Předsednictva Svazu
měst a obcí ČR
Mgr. Denisa Vaňková, advokátka, HAVEL & PARTNERS
doc. JUDr. Mgr. František Vavera, Ph.D., LL.M., Česká agentura pro standardizaci, Fakulta
právníká ZČU v Plzni
JUDr. Mgr. Barbora Vlachová Ph.D., LL.M., advokátka, Portos, Policejní akademie České
republiky, Vysoká škola ekonomie a managementu
JUDr. Vojtěch Vlk, advokát PLICKA & PARTNERS
JUDr. Jiří Vodička, Ph.D., LL.M., Právnická fakulta MU Brno
doc. JUDr. Vojtěch Vomáčka, Ph.D., LL.M., Právnická fakulta MU Brno, Nejvyšší správní
soud
Mgr. Lucie Wellartová, advokátka, Rowan Legal
JUDr. Jakub Zámyslický, advokát, Rowan Legal

Konzultanti a spolupracovníci

Nikola Besperátová, Právnická fakulta UK Praha

Mgr. Ondřej Boháč, Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy

PhDr. Ing. arch. Lenka Burgerová, Městská část Praha 7, Fakulta architektury ČVUT Praha

Mgr. Tomasz Heczko, advokát

Ing. arch. Pavel Hnilička, Dipl. NDS ETHZ in Architektur, architekt a urbanista

doc. RNDr. Tomáš Hudeček, Ph.D., Ministerstvo pro místní rozvoj

Ing. arch. Kamil Kubiš, Ministerstvo pro místní rozvoj

Ing. Hana Landová, FINEP, Hospodářská komora ČR

Ing. arch. Michal Leňo, Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy

Mgr. Jiří Nezhyba, advokát, Frank Bold

Ing. arch. Jan Tesárek, Kancelář architekta města Brna

Mgr. Alice Šuhájková, Kancelář architekta města Brna

Ing. Markéta Vacínová, stavební úřad, Magistrát hl. m. Prahy

Mgr. Lenka Vrzalová, Český úřad zeměměřický a katastrální

Ing. arch. Ondřej Vysloužil, Městský atelier prostorového plánování a architektury města
Ostravy

Obsah

Předmluva	V
O autorech	VII
Seznam všech autorů a spolupracovníků	IX
Přehled použitých zkratk	XVII
 Úvod ke komentáři ke stavebnímu zákonu	1
 Stavební zákon	37
 Část první. Úvodní ustanovení	37
Hlava první. Obecná ustanovení	37
Hlava druhá. Pojmy	81
 Část druhá. Organizace a výkon veřejné správy	191
Hlava první. Stavební správa	191
Hlava druhá. Působnost ve věcech územního plánování	214
Hlava třetí. Působnost ve věcech stavebního řádu	249
Hlava čtvrtá. Vymezená území.....	292
Hlava pátá. Společné ustanovení.....	295
 Část třetí. Územní plánování	299
Hlava první. Cíle a úkoly územního plánování.....	299
Hlava druhá. Obecná a společná ustanovení	361
Díl první. Obecná ustanovení	361
Díl druhý. Kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti.....	376
Díl třetí. Pořizovatelská činnost.....	385
Oddíl první. Pořizovatel a určený zastupitel	385
Oddíl druhý. Zástupce pořizovatele	402
Díl čtvrtý. Dotčené orgány v procesu územního plánování.....	430
Díl pátý. Společná ustanovení	453
Hlava třetí. Nástroje územního plánování.....	474
Díl první. Obecné ustanovení	474
Díl druhý. Územně plánovací podklady	480
Oddíl první. Územně analytické podklady.....	480
Oddíl druhý. Územní studie	496
Díl třetí. Politika územního rozvoje.....	512
Díl čtvrtý. Územně plánovací dokumentace.....	579
Oddíl první. Účel a základní obsahové náležitosti územně plánovací dokumentace	579
Oddíl druhý. Pořízení územně plánovací dokumentace.....	764
Oddíl třetí. Vyhodnocování územně plánovací dokumentace	884
Oddíl čtvrtý. Změna územně plánovací dokumentace	896
Oddíl pátý. Společná ustanovení.....	924
Díl pátý. Vymezování zastavěného území	951
Oddíl první. Zastavěné území	951
Oddíl druhý. Vymezení zastavěného území	957
Oddíl třetí. Nezastavěné území	976
Díl šestý. Územní opatření.....	983

Oddíl první. Územní opatření o stavební uzávěře.....	983
Oddíl druhý. Územní opatření o asanaci území.....	1009
Oddíl třetí. Pořizování a vydávání územních opatření.....	1020
Díl sedmý. Úprava vztahů v území.....	1045
Oddíl první. Plánovací smlouvy	1045
Oddíl druhý. Náhrady za změnu v území.....	1070
Hlava čtvrtá. Politika architektury a stavební kultury.....	1092
Část čtvrtá. Stavební právo hmotné.....	1101
Hlava první. Požadavky na výstavbu	1101
Díl první. Obecná ustanovení	1101
Díl druhý. Požadavky na vymezení pozemků	1133
Díl třetí. Požadavky na umístění staveb.....	1156
Díl čtvrtý. Technické požadavky na stavby	1187
Díl pátý. Společná ustanovení	1256
Hlava druhá. Požadavky na výrobky pro stavby.....	1271
Hlava třetí. Systém stavebně technické prevence	1281
Hlava čtvrtá. Činnosti ve výstavbě.....	1287
Hlava pátá. Povinnosti osob při přípravě, provádění, užívání a odstraňování staveb, zařízení a terénních úprav.....	1336
Část pátá. Vyvlastnění	1425
Část šestá. Stavební řád.....	1441
Hlava první. Obecná a společná ustanovení.....	1441
Hlava druhá. Úkony před zahájením řízení.....	1458
Díl první. Předběžná informace.....	1458
Díl druhý. Vyjádření a závazné stanovisko dotčeného orgánu	1466
Díl třetí. Vyjádření vlastníka veřejné dopravní nebo technické infrastruktury.....	1509
Hlava třetí. Řízení o povolení záměru.....	1528
Díl první. Obecná ustanovení o řízení	1528
Díl druhý. Zvláštní ustanovení o řízení o povolení záměru domu pro dostupné nájemní bydlení	1711
Díl třetí. Povolení stavby nebo zařízení a zrychlené řízení	1719
Díl čtvrtý. Nestavební záměr	1737
Oddíl první. Změna využití území	1737
Oddíl druhý. Dělení nebo scelení pozemků	1764
Oddíl třetí. Stanovení ochranného pásma	1777
Díl pátý. Rámcové povolení.....	1799
Díl šestý. Změna záměru před dokončením.....	1814
Díl sedmý. Řízení o odvolání	1821
Díl osmý. Kontrolní prohlídka.....	1847
Hlava čtvrtá. Řízení o výjimce z požadavků na výstavbu.....	1856
Hlava pátá. Náhrada za škodu	1875
Hlava šestá. Řízení o užívání	1883
Díl první. Kolaudační řízení	1883
Díl druhý. Předčasné užívání a zkušební provoz.....	1918
Díl třetí. Rekolaudace.....	1938
Díl čtvrtý. Společná ustanovení.....	1963
Hlava sedmá. Odstraňování staveb a terénních úprav.....	1966
Díl první. Řízení o povolení odstranění.....	1966
Díl druhý. Nařízení odstranění.....	1978
Oddíl první. Řízení o nařízení odstranění stavby.....	1978

Oddíl druhý. Postupy související s řízením o nařízení odstranění stavby	2009
Díl třetí. Společná ustanovení	2050
Hlava osmá. Mimořádné postupy	2057
Hlava devátá. Nález	2074
Část sedmá. Informační systémy veřejné správy	2087
Část osmá. Výkon činnosti autorizovaných inspektorů	2125
Část devátá. Kontrola a opatření k nápravě	2167
Před částí devátou	2167
Hlava první. Kontrola ve věcech územního plánování	2172
Hlava druhá. Kontrola ve věcech stavebního řádu	2193
Díl první. Stavební kontrola	2193
Díl druhý. Kontrola výkonu působnosti stavebních úřadů	2252
Hlava třetí. Kontrola výkonu přenesené působnosti při vydávání prováděcího právního předpisu	2259
Část desátá. Přestupky	2263
Před částí desátou	2263
Část jedenáctá. Soudní přezkum	2333
Část dvanáctá. Ustanovení společná, přechodná a závěrečná	2385
Hlava první. Společná ustanovení	2385
Hlava druhá. Přechodná ustanovení	2393
Díl první. Přechodná ustanovení k úřadům a úředníkům	2393
Díl druhý. Přechodná ustanovení k územnímu plánování	2410
Díl třetí. Přechodné ustanovení k dokumentacím a projektovým dokumentacím	2474
Díl čtvrtý. Přechodná ustanovení ke stavebnímu řádu	2481
Díl pátý. Přechodné ustanovení k obecným stavebním úřadům	2507
Díl šestý. Přechodné ustanovení k prováděcím právním předpisům	2510
Hlava třetí. Zmocňovací ustanovení	2516
Hlava čtvrtá. Závěrečné ustanovení	2523
Hlava pátá. Zvláštní ustanovení o použitelnosti zákona v přechodném období	2529
Část třináctá. Účinnost	2543
Příloha č. 1 Drobné stavby	2549
Příloha č. 2 Jednoduché stavby	2575
Příloha č. 3 Vyhrazené stavby	2591
Příloha č. 4 Obsah a struktura vyhodnocení předpokládaných vlivů politiky územního rozvoje na udržitelný rozvoj území a na životní prostředí	2601
Příloha č. 5 Obsah a struktura politiky územního rozvoje	2609
Příloha č. 6 Obsah a struktura územního rozvojového plánu	2619
Příloha č. 7 Obsah a struktura zásad územního rozvoje	2629
Příloha č. 8 Obsah a struktura územního plánu	2643
Příloha č. 9 Obsah a struktura regulačního plánu	2669

§ 86 [Pořízení a vydání regulačního plánu]

(1) Regulační plán se pořizuje a vydává pro řešené území, rozhodne-li tak zastupitelstvo obce.

(2) Regulační plán může vymezit veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a pozemky pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

(3) V regulačním plánu lze vymezit záměr, pro který je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování v území. V takovém případě obsahuje základní podmínky pro uzavření plánovací smlouvy a lhůtu pro uzavření plánovací smlouvy, která nesmí být delší než 4 roky. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.

(4) Regulační plán může vymezit záměr, pro který je provedení architektonické nebo urbanistické soutěže podmínkou pro rozhodování v území. Architektonickou nebo urbanistickou soutěž zajistí na požádání stavebníka na své náklady obec, jejíž zastupitelstvo regulační plán vydalo, není-li dohodnuto jinak. Architektonickou nebo urbanistickou soutěž může namísto obce zajistit na své náklady ten, kdo hodlá tento záměr realizovat.

(5) Regulační plán může vymezit stavbu domu pro dostupné nájemní bydlení, včetně stanovení podílu bytů určených pro dostupné nájemní bydlení.

(6) Regulační plán může stanovit pořadí provádění změn v území nebo architektonicky nebo urbanisticky významné stavby.¹⁹

¹⁹ § 17 písm. d) a § 18 písm. a) a b) zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

Související ustanovení: § 10, § 11, § 12 písm. u), v), w), § 13 písm. q), § 26, § 27 odst. 1, § 38 odst. 4, § 39 písm. d), e), i), § 73 odst. 1, § 81, 82, 85, 86, 87, § 109 odst. 1, § 130, § 133 odst. 1 a 2, § 321 odst. 2 až 4, Příloha č. 9

Související předpisy: OZř; VyvlZ; ZajObr; BezpČR; PrevHav; UVDI; StPamP; LPS; SFRBZ

Odpovídající ustanovení StavZ 2006: § 61 odst. 3, § 62, 66

Z literatury: Viz § 85; *MMR*. Metodické sdělení k vymezování architektonicky nebo urbanisticky významných staveb v územním plánu. Dostupné na https://mmr.gov.cz/getattachment/8cad3f-81-464f-4fb2-9ab5-3388e8282f2c/MMR-29172_2018_81-Vymezovani-architektonicky-nebo-urbanisticky-vyznamnych-staveb-v-uzemnim-planu.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf; *Hulmák, M. a kol.* Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014.

Obsah výkladu

I. Z důvodových zpráv	754
II. Vývoj ustanovení	754
III. Vztah k předchozí úpravě	755
IV. Pořízení a vydání regulačního plánu (k odstavci 1)	756
V. Vymezení staveb, opatření a pozemků, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (k odstavci 2)	757
VI. Vymezení záměru podmíněného uzavřením plánovací smlouvy (k odstavci 3)	758
VII. Vymezení záměru podmíněného provedením architektonické nebo urbanistické soutěže (k odstavci 4)	761
VIII. Vymezení stavby domu pro dostupné nájemní bydlení (k odstavci 5)	762
IX. Stanovení pořadí provádění změn v území (k odstavci 6)	762
X. Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby (k odstavci 6)	763

I. Z důvodových zpráv

K původnímu vládnímu návrhu (sněmovní tisk 1008/0)

O pořízení regulačního plánu rozhoduje v samostatné působnosti zastupitelstvo obce, pro jejíž území má být vydán.

Regulační plán pořizuje obec s rozšířenou působností pro své území nebo pro obec ve svém správním obvodu na její žádost. Regulační plán může pořídit i obecní úřad obce, která není obcí s rozšířenou působností, pokud zajistí splnění kvalifikačních podmínek pro výkon územně plánovací činnosti. V tom případě může pořídit regulační plán pro vlastní obec a na základě veřejnoprávní smlouvy i pro obec ve stejném správním obvodu obce s rozšířenou působností.

Regulační plán vydává v samostatné působnosti vždy zastupitelstvo obce, pro kterou byl pořízen. Regulační plán se stejně jako ostatní územně plánovací dokumentace vydává formou opatření obecné povahy.

Jak bylo uvedeno výše, územní plán může podmínit rozhodování v některých plochách a koridorech vydáním regulačního plánu, avšak regulační plán lze vydat pro jakoukoli plochu i bez této podmínky.

Je potřeba také uvést, že StavZ neuvádí, jaký rozsah regulačních podmínek má regulační plán obsahovat. Obci i projektantovi regulačního plánu je ponechána možnost použít takové prvky regulace, které jsou pro vybranou část řešeného území a cíl, kterého má být pořizovaným regulačním plánem dosaženo, vhodné a účelné.

K regulačnímu plánu se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nezpracovává (viz výše). Stejně tak se k regulačnímu plánu neuplatňuje stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování.

K vydání regulačního plánu není potřeba souhlas všech vlastníků nemovitostí dotčených návrhem řešení regulačního plánu, takovouto podmínku zákon nestanovuje. Návrh regulačního plánu se projednává s některými výjimkami obdobně jako ostatní územně plánovací dokumentace.

Regulačním plánem oproti předchozí právní úpravě již nelze nahradit povolení záměru. Stejně tak nový zákon neumožňuje vydání regulačního plánu na úrovni kraje.

K Novele 152/2023 Sb. (sněmovní tisk 330/0)

K odstavci 4: Regulační plán bude nově moci vymezit záměr, pro který je provedení architektonické nebo urbanistické soutěže podmínkou pro rozhodování v území. Obdobně jako u územního plánu je řešena možnost zajištění a financování soutěže. Bližší odůvodnění viz odůvodnění k § 81 odst. 5.

K odstavci 5: Doplnuje se zmocnění pro regulační plán, aby také mohl stanovit architektonicky a urbanisticky významné stavby. Jedná se o obdobu § 83 odst. 2, kterým je tato kompetence svěřena územnímu plánu. S ohledem na skutečnost, že regulační plán je nejpodrobnější územně plánovací dokumentací, je toto zmocnění vhodné. Jako v případě územního plánu je však třeba zmínit, že toto zmocnění neznamená, že by tato podmínka měla a mohla být stanovována plošně pro celé řešené území. I v případě regulačního plánu by taková podmínka byla neodůvodnitelná. Vždy je nutné stanovit konkrétní seznam staveb, na které se má uplatnit.

II. Vývoj ustanovení

K vývoji úpravy regulačního plánu do vládního návrhu z roku 2020 viz komentář k § 85. Novela 152/2023 Sb. do komentovaného ustanovení doplnila současný odstavec 4, tedy ustanovení umožňující podmínit rozhodování o umístění konkrétního záměru v území provedením architektonické či urbanistické soutěže; dosavadní odstavec 4 přečíslovala na odstavec 5, do nějž doplnila možnost stanovit v regulačním plánu architektonicky a urbanisticky významné stavby.

Novela 126/2024 Sb. jako další fakultativní náležitost obsahu regulačního plánu doplnila do odstavce 5 možnost vymezit stavbu domu pro dostupné nájemní bydlení, včetně stanovení

podílu bytů určených pro dostupné nájemní bydlení. Současně přečíslovala původní odstavec 5 na odstavec 6. Novela StavZ nebyla součástí vládního návrhu zákona č. 126/2024 Sb., proto k ní ani neexistuje důvodová zpráva. Do zákona se dostala až průběhu projednávání v Poslanecké sněmovně jako pozměňovací návrh výboru pro veřejnou správu a regionální rozvoj ze dne 1. 2. 2024 (sněmovní tisk 564/2, IX. volební období PSP ČR).

III. Vztah k předchozí úpravě

Právní úprava pořizování regulačních plánů a jejich fakultativních částí obsahu doznala řady dílčích změn, z nichž některé již byly popsány v komentáři k § 85.

Ustanovení § 86 odst. 1 připouští pořízení a vydání regulačního plánu pouze pro řešené území obce, krajské regulační plány již nebudou vydávány (srov. § 61 odst. 2 a § 62 odst. 1 StavZ 2006). Právní forma regulačního plánu, kterou bylo podle § 62 odst. 1 StavZ 2006 opatření obecné povahy ve smyslu § 171 až 174 SpŘ, zůstala zachována.

Regulační plán se pořizuje a vydává pro řešené území obce pouze z podnětu, a to primárně z vlastního podnětu zastupitelstva obce [shodně § 62 odst. 2 písm. b) a c) StavZ 2006]. Naproti tomu okruh osob, které mohou podat podnět k pořízení a vydání regulačního plánu, je ve srovnání s § 62 odst. 2 StavZ 2006, který k podání podnětu opravňoval kromě již zmíněného zastupitelstva kraje a zastupitelstva obce již jen MO, podstatně širší a zahrnuje podle § 109 odst. 1 oprávněné investory, ministerstva, orgány veřejné správy, občany obce nebo osoby, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě na území obce, tedy i ty osoby, které byly oprávněny podat žádost. Podání podnětu i těmito osobami navíc není podmíněno stanovením této možnosti v zásadách územního rozvoje nebo v územním plánu, jak tomu bylo za předchozí právní úpravy (srov. § 62 odst. 3 StavZ 2006).

V této souvislosti je třeba uvést, že § 86 odst. 1 nepřevzal úpravu regulačních plánů vydávaných na žádost podle § 62 odst. 1 a 4 StavZ 2006. Regulační plány pořízené na žádost přede dnem nabytí účinnosti StavZ se po dobu jeho platnosti, nejdéle však do 31. 12. 2025, považují podle přechodného ustanovení § 321 odst. 4 za regulační plány vydané podle StavZ. Změny takových regulačních plánů však lze pořizovat pouze na podnět toho, komu přísluší vykonávat práva z něj vyplývající.

StavZ 2006 v § 62 neobsahoval úpravu srovnatelnou s § 86 odst. 2 až 5. Ustanovení § 61 odst. 3 StavZ 2006 odkazovalo v náležitostech obsahu regulačního plánu na prováděcí právní předpis, kterým byla ÚzPlaV. Příloha č. 11 této vyhlášky pak v odstavci 1 stanovila, že textová část regulačního plánu obsahuje vždy vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit [písmeno g)], samozřejmě za podmínky, že se v regulačním plánem řešené ploše nějaké takové stavby, pozemky a opatření nacházely. V tomto ohledu nedošlo v obsahu regulačního plánu ke změně. Stejně tak zůstala beze změn možnost stanovit v regulačním plánu etapizaci.

Ze srovnání dalšího obsahu uvedeného v ÚzPlaV s § 86 odst. 3 až 5 vyplývá, že regulační plán již neobsahuje vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo. Regulační plán dále neobsahuje výčet územních rozhodnutí, která nahrazuje, neboť tuto možnost StavZ již neobsahuje. Předchozí právní úprava neumožňovala podmínit rozhodování o konkrétním záměru v regulačním plánu uzavřením plánovací smlouvy. Pouze v zadání regulačního plánu pořizovaného na návrh bylo možné podmínit jeho vydání uzavřením „plánovací smlouvy“ ve smyslu § 66 odst. 1 StavZ 2006, avšak tyto smlouvy neměly s právní úpravou plánovacích smluv v § 130 až 132 téměř nic společného.

Možnost podmínit rozhodování o konkrétním záměru provedením architektonické či urbanistické soutěže ani vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb původní úprava regulačních plánů rovněž neumožňovala.

IV. Pořízení a vydání regulačního plánu (k odstavci 1)

Ustanovení § 86 v sobě koncentruje právní úpravu oprávnění k pořízení regulačního plánu a jeho možný obsah. Z § 86 odst. 1 vyplývá, že obec není povinná pořídit regulační plán, může tak však učinit **fakultativně**, a to na základě rozhodnutí zastupitelstva obce. Jedná se o rozhodnutí v samostatné působnosti ve smyslu § 35 odst. 1 OZř, spadající do vyhrazené působnosti zastupitelstva obce, jak plyne z § 84 odst. 2 písm. y) OZř v kombinaci s § 27 odst. 1 písm. a) StavZ. V tomto ohledu je právní úprava rozhodnutí o pořízení regulačního plánu srovnatelná s právní úpravou pořízení územního plánu podle § 82 odst. 1. Odlišnost pak spočívá v tom, že zatímco o pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce pouze z vlastního podnětu, o pořízení regulačního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce jak z vlastního podnětu, tak z podnětu podle § 109 odst. 1, což výslovně stanovuje § 87 odst. 1 písm. b). Podnět podle § 109 odst. 1 může podat oprávněný investor (§ 42), orgán veřejné správy, občan obce nebo osoba, která má vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě na území obce.

V konečném důsledku je to však vždy zastupitelstvo obce, které rozhoduje o tom, zda podnětu na pořízení regulačního plánu vyhoví, nebo nikoli.

Výše uvedené není v rozporu s § 81 odst. 4, podle něhož územní plán může ve vybraných plochách nebo koridorech uložit pořízení regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování v území, přičemž územní plán musí v takovém případě stanovit základní podmínky pro pořízení regulačního plánu nebo jeho zadání a lhůtu pro nabytí účinnosti regulačního plánu. I v tomto případě je to zastupitelstvo obce, které rozhodne o tom, zda regulační plán pořídí, nebo ne. Z obsahu územního plánu mu neplyne povinnost regulační plán pořídit, jde pouze o nezbytnou podmínku rozhodování o povolování staveb, tedy i pro samotnou výstavbu. Aby taková podmínka nepředstavovala faktickou stavební uzávěru, je přímo zákonem doba její platnosti limitována maximální lhůtou 6 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, který podmínku stanovil.

V této souvislosti je však třeba upozornit na fakt, že zastupitelstvo obce může být při rozhodování o pořízení regulačního plánu vázáno platným a závazným rozhodnutím v **místním referendu** podle § 49 RefMíst, a to například k učinění veškerých kroků v samostatné působnosti k vydání regulačního plánu o určitém obsahu, pochopitelně v souladu s právními předpisy (NSS Ars 6/2020). Zastupitelstvo nebude vázáno platným a závazným rozhodnutím v místním referendu v případě, že by jím požadované řešení mělo být nezákonné [NSS 2 As 212/2015 nebo KS v Brně 63 A 4/2022 (4381/2022 Sb. NSS)]. Nerespektování rozhodnutí v místním referendu může mít za následek nezákonnost pořízeného regulačního plánu.

Pořizovatelem regulačního plánu je pak buď obecní úřad obce s rozšířenou působností jako úřad územního plánování podle § 25 písm. a) a b), nebo obecní úřad obce, který podle § 26 získal potvrzení krajského úřadu o zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, vydávané podle § 23 odst. 2 písm. g).

Regulační plán se i nadále vydává formou **opatření obecní povahy** (viz § 73 odst. 1).

Podmínkou pořízení regulačního plánu není předchozí vydání územního plánu, ani v tomto ohledu nepřináší § 86 změnu oproti předchozí úpravě ve StavZ 2006, byť by se jednalo o krajně neobvyklý případ, neboť v české právní praxi je „základní“, tedy pro stavebníky závaznou, územně plánovací dokumentací územní plán, zatímco v případě některých zahraničních právních úprav (například Německo, Švýcarsko) je „základní“ územně plánovací dokumentací regulační plán (*Řezáč 2000* s. 43) a obdobně je tomu i v případě dalších států, jako je Rakousko, Nizozemsko, ale též Polsko nebo Maďarsko (*Morkus 2021* s. 17).

Regulační plán se pořizuje a vydává pro „řešené území“. To se vymezí v návrhu zadání regulačního plánu, jak plyne z § 87 odst. 3, přičemž se nemusí jednat o celé území obce ve smyslu § 18 OZř, ale v zásadě o jakkoli jednoznačně vymezené území obce. V tom se právní úprava regulačního plánu liší od územního plánu, který se pořizuje zásadně pro celé území obce (viz § 82 odst. 1), zatímco v dosavadní praxi se regulační plány pořizovaly zásadně pouze pro určitou část území obce, ve které je podrobnější regulace využití pozemků a umísťování staveb potřebná.

Pořizování regulačního plánu má dále některá specifika oproti pořizování jiných územně plánovacích dokumentací podle oddílu 2. (§ 87 a násl.). Především se k němu nezpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (§ 40 odst. 1 *a contrario*; k některým problematickým aspektům této úpravy viz komentář k § 40). Podle § 89 odst. 1 *a contrario* se nezjišťuje stanovisko orgánu ochrany přírody podle § 89 odst. 2 (Natura) ani stanovisko příslušného orgánu, zda má být návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí podle § 89 odst. 3 (SEA).

Vzhledem k tomu, že regulační plán v zásadě pouze rozvíjí územní plán, který sám o sobě musí být v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tak soulad regulačního plánu s ní se předpokládá; proto se návrh regulačního plánu ani návrh vyhodnocení připomínek a stanovisek, výsledky konzultací, případně výsledky řešení rozporů, nezasílají ke stanovisku nadřazenému orgánu územního plánování (§ 101).

Dále se k regulačnímu plánu nezpracovává zpráva o uplatňování územně plánovací dokumentace (§ 107).

V. Vymezení staveb, opatření a pozemků, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (k odstavci 2)

Ustanovení § 86 odst. 2 umožňuje vymezit v regulačním plánu tři okruhy staveb, opatření či pozemků, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Jedná se o fakultativní část obsahu regulačního plánu, tj. regulační plán nemusí vymezit žádný z uvedených okruhů staveb, opatření či pozemků. Účelem ustanovení je naplnit některé z úkolů územního plánování uvedené v § 39 písm. o), p) a q).

První okruh staveb, opatření a pozemků zahrnuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. **Veřejně prospěšné stavby** jsou definovány v § 11 odst. 1 jako stavby nebo zařízení pro veřejnou infrastrukturu ve smyslu § 10, určené k rozvoji území obce (například pozemní komunikace, vedení vysokého napětí nebo vedení elektronických komunikací) nebo k ochraně území obce (například protipovodňový val), kraje nebo státu, vymezené v územně plánovací dokumentaci, a dále stavby a zařízení s nimi související nebo podmiňující jejich realizaci.

Regulační plán může vymezit též **veřejně prospěšná opatření** ve smyslu § 11 odst. 2, kterými jsou opatření nestavební povahy sloužící ke snižování nebezpečí v území, vytváření prvků územního systému ekologické stability a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené v územně plánovací dokumentaci.

Druhý okruh zahrnuje také stavby a opatření k **zajišťování obrany a bezpečnosti státu**. Tyto stavby mohou být vymezeny již v územním rozvojovém plánu podle § 74 odst. 2 písm. e), stejně jako v zásadách územního rozvoje podle § 77 odst. 2 písm. h) a v územním plánu podle § 80 odst. 2 písm. g). Podle předchozí úpravy je bylo možné vymezit pouze v územním rozvojovém plánu [srov. § 35b odst. 2 písm. b) StavZ 2006]. Pokud by bylo třeba je vymezit v jiné územně plánovací dokumentaci podle předchozích předpisů, bylo by zřejmé potřeba zahrnout je jako podkategorii veřejně prospěšných staveb a opatření. Stavby důležité pro obranu státu jsou vymezeny v § 29 ZajObr, okruh staveb důležitých z hlediska zajišťování bezpečnosti státu lze dovodit z čl. 3 Bezpečí, podle něhož bezpečnost ČR zajišťují ozbrojené síly, ozbrojené bezpečnostní sbory, záchranné sbory a havarijní služby. Bude se tedy jednat zejména o stavby, u nichž působnost ve věcech stavebního řádu vykonávají jiné stavební úřady ve smyslu § 30 odst. 1 písm. g).

Třetí okruh zahrnuje pozemky pro **asanaci**. Při jejich vymezení je třeba vyjít z legální definice pojmu asanace v § 12 písm. u). Bude se tedy jednat o pozemky v území vykazujícím závažné, zejména z důvodů hospodářských změn anebo postižení živelní pohromou (například povodní či požárem) nebo závažnou havárií [například únik nebezpečné chemické látky, výbuch apod., viz § 2 písm. e) PrevHav]. Z toho plyne, že těmito pozemky mohou být též pozemky tzv. brownfieldů, pro které lze vymezit transformační plochu ve smyslu § 12 písm. k), neboť k jejich vzniku obvykle dochází v důsledku útlumu původních, v území realizovaných

hospodářských aktivit (například ukončení průmyslové výroby, vytěžení dobývacího prostoru).

Vymezení staveb, opatření a pozemků, pro něž je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, v regulačním plánu neznámá, že tyto pozemky a stavby již jsou vyvlastněny, ale že je v budoucnu možné tyto pozemky a stavby vyvlastnit postupem podle VyvlZ, neboť je dán vyvlastňovací titul uvedený v § 170 odst. 1. Pro úplnost je třeba zmínit, že některé stavby vymezené v regulačním plánu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, budou tzv. liniovými stavbami, tedy stavbami podřaditelnými pod § 1 UVDI. Vedle regulačního plánu lze stavby či opatření k možnému vyvlastnění vymežit též v územním rozvojovém plánu [§ 74 odst. 2 písm. d)] a v zásadách územního rozvoje [§ 77 odst. 2 písm. g)], jakož i v územním plánu [§ 80 odst. 2 písm. g)].

VI. Vymezení záměru podmíněného uzavřením plánovací smlouvy (k odstavci 3)

Zcela novou součástí regulačního plánu může být podle § 86 odst. 3 vymezení záměru, pro který je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy ve smyslu § 130 až 132. Regulační plán musí v takovém případě obsahovat základní podmínky pro uzavření plánovací smlouvy a dále lhůtu pro její uzavření ne delší než 4 roky, přičemž marným uplynutím lhůty pro uzavření plánovací smlouvy pozbývá tato podmínka v regulačním plánu platnosti. Přestože to § 86 odst. 3 výslovně neuvádí, rozhodování v území je **podmíněno předchozím uzavřením plánovací smlouvy**.

Ustanovení § 86 odst. 3 je obdobou prakticky totožného § 81 odst. 3 (srov. komentář k tomu- to ustanovení), které umožňuje vymežit v územním plánu plochu nebo koridor, v němž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Stejně jako v případě regulačního plánu musí též územní plán stanovit základní obsah plánovací smlouvy a lhůtu pro její uzavření (po jejímž marném uplynutí pozbývá tato podmínka platnosti), rozdíl je jen v její délce, která je u územního plánu šestiletá.

Účelem podmínění realizace konkrétního záměru uzavřením plánovací smlouvy je obvykle nutnost vyřešit **dopady záměru** na území obce, což lze dovodit z demonstrativního výčtu možných závazků stavebníka v § 131 odst. 3. Obvykle se bude jednat o zajištění odpovídající veřejné infrastruktury, například dobudování sítě pozemních komunikací, parkovacích míst, rozšíření kapacit mateřských a základních škol, vytvoření nových veřejných prostranství či občanské vybavenosti. Není však vyloučena ani nutnost kompenzovat negativní externalitu související s vybudováním a provozem záměru, například zvýšené dopravní zátěže, hlukové zátěže, zápachu nebo nutnost provést asanaci území dotčeného záměrem nebo vyřešení majetkoprávních vztahů v území dotčeném záměrem. Konkrétní důvod či důvody pro podmínění realizace konkrétního záměru uzavřením plánovací smlouvy by měly být uvedeny v odůvodnění regulačního plánu.

Podmínka uzavření plánovací smlouvy, byť v návaznosti na konkrétní záměr, může svými důsledky působit jako stavební uzávěra. Aby byla taková podmínka **zákonná**, musí být vůbec způsobilá dosáhnout sledovaných cílů, k dosažení těchto cílů musí být adekvátní (přiměřená, proporcionální) a tyto cíle musí být samy o sobě legitimní. Při posuzování zákonnosti takové podmínky půjde tedy hlavně o přezkum **proporcionality** obsahu vydaného opatření obecné povahy z hlediska sledovaných cílů a omezení práv dotčených osob (kritérium přiměřenosti regulace). Podmínka by tedy měla obstát v **testu proporcionality**, který se podle judikatury (Pl. ÚS 5/15) skládá obvykle ze čtyř prvků, a to:

1. Posouzení sledovaného cíle, tedy otázky, zda je tento cíl legitimní. Legitimní bude zejména takový cíl, který vychází, sleduje nebo naplňuje cíle a úkoly územního plánování (§ 38, 39), případně smysl a účel celého StavZ, jímž je vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj území a zvyšování kvality vystavěného prostředí, architektury a stavební kultury (§ 1 odst. 3), a obecního zřízení, jímž je péče o všestranný rozvoj území obce a o potřeby občanů a ochrana veřejného zájmu (§ 2 odst. 2 OZř).
2. Test vhodnosti, zda je stanovená podmínka uzavření plánovací smlouvy jako prostředek k dosažení stanoveného cíle vůbec vhodná.