

**JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH**

Zemědělská fakulta

Katedra práva

---

Studijní program: B4106 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Bakalářská práce

## **Povolování realizace staveb v CHKO**

Vedoucí bakalářské práce

**JUDr. Rudolf Hrubý**

Autor

**Šárka Hornychová**

**2013**

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Šárka HORNYCHOVÁ**  
Osobní číslo: **Z10212**  
Studijní program: **B4106 Zemědělská specializace**  
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**  
Název tématu: **Povolování realizace staveb v CHKO**  
Zadávající katedra: **Katedra krajinného managementu**

### Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Osnova:

- úvod
- stavební řízení a stavební povolení
- územní řízení
- územní plánování
  
- realizace staveb vyžadující stavební povolení
- postup stavebního úřadu
- průběh řízení (a jeho účastníci)
- kolaudace staveb
- členění pozemků dle užívání staveb (stavební, zemědělské, ostatní nezemědělské pozemky
- cena pozemků v závislosti na využití pozemku a atraktivitě lokality
- stavební řízení ve věci realizace staveb v krajině -i, stavby v CHKO, narušení krajinného rázu
- příklady z praxe

Rozsah grafických prací: dle potřeby  
Rozsah pracovní zprávy: 40-50 stran textu  
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická  
Seznam odborné literatury:

BLAŽKOVÁ, Miriam; MACHÁČKOVÁ, Jana. Územní rozhodování a ohlašování jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací. Praha: Linde Praha, a.s., 2007. 237 s.

DOLEŽAL, Jiří, et al. Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami. Praha: Linde Praha, a.s., 2006. 703 s.

HALASOVÁ, Hana; ŠILAROVÁ, Vlasta. Územní plánování v České republice v roce 2007. Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2007. 36 s.

KLIKOVÁ, Alena; HAVLAN, Petr; VALACHOVÁ, Kateřina. Stavební právo: praktická příručka. Praha: Linde Praha, a.s., 2007. 228 s.

RABAN, Přemysl; VESELÝ, Karel. Stavební zákon. Praha: Eurounion, 2006. 590 s.

MALÝ, S.: Nový stavební zákon s komentářem. Praha, ASPI a.s., 2007. 744 s.  
Metodický postup posouzení vlivu navrhované stavby, činnosti nebo změny využití území na krajinný ráz, ČVUT 2004, Vorel. I., Bukáček R., Matějka P., Culek M., Sklenička P.

Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

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

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

Periodika vztahující se k dané problematice.

Vedoucí bakalářské práce: **JUDr. Rudolf Hrubý**  
Katedra krajinného managementu

Datum zadání bakalářské práce: **8. března 2012**  
Termín odevzdání bakalářské práce: **15. dubna 2013**

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA  
studijní oddělení  
Studentská 13 ④  
370 05 České Budějovice

  
prof. Ing. Miloslav Šoch, CSc.  
děkan

L.S.

  
prof. Ing. Tomáš Kvítek, CSc.  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 11. dubna 2012

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma: „Povolování realizace staveb v CHKO“ vypracovala samostatně na základě vlastních poznatků a materiálů, které uvádím v přehledu použité literatury a po odborných konzultacích s vedoucím bakalářské práce.

Dále prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě (v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Zemědělskou fakultou JU) elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách.

V Českých Budějovicích dne 1. 4. 2013

.....

Šárka Hornychová

## **Poděkování**

Děkuji tímto panu JUDr. Rudolfu Hrubému za odbornou pomoc a vedení při zpracování mé bakalářské práce. Rovněž děkuji Ing. Arch. Kamile Žifčákové za poskytnutí cenných rad a informací vedoucí ke splnění cíle práce a také všem osobám, s nimiž jsem v průběhu tvorby práce spolupracovala.

## **Abstrakt**

Cílem této bakalářské práce je charakteristika stavebního řízení a vydávání stavebního povolení podle právní úpravy ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb., účinného od 1. 1. 2007, doplněného novelou stavebního zákona č. 350/2012 Sb., platnou od 1. 1. 2013, dále pak charakteristika stavebního řízení ve věci realizace staveb v CHKO a hodnocení krajinného rázu na základě zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb. Práce představuje shrnutí celého procesu povolování staveb. Velká část práce je věnována vybranému území CHKO a konkrétním požadavkům na výstavbu v území, popisu činnosti Správy CHKO a charakterizování průběhu stavebního řízení v konkrétním případě ve zvoleném území CHKO. Území vybrané pro tuto bakalářskou práci je CHKO Blanský les.

### **Klíčová slova**

Územní plánování, stavební řízení, realizace staveb v CHKO, krajinný ráz

## **Abstract**

The aim of this bachelor work is the characteristic of building controllegislation and issuance of building permit under the rules in the Building Act No. 183/2006 Coll., Effective from 1 1st 2007, supplemented by an amendment to the Building Act No. 350/2012 Coll., Valid from 1 1st 2013 and the characteristic of building controllegislation in an implementation of buildings in a protected landscape area and landscape character assessment under the Act on Nature and Landscape Protection No. 114/1992 Coll. This work presents a summary of the whole process of building permits. Much of the work is devoted to the selected protected landscape area and the specific requirements for the construction of the area, description of the protected landscape area administration and characterizing of the construction management in a particular case in the chosen area. Blanský les is the territory selected for this thesis.

### **Key words**

Spatial planning, construction management, implementation of buildings in a protected landscape area, landscape character

# Obsah

<b>1. Úvod</b> .....	<b>8</b>
<b>2. Realizace staveb podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu</b> .....	<b>9</b>
<b>2.1 Územní plánování</b> .....	<b>10</b>
2.1.1 Územně plánovací podklady .....	10
2.1.2 Územně plánovací dokumentace.....	11
2.1.2.1 Zásady územního rozvoje .....	11
2.1.2.2 Územní plán .....	12
2.1.2.3 Regulační plán .....	13
2.1.3 Cíle a úkoly územního plánování.....	14
2.1.4 Působnost ve věcech územního plánování a stavebního řádu.....	15
2.1.4.1 Orgány obce .....	15
2.1.4.2 Orgány kraje .....	15
2.1.4.3 Ministerstvo.....	16
2.1.4.4 Ministerstvo obrany.....	16
2.1.5 Územní řízení .....	16
2.1.5.1 Účastníci územního řízení.....	16
2.1.5.2 Zahájení územního řízení.....	17
2.1.5.3 Posouzení vlivů na životní prostředí .....	17
2.1.5.4 EIA .....	18
2.1.5.5 Zjednodušené územní řízení.....	19
2.1.6 Územní rozhodnutí.....	19
2.1.6.1 Druhy územního rozhodnutí.....	19
2.1.6.2 Územní souhlas.....	21
<b>2.2 Povolování realizace staveb a jiných záměrů</b> .....	<b>23</b>
2.2.1 Stavby vyžadující ohlášení.....	23
2.2.1.1 Náležitosti ohlášení .....	23
2.2.1.2 Přílohy ohlášení .....	24
2.2.2 Stavby vyžadující stavební povolení.....	25
2.2.2.1 Náležitosti stavebního povolení.....	26
2.2.2.2 Přílohy stavebního povolení .....	26
2.2.3 Stavební řízení.....	28
2.2.3.1 Subjekty stavebního řízení .....	28
2.2.3.2 Účastníci stavebního řízení .....	28
2.2.3.3 Oznámení o zahájení stavebního řízení .....	29
2.2.4 Zkrácené stavební řízení .....	30
2.2.5 Veřejnoprávní smlouva o provedení stavby nebo terénních úprav.....	30
<b>2.3 Užívání staveb</b> .....	<b>31</b>
2.3.1 Členění pozemků dle užívání staveb.....	33

2.3.2 Cena pozemku v závislosti na využití pozemku a atraktivitě lokality .....	33
<b>3. Realizace staveb v CHKO podle zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb.....</b>	<b>35</b>
<b>3.1 Základní povinnosti při obecné ochraně přírody.....</b>	<b>35</b>
3.1.1 Základní ochranné podmínky chráněných krajinných oblastí .....	35
3.1.2 Orgány ochrany přírody .....	36
3.1.3 Působnost správ národních parků a chráněných krajinných oblastí .....	36
3.1.4 Plány péče o chráněné krajinné oblasti .....	37
3.1.5 Ochrana krajinného rázu .....	38
3.1.6 Preventivní hodnocení krajinného rázu.....	40
<b>4. Vybrané území CHKO Blanský les.....</b>	<b>42</b>
<b>4.1 Charakteristika CHKO Blanský les.....</b>	<b>42</b>
4.1.1 Obecné údaje.....	42
<b>4.2 Vzhledová konvence pro stavební činnost v CHKO Blanský les.....</b>	<b>44</b>
4.2.1 Regulativy pro zástavbu v CHKO .....	45
4.2.1.1 Urbanistické regulativy .....	45
4.2.1.2 Vzhledová konvence novostaveb a stavebních úprav v CHKO .....	45
<b>5. Průzkum zaměřený na Správu CHKO Blanský les .....</b>	<b>47</b>
<b>5.1 Charakteristika Správy CHKO Blanský les.....</b>	<b>47</b>
5.1.1 Organizační struktura .....	47
<b>5.2 Cíle v oblasti výstavby .....</b>	<b>48</b>
<b>5.3 Členění oblasti do zón ochrany .....</b>	<b>50</b>
<b>5.4 Analýza.....</b>	<b>52</b>
<b>5.5 Úloha a význam výkonu Správy CHKO při konkrétním stavebním řízení ve vymezeném území.....</b>	<b>54</b>
<b>6. Závěr .....</b>	<b>58</b>
<b>7. Použitá literatura</b>	
<b>8. Seznam použitých zkratk</b>	
<b>9. Seznam příloh</b>	



# 1. Úvod

Tématem mé bakalářské práce je Povolování realizace staveb v CHKO. Jako rodilá Jihočeška mám velmi blízký vztah k přírodě a krajině a myslím si, že je nesmírně důležité snažit se o zachování tradiční lidové architektury ve venkovské krajině, aby nedocházelo k narušení krajinného rázu nejen vlivem tlaků investorů na výstavbu, ale i přístupem některých jednotlivých úředníků, kteří nespolupracují se správou CHKO a jednájí v jiném zájmu, než udávají závazné regulativy pro výstavbu v CHKO. Bohužel v dnešní době není ani vztah místních obyvatel k tradiční architektuře a krajinnému rázu příliš hluboký, proto považuji pevný postoj a činnost orgánů CHKO a orgánů ochrany přírody a krajiny vůbec za velmi důležitý pro zachování krajinného rázu.

V první části bakalářské práce se věnuji charakteristice stavebního řízení a vydávání stavebního povolení podle právní úpravy ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb., účinného od 1. 1. 2007, doplněného novelou stavebního zákona č. 350/2012 Sb., platnou od 1. 1. 2013 a dále charakteristice stavebního řízení ve věci realizace staveb v CHKO a hodnocení krajinného rázu na základě zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb. Oddíl 4 je věnován vybranému území CHKO a konkrétním požadavkům na výstavbu v území a v oddílu 5 se zabývám popisem činnosti Správy CHKO a charakterizováním průběhu stavebního řízení při konkrétním případě ve zvoleném území CHKO.

Území vybrané pro mou bakalářskou práci je CHKO Blanský les, ležící mezi Českými Budějovicemi a Českým Krumlovem. I přes svou menší rozlohu je velmi významnou chráněnou krajinnou oblastí, neboť kromě přírodních krás je Blanský les bohatý i na historické památky a lidovou architekturu.

## **2. Realizace staveb podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu**

1. 1. 2007 nabyt účinnosti zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Stavební zákon byl novelizován zákonem č. 68/2007 Sb., účinným ode dne 4. 4. 2007 a zákonem 191/2008 Sb., účinným ode dne 3. 6. 2008.<sup>1</sup>

Řízení vedená podle stavebního zákona jsou multidisciplinární, mají veřejnoprávní povahu a neprobíhají izolovaně od ostatních úseků veřejné správy. Od 1. 1. 2006 nabyt účinnosti nový správní řád, zákon č. 500/2004 Sb., který upřesňuje a mění jednotlivá řízení a postupy.<sup>2</sup>

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

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

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

---

<sup>1</sup> Autorský kolektiv Ústavu územního rozvoje a odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj. Obec a územní plánování – Postavení a činnost obcí v územním plánování. Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2008. 9 s.

<sup>2</sup> BLAŽEK, Jiří. Stavební zákon s komentářem 2009, 2. aktualizované vydání. Olomouc: ANAG, 2011. 599 s.

<sup>3</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

## 2.1 Územní plánování

Účelem nového zákona na úseku územního plánování je vytvořit podmínky pro spravedlivé a vyvážené zohlednění velice různorodých zájmů a potřeb, např. státní správy a územní samosprávy, veřejného a soukromého sektoru, zájmů investorů, provádějících změny v území a veřejnosti, na kterou mají dopad.<sup>4</sup>

Územní plánování je trvalá, soustavná a komplexní činnost orgánů územního plánování a stavebních úřadů, zaměřená na naplňování cílů a úkolů územního plánování, za použití jeho základních nástrojů, kterými jsou územně plánovací podklady, územně plánovací dokumentace a územní rozhodnutí. Uvedené nástroje územního plánování mají rozdílnou míru právní závaznosti, proceduru i způsob spoluúčasti správních orgánů a občanů na jejich vytváření.<sup>5</sup>

### 2.1.1 Územně plánovací podklady

Územně plánovací podklady slouží zejména pro zpracování nebo změnu územně plánovací dokumentace, a není-li tato dokumentace zpracována, pro územní rozhodování a pro sledování vývoje a vyhodnocování stavu a možností rozvoje území.

Územně plánovací podklady tvoří:

- urbanistická studie, která řeší územně technické, urbanistické a architektonické podmínky využití území,
- územní generel, který řeší podrobně otázky územního rozvoje jednotlivých složek osídlení a krajiny,
- územní prognóza, která slouží k prověření možností dlouhodobého rozvoje území na základě rozboru územně technických podmínek, stavu životního prostředí území, demografických a sociologických podkladů a ekonomických předpokladů rozvoje území,
- územně technické podklady, kterými jsou účelově zaměřené a soustavně doplňované soubory údajů charakterizujících stav a podmínky území.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> HALASOVÁ, Hana; ŠILAROVÁ, Vlasta. Územní plánování v České republice v roce 2007. Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2007. 36 s.

<sup>5</sup> Autorský kolektiv Ústavu územního rozvoje a odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj. Obec a územní plánování – Postavení a činnost obcí v územním plánování. Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2008. 9 s.

<sup>6</sup> RABAN, Přemysl. Stavební zákon, 3. Vydání, Praha: Eurounion, 2001. 379 s.

## 2.1.2 Územně plánovací dokumentace

Územně plánovací dokumentace má funkci a obsah definovaný zákonem a příslušnou vyhláškou. Je závazná pro všechny druhy rozhodování v území, zejména pro územní rozhodnutí.<sup>7</sup>

Územně plánovací dokumentace navazuje na územně plánovací podklady a představuje již konkretizující nástroj územního plánování. Svým obsahem stanovuje směrnice a podmínky pro navazující rozhodování v území a koordinuje různé veřejné zájmy, které chrání dotčené orgány svými stanovisky podle zvláštních předpisů.<sup>8</sup>

Územně plánovací dokumentace se zpracovává pro území kraje (zásady územního plánování), pro území obce (územní plán) nebo také pro tzv. řešené území, tj. část území kraje nebo část území obce (regulační plán).<sup>9</sup>

Zákon ukládá krajům povinnost pořizovat zásady územního rozvoje. Naproti tomu pořizení územního a regulačního plánu je fakultativní.

### 2.1.2.1 Zásady územního rozvoje

Novým typem krajské územně plánovací dokumentace jsou dle zákona č.183/2006 Sb. zásady územního rozvoje. Mají splňovat funkci strategického dokumentu. Zásady územního rozvoje jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

V nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje, určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnost obcí.

Zásady územního rozvoje:

- stanoví základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje,
- vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu, zejména pro veřejně prospěšné stavby, a stanoví požadavky na jejich využití.

Součástí zásad územního rozvoje je i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Návrh zásad územního rozvoje pořizuje krajský úřad a předkládá

---

<sup>7</sup> HALASOVÁ, Hana; ŠILAROVÁ, Vlasta. Územní plánování v České republice v roce 2007. Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2007. 36 s

<sup>8</sup> KLIKOVÁ, Alena; HAVLAN, Petr; VALACHOVÁ, Kateřina. Stavební právo: praktická příručka. Praha: Linde Praha, a.s., 2007. 228 s.

<sup>9</sup> POUROVÁ, Irena. Nové stavební právo. Praha: České vysoké učení technické, 2008. 149 s

ho k posouzení Ministerstvu pro místní rozvoj a dále ke schválení zastupitelstvu kraje. Zásady územního rozvoje vydává zastupitelstvo kraje jako opatření obecné povahy.<sup>10</sup>

### **2.1.2.2 Územní plán**

Územní plán je základní koncepční dokument obce k usměrňování jejího územního rozvoje.<sup>11</sup>

Územní plán se pořizuje a vydává pro celé území obce či vojenského újezdu nebo pro vymezenou část území hlavního města Prahy. Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce, pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí.

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; dále vymezí zastavěné území a zastavitelné plochy a plochy pro veřejně prospěšné stavby. O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce. Návrh zadání územního plánu zpracovává pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Na základě schváleného zadání územního plánu zastupitelstvem pořídí pořizovatel pro obec zpracování návrhu územního plánu.<sup>12</sup>

Návrh na pořízení může dát:

- Zastupitelstvo obce,
- Orgán veřejné správy,
- Občan,
- Fyzická nebo právnická osoba, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce.<sup>13</sup>

Návrh územního plánu posuzuje před řízením o jeho vydání krajský úřad s ohledem na širší územní vztahy, politiku územního rozvoje a územně plánovací

---

<sup>10</sup> HALASOVÁ, Hana; ŠILAROVÁ, Vlasta. Územní plánování v České republice v roce 2007. Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2007. 36 s.

<sup>11</sup> DOLEŽAL, Jiří, et al. Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami. Praha: Linde Praha, a.s., 2006. 703 s.

<sup>12</sup> HALASOVÁ, Hana; ŠILAROVÁ, Vlasta. Územní plánování v České republice v roce 2007. Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2007. 36 s.

<sup>13</sup> BLAŽEK, Jiří. Stavební zákon s komentářem 2009, 2. aktualizované vydání. Olomouc: ANAG, 2011. 599 s.

dokumentaci kraje. O upraveném a posouzeném návrhu se koná veřejné projednání. Územní plán následně vydává zastupitelstvo obce formou opatření obecné povahy.<sup>14</sup>

### **2.1.2.3 Regulační plán**

Regulační plán je nejpodrobnější z územních plánů. Regulační plány jsou významným nástrojem stavební politiky obcí.<sup>15</sup>

Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.

Regulační plán nahrazuje v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a je závazný pro rozhodování v území. Regulační plán vydaný krajem je dále závazný pro územní plány a regulační plány vydávané obcemi. Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí v nezastavěném území.<sup>16</sup>

Regulační plán je vhodné pořídit a vydat pro území, kde se předpokládá větší stavební činnost, aby bylo možné tyto aktivity časově rozdělit, koordinovat realizaci a umístění navazující infrastruktury a realizovat jiná veřejně prospěšná opatření. Také pro územní rozvoj zvláště citlivých oblastí, například památkových zón a památkových rezervací, je výhodné stanovit detailní regulaci plošného a prostorového uspořádání staveb, a zajistit tak důslednou ochranu hodnot chráněného území.<sup>17</sup>

Regulační plán může nahradit plán společenských zařízení komplexních pozemkových úprav (§ 62). Do společenských zařízení patří např. síť polních cest, vodoteče, biokoridory, biocentra, rybníky, technická i biologická opatření v území apod. Regulační plán lze pořídit na základě návrhu fyzické nebo právnické osoby.<sup>18</sup>

---

<sup>14</sup> HALASOVÁ, Hana; ŠILAROVÁ, Vlasta. Územní plánování v České republice v roce 2007. Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2007. 36 s.

<sup>15</sup> BLAŽEK, Jiří. Stavební zákon s komentářem 2009, 2. aktualizované vydání. Olomouc: ANAG, 2011. 599 s.

<sup>16</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>17</sup> MAIER, Karel a kol. Udržitelný rozvoj území. Praha: Grada Publishing, a.s., 2012. 256 s.

<sup>18</sup> BLAŽEK, Jiří. Stavební zákon s komentářem 2009, 2. aktualizované vydání. Olomouc: ANAG, 2011. 599 s.

### 2.1.3 Cíle a úkoly územního plánování

Cílem územního plánování je, aby veškeré změny v území byly řešeny soustavně a komplexně nástroji územního plánování k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.<sup>19</sup>

Jsou jimi:

- územně plánovací podklady
- politika územního rozvoje
- územně plánovací dokumentace
- územní rozhodnutí
- územní souhlas
- územní opatření.<sup>20</sup>

Územní plánování má ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Současně vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.<sup>21</sup>

Úkoly územního plánování jsou zejména:

- zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území
- prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání
- stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,

---

<sup>19</sup> HALASOVÁ, Hana; ŠILAROVÁ, Vlasta. Územní plánování v České republice v roce 2007. Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2007. 36 s.

<sup>20</sup> POUROVÁ, Irena. Nové stavební právo. Praha: České vysoké učení technické, 2008. 149 s.

<sup>21</sup> HALASOVÁ, Hana; ŠILAROVÁ, Vlasta. Územní plánování v České republice v roce 2007. Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2007. 36 s.

- stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, atd.<sup>22</sup>

Územní plánování dosahuje vytčených cílů veřejného zájmu především vymezováním práv jednotlivých subjektů rozvoje. Formálním výstupem územního plánování jsou převážně regulativy. Míra regulace, které je územní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování podroben, odpovídá míře veřejného zájmu, který v konkrétních podmínkách v souladu s předpisy hájí, a který je vyjádřen v koncepci rozvoje území, jež je součástí územně plánovací dokumentace.<sup>23</sup>

#### **2.1.4 Působnost ve věcech územního plánování a stavebního řádu**

Působnost ve věcech územního plánování podle tohoto zákona vykonávají orgány obcí a krajů, ministerstvo a na území vojenských újezdů Ministerstvo obrany.<sup>24</sup>

##### **2.1.4.1 Orgány obce**

Orgány obce zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území obce, pokud nejsou svěřeny působnosti orgánům kraje nebo dotčeným orgánům. Mezi orgány obce na úseku územního plánování patří úřad územního plánování (na úrovni obce s rozšířenou působností), obecní úřad, který splňuje kvalifikační požadavky pro výkon činnosti pořizovatele (pořizovatelem je obecní úřad vykonávající územně plánovací činnost), obecní úřad, který nevykonává činnost pořizovatele, zastupitelstvo obce, stavební úřad a rada obcí pro udržitelný rozvoj.

##### **2.1.4.2 Orgány kraje**

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

Krajskému úřadu jsou svěřeny úkoly a činnosti, které souvisejí s pořizováním územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace a s vydáváním územního rozhodnutí v případech, kdy si jej na základě zákona vyhradí, a vedení

---

<sup>22</sup> MAREK, Karel; PRŮCHA, Petr. Nové stavební právo. Brno: Masarykova univerzita, 2007. 264 s.

<sup>23</sup> MAIER, Karel a kol. Udržitelný rozvoj území. Praha: Grada Publishing, a.s., 2012. 256 s.

<sup>24</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)



evidence územně plánovací činnosti. Mezi orgány kraje na úseku územního plánování patří krajský úřad, zastupitelstvo kraje a rada kraje.<sup>25</sup>

#### **2.1.4.3 Ministerstvo**

Ministerstvo je ústředním správním úřadem ve věcech územního plánování a vykonává státní dozor ve věcech územního plánování, pořizuje politiku územního rozvoje a k tomu potřebné územně plánovací podklady, vede evidenci územně plánovací činnosti a vykonává další činnosti podle tohoto zákona.<sup>26</sup>

#### **2.1.4.4 Ministerstvo obrany**

- vydává územní a regulační plán,
- projednává územně analytické podklady a územní studie.<sup>27</sup>

### **2.1.5 Územní řízení**

Územní rozhodnutí je individuálním správním aktem, vydávaným v územním řízení.<sup>28</sup>

#### **2.1.5.1 Účastníci územního řízení**

Účastníky územního řízení jsou:

- žadatel,
- obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn.

Účastníky územního řízení dále jsou:

- vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,
- osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno,
- osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis.<sup>29</sup>

---

<sup>25</sup> HALASOVÁ, Hana; ŠILAROVÁ, Vlasta. Územní plánování v České republice v roce 2007. Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2007. 36 s.

<sup>26</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>27</sup> HALASOVÁ, Hana; ŠILAROVÁ, Vlasta. Územní plánování v České republice v roce 2007. Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2007. 36 s.

<sup>28</sup> MAREK, Karel; PRŮCHA, Petr. Nové stavební právo. Brno: Masarykova univerzita, 2007. 264 s.

<sup>29</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

### **2.1.5.2 Zahájení územního řízení**

Pro zahájení územního řízení platí, že se zahajuje na žádost účastníka řízení. Žádost o vydání územního rozhodnutí musí být písemná a musí být doložena předepsanými přílohami.<sup>30</sup>

Žádost o vydání územního rozhodnutí obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu základní údaje o požadovaném záměru, identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž se má záměr uskutečnit, uvedení osob, které mají vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, jestliže může být jejich právo územním rozhodnutím přímo dotčeno.<sup>31</sup>

Neposkytne-li předložený návrh dostatečný podklad pro posouzení umístění navrhované stavby nebo jiného opatření v území, zejména vlivů na životní prostředí, vyzve stavební úřad navrhovatele, aby návrh v přiměřené lhůtě, maximálně však 12 měsíců, doplnil potřebnými údaji nebo podklady, a upozorní jej, že jinak územní řízení zastaví. Nedoplní-li navrhovatel návrh na vydání územního rozhodnutí požadovaným způsobem ve stanovené lhůtě, stavební úřad územní řízení zastaví. Lhůtu o přerušení územního řízení nelze prodloužit dalším rozhodnutím.<sup>32</sup>

Stavební úřad může upustit od ústního jednání, jsou-li mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru. Upustí-li stavební úřad od ústního jednání, stanoví lhůtu, do kdy mohou účastníci řízení uplatnit námitky a dotčené orgány závazná stanoviska; tato lhůta nesmí být kratší než 15 dnů. Oznámení o zahájení územního řízení a další úkony v řízení se doručují účastníkům řízení a dotčeným orgánům jednotlivě, nejde-li o řízení s velkým počtem účastníků; v řízení s velkým počtem účastníků se oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení doručují účastníkům řízení uvedeným v § 85 odst. 1 a v § 85 odst. 2 písm. a) a dotčeným orgánům jednotlivě.<sup>33</sup>

### **2.1.5.3 Posouzení vlivů na životní prostředí**

Územní řízení lze spojit s vybranými postupy při posuzování vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu u záměrů

---

<sup>30</sup> MAREK, Karel; PRŮCHA, Petr. Nové stavební právo. Brno: Masarykova univerzita, 2007. 264 s.

<sup>31</sup> Zákon č. 350/2012 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>32</sup> FAJMON, Hynek. Jak získáte od starosty to, co potřebujete. Praktický průvodce občana při jednání s radnicí. Brno: Barrister & Principal, 2002. 186 s.

<sup>33</sup> Zákon č. 350/2012 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

- a) uvedených v příloze č. 1 kategorii II zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,
- b) u kterých příslušným úřadem je krajský úřad
- c) u kterých proběhlo zjišťovací řízení podle § 7 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, pokud příslušný úřad v závěru zjišťovacího řízení spojení těchto postupů nevyločil.

Stavebním úřadem příslušným k územnímu řízení spojenému s vybranými postupy při posuzování vlivů na životní prostředí je obecní úřad obce s rozšířenou působností.

Stavební úřad při posuzování žádosti o vydání územního rozhodnutí podle § 90 bere v úvahu obsah stanoviska příslušného úřadu. V podmínkách územního rozhodnutí zajistí stavební úřad splnění požadavků vyplývajících ze stanoviska příslušného úřadu, v opačném případě uvede důvody, pro které tak neučinil nebo učinil jen částečně. Územní rozhodnutí se doručuje podle odstavce 6.<sup>34</sup>

#### **2.1.5.4 EIA**

Každý závažný záměr uskutečňovat činnost, která může mít dopad na životní prostředí, musí být předem posouzen nezávislými odborníky. Platí to i o většině velkých staveb, jako jsou elektrárny, cementárny, průmyslové podniky, dálnice a ostatní tzv. liniové stavby, přehrady atd. Jejich úplný seznam je obsažen v přílohách č. 1 a 2 zákona o EIA. Právě tento zákon upravuje postup při posuzování budoucího vlivu plánované stavby na životní prostředí (EIA – Environmental Impact Assessment – Proces posuzování vlivů na životní prostředí). Spadá-li stavba do některé z povinně posuzovaných kategorií, je EIA nezbytnou podmínkou k vydání rozhodnutí v řízeních, v nichž se rozhoduje o samostatné možnosti stavbu realizovat (územní a stavební řízení). Totéž platí o povolování činnosti typu těžby nerostných surovin, zpracování a uložení radioaktivních odpadů, výroby celulózy a papíru atd. Z těchto důvodů předřazujeme základní přehled průběhu posuzování vlivů na životní prostředí (řízení EIA) před výklad těchto řízení podle stavebního zákona.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> Zákon č. 350/2012 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>35</sup> ČERNÝ, Pavel, DOUCHA, Pavel. Jak chránit životní prostředí při územním plánování a povolování staveb. Brno: Ekologický právní servis v edici Paragrafy Pro Přírodu, 1999. 91 s.

### **2.1.5.5 Zjednodušené územní řízení**

Za podmínek stanovených zákonem může stavební úřad ve zjednodušeném stavebním řízení rozhodnout o umístění stavby, o změně využití území, o změně stavby a o dělení a scelování pozemků. Pokud žádost o vydání rozhodnutí splňuje podmínky, zveřejní stavební úřad návrh výroku rozhodnutí. Pokud nejsou ve lhůtě 15 dní ode dne zveřejnění uplatněny výhrady, námitky nebo připomínky, rozhodnutí se pokládá za vydané a nabývá právní moci.<sup>36</sup>

Zjednodušené řízení však nepřichází v úvahu ve vztahu ke všem druhům územních rozhodnutí, možnost jeho využití je ze zákona vyloučena v případě územního rozhodnutí o ochranném pásmu.<sup>37</sup>

### **2.1.6 Územní rozhodnutí**

Územní rozhodnutí je nástrojem, který navazuje na územně plánovací dokumentaci. Je finálním rozhodováním na pozemcích v případě umístování staveb, jejich změn, změn využití území a při chránění důležitých zájmů v území. Stavební zákon stanoví případy, kdy se vydání územního rozhodnutí nevyžaduje nebo se nevydává. Územní rozhodnutí vydává příslušný stavební úřad na základě územního řízení nebo zjednodušeného územního řízení. Některá územní rozhodnutí lze za určitých podmínek nahradit územním souhlasem nebo veřejnoprávní smlouvou.<sup>38</sup>

Územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr a stanoví podmínky pro využití a ochranu území a projektovou přípravu stavby. Rozhodnutí platí 2 roky ode dne nabytí právní moci.<sup>39</sup>

#### **2.1.6.1 Druhy územního rozhodnutí**

Stavební zákon upravuje dle povahy záměru pět druhů územního rozhodnutí:

- rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (je používána legislativní zkratka – rozhodnutí o umístění stavby),
- rozhodnutí o změně využití území,

---

<sup>36</sup> HALASOVÁ, Hana; ŠILAROVÁ, Vlasta. Územní plánování v České republice v roce 2007. Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2007. 34 s.

<sup>37</sup> MAREK, Karel; PRŮCHA, Petr. Nové stavební právo. Brno: Masarykova univerzita, 2007. 264 s.

<sup>38</sup> Autorský kolektiv Ústavu územního rozvoje a odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj. Obec a územní plánování – Postavení a činnost obcí v územním plánování. Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2008. 9 s.

<sup>39</sup> HALASOVÁ, Hana; ŠILAROVÁ, Vlasta. Územní plánování v České republice v roce 2007. Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2007. 34 s.

- rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území,
- rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků,
- rozhodnutí o ochranném pásmu.<sup>40</sup>

**Rozhodnutí o umístění stavby** je základním rozhodnutím o stavbě a stavebním pozemku, kterým se stanoví druh a účel stavby, pozemky, na nichž se stavba umísťuje, podmínky pro její umístění a pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení nebo pro ohlášení stavby. Současně stanoví podmínky pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a podmínky pro ochranu území, zejména pro ochranu životního prostředí, urbanistických a architektonických hodnot v území. Rozhodnutí o umístění stavby zahrnuje i rozhodnutí o umístění zařízení.<sup>41</sup>

**Rozhodnutí o změně stavby** stanoví podmínky pro požadovanou změnu stavby a její nové využití nebo podmínky upravující vliv na životní prostředí a nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Územní rozhodnutí vyžaduje předně nástavbu, kterou se stavba zvyšuje, a přístavbu, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje. Pro nástavbu a přístavbu, jako změnu dokončené stavby, je toto územní rozhodnutí vyžadováno vždy, pokud nepostačí územní souhlas dle § 96 stavebního zákona.

Rozhodnutí o změně vlivu stavby na využití území se týká jen těch případů, kdy dochází ke změně účelu užívání stavby, a tato změna podstatně mění nároky stavby na okolí. Jde o nový typ územního rozhodnutí, jenž má zajistit soulad změn s podmínkami v území.<sup>42</sup>

**Rozhodnutí o ochranném pásmu** má za účel chránit stavbu, zařízení nebo pozemek před negativními vlivy okolí, nebo chrání okolí stavby či zařízení nebo pozemku před jejich negativními účinky. Toto rozhodnutí o ochranném pásmu se vydává zpravidla současně při rozhodování o umístění stavby, nebo při rozhodování o změně využití území, popř. při rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území.<sup>43</sup>

Podmínky ochrany zpravidla obsahují omezení, zákazy nebo způsob provádění staveb těžebních prací, výsadby, hnojení půdy, provoz

---

<sup>40</sup> POUROVÁ, Irena. Nové stavební právo. Praha: České vysoké učení technické, 2008. 149 s.

<sup>41</sup> BLAŽKOVÁ, Miriam: Dotčené orgány v procesu územního plánování. Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2006. 197 s.

<sup>42</sup> POUROVÁ, Irena. Nové stavební právo. Praha: České vysoké učení technické, 2008. 149 s.

<sup>43</sup> MAREK, Karel; PRŮCHA, Petr. Nové stavební právo. Brno: Masarykova univerzita, 2007. 264 s.

vysokofrekvenčních přístrojů apod., které by mohly ohrozit chráněný objekt. Nebo jsou naopak stanoveny určité zákazy a omezení činnosti v příslušných objektech z důvodu ochrany ovzduší, vodních zdrojů, ložisek nerostů apod. Záměry, které mají negativní vlivy, jež překračují limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy a vyžadují zřízení ochranného pásma, musí být v územním řízení projednány včetně žádosti o zřízení tohoto ochranného pásma. V případě, že podmínky ochrany jsou stanoveny zvláštním předpisem (např. zákon o drahách, zákon o pozemních komunikacích) nebo na jeho základě, územní rozhodnutí o ochranném pásmu se nevydává.<sup>44</sup>

### **2.1.6.2 Územní souhlas**

Územní souhlas nahrazuje územní rozhodnutí v zákonem stanovených případech. Z tohoto důvodu musí obsahovat obdobné údaje jako žádost o územní rozhodnutí a současně průkaz splnění požadavků pro použití tohoto zjednodušujícího institutu.<sup>45</sup>

Územní souhlas je možno vydat zejména v případě bezkonfliktních staveb, především v případě drobných stavebních záměrů, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení, ale přesto u některých je požadavek na určitý druh kontroly z hlediska územně-technického.<sup>46</sup>

Územní souhlas postačí v případech

- a) stavebních záměrů uvedených v § 103,
- b) ohlašovaných staveb, jejich změn a zařízení,
- c) změn staveb,
- d) změn druhu pozemku o výměře nad 300 m<sup>2</sup> nejvíce však do 1 000 m<sup>2</sup>,
- e) staveb umístěvaných v uzavřených prostorech ohraničených existujícími budovami, pokud odpovídají jejich způsobu užívání, nemění se vnější půdorysné ohraničení a výškové uspořádání prostoru,

---

<sup>44</sup> BLAŽKOVÁ, Miriam: Dotčené orgány v procesu územního plánování. Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2006. 197 s.

<sup>45</sup> BLAŽEK, Jiří. Stavební zákon s komentářem 2009, 2. aktualizované vydání. Olomouc: ANAG, 2011. 599 s.

<sup>46</sup> BLAŽKOVÁ, Miriam; MACHÁČKOVÁ, Jana. Územní rozhodování a ohlašování jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací. Praha: Linde Praha, a.s., 2007. 237 s.

f) terénních úprav do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře nad 300 m<sup>2</sup> nejvíce však do 1 000 m<sup>2</sup> na pozemcích, které nehraničí s veřejnými pozemními komunikacemi nebo veřejným prostranstvím, pokud nedochází k nakládání s odpady, g) odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch nad 300 m<sup>2</sup> nejvíce však do 1 000 m<sup>2</sup>, které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí.

Dojde-li ke zrušení územního souhlasu po povolení stavby, územní souhlas ani územní rozhodnutí se již nevydává. Územní souhlas platí 2 roky ode dne jeho vydání. Dobu platnosti územního souhlasu nelze prodloužit.<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> Zákon č. 350/2012 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

## 2.2 Povolování realizace staveb a jiných záměrů

Povolování realizace staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací je tradičně upraveno ve stavebním zákoně v části stavební řád (část čtvrtá). Ve stavebním řádu je dále obsažena úprava užívání staveb, odstraňování staveb, zvláštní pravomoci stavebního úřadu, autorizovaného inspektora a povinností a odpovědnosti osob při přípravě a provádění staveb. Pro povolování staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací upravuje stavební zákon čtyři možné postupy, a to ohlášení, stavební řízení, zkrácené stavební řízení a veřejnoprávní smlouvu.<sup>48</sup>

### 2.2.1 Stavby vyžadující ohlášení

Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce zahrnuté souhrnně do ustanovení § 104 SZ, vyžadující ohlášení, představují v zásadě poněkud revidovaný (zčásti rozšířený a zčásti naopak zúžený) okruh staveb označovaných dříve jako stavby jednoduché. Tyto stavby sice podléhají režimu ohlášení, avšak zároveň musí být pro mnohé z nich vydán nejméně územní souhlas (§ 96 SZ), popřípadě i územní rozhodnutí.<sup>49</sup>

Stavby uvedené v § 104 odst. 2 písm. a) až d) stavebního zákona potřebují kladnou územně plánovací informaci a ohlášení nebo územní souhlas a ohlášení. Stavby a jiné záměry uvedené v § 104 odst. 2 písm. d) až m) potřebují územní souhlas a ohlášení. Pokud je pro umístění těchto záměrů stavebním úřadem vyžadováno územní rozhodnutí, pak může stavební úřad na žádost a za splnění dalších podmínek v územním rozhodnutí stanovit, že k jejich provedení nebude vyžadovat ohlášení ani stavební povolení. Stavby a jiné záměry uvedené v § 104 odst. 2 písm. n) až p) vyžadují zpravidla pouze ohlášení.<sup>50</sup>

#### 2.2.1.1 Náležitosti ohlášení

Ohlášení stavby obsahuje údaje o stavebníkovi, o pozemku, ohlášené stavbě, jejím rozsahu a účelu, o způsobu a době provádění stavby a její jednoduchý technický popis, nejde-li o případy uvedené v odstavci 2; u dočasné stavby rovněž dobu jejího trvání a návrh úpravy pozemku po jejím odstranění. K ohlášení se připojí

---

<sup>48</sup> POUROVÁ, Irena. Nové stavební právo. Praha: České vysoké učení technické, 2008. 149 s.

<sup>49</sup> PLOS, Jiří. Nový stavební zákon s komentářem pro praxi. Praha, 2007. 672 s.

<sup>50</sup> POUROVÁ, Irena. Nové stavební právo. Praha: České vysoké učení technické, 2008. 149 s.



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.

U staveb uvedených v § 104 odst. 2 písm. a) až d) se k ohlášení dále připojí projektová dokumentace. U staveb a terénních úprav uvedených v § 104 odst. 2 písm. e) až i) a n) se k ohlášení 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 specififikující navrhovanou stavbu nebo terénní úpravy.<sup>51</sup>

Ohlášení představuje takový režim povolování staveb, při němž stavební úřad kontroluje, zda ohlášená stavba nebo stavební práce splňují podmínky stanovené stavebním zákonem pro ohlášení a neohrožují veřejné zájmy, ani práva a právem chráněné zájmy a povinnosti jiných osob. Pokud ohlášení nespĺňuje náležitosti stanovené zákonem, stavební úřad ohlášení usnesením odloží (§ 105 odst. 4 SZ); nespĺňuje-li ohlašovaná stavby podmínky a požadavky stanovené zákonem, stavební úřad stavbu zakáže prvním úkonem v řízení (§ 107 odst. 1 SZ) a stanoví, že stavbu lze provést pouze ve standardním povolovacím řízení stavebním. Nerespektování tohoto sdělení a provedení „ohlášené“ stavby nebo prací je postižitelné sankcí za provádění stavby nebo změny stavby bez stavebního povolení, to znamená s vyššími hranicemi pokut. Rozsah prokazovaných skutečností a nejistota v průběhu celého tohoto procesu významně omezují využití tohoto nástroje pro rozhodování. Výsledkem může být (a mnohdy také bude) proces delší a dražší.<sup>52</sup>

### **2.2.1.2 Přílohy ohlášení**

- Projektová dokumentace,
- 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,
- závazné stanovisko dotčeného orgánu vyžadovaného zvláštním právním předpisem,
- písemná plná moc, je-li stavebník ve stavebním řízení zastoupen.<sup>53</sup>

---

<sup>51</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>52</sup> PLOS, Jiří: Nový stavební zákon s komentářem pro praxi. Praha, 2007. 672 s.

<sup>53</sup> KLIKOVÁ, Alena; HAVLAN, Petr; VALACHOVÁ, Kateřina. Stavební právo: Praktická příručka, 3. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2007. 237 s.

## 2.2.2 Stavby vyžadující stavební povolení

Stavební povolení se vydává ve stavebním řízení, které je, obdobně jako územní řízení, také zvláštním druhem správního řízení, rovněž se specifiky upravenými stavebním zákonem, za subsidiárního využití správního řádu.<sup>54</sup>

Úkolem stavebního povolení, vydávaného po provedeném stavebním řízení, je stanovit podmínky pro provádění stavby, popř. pro její užívání. Těmito podmínkami se zabezpečují veřejné zájmy podle závazných stanovisek dotčených orgánů a ochrana oprávněných zájmů účastníků řízení.<sup>55</sup>

Stavební úřad podle potřeby stanoví, které fáze výstavby mu stavebník oznámí za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby. Vychází z plánů kontrolních prohlídek stavby předloženého stavebníkem v žádosti o stavební povolení a také z požadavků, jejichž plnění stavební úřad má zjišťovat podle ustanovení § 133 odst. 2 písm. a) – e) stavebního zákona při kontrolní prohlídce. Z praktického hlediska zohlední zejména ty fáze stavby, u nichž dochází k zakrytí důležitých částí stavby.

Stavební úřad může též stanovit, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu, tj. může stanovit i u staveb, které nejsou výslovně vyjmenovány v demonstračním výčtu ustanovení § 122 odst. 1 stavebního zákona.

Účastníkům řízení, kteří byli o zahájení stavebního řízení uvědoměni veřejnou vyhláškou, se stavební povolení oznamuje doručením veřejnou vyhláškou. Stavebníkovi a vlastníkovi stavby, na které má být provedena změna, se však doručuje stavební povolení do vlastních rukou.

Po dni nabytí právní moci stavebního povolení stavební úřad zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřený projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení zašle vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem. Obsahové náležitosti štítku s identifikačními údaji stanoví prováděcí právní předpis. Nabytím právní moci

---

<sup>54</sup> MAREK, Karel; PRŮCHA, Petr. Stavební právo v teorii a praxi. Praha: Leges, 2011. 400 s.

<sup>55</sup> HEGENBART, Miroslav; SAKAŘ, Bedřich. Stavební zákon:komentář. Praha: C.H.Beck, 2008. 490 s.

stavebního povolení je stavebník oprávněn zahájit stavbu. Jestliže stavbu nezahájí do 2 let ode dne právní moci stavebního povolení, pozbývá povolení platnosti.<sup>56</sup>

### **2.2.2.1 Náležitosti stavebního povolení**

Každé stavební povolení musí mít veškeré obecné jak obsahové, tak i formální náležitosti, požadované pro písemní vyhotovení rozhodnutí správním řádem. Ve stavebním povolení stavební úřad stanoví podmínky pro provedení stavby, a pokud je to třeba, i pro její užívání, a rozhodne o námitkách účastníků řízení.<sup>57</sup>

Stavební povolení obsahuje:

- údaje o stavebníkovi (tj. fyzická osoba uvede jméno, příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu, popřípadě jinou adresu pro doručování, právnická osoba uvede název nebo obchodní firmu, identifikační číslo (IČO) nebo obdobný údaj a adresu sídla, popřípadě jinou adresu pro doručování),
- označení stavebnímu úřadu, jemuž je žádost o stavební povolení určena,
- seznam účastníků řízení,
- základní údaje o požadovaném záměru (tj. co je předmětem žádosti o stavební povolení),
- identifikační údaje o pozemcích a stavbách (tj. parcelní číslo, druh, výměra pozemků, číslo popisné, popř. číslo evidenční a druh staveb. Tyto údaje obsahuje katastr nemovitostí.),
- podpis stavebníka.<sup>58</sup>

(Viz. příloha č. 1 – Žádost o stavební povolení).

### **2.2.2.2 Přílohy stavebního povolení**

Platná právní úprava stanoví, že žádost o stavební povolení musí obsahovat kromě obecných náležitostí žádosti ve správním řízení základní údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje pozemků a staveb. Právní úprava současně ukládá stavebníkovi k žádosti přiložit:

---

<sup>56</sup> KLIKOVÁ, Alena; HAVLAN, Petr; VALACHOVÁ, Kateřina. Stavební právo: Praktická příručka, 3. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2009. 223 s.

<sup>57</sup> MAREK, Karel; PRŮCHA, Petr. Nové stavební právo. Brno: Masarykova univerzita, 2007. 264 s.

<sup>58</sup> KLIKOVÁ, Alena; HAVLAN, Petr; VALACHOVÁ, Kateřina. Stavební právo: Praktická příručka, 3. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2009. 223 s.

- doklady prokazující vlastnické právo stavebníka nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí,
- projektovou dokumentaci,
- plán kontrolních prohlídek stavby,
- závazná stanoviska, popřípadě stanoviska nebo jiné doklady vyžadované zvláštními právními předpisy, pokud je stavebník obstaral předem.<sup>59</sup>

Projektová dokumentace je základním nositelem informace mezi účastníky výstavby, jejich partnery a orgány státní správy. Projektování je proces upřesňování informací o stavbě. Podrobně řeší stavbu až do stadia postačujícího pro vydání stavebního povolení. Musí vždy obsahovat následující části:

- průvodní zpráva
- souhrnná technická zpráva
- situace stavby
- dokladová část
- zásady organizace výstavby
- dokumentace stavby (objektů, tj. dokumentace jednotlivých částí stavby).

Obsahuje architektonické, urbanistické a stavebně technické řešení domu, včetně konstrukčního řešení a použitých materiálů. Povinný je statický výpočet a součástí souhrnné zprávy jsou základní údaje o stavbě včetně nároků na technickou vybavenost, hospodaření s odpady, požární bezpečnost, dopravní přístupnost a energetickou náročnost. Výkresová část obsahuje situaci širších vztahů zakreslenou do mapového podkladu, koordinační situaci v měřítku 1:200 až 1:1000, okótované půdorysy základů, podlaží, střechy, řezy, pohledy a schematické rozvody vnitřních instalací a rovněž přípojky sítí. Vše v měřítku 1:100 nebo 1:50. Projektová dokumentace je členěna na jednotlivé stavební, případně inženýrské objekty. Projektová dokumentace stavby pro stavební řízení poslouží k ohlášení nebo k získání stavebního povolení, ke specifikaci zásadních nároků na standard

---

<sup>59</sup> MAREK, Karel; PRŮCHA, Petr. Stavební právo v teorii a praxi. Praha: Leges, 2011. 400 s.

vybavení domu a po dopracování o nezbytné detaily a výpisy také jako podklad pro výběr dodavatele.<sup>60</sup>

### **2.2.3 Stavební řízení**

Úprava stavebního řízení, provedená ve stavebním zákoně, má celkově řadu obdobných, či dokonce shodných rysů, jako úprava řízení územního.<sup>61</sup>

Stavební řízení nabývá, ve shodě s převažujícím odborným názorem, povahy „technologické“ – rozumí se tím, že v tomto řízení, které je neveřejné a jehož okruh účastníků je užší, již nejsou posuzovány skutečnosti týkající se vlivu stavby na okolí, důsledků budoucí existence a provozu stavby v území a podobně, nýbrž se pozornost soustředí na posuzování těch parametrů projektové dokumentace, které jsou rozhodující pro kvalitu a řádné provedení stavby.<sup>62</sup>

#### **2.2.3.1 Subjekty stavebního řízení**

Subjekty stavebního řízení jsou správní orgány vykonávající činnost na daném úseku stavebního práva, a to stavební úřady. Stavební úřady vykonávají tradičně činnost povolovací, kontrolní a dozorovou nad stavební činností v území. Dalšími subjekty stavebního řízení jsou účastníci stavebního řízení, dotčené orgány a v některých případech autorizovaný inspektor nebo hlavní projektant. Hlavním projektantem se rozumí projektant, kterého stavebník pověřil koordinací projektové dokumentace stavby zpracovávané více projektanty nebo koordinací autorského dozoru. Autorizovaný inspektor a hlavní projektant nejsou účastníky stavebního řízení.

Pro úplnost lze dodat, že ve vlastním procesu realizace staveb svědčí povinnosti podle stavebního zákona stavbyvedoucímu a stavebnímu dozoru. Ani stavbyvedoucí a stavební dozor nejsou účastníky stavebního řízení.<sup>63</sup>

#### **2.2.3.2 Účastníci stavebního řízení**

Okruh účastníků je oproti územnímu řízení užší. Stavební zákon je vymezuje velmi podrobně.<sup>64</sup>

---

<sup>60</sup> SMOLA, Josef. Stavba rodinného domu krok za krokem, první vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007. 400 s.

<sup>61</sup> MAREK, Karel; PRŮCHA, Petr. Nové stavební právo. Brno: Masarykova univerzita, 2007. 264 s.

<sup>62</sup> PLOS, Jiří: Nový stavební zákon s komentářem pro praxi. Praha, 2007. 672 s.

<sup>63</sup> KLIKOVÁ, Alena; HAVLAN, Petr; VALACHOVÁ, Kateřina. Stavební právo: Praktická příručka, 3. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2009. 223 s.

Účastníkem stavebního řízení, podle aktuálně platného právního stavu, je v první řadě vždy stavebník, dále vlastník stavby, na níž má být provedena změna či udržovací práce, není-li stavebníkem, a není-li společenstvím vlastníků jednotek podle zvláštního předpisu, dále vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem, dále vlastník stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva navrhovanou stavbou přímo dotčena, stejně jako vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo navrhovanou stavbou přímo dotčeno, a rovněž ten, kdo má k sousednímu pozemku právo odpovídající věcnému břemenu, pokud může být toto právo navrhovanou stavbou přímo dotčeno.<sup>65</sup>

Novela stavebního zákona upravuje okruh účastníků v § 109 odst. 1 písmeno g): osoba, o které tak stanoví zvláštní právní předpis, pokud mohou být stavebním povolením dotčeny veřejné zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů a o těchto věcech nebylo rozhodnuto v územním rozhodnutí.<sup>66</sup>

Stavebník je povinen v žádosti o stavební povolení označit jemu známé účastníky řízení. Okruhem těchto účastníků řízení, které žadatel ve své žádosti označí, však není stavební úřad vázán, neboť musí určovat okruh účastníků řízení ve smyslu § 27 správního řádu z úřední povinnosti, a to nejen na začátku ale v průběhu celého stavebního řízení.

### **2.2.3.3 Oznámení o zahájení stavebního řízení**

Po přezkoumání žádosti o stavební povolení, je-li žádost úplná, stavební úřad oznámí účastníkům řízení, kteří jsou známy, a dotčeným orgánům zahájení stavebního řízení nejméně 10 dnů před ústním jednáním. Dotčené orgány a účastníci řízení jsou povinni nejpozději při tomto ústním jednání uplatnit svá závazná stanoviska a námítky, popřípadě důkazy. Pokud je neuplatní, nebude k nim později stavebním úřadem přihlédnuto. Jedná se o tzv. „koncentrační zásadu“. Stavební úřad je povinen na toto dotčené orgány a účastníky řízení v oznámení upozornit a poučit je o následcích neuplatnění závazných stanovisek, námitek a důkazů.

---

<sup>64</sup> POUROVÁ, Irena. Nové stavební právo. Praha: České vysoké učení technické, 2008. 149 s.

<sup>65</sup> MAREK, Karel; PRŮCHA, Petr. Nové stavební právo. Brno: Masarykova univerzita, 2007. 264 s.

<sup>66</sup> Zákon č. 350/2012 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Oznámení o zahájení stavebního řízení se doručuje účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Doručuje-li se účastníkům veřejnou vyhláškou, stavebníkovi a vlastníkovi stavby, na které má být provedena změna, se oznámení doručuje do vlastních rukou.<sup>67</sup>

#### **2.2.4 Zkrácené stavební řízení**

V tomto řízení žádost o stavební povolení s přílohami, a stejně tak i podmínky pro vydání stavebního povolení, primárně neposuzuje stavební úřad, ale posuzuje je autorizovaný inspektor. Na stavební úřad se stavebník obrací až s výsledkem toho, co vyjedná s autorizovaným inspektorem. Pokud autorizovaný inspektor po posouzení navrhované stavby dospěje k závěru, že taková stavba je způsobilá k realizaci, vydá stavebníkovi certifikát a stavebník stavebnímu úřadu podá toliko oznámení (společně s certifikátem autorizovaného inspektora a dalšími předepsanými přílohami), že navrhovaná stavba byla posouzena autorizovaným inspektorem.<sup>68</sup>

#### **2.2.5 Veřejnoprávní smlouva o provedení stavby nebo terénních úprav**

Stavební úřad může se stavebníkem uzavřít písemnou veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby nebo terénních úprav, která nahradí stavební povolení. Může tak učinit se souhlasem osob, které byly účastníky řízení a dotčených orgánů. Teprve tehdy nabývá smlouva účinnosti.<sup>69</sup>

K takovéto veřejnoprávní smlouvě se vždy připojuje příloha, kterou tvoří projektová dokumentace, zpracovaná v rozsahu projektové dokumentace předkládané ke stavebnímu řízení.<sup>70</sup>

---

<sup>67</sup> KLIKOVÁ, Alena; HAVLAN, Petr; VALACHOVÁ, Kateřina. Stavební právo: Praktická příručka, 3. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2009. 223 s.

<sup>68</sup> MAREK, Karel; PRŮCHA, Petr. Stavební právo v teorii a praxi. Praha: Leges, 2011. 400 s.

<sup>69</sup> KLIKOVÁ, Alena; HAVLAN, Petr; VALACHOVÁ, Kateřina. Stavební právo: Praktická příručka, 3. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2009. 223 s.

<sup>70</sup> MAREK, Karel; PRŮCHA, Petr. Nové stavební právo. Brno: Masarykova univerzita, 2007. 264 s.

## 2.3 Užívání staveb

Užívání stavby je završením procesu výstavby. Je vlastně samotným důvodem pro realizaci konkrétní stavby, neboť lze předpokládat, že stavba je realizována z důvodu, aby mohla být užívána k účelu, pro který byla zhotovena.<sup>71</sup>

Užívání dokončených staveb bylo předchozí právní úpravou (starý stavební zákon) vázáno na kolaudační rozhodnutí, vydávané v kolaudačním řízení. Tento režim stávající právní úprava opustila a nahradila jej administrativně jednoduššími procedurami a instituty.

Aktuálně podle stavebního zákona platí, že dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, pokud vyžadovala stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu (tady jen u vybraných ohlašovaných staveb) anebo pokud byla prováděna na podkladě veřejnoprávní smlouvy nebo certifikátu vydaného autorizovaným inspektorem a byla provedena v souladu s ním, lze užívat buďto na základě stavebníkova oznámení stavebnímu úřadu nebo na základě kolaudačního souhlasu, vydávaného na žádost stavebníka.<sup>72</sup>

**Oznámení užívání** – postačí u staveb, které nepodléhají kolaudačnímu souhlasu, a jedná se o stavby, které vyžadovaly stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu.<sup>73</sup>

V případech, kdy budoucí uživatelé mohou vlastnosti stavby ovlivnit, postačí oznámit stavebnímu úřadu záměr započít s užíváním stavby. Toto oznámení musí být učiněno nejméně 30 dnů před zamýšleným zahájením užívání. Obsahové náležitosti oznámení jsou stanoveny prováděcí vyhláškou a oznámení se podává na formuláři. Stavební úřad má možnost z důvodů stanovených stavebním zákonem a na základě fakultativní závěrečné kontrolní prohlídky užívání stavby zakázat rozhodnutím do 30 dnů od oznámení. Proti rozhodnutí, které je prvním úkonem v řízení se lze odvolat. Nebude-li zákaz vydán, může být po uplynutí lhůty započato s užíváním. Pokud bylo vydáno rozhodnutí o zákazu užívat stavbu, může být stavba užívána

---

<sup>71</sup> KLIKOVÁ, Alena; HAVLAN, Petr; VALACHOVÁ, Kateřina. Stavební právo: Praktická příručka, 3. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2009. 223 s.

<sup>72</sup> MAREK, Karel; PRŮCHA, Petr. Stavební právo v teorii a praxi. Praha: Leges, 2011. 400 s.

<sup>73</sup> KLIKOVÁ, Alena; HAVLAN, Petr; VALACHOVÁ, Kateřina. Stavební právo: Praktická příručka, 3. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2009. 223 s.



až po odstranění nedostatků a na základě písemného souhlasu stavebního úřadu s jejím užíváním.<sup>74</sup>

**Kolaudační souhlas** – stavby, jejichž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit. Většinou se bude jednat o stavby, které jsou určeny k užívání někomu jinému, než byl samostatný stavebník, např. stavby nemocnice, nájemní bytový dům, stavba pro obchod a průmysl, stavba pro shromažďování většího počtu osob, stavba dopravní a občanské infrastruktury, stavba pro ubytování odsouzených a obviněných, dále stavba, u které bylo stanoveno provedení zkušebního provozu, a změna stavby, která je kulturní památkou.<sup>75</sup>

Kolaudační souhlas je vydáván na základě žádosti stavebníka předložené na formuláři uvedeném v příloze č. 5 SŘ. Žádost musí být doložena stanovisky dotčených orgánů a geometrickým plánem.<sup>76</sup>

Závěrečná kontrolní prohlídka stavby musí být vykonána do 60 dnů ode dne doručení žádosti o vydání kolaudačního souhlasu.<sup>77</sup>

Při závěrečné kontrolní prohlídce stavební úřad zejména zkoumá, zda byla stavba provedena v souladu s ohlášením stavebnímu úřadu, podle vydaného stavebního povolení a ověřené projektové dokumentace a zda jsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu, včetně bezbariérového užívání stavby, pokud je právním předpisem vyžadováno. Dále zkoumá, zda skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí. Jestliže stavební úřad zjistí závady bránící bezpečnému užívání stavby nebo rozpor se závaznými stanovisky dotčených, vydá do 15 dnů ode dne provedení závěrečné kontrolní prohlídky rozhodnutí, které je prvním úkonem v řízení, a užívání stavby zakáže. Jakmile stavebník odstraní vady bránící řádnému užívání stavby, oznámí písemně odstranění nedostatků stavebnímu úřadu, který po ověření, že oznámení odpovídá skutečnosti, vydá kolaudační souhlas, a to ve lhůtě nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy mu došlo oznámení stavebníka.<sup>78</sup>

---

<sup>74</sup> POUROVÁ, Irena. Nové stavební právo. Praha: České vysoké učení technické, 2008. 149 s.

<sup>75</sup> KLIKOVÁ, Alena; HAVLAN, Petr; VALACHOVÁ, Kateřina. Stavební právo: Praktická příručka, 3. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2009. 223 s.

<sup>76</sup> HEGENBART, Miroslav; SAKAŘ, Bedřich. Stavební zákon:komentář. Praha: C.H.Beck, 2008. 490 s.

<sup>77</sup> Zákon č. 350/2012 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>78</sup> KLIKOVÁ, Alena; HAVLAN, Petr; VALACHOVÁ, Kateřina. Stavební právo: Praktická příručka, 3. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2009. 223 s.

### 2.3.1 Členění pozemků dle užívání staveb

Při plánování zamýšlené stavby je také velmi důležité zvážit, na jakém pozemku má být stavba umístěna a kde přesně.<sup>79</sup>

Stavební pozemek je pozemek vedený v katastru nemovitostí v druhu „zastavěná plocha a nádvoří“, dále pak pozemek různého druhu, avšak určený územně plánovací dokumentací obce nebo vydaným územním rozhodnutím k zastavění a pozemek skutečně zastavěný bez ohledu na jeho stav evidovaný v katastru nemovitostí.<sup>80</sup>

Pozemky se evidují jako parcely členěné podle druhů a to: orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, louky, pastviny (=zemědělská půda), lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy (=nezemědělská půda). U každé parcely se eviduje 14 údajů, z nichž zvláště významné jsou způsob využití nemovitosti a způsob ochrany nemovitosti.<sup>81</sup>

### 2.3.2 Cena pozemku v závislosti na využití pozemku a atraktivitě lokality

Cena stavebního pozemku je určována atraktivností lokality v rámci regionů republiky, ale i místně, dostupností inženýrských sítí a celou řadou dalších faktorů. Základní orientaci o cenách parcel získáme z tak zvaných cenových map.

Praktické je rovněž dlouhodobě sledovat vývoj cen na internetu, popř. v reklamních časopisech realitních kanceláří, které jsou obvykle bezplatně k dispozici ve velkých nákupních centrech. Prodej obecních pozemků je potom avizován na úředních deskách. Skutečnou cenu však vždy určuje aktuální situace na trhu, poměr mezi nabídkou a poptávkou a samozřejmě vlastník pozemku.<sup>82</sup>

Pro oceňování pozemků se využívají následující metody:

- Metoda srovnávací (podle cenových map),
- Metoda třídy polohy (hodnocení podle souboru kritérií),
- Metoda indexová (násobení historické ceny indexy),

---

<sup>79</sup> LALÍK, Michal. Jak jednat se stavebním úřadem. Praha: Grada Publishing a.s., 2011. 112 s.

<sup>80</sup> [www.pozemky.cz](http://www.pozemky.cz) [online]. [cit. 2013-02-24]. Pozemky.cz. Dostupné z: <<http://www.pozemky.cz/infoservis/definice-pojmu.php>>

<sup>81</sup> OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, VÁVROVÁ, Marta. Byty a katastr nemovitostí. Jihlava: Nakladatelství Vilímek, 1994. 183s.

<sup>82</sup> SMOLA, Josef. Stavba rodinného domu krok za krokem. Praha: Grada Publishing a.s., 2007. 400 s.

- Metody výnosové.<sup>83</sup>

V obcích, kde byly obecně závaznou vyhláškou vyhlášeny cenové mapy stavebních pozemků, se stavební pozemky vymezené v textové části oceňují cenou vyznačenou v grafické části cenové mapy stavebních pozemků, a to bez ohledu na druh pozemků. Tento stav vyplývá ze skutečnosti, že v cenové mapě stavebních pozemků mohou být příslušným cenovým údajem označeny pouze stavební pozemky, jejichž ceny byly buď skutečně sjednány v konkrétních kupních smlouvách, nebo byli zjištěny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo jiných obcích, srovnatelných počtem obyvatel, shodným účelem užití, obdobnou polohou v obci a stejným stavebním vybavením pozemků.<sup>84</sup>

Pro oceňování budov a staveb se využívají následující metody:

- Metoda nákladová (určuje se čistá reprodukční hodnota),
- Metody tržního porovnání,
- Metoda indexová.

Obvyklé je užití nákladové metody, jejímiž vstupy jsou prostorové charakteristiky (zastavěná plocha, obestavěný prostor, vnitřní využitelná plocha), reprodukční náklady na 1m<sup>2</sup> zastavěné plochy (nebo na 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru) a míra opotřebení budovy (fyzického i morálního).<sup>85</sup>

---

<sup>83</sup> VOCHOZKA, Marek, MULAČ, Petr a kol.: Podniková ekonomika. Praha: Grada Publishing a.s., 2012. 570 s.

<sup>84</sup> [www.pozemky.cz](http://www.pozemky.cz) [online]. [cit. 2013-02-24]. Pozemky.cz. Dostupné z: <  
<http://www.pozemky.cz/infoservis/cena-pozemku.php>>

<sup>85</sup> VOCHOZKA, Marek, MULAČ, Petr a kol.: Podniková ekonomika. Praha: Grada Publishing a.s., 2012. 570 s.

## **3. Realizace staveb v CHKO podle zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb.**

### **3.1 Základní povinnosti při obecné ochraně přírody**

Vymezení systému ekologické stability, zajišťujícího uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny a vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny stanoví a jeho hodnocení provádějí orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Podrobnosti vymezení a hodnocení systému ekologické stability a podrobnosti plánů, projektů a opatření v procesu jeho vytváření stanoví ministerstvo životního prostředí České republiky obecně závazným právním předpisem.

Významné krajinné prvky jsou chráněny před poškozováním a ničením. Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Mezi takové zásahy patří zejména umístování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží a těžba nerostů.<sup>86</sup>

#### **3.1.1 Základní ochranné podmínky chráněných krajinných oblastí**

Rozsáhlá území s harmonicky utvářenou krajinou, charakteristicky vyvinutým reliéfem, významným podílem přirozených ekosystémů lesních a trvalých travních porostů, s hojným zastoupením dřevin, popřípadě s dochovanými památkami historického osídlení, lze vyhlásit za chráněné krajinné oblasti.

---

<sup>86</sup> BLAŽKOVÁ, Miriam: Dotčené orgány v procesu územního plánování. Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2006. 197 s.

Hospodářské využívání těchto území se provádí podle zón odstupňované ochrany tak, aby se udržoval a zlepšoval jejich přírodní stav a byly zachovány a vytvářeny optimální ekologické funkce těchto území. Rekreační využití je přípustné, pokud nepoškozuje přírodní hodnoty chráněných krajinných oblastí. Chráněné krajinné oblasti, jejich poslání a bližší ochranné podmínky vyhláší vláda republiky nařízením.<sup>87</sup>

Na celém území chráněných krajinných oblastí je zakázáno:

- stavět nové dálnice, sídelní útvary a plavební kanály.

Na území první zóny chráněné krajinné oblasti je dále zakázáno:

- umisťovat a povolovat nové stavby.<sup>88</sup>

### **3.1.2 Orgány ochrany přírody**

Orgány ochrany přírody jsou:

- obecní úřady,
- pověřené obecní úřady,
- obecní úřady obcí s rozšířenou působností,
- krajské úřady,
- správy národních parků a chráněných krajinných oblastí,
- Česká inspekce životního prostředí,
- Ministerstvo životního prostředí,
- újezdní úřady, Ministerstvo obrany.

### **3.1.3 Působnost správ národních parků a chráněných krajinných oblastí**

Na území národních parků, chráněných krajinných oblastí, národních přírodních rezervací, národních přírodních památek a ochranných pásem těchto zvláště chráněných území, nejde-li o vojenské újezdy, vykonávají státní správu v ochraně přírody a krajiny správy národních parků a správy chráněných krajinných oblastí (dále jen „správy“), není-li podle tohoto zákona příslušný obecní úřad nebo Ministerstvo životního prostředí. Správy, jejich sídla a jejich správní obvody, tvořené národními parky, chráněnými krajinnými oblastmi a jejich ochrannými

---

<sup>87</sup> Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

<sup>88</sup> BLAŽKOVÁ, Miriam: Dotčené orgány v procesu územního plánování. Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2006. 197 s.

pásmy, jsou uvedeny v příloze tohoto zákona. Ministerstvo životního prostředí stanoví vyhláškou, které správy vykonávají státní správu ve správních obvodech tvořených jednotlivými národními přírodními rezervacemi, národními přírodními památkami a jejich ochrannými pásmy.

Správy dále v obvodu své územní působnosti:

- vydávají závazné stanovisko potřebné k ohlášení stavby, vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu, stavebního povolení, rozhodnutí o změně užívání stavby, kolaudačního souhlasu, je-li spojen se změnou stavby, povolení k odstranění stavby či k provedení terénních úprav podle stavebního zákona, povolení k nakládání s vodami a k vodním dílům, povolení k některým činnostem či udělení souhlasu podle vodního zákona (§ 44 odst. 1).<sup>89</sup>

### **3.1.4 Plány péče o chráněné krajinné oblasti**

Plány péče o chráněné krajinné oblasti (CHKO) jsou zásadním koncepčním dokumentem ochrany přírody a krajiny. Jejich tvorba je zakotvena v § 38 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění: („Plán péče je odborný a koncepční dokument ochrany přírody, který na základě údajů o dosavadním vývoji a současném stavu zvláště chráněného území navrhuje opatření na zachování nebo zlepšení stavu předmětu ochrany a slouží jako podklad pro jiné druhy plánovacích dokumentů a pro rozhodování orgánů ochrany přírody. Pro fyzické ani právnické osoby není závazný.“)

Podrobněji je obsah i proces tvorby plánů péče o CHKO upraven vyhláškou č. 60/2008 Sb., o plánech péče, označování a evidenci chráněných území, a Metodickým pokynem Ministerstva životního prostředí (MŽP) č. 16 z roku 2007, kterým se stanoví obsah plánů péče o chráněné krajinné oblasti a postup jejich zpracování, projednání a schvalování. Plány péče se obvykle schvalují s platností na deset let. V roce 2005 byl pro zajištění hladkého průběhu obnovy plánů péče a sjednocení podrobnosti jejich zpracování a formální i obsahové úrovně zpracován tehdejší Správou ochrany přírody vnitřní předpis, který byl později již Agenturou ochrany přírody a krajiny České republiky (AOPK ČR) několikrát aktualizován, naposledy v roce 2008.

---

<sup>89</sup> Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Při projednávání plánů péče jsou nejkonfliktnějšími kapitolami ty, které se týkají krajinného rázu a výstavby. Ačkoliv plán péče v nich stanoví spíše obecné zásady využití území a konkrétní stavební záměry jsou předmětem samostatného řízení, reaguje samospráva obvykle velmi citlivě na jakákoliv omezení potenciálního rozvoje. Někdy se objevuje v připomínkách velké množství s plánem péče nesouvisejících požadavků, končících až žádostí o vystoupení obce z CHKO. Těmto požadavkům nelze vyhovět, výrazně však prodlužují projednávání a oddalují schválení nového plánu péče.<sup>90</sup>

### 3.1.5 Ochrana krajinného rázu

Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umisťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.<sup>91</sup>

Péče o krajinný ráz je dílčí složka péče o krajinu jako materiální stránku lidského životního prostředí. Péče o krajinu má být dílčí složkou mnohvrstevné a proto interdisciplinární péče o lidské životní prostředí a má přírodní, kulturní a sociální vrstvy. Krajina jako součást lidského životního prostředí má být zdravá a krásná. Proto je péče o ni zaměřena především na ekologické (zejména psychohygienické) a kulturní (především estetické) hodnoty.

Všechny složky krajiny jsou součástí našeho životního prostředí. Úroveň životního prostředí je důležitou složkou dobové kultury. Člověk má odpor k ošklivému prostředí, nemůžeme v něm natrvalo spokojeně žít, a proto lidé na své prostředí spontánně uplatňují potřebu krásy. Neuspokojování této potřeby se projevuje obdobně jako neuspokojování jiných lidských potřeb – subjektivně nespokojeností, objektivně jako brzda plného rozvoje člověka. Uspokojování lidské potřeby krásy významně přispívá k pocitům pohody, uspokojení a štěstí. Z toho pak vyplývá veřejný zájem na vytváření podmínek pro uplatňování obecně kulturní

---

<sup>90</sup> HOFFMANN, Aleš. Plány péče o chráněné krajinné oblasti. Ochrana přírody. Péče o přírodu a krajinu. 2009, č. 3

<sup>91</sup> Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

a v tom i estetické hodnoty krajiny jako jednoho z relevantních kritérií její celkové hodnoty.

Oblasti krajinného rázu se liší nejen svým podnebím, utvářením povrchu a půdy, flórou a faunou, ale také způsoby a intenzitou, se kterými je po staletí přeměňovala lidská kultura. Krajina se liší také mírou, ve které se podílely na vývoji společnosti a ve které do nich vstoupily dějiny. Ale to není vše: Také osudy kmenů, národů a kultur byly krajinou ovlivňovány. Minulost a přítomnost se v kulturní krajině prostupují a minulost je viditelná z artefaktů, vznikajících před staletími i tisíciletími. V těch esteticky i přírodně nejhodnotnějších kulturních krajinách lidé shledávají sami sebe jako organickou součást přírody a současně poznávají artefakty vytvářené generacemi předků jako dílo k obrazu svému.

Primární struktura kulturní krajiny (její přírodní subsystém) je to, co je geneticky primární, co vzniklo nezávisle na člověku a jeho záměrech, a co zčásti přetrvává a trvale působí i v krajině zcela přeměněné člověkem.

Sekundární struktura kulturní krajiny (její kulturně-technický subsystém) je tvořena výtvořou člověka přetvářejícího primární krajinnou strukturu; dominantní je pro ni funkční aspekt uplatňování lidských materiálních nároků vůči přírodním danostem.

Terciární struktura kulturní krajiny (její kulturně-historický subsystém) je tvořen těmi hmotnými výtvořami, které jsou spjaty s duchovní orientací společnosti v době jejich vzniku. Vzniká paralelně, nikoliv následně se sekundární strukturou krajiny, a to jako ta část vnějšího hmotného světa, která nemá zjevnou souvislost s praktickými funkcemi, která je plodem duchovního sebevyjádření společnosti prostřednictvím znakové (symbolické) funkce, a která se vzpírá kvantitativním kalkulacím, metodám a vzorcům.

Estetickou hodnotu krajiny vnímáme skrze svůj hodnotový názor díky celku místa krajinného rázu, nikoliv pouze díky jeho jednotlivostem (např. krajinným prvkům). Jakákoliv charakteristika krajiny může asociovat širokou škálu subjektivních významů – hodnot. Najít významy-hodnoty intersubjektivní je otázka „dohody“ uvnitř daného společenství a jeho kultury. Spolehlivě odkrývat tuto dohodu a překračovat ji směrem k nadčasovým hodnotám objektivním – to je poslání osoby hodnotící krajinný ráz. I pro ni však bude účelnější nepokoušet se naše



interpretace vtěsnat výlučně do teorie znaků, ale chápat vlastní interpretaci jako součást komunikace, která se má promítnout do jednání zúčastněných.<sup>92</sup>

K umístování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody. Podrobnosti ochrany krajinného rázu může stanovit ministerstvo životního prostředí obecně závazným právním předpisem.

Krajinný ráz se neposuzuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách, pro které je územním plánem nebo regulačním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody.<sup>93</sup>

### 3.1.6 Preventivní hodnocení krajinného rázu

Na samém počátku hodnocení krajinného rázu je užitečné opřít se o jednotnou klasifikaci přírodních charakteristik krajiny. Ochrana krajinného rázu začíná určením takových prostorových rámců, které co nejlépe postihnou rozmanitost přírodních daností celého evropského kontinentu. Těmi jsou především:

- specifické klima,
- specifické světlo,
- utváření povrchu (georeliéf)
- původní biota, zastoupená potenciální přirozenou vegetací.<sup>94</sup>

Preventivní hodnocení krajinného rázu je důležitým pomocníkem pro orgány ochrany přírody a jejich využití má potenciál i do budoucna. Přispívá k větší transparentnosti jejich činnosti v oblasti ochrany krajinného rázu, k objektivizaci hodnocení krajinného rázu a díky svému přehlednému a často vizuálně atraktivnímu zpracování napomáhá pozitivnějšímu vnímání problematiky ochrany krajiny odborníky i veřejností.

Cílem preventivního hodnocení krajinného rázu je vytvořit pomocný podklad pro činnost správy CHKO a jiných orgánů ochrany přírody, zejména při vydávání souhlasů podle § 12 a § 44 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále ZOPK), při tvorbě plánů péče o zvláště chráněná

---

<sup>92</sup> LÖW, Jiří a Igor MÍCHAL. Krajinný ráz. Kostelec nad Černými lesy: Lesnická práce, s.r.o., 2003.

<sup>93</sup> BLAŽKOVÁ, Miriam: Dotčené orgány v procesu územního plánování. Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2006. 197 s.

<sup>94</sup> LÖW, Jiří a Igor MÍCHAL. Krajinný ráz. Kostelec nad Černými lesy: Lesnická práce, s.r.o., 2003.

území, stanovení omezení využití území přírodního parku, které by znamenalo jeho zničení, poškození nebo rušení stavu předmětného území, stanovení odstupňované ochrany krajinného rázu nebo rámcových podmínek pro zamýšlené zásahy do krajinného rázu ještě před zpracováním projektové či jiné dokumentace záměru. Investor tak prostřednictvím hodnocení získá informace o možnostech výstavby v předmětném území a podle toho může upravit svůj záměr, aniž by investoval do projektu, který by byl jinak v daném území nepřijatelný.

V roce 2006 Agentura ochrany přírody a krajiny ČR zpracovala interní metodický dokument – Metodické listy k preventivnímu hodnocení krajinného rázu, které stanovují rámcový obsah hodnocení a obsah výstupů a sjednocují požadavky na jeho zadání. Metodické listy jsou průběžně aktualizovány.

Na současné aktualizaci Metodických listů spolupracuje Architektonická komise AOPK ČR, která byla zřízena v roce 2009 jako poradní orgán sekce ochrany přírody a krajiny AOPK ČR. Podílí se na přípravě a připomínkování metodických pokynů týkajících se problematiky územního plánování a výstavby (především v CHKO) a funguje jako konzultační místo pro správy CHKO při posuzování záměrů architektonicky sporných či netradičních objektů v CHKO. Členy komise jsou přední čeští odborníci na problematiku ochrany krajinného rázu, akademici, architekti, právníci a dlouholetí pracovníci AOPK ČR, zabývající se krajinným rázem a stavební činností v CHKO.<sup>95</sup>

---

<sup>95</sup> KOSEJK, Jaromír, MIKEŠ, Vladimír. *Přínos preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO. Ochrana přírody*. Ochrana přírody. Péče o přírodu a krajinu. 2011, č. 3. Str. 7-9.

## 4. Vybrané území CHKO Blanský les

### 4.1 Charakteristika CHKO Blanský les

Chráněná krajinná oblast Blanský les byla vyhlášena v roce 1989 k ochraně zachovaných smíšených lesních porostů, floristicky bohatých lokalit na hadcovém a vápencovém podloží a charakteristického krajinného rázu. Leží v Jihočeském kraji na území okresů Český Krumlov, Prachatice a České Budějovice. Celé území je hodnotné po stránce přírodovědecké, což je kromě geologicko-mineralogické pestrosti území dáno mj. i jeho polohou.

#### 4.1.1 Obecné údaje

**Výnos:** vyhláška MK ČSR č. 197/89 Sb. ze dne 8. 12. 1989

**Rozloha:** 212,35 km<sup>2</sup>

**Nadmořská výška:** 420–1 084 m

**Maloplošná zvláště chráněná území:** 1 národní přírodní rezervace (NPR), 10 přírodních rezervací (PR), 8 přírodních památek (PP)

**Evropsky významná lokalita:** Blanský les (téměř celé území CHKO)

**Sídlo správy CHKO:** Vyšný 59, Český Krumlov.<sup>96</sup>

Z celkové rozlohy zaujímá lesní půdní fond 56,5 %, zemědělský půdní fond 32,5 %, vodní plochy 2,5 %, zastavěná území 1,2 % a ostatní plocha 7,3 %. Blanský les je více než z poloviny zalesněná vrchovina, až hornatina, která má tvar podkovy otevřené k jihovýchodu. Osu tvoří Křemžský potok, protékající širokou kotlinou a vlévající se pod zříceninou Dívčí Kámen do Vltavy, která tvoří jihovýchodní hranici oblasti.<sup>97</sup>

Kromě přírodních krás je Blanský les bohatý na historické památky a lidovou architekturu. K významným patří zřícenina Dívčí kámen, schwarzenberský letohrádek s anglickým parkem v Červeném Dvoře, keltské oppidum u Třísova

---

<sup>96</sup> BURIANOVÁ, Kateřina, FLAŠAR, Jan, LEPŠÍ, Petr, REJNOKOVÁ, Tereza. *Chráněná krajinná oblast Blanský les – čerstvá dvacítká*. Ochrana přírody. Z naší přírody. 2010, č. 1. Str. 2-5.

<sup>97</sup> [www.blanskyles.nature.cz](http://blanskyles.nature.cz) [online]. [cit. 2012-11-20]. Správa CHKO Blanský les. Charakteristika CHKO. Dostupné z: <http://blanskyles.ochranaprirody.cz/wps/portal/cs/blansky-les/o-sprave-chko/>

a vesnická památková zóna v Holašovicích, zapsaná na seznamu UNESCO. Chráněná krajinná oblast Blanský les byla vyhlášena v roce 1989 na ploše 212 km<sup>2</sup>.<sup>98</sup>

### ***Krajinný ráz mezi mlýnskými kameny***

CHKO Blanský les je významná i zachovalým krajinným rázem. Důvodů je několik: CHKO leží mezi malebným Českým Krumlovem a „střediskovými“ Českými Budějovicemi. Obě města poskytují pracovní příležitosti lidem v širokém okolí a jsou ve vhodné vzdálenosti na dojezd do zaměstnání. Za zamyšlení týkající se vztahu místních lidí ke zdejší krajině stojí skutečnost, že Blanským lesem procházela demografická hranice a před a po druhé světové válce zde došlo k několika masivním přesunům obyvatelstva. Vztah současných obyvatel k místní architektuře a krajinnému rázu není pravděpodobně i z těchto důvodů nijak hluboký. V kontextu toho jsou velmi nebezpečné tlaky investorů na výstavbu, které se ne vždy daří usměrňovat. Pro ilustraci: Dvě největší obce ležící na území CHKO Blanský les, Holubov a Křemže, za posledních 20 let téměř zdvojnásobily svoji rozlohu. O architektonické kvalitě staveb v nových satelitech je lepší nehovořit (dnes by byly zařazeny do IV. zóny). Výrazně lepší situace je v menších obcích a v rozptýlené zástavbě. Mezi nejhodnotnější krajinářsko-architektonické oblasti patří velká oblast Brložska, Chvalšinska a některé menší enklávy při okraji a v odlehlejších územích uvnitř CHKO, na které není vyvíjen tak intenzivní tlak a hlavně není veden velkými lobistickými skupinami.

Jako úspěch ve vyjednávání správy o zachování hodnot krajinného rázu lze považovat stávající nízký počet telekomunikačních stožárů, který se podařilo usměrnit na nejnutnější mez. Plánovanou výstavbu dalšího velkého stožáru na vrcholu Kleti dokázala správa ovlivnit natolik, že jeho konečný vzhled i výška neruší pohled z podhůří. Stejně jako u druhové ochrany a ochrany cenných biotopů veškerou činnost dotýkající se ochrany krajinného rázu výrazně komplikuje neodpovídající zonace – pro efektivnější ochranu nejzachovalejších krajinářských celků by bylo vhodné zařadit je do II. zóny, ta však v současnosti zahrnuje převážně les.<sup>99</sup>

---

<sup>98</sup> MIKO, Ladislav; ŠTURSA, Jan a kol. Národní parky a chráněné krajinné oblasti v České republice. Praha: Ministerstvo životního prostředí, 2010. 71 s.

<sup>99</sup> BURIANOVÁ, Kateřina, FLAŠAR, Jan, LEPŠÍ, Petr, REJNOKOVÁ, Tereza. Chráněná krajinná oblast Blanský les – čerstvá dvacítká. Ochrana přírody. Z naší přírody. 2010, č. 1. Str. 2-5.

## **4.2 Vzhledová konvence pro stavební činnost v CHKO**

### **Blanský les**

Správa CHKO Blanský les vydává souhlas ke stavbám podle zákona 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny podle § 44, k pozemním stavbám zejména podle § 12 o ochraně krajinného rázu, jehož cílem je chránit vzhled krajiny, která má právě na území CHKO vysokou kvalitu. Bez souhlasu Správy CHKO nemůže stavební úřad vydat žádné rozhodnutí, tedy ani stavební povolení.

#### ***Výběr pozemku, stavební záměr***

Při výběru pozemku je nutné ověřit na obecním úřadě, zda je zamýšlený pozemek určen územním plánem k zástavbě. Pokud se jedná o místo, které k zástavbě určeno není, je vhodné předem zjistit na obecním úřadě a Správě CHKO, jestli je možno záměr doplnit do územního plánu. Záměr stavby je možno před vypracováním projektu konzultovat na Správě CHKO ve Vyšném (v pondělí a ve středu). Stačí náčrt, jak bude stavba vypadat a návrh umístění stavby na pozemku. Lze se tím vyhnout případnému přepracování projektu.

#### ***Řízení o umístění staveb***

Územní rozhodnutí o umístění stavby vydává stavební úřad, který ke svému rozhodnutí potřebuje souhlas Správy CHKO. Před zahájením řízení o umístění stavby je tedy potřeba předložit Správě CHKO k vyjádření: Okótovanou situaci s umístěním stavby v měřítku s orientací stavby ke světovým stranám, pohledy, údaje o výškách a osazení do terénu, u složitějších staveb – ne obytných- také údaje o provozu, odpadech, vytápění apod.

#### ***Stavební řízení***

Rozhodnutí o povolení stavby (stavební povolení) vydává stavební úřad. Správa CHKO vydává souhlas k rozhodnutí o povolení stavby na základě předloženého projektu. V případě, že Správa CHKO nestanoví jinak, je možno předložit projekt stavby již při řízení o umístění stavby a souhlas platí i pro stavební povolení.

#### ***Změna užívání staveb, odstraňování staveb, změna staveb před dokončením, stavební úpravy, drobné stavby***

Provádí opět stavební úřad a k jeho rozhodnutí je nutný souhlas Správy CHKO.

### **„Černé stavby“**

Při objevení stavby, která byla postavena bez stavebního povolení nebo v rozporu s ním, zahájí stavební úřad řízení o odstranění stavby. Přitom musí zejména posoudit, zda lze stavbu dodatečně povolit. Bez souhlasu Správy CHKO stavbu nemůže dodatečně povolit.

## **4.2.1 Regulativy pro zástavbu v CHKO**

Podstatou regulativů je ochrana krajinného rázu (formulovaná v § 12 zákona č.114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny), to znamená požadavek přizpůsobení staveb charakteru krajiny, zástavby a charakteru jednotlivých staveb.

### **4.2.1.1 Urbanistické regulativy**

*Volná krajina*, tedy neurbanizované území, je z hlediska ochrany přírody v zásadě územím nezastavitelným, kde by měly být povolovány pouze nezbytné stavby technické infrastruktury, komunikací a objektů sloužících jednoznačně k obhospodařování krajiny, které nelze umístit v sídlech.

*Zástavba v sídlech* – podmínky pro tvorbu územních a regulačních plánů:

- nerozšiřovat zástavbu obestavováním hlavních radiálních komunikací, ale území sídla spíše zaokrouhlovat
- nepropojovat zástavbou jednotlivé stávající lokality, což vede k pásovému zastavění, ale zřetelná přerušení chránit volná
- nezastavovat výšiny a terénní hrany

Jednotlivé stavby mají splňovat požadavky vzhledové konvence novostaveb a stavebních úprav v CHKO.

### **4.2.1.2 Vzhledová konvence novostaveb a stavebních úprav v CHKO**

Následující podmínky mají usnadnit navrhování staveb harmonizujících s prostředím a při přestavbách pokud možno napravit nedostatky soudobých staveb. Je totiž dobře, aby stavby měly styl typický pro dané území, což je jednou z charakteristických krajinářských hodnot.

Pokud ale některý projekt má takové kvality, že realizace bude v daném prostředí působit přirozeně nebo bude jednoznačně přínosem, ačkoliv nesplňuje zcela požadavky přizpůsobení se okolní zástavbě, lze v tom případě od nich upustit.

***Konkrétní požadavky na jednotlivé stavby:***

- stavební čára se musí přizpůsobit starší zástavbě
- tvar a situování staveb se musí podřizovat modelaci terénu (převažující hřeben střechy podél vrstevnic), tvaru pozemku a směru okolní zástavby
- půdorys má být obdélníkový nebo tvaru L nebo U, se šířkou průčelí do 9 m
- počet podlaží obytných objektů - přízemní, případně s podkrovím
- výška po okapní římsu max. 4,2 m, stavby vícebytové a hospodářské max. výšky 6 m
- střecha sedlová symetrická o sklonu 40 - 45°, případně s polovalbami, výjimečně i valbová; garáže, kolny, výrobní, skladové a hospodářské objekty mohou mít střechu sedlovou se sklonem 30-50° i pultovou; přesahy střech ve štítu mají být minimální, lépe v rovině štítu, u okapu cca 30 cm, pokud střecha kryje zápraží - cca 90 cm
- krytina keramickými nebo betonovými taškami, výjimečně vlákno cementovými šablonami (Cembrit) cihlově červené až hnědé barvy; na hospodářských objektech možno použít šablony či vlnité desky
- podkroví může být osvětlené převážně ze štítu nebo vikýři (odděleně pro každé okno), střešní okna používat střídavě, nesdružovat je, nepoužívat na straně do ulice; střešní nástavba bloku zastřešeného nízkým pultem je přípustná jen tehdy, převládá li v hmotě střechy její původní tvar;
- štítové průčelí má být členěno symetricky, balkon není vhodný
- zábradlí nejlépe dřevěné, svisle či vodorovně členěné, jednoduché
- otvory (okna, dveře) obdélníkové na výšku nebo čtverec, ležaté tvary výjimečně, větší okna alespoň jednou vodorovně i svisle dělená na vnější straně prosklení
- vnější omítky hladké, bílé nebo v odstínech přírodních pigmentů, případně velmi světlých pastelových barev, nevhodná je modrá a zelená, zdrsněné omítky, keramické glazované obklady, šamotové cihly, plasty, nerezový a hliníkový plech
- kámen na sokly či zdi je vhodný lomový lícovaný s minimální spárou
- architektonické dekorativní prvky při opravě zachovat, neotloukat, ale jen vyspravit
- oplocení je vhodné dřevěné, do pilířků; obvodní zdi do max. výšky 1,5 m.<sup>100</sup>

<sup>100</sup> www.blanskyles.nature.cz [online]. [cit. 2012-11-20]. Správa CHKO Blanský les. Krajinný ráz a výstavba. Dostupné z:

<[http://www.blanskyles.nature.cz/wps/portal/cs/blansky-les/o-sprave-chko/!ut/p/c5/DcrbkkMwAADQb9kPMHFJlUdLtUiRom28GGwH05S4xO3rt3NeD0jBV5vPTZVPTdfmFDxBqmYBwvrBPKDxrCeG6Hj6Sb1FlqQ5InBBWtGu-M7HnYyr1V0X6\\_QMF26y03wp3wfmMae3jDtOA2rURXKSb66Q8FoSsWmi-ewMzcQOPCs9kdFdKnGhSY9jXIIFGp46DdfcrU\\_XiHn2U1y\\_WBI-EqN35NL\\_2GMrQ30hxNthMPbJxCW3DsmB5A0Xm6hV5b4ilnNY3TVDgM8yQ3ESMhmRiffIHx09mMV4LGLrHGrA3-fkHtGHapQ!!/?sentByLeftNavigation=true](http://www.blanskyles.nature.cz/wps/portal/cs/blansky-les/o-sprave-chko/!ut/p/c5/DcrbkkMwAADQb9kPMHFJlUdLtUiRom28GGwH05S4xO3rt3NeD0jBV5vPTZVPTdfmFDxBqmYBwvrBPKDxrCeG6Hj6Sb1FlqQ5InBBWtGu-M7HnYyr1V0X6_QMF26y03wp3wfmMae3jDtOA2rURXKSb66Q8FoSsWmi-ewMzcQOPCs9kdFdKnGhSY9jXIIFGp46DdfcrU_XiHn2U1y_WBI-EqN35NL_2GMrQ30hxNthMPbJxCW3DsmB5A0Xm6hV5b4ilnNY3TVDgM8yQ3ESMhmRiffIHx09mMV4LGLrHGrA3-fkHtGHapQ!!/?sentByLeftNavigation=true)>

## **5. Průzkum zaměřený na Správu CHKO Blanský les**

Průzkum prováděný na stavebním úřadě mi přinesl pouze obecné a nedostatečné informace ke stavebním řízením v CHKO, a z tohoto důvodu jsem se rozhodla nad rámec zadání své bakalářské práce provést průzkum přímo na Správě CHKO Blanský les, kde mi byly poskytnuty mnohem přesnější údaje a informace týkající se této problematiky.

### **5.1 Charakteristika Správy CHKO Blanský les**

Správa CHKO Blanský les a Krajské středisko České Budějovice je součástí Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky, řídící dalších 23 chráněných krajinných oblastí a 1 krajské středisko. SCHKO Blanský les se sídlem v Českém Krumlově, část Vyšný, vykonává odbornou péči o přírodu a krajinu i výkon státní správy ve vymezeném území. K řízení ochrany přírody a krajiny a k usměrňování rozvoje území CHKO slouží plán péče o CHKO. Pro CHKO Blanský les byl vypracován dokument v roce 2007, platný pro období 2008 – 2017.

SCHKO Blanský les vydává odborná stanoviska k zpracování územních plánů měst a obcí, vyhlášky o zřízení přírodních rezervací a přírodních památek, vede nejrůznější správní řízení v rámci výkonu speciální státní správy, zpracovává plány péče o území, provádí kontrolní a inspekční činnost včetně projednávání a ukládání pokut za přestupky a protiprávní jednání a působí jako dotčený orgán státní správy při rozhodování podle jiných předpisů (zejména stavebních).

#### **5.1.1 Organizační struktura**

SCHKO Blanský les a KS České Budějovice jsou rozdělena na tři odborná oddělení, z nichž každé se specializuje na určité odvětví:

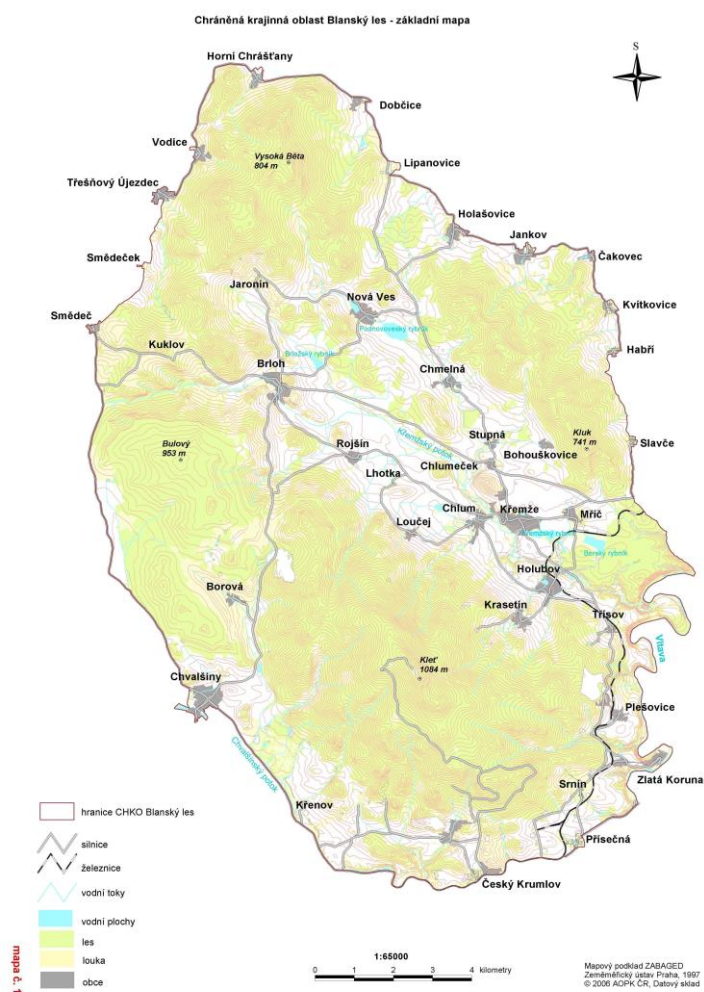
- Oddělení ochrany přírody (botanika, Natura 2000, EVVO, zoologie)
- Oddělení ochrany krajiny (stavební činnost, zemědělství, dotace z MZe, ÚSES, odpady, krajino tvorné programy, hydrologie, lesnictví, MZCHÚ, dřeviny rostoucí mimo les)
- Oddělení péče o přírodu a krajinu (Program péče o krajinu, OPŽP, POPFK, strážní služba, fotodokumentace, revitalizace, dendrologie, krajinná ekologie)



## 5.2 Cíle v oblasti výstavby

Do CHKO Blanský les zasahuje celkem 19 obcí (Brloh, Čakov, Český Krumlov, Habří, Holubov, Chvalšiny, Jankov, Kájov, Křemže, Ktiš, Kvítkovice, Lhenice, Lipí, Nová věc, Přísečná, Srnín, Vrábče, Záboří, Zlatá Koruna), 50 sídel a 40 katastrálních území (Borová u Chvalšín, Brloh pod Kletí, Čakovec, Český Krumlov, Dobročkov, Dolní Chrášťany, Habří u Lipí, Holašovice, Holubov, Horní Chrášťany, Chlum u Křemže, Chvalšiny, Jankov u Českých Budějovic, Janské Údolí, Janské Údolí-Kovářov, Jaronín, Jaronín-Kuklov, Kladné, Kladné-Dobrkovice, Křemže, Křenov u Kájova, Kvítkovice u Lipí, Lipanovice, Lipí, Nová Ves u Brloha, Plešovice, Přísečná, Přísečná-Domoradice, Rájov, Rojšín, Slavče, Smědeč, Srnín, Střemily, Třešňový Újezdec, Třísov, Vodice u Lhenic, Vyšný, Záboří u Českých Budějovic, Zlatá Koruna).

Obrázek č. 1: Mapa CHKO Blanský les – základní mapa



Zdroj: <http://old.ochranaprirody.cz/res/data/191/024592.jpg>

Jednotlivé stavby i tradiční lidská sídla vhodně zakomponované do přírody jsou součástí krajinného rázu. Ačkoliv je sídel v oblasti přibližně 50, pouze pět z nich přesahuje 500 obyvatel. Většina sídel ležících v CHKO Blanský les je založena kolem čtvercové nebo obdélníkové návsi, pro vyšší polohy jsou typické menší skupiny s nepravidelnou zástavbou velkých usedlostí. Příkladným znakem pro tuto oblast je řada samot, ležících uprostřed zemědělských pozemků. V Blanském lese dominují tři hlavní typy venkovských stavení, a to stavby přízemní, se dvěma štíty tvaru trojúhelníka v průčelí a spojenými zdí s branou, dále domy dvoupodlažní, s valbovou střechou a selské barokní stavby s obloučkovými či volutovými štíty.

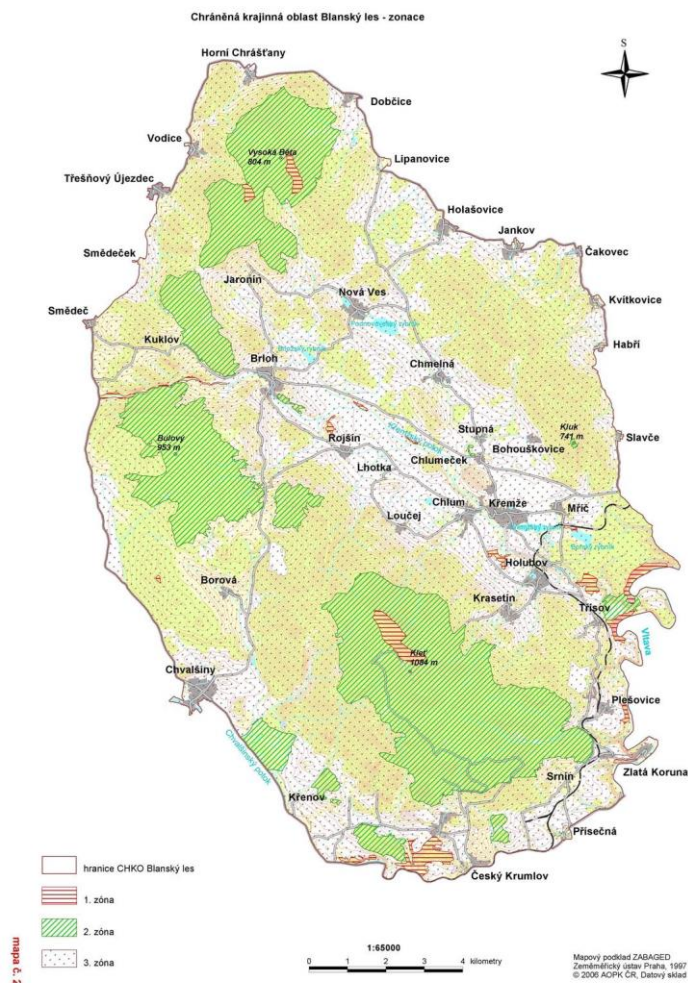
Zachování typického rázu harmonické krajiny se střídáním lesních a zemědělských ploch, s komplexy lesů na hřebenech, menších sídel v Křemžské kotlině a okrajových částech chráněné krajinné oblasti a zachování společenstev se vzácnými druhy rostlin a živočichů, je hlavním dlouhodobým cílem ochrany přírody a krajiny v CHKO Blanský les. Mezi dlouhodobé cíle dále patří zachování tradičního rázu obcí, nenarušeného cizorodými prvky, uchování volné krajiny bez zástavby a rozvoj obcí v souladu s udržením jejich hodnot. Mezi cíle řadíme i dobrou informovanost státní správy a samosprávy a projektantů o postojích a požadavcích správy v CHKO v oblasti výstavby a zvýšení povědomí obyvatel o hodnotách tradiční výstavby, ochranu krajinného rázu v územním plánování a ve všech správních řízeních souvisejících se stavbami a využitím území, a to včetně vzhledu obcí i jednotlivých staveb v území.

Pozornost v ochraně krajiny je zaměřena především na zachování a ochranu typického rázu harmonické krajiny s velkým množstvím zeleně a lesů a udržení její pestrosti, včetně zachování historických a kulturních charakteristik sídel, a to zejména celků s dochovanou urbanistickou strukturou a lidovou architekturou (v západní a jižní části sudetský kamenný patrový dům s valbovou střechou, v centrální a východní části horizontální, zděné, přízemní zemědělské usedlosti, typické stavby pro jihočeské baroko). Cílem ochrany krajiny je také boj proti rozvolněným zástavbám, orientaci oken domů ven ze vsi či katalogová architektura – vikýře, arkýře, balkóny a plasty.

## 5.3 Členění oblasti do zón ochrany

Způsoby a metody využívání krajiny a její ochrany jsou děleny do třech zón vymezených s ohledem na přírodní hodnoty. V I. zóně je zakázáno povolování a umístování nových staveb nebo změny ve využití území. V zóně II jsou zakázány změny ve využití území a umístování staveb mimo zastavěná území a v zóně III je nutné stavební činnost sloučit se zájmy oblasti. Výhledově se posuzuje i IV. zóna, ve které je možná běžná stavební činnost, za předpokladu, že uplatňuje architektonické znaky typické pro zdejší krajinu, a že je v souladu se schváleným územním plánem či urbanistickou studií. Je zde povolena výstavba rekreačních staveb ve vymezených oblastech, rozvoj občanské vybavenosti obcí nebo rozvoj a výstavba malých řemeslných výroben (tradiční lidová rukodělná výroba, zpracování dřeva aj.).

Obrázek č. 2: Chráněná krajinná oblast - zonace



Zdroj: <http://old.ochranaprirody.cz/res/data/191/024593.jpg>

Územní rozvoj je v oblasti řízen na základě schválené územně plánovací dokumentace, zvláště územního plánu velkého územního celku, který vymezuje odstupňovanou intenzitu ochrany přírody v jednotlivých zónách. Projektanti a investoři staveb musí dbát toho, aby architektonická řešení nových staveb nebo jejich změn navazovalo na charakter oblasti z estetického hlediska i ekologického začlenění staveb do krajiny. Při zpracování návrhů na umístění staveb pro zemědělství, rekreačních zařízení, staveb pro dopravu, průmysl, lesní a vodní hospodářství, rozvod energií, těžební práce, pro stanovení dobývacích prostorů aj. jsou organizace povinny navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska přírody v oblasti celospolečensky nejvýhodnější.

Pro každé sídlo v CHKO Blanský les je vytvořeno tabulkové hodnocení, které posuzuje charakteristiky sídel a významných souborů usedlostí. Hodnotí se tedy jak jednotlivé stupně ochrany, tak i pohledová exponovanost, význam pro krajinný ráz, či jednotlivé zóny a jejich doporučené regulativy.

Tabulka č. 1: Hodnocení charakteristiky sídel a významných souborů usedlostí

Interiér		Pohledová exponovanost			Význam pro krajinný ráz CHKO				Zóny a jejich doporučené regulativy												
									riziková historizující			riziková rozvojová			nehistorizující		výrobní zóna		rekreační zóna		
hodnocení kvality	stupeň ochrany	velká	střední	neuplatňuje se	velký význam	střední význam	malý význam	negativní význam	zóna vymezena	standardní regulativy	individuální posouzení	zóna vymezena	standardní regulativy	individuální posouzení	zóna vymezena	standardní regulativy	zóna vymezena	standardní regulativy	zóna vymezena	standardní regulativy	individuální posouzení

Zdroj: vlastní, dle údajů z SCHKO Blanský les

## 5.4 Analýza

Vedoucí SCHKO Blanský les pro stavební činnost v oddělení ochrany přírody Ing. Arch. Kamile Žifčákové byly položeny následující otázky:

### ***1) Jak zasahuje Správa CHKO Blanský les do stavebních řízení a jak probíhá spolupráce se stavebním úřadem?***

Teoreticky je to určeno stavebním zákonem a zákonem o ochraně přírody a krajiny, prakticky velmi záleží na konkrétních úředních osobách, které si počínají od poměrně korektního přístupu po záměrné maření spolupráce.

### ***2) Jaké jsou podmínky pro výstavbu v CHKO, aby nedošlo k narušení krajinného rázu?***

To určuje zákon o ochraně přírody a krajiny, zřizovací výnos CHKO a plán péče o CHKO, konkrétní podmínky jsou jednak obecné a jednak upřesněné podle odstupňovaných zón ochrany krajinného rázu.

### ***3) Stavební řízení v CHKO podle způsobu užívání staveb (Tj. čeho nejčastěji se stavební řízení týká?)***

Nejčastěji stavební úpravy obytných a rekreačních staveb, drobné stavby a rodinné domy, dále inženýrské sítě.

### ***4) Jakou roli při přestupkových řízeních hraje Správa CHKO Blanský les?***

Správa CHKO oznamuje černé stavby stavebním úřadům, které na její podnět provedou kontrolu. Důvody, proč stavební úřady samy z vlastního podnětu málokdy zasahují, jsou jednak jejich pracovní vytížení, jednak důvody takticko - politické. V ideálním případě Správa CHKO pak dává stanovisko, zda je možno stavbu dodatečně povolit a za jakých podmínek.

### ***5) Jsou v CHKO Blanský les evidovány případy „černých staveb“, kdy byly stavby následně odstraněny? Z jakého důvodu?***

Existuje jediný případ, kdy stavba byla odstraněna, a to na nátlak jiné organizace (soukromé), než byla Správa CHKO. V několika nemnohých případech stavebník provedl následné úpravy stavby nebo kompenzační opatření, na kterých se Správou CHKO dohodl.

***6) Jaké jsou podmínky pro dodatečné povolení stavby?***

U stavby je nejčastěji nevyhovující tvar či sklon střechy, umístění stavby na pozemku, tvar stavby, šířka a výška průčelí či výstřední krytina. Poté, co stavebník stavbu upraví a vyhoví tak daným kritériím pro výstavbu v CHKO, je stavba následně povolena.

***7) Jak velkou pokutu může udělit Správa CHKO Blanský les v případě nedodržení podmínek pro výstavbu v oblasti?***

SCHKO může udělit pokutu pouze ve výši 20 000,- Kč. Pokud to stavebník nepřinutí, aby učinil požadované úpravy stavby dle kritérií pro výstavbu v CHKO, nahlásí to Správa CHKO příslušnému stavebnímu úřadu, který je oprávněn udělit pokutu až ve výši několika milionů. V takovém případě si to stavebník rychle rozmyslí, a požadované úpravy provede.

## **5.5 Úloha a význam výkonu Správy CHKO při konkrétním stavebním řízení ve vymezeném území**

Stavební úřad České Budějovice jako příslušný úřad vydal dne 1. 2. 2006 územní rozhodnutí o umístění stavby penzionu na pozemku v katastrálním území Čakovec, které nabylo právní moci dne 7. 3. 2006. Následně vydal dne 27. 9. 2007 změnu územního rozhodnutí o umístění stavby z důvodu změny záměru ze stavby penzionu na stavbu rodinného domu, které nabylo právní moci dne 8. 11. 2007. Stavební povolení na stavbu rodinného domu vydal Stavební úřad České Budějovice dne 31. 12. 2007 a právní moci nabylo dne 11. 2. 2008. Součástí stavebního povolení byla ověřená projektová dokumentace zpracovaná v červnu 2007. Stavebníkem stavby je fyzická osoba. Stavba leží ve 3. zóně CHKO na okraji zastavěného území sídla Čakovec.

Stavební úřad České Budějovice provedl dne 2. 3. 2010 na stavbě státní dozor a kontrolní prohlídku stavby podle § 133 odst. 1 stavebního zákona. Důvodem konání státního dozoru a kontrolní prohlídky byl podnět Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky, Správy CHKO Blanský les, který se týkal předmětné stavby rodinného domu v rozporu s vyjádřením Správy CHKO. Při prohlídce stavby a porovnání stavby s ověřenou projektovou dokumentací bylo skutečně ověřeno, že na stavbě rodinného domu byla provedena střešní konstrukce s menším sklonem a větším přesahem střechy přes obvodové konstrukce domu o 60-80cm, než bylo schváleno v ověřené PD. Stavba střešní konstrukce byla provedena v období od března do září 2009. Stavební úřad, oddělení vyvlastňovacího úřadu, deliktů a státního dozoru tak na místě zjistil, že na stavbě byly provedeny změny před jejím dokončením bez příslušného opatření stavebního úřadu, tj. bez povolení změny stavby před jejím dokončením a proto příslušnému oddělení stavebního úřadu (oddělení stavebního řádu) předal podnět k zahájení řízení o odstranění stavby dle § 129 odst. 3 stavebního zákona. O této skutečnosti uvědomil stavebníka s upozorněním, že do okruhu účastníků řízení budou zahrnuti všichni, jejichž vlastnická práva by mohla být rozhodnutím stavebního úřadu přímo dotčena. Zároveň bude nutné doložit stanoviska všech dotčených orgánů státní správy, včetně Správy CHKO Blanský les. Stavební úřad zároveň upozornil stavebníka, že bude z moci úřední zahájeno přestupkové řízení podle § 178 stavebního zákona.

Na základě výše uvedených skutečností Stavební úřad České Budějovice zahájil řízení o odstranění stavby a ve věci nařídil ústní jednání spojené s ohledáním na místě. V oznámení ze dne 22. 3. 2010 poučil všechny sezvané o možnosti dodatečného povolení stavby provedené bez povolení či opatření stavebního úřadu nebo v rozporu s ním, pokud stavebník prokáže, že není umístěna v rozporu se záměry územního plánování, že není provedena na pozemku, kde to předpis zakazuje, a že není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním předpisem. Případnou žádost o dodatečné povolení stavby musí stavebník doložit podklady ve stejném rozsahu jako k žádosti o povolení. Pokud uspěje a stavba bude dodatečně povolena, řízení o odstranění stavby se zastaví, ale paušální částku nákladů řízení ve výši 1000,- Kč má stavebník za povinnost uhradit.

Je zřejmé, že stanovisko správy CHKO je pro další průběh řízení velice důležité. Na základě žádosti stavebníka ze dne 26. 5. 2010 o udělení souhlasu s dodatečným povolením stavby rodinného domu vydala Správa CHKO Blanský les jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 78 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny závazné stanovisko podle ust. § 44 odst. 1 a § 12 odst. 2 zákona. S dodatečným povolením stavby rodinného domu na pozemku v katastrálním území Čakovec souhlasí při splnění následujících podmínek:

1) Kolem stavby budou vysázeny stromy a keře podle zpracované dokumentace sadových úprav. Alespoň 3 stromy budou odrostky o průměru kmene 4cm. Tato výsadba bude doplněna pásem keřů podél východního štítu domu a 2 stromy jižně od těchto keřů-druhovú skladba obdobná jako u ostatních sadových úprav.

2) Oproti dokumentaci skutečného provedení stavby budou fasády upraveny takto:

- jižní štít bude obložen dřevem, stejně jako boční strany vikýře na jižní straně
- dřevěný obklad fasády bude z prken nasvislo, tmavě hnědé barvy
- zábradlí balkónu bude rovněž ze svislých prken, stejně šířky jako u obložení fasád
- kamenný obklad na jižní straně se doporučuje provést až po rekonstrukci střechy.

Své stanovisko Správa CHKO odůvodnila tím, že stavba je viditelná zejména z dálkových pohledů na sídlo Čakovec od jihozápadu. Negativní působení stavby způsobené nedodržením podmínek původně schválené dokumentace bude tak do jisté míry sníženo dřevěným obkladem štítů a výsadbou vysoké zeleně. Podmínka



obkladu fasády svislými prkny tmavě hnědé barvy má za cíl přizpůsobit stavbu vzhledu typických dřevěných prvků v okolí. Při dodržení těchto podmínek bude stavba upravena s ohledem na podmínky ochrany krajinného rázu místa a Správa CHKO Blanský les tak neshledává v jejím povolení rozpor s § 44 zákona.

Stavebník dne 21. 6. 2010 požádal podle § 129 odst. 3 stavebního zákona o dodatečné povolení stavby a předložil podklady jako k žádosti o stavební povolení. Stavební úřad přerušil řízení o odstranění stavby do doby vyřešení předběžné otázky, tzn. Do vydání pravomocného rozhodnutí k žádosti o dodatečné povolení stavby. Zároveň stavební úřad oznámil zahájení řízení o dodatečném povolení stavby a nařídil k projednání žádosti ústní jednání spojené s místním šetřením na 29. 7. 2010.

Na základě přezkoumání žádosti stavebníka a výsledku místního šetření vydal Stavební úřad České Budějovice dne 2. 8. 2010 rozhodnutí o dodatečném povolení stavby na stavbu:

Střešní konstrukce včetně sklonu střechy (25 stupňů) a přesahu střechy (1,1 a 0,8m) a stanovil podmínky pro provedení stavby zahrnující rovněž dodržení podmínek dle vyjádření Správy CHKO Blanský les uvedené v závazném stanovisku k dodatečnému povolení stavby. Na dokončení stavby byla stavebníkovi uložena lhůta do 2let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

Dne 15. 2. 2012 oznámil stavebník záměr započít s užíváním stavby. Stavební úřad vyzval k účasti na závěrečné prohlídce a současně nařídil ústní jednání spojené s ohledáním na místě.

Stavební úřad při závěrečné kontrolní prohlídce stavby dne 22. 3. 2012 zjistil, že stavba není provedena v souladu s ověřenou technickou dokumentací, která byla doložena k žádostem o povolení stavby (vnitřní uspořádání místností a umístění některých oken) a dodatečné povolení stavby a zejména není v souladu s podmínkou č. 12 dodatečného stavebního povolení ze dne 2. 8. 2010 (podmínky Správy CHKO – viz výše). Ze stanoviska CHKO Blanský les vyplývá požadavek na jejich bezvýhradné dodržení – natření dřevěného obkladu tmavě hnědou barvou a vysazení 1 stromu na jihozápadní straně domu (nebylo provedeno). Na základě těchto zjištěných skutečností stavební úřad vydal dne 26. 3. 2012 rozhodnutí o zákazu užívání stavby.

Dne 4. 4. 2012 stavebník opětovně oznámil záměr užívání stavby a doložil požadované podklady – dokumentaci skutečného provedení stavby (viz. příloha č. 2) a souhlasné vyjádření správy CHKO blanský les. Při opakované závěrečné kontrolní prohlídce stavby dne 26. 4. 2012 stavební úřad ověřil, že skutečné provedení stavby odpovídá dokumentaci skutečného provedení stavby, kterou stavebník doložil k oznámení záměru užívání stavby. Byl zjištěn drobný nedostatek v provedení stavby (neprovedení nátěru dřevěného obkladu dle podmínek závazného stanoviska Správy CHKO). K odstranění závady byl uložen termín do 31. 12. 2012. Stavební úřad České Budějovice vydal dne 10. 5. 2012 souhlas s užíváním stavby. V řízení byla udělena pokuta ve výši 7000,- Kč.

## 6. Závěr

Problematika územního plánování a stavebního řízení je velmi složitá. Proces povolování staveb v CHKO má navíc v rámci obecného zákona své další postupy. Vzhledem k tomu jsem se v první části práce nejdříve zabývala obecně závaznými postupy průběhu stavebního řízení podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu a charakteristikou krajinného rázu a realizací staveb v krajinně definované zákonem č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Ve druhé části práce jsem se zaměřila na vybrané území CHKO Blanský les a činnost příslušné Správy CHKO Blanský les, doloženou konkrétním případem stavebního řízení.

Ze zjištěných informací vyplývá, že ačkoliv je činnost SCHKO pro zachování lidové architektury a hodnot krajinného rázu důležitá, nesahá pravomoc správy příliš daleko. Vycházím z předpokladu, že regulativy pro výstavbu v chráněných krajinných oblastech jsou v zájmu zachování tradic přesně stanoveny, proto by se jich stavebníci měli držet a nikoliv již v počátku navrhnout projekt stavby na hraně, tj. takový, který na stavebním úřadě dle zvolených kritérií prochází jen taktak. V praxi však stavebník často projektovou dokumentaci nedodrží a stavbu pozmění. V tomto případě musí zasáhnout správa CHKO, která kontroluje stavby v území a stavbu oznámí stavebnímu úřadu, aby zahájil příslušné řízení o odstranění stavby, případně užívání stavby zamítl, dokud stavebník neprovede požadované úpravy na stavbě. Vzhledem k tomu, že každé podání žádosti od stavebníka i oznámení od správy má určitou lhůtu, celé řízení se tím velmi prodlužuje a stavba po celou dobu řízení nemůže být na stavebním úřadě považována za dokončenou. Na základě podnětu SCHKO nebyla odstraněna ani jedna jediná stavba, na rozdíl od odstranění stavby na nátlak jiné soukromé organizace. V návaznosti na to pak považuji pokutu do výše 20.000,- Kč, kterou je SCHKO oprávněna udělit, za minimálně účinnou. Jak vyplývá z udělené pokuty v konkrétním případě, výše pokuty 7 000,- je v poměru k předpokládaným celkovým rozpočtovým nákladům stavby naprosto bezvýznamná.

Užívání bylo povoleno i na základě toho, že stanovisko správy nebylo naplněno. Vyvstává otázka, jak stavebník přistoupí ke splnění dodatečného úkolu,

neboť na stavebním úřadě je stavba vedena jako dokončená a v ruce má již souhlas k užívání. Lze konstatovat, že působení správy CHKO způsobí sice stavebníkům jisté nepříjemnosti, ale na druhé straně celé řízení je značně prodlouženo a vyvolává řadu dalších administrativních kroků, kterými mimo jiné jsou zatěžováni i úředníci příslušných stavebních úřadů. Pokud tedy kontrolní činnost vykonává Správa CHKO, bylo by logické, aby byla vybavena mnohem vyššími pravomocemi. Výsledkem by byl mnohem větší tlak na stavebníka podpořený hrozbou vyšších pokut udělovaných přímo Správou CHKO. Tato hrozba by mohla vést k celkovému zkrácení stavebního řízení a tím i k úlevě ve vytiženosti úředníků stavebních úřadů a úspoře prostředků vynakládaných veřejnou správou.

V průběhu psaní mé bakalářské práce vešla v platnost dne 1. 1. 2013 novela stavebního zákona, která nemění koncepci platného zákona, ale pouze zpřesňuje znění jednotlivých ustanovení. Výhodou novely je mimo jiné spojení procesů územního plánování a posuzování vlivů na životní prostředí (sloučení postupu EIA s územním řízením), čímž se výrazně zkracuje příprava realizace staveb a vydání stanoviska EIA s územním rozhodnutím trvá pouhé tři měsíce. Do této doby mohlo vydání stanoviska EIA trvat až několik let.

Novelou se dále odstraňují odchylky od správního řádu jako obecného procesního předpisu. Změny zákona by měly vést k finančním i časovým úsporám obcí při pořizování územně plánovací dokumentace, zejména u obcemi nejčastěji pořizovaných územních plánů, neboť novela zkracuje a zjednodušuje postup pořizování územního plánu. Pro investory však přináší novela velkou nevýhodu, a to značné navýšení sazebníku správních poplatků.

Ačkoliv se současně s novelou stavebního zákona částečně mění i další zákony, včetně zákona o ochraně přírody a krajiny, na regulativy pro výstavbu v CHKO dané Správou CHKO vliv nemá.

## 7. Použitá literatura

- 1) Autorský kolektiv Ústavu územního rozvoje a odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj. Obec a územní plánování – Postavení a činnost obcí v územním plánování. Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2008. 9 s.
- 2) BLAŽEK, Jiří. Stavební zákon s komentářem 2009, 2. aktualizované vydání. Olomouc: ANAG, 2011. 599 s.
- 3) BLAŽKOVÁ, Miriam: Dotčené orgány v procesu územního plánování. Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2006. 197 s.
- 4) BLAŽKOVÁ, Miriam; MACHÁČKOVÁ, Jana. Územní rozhodování a ohlašování jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací. Praha: Linde Praha, a.s., 2007. 237 s.
- 5) BURIANOVÁ, Kateřina, FLAŠAR, Jan, LEPŠÍ, Petr, REJNOKOVÁ, Tereza. Chráněná krajinná oblast Blanský les – čerstvá dvacítka. Ochrana přírody. Z naší přírody. 2010, č. 1. Str. 2-5.
- 6) ČERNÝ, Pavel, DOUCHA, Pavel. Jak chránit životní prostředí při územním plánování a povolování staveb. Brno: Ekologický právní servis v edici Paragrafy Pro Přírodu, 1999. 91 s.
- 7) DOLEŽAL, Jiří, et al. Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami. Praha: Linde Praha, a.s., 2006. 703 s.
- 8) FAJMON, Hynek. Jak získáte od starosty to, co potřebujete. Praktický průvodce občana při jednání s radnicí. Brno: Barrister & Principal, 2002. 186 s.
- 9) HALASOVÁ, Hana; ŠILAROVÁ, Vlasta. Územní plánování v České republice v roce 2007. Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2007. 36 s.
- 10) HEGENBART, Miroslav; SAKAŘ, Bedřich. Stavební zákon:komentář. Praha: C.H.Beck, 2008.490 s.
- 11) HOFFMANN, Aleš. Plány péče o chráněné krajinné oblasti. Ochrana přírody. Péče o přírodu a krajinu. 2009, č. 3. Str. 15-16.
- 12) KLIKOVÁ, Alena; HAVLAN, Petr; VALACHOVÁ, Kateřina. Stavební právo: Praktická příručka, 3. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2007. 237 s.

- 13) KLIKOVÁ, Alena; HAVLAN, Petr; VALACHOVÁ, Kateřina. Stavební právo: Praktická příručka, 3. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, a.s., 2009. 223 s.
- 14) KLIKOVÁ, Alena; HAVLAN, Petr; VALACHOVÁ, Kateřina. Stavební právo: praktická příručka. Praha: Linde Praha, a.s., 2007. 228 s.
- 15) KOSEJK, Jaromír, MIKEŠ, Vladimír. Přínos preventivního hodnocení krajinného rázu CHKO. Ochrana přírody. Péče o přírodu a krajinu. 2011, č. 3. Str. 7-9.
- 16) LALÍK, Michal. Jak jednat se stavebním úřadem. Praha: Grada Publishing a.s., 2011. 112 s.
- 17) LÖW, Jiří a Igor MÍCHAL. Krajinný ráz. Kostelec nad Černými lesy: Lesnická práce, s.r.o., 2003.
- 18) MAIER, Karel a kol. Udržitelný rozvoj území. Praha: Grada Publishing, a.s., 2012. 256 s.
- 19) MAREK, K., PRŮCHA, P. Stavební právo v teorii a praxi. Praha: Leges, 2011. 400 s.
- 20) MAREK, Karel; PRŮCHA, Petr. Nové stavební právo. Brno: Masarykova univerzita, 2007. 264 s.
- 21) MIKO, Ladislav; ŠTURSA, Jan a kol. Národní parky a chráněné krajinné oblasti v České republice. Praha: Ministerstvo životního prostředí, 2010. 71 s.
- 22) OLIVOVÁ, Květa, KUBA, Bohumil, VÁVROVÁ, Marta. Byty a katastr nemovitostí. Jihlava: Nakladatelství Vilímek, 1994. 183s.
- 23) PLOS, Jiří: Nový stavební zákon s komentářem pro praxi. Praha, 2007. 672 s.
- 24) POUROVÁ, Irena. Nové stavební právo. Praha: České vysoké učení technické, 2008. 149 s.
- 25) RABAN, Přemysl. Stavební zákon, 3. vydání. Praha: Eurounion, 2001. 379 s.
- 26) SMOLA, Josef. Stavba rodinného domu krok za krokem, první vydání. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007. 400 s.
- 27) VOCHOZKA, Marek, MULAČ, Petr a kol.: Podniková ekonomika. Praha: Grada Publishing a.s., 2012. 570 s.

## Internetové zdroje

- 28) [www.blanskyles.nature.cz](http://www.blanskyles.nature.cz) [online]. [cit. 2012-11-20]. Správa CHKO Blanský les. Krajinný ráz a výstavba. Dostupné z:   
<[http://www.blanskyles.nature.cz/wps/portal/cs/blansky-les/o-sprave-chko!/ut/p/c5/DcrbkkMwAADQb9kPMHFJIUdLtUiRom28GGwH05S4xO3rt3NeD0jBV5vPTZVPTdfmFDxBqmYBwvrBPKDxrCeG6Hj6Sb1FlqQ5InBBWtGu-M7HnYyr1V0X6\\_QMF26y03wp3wfMae3jDtOA2rURXKSb66Q8FoSsWMI-ewMzcQOPCs9kdFdKnGhSY9jXIIFGp46DdfcrU\\_XiHn2U1y\\_WBI-EqN35NL\\_2GMrQ30hxNthMPbJxCW3Dsmb5A0Xm6hV5b4ilnNY3TVDgM8yQ3ESMhmRiffIHx09mMV4LGLrHGrA3-fkHtGHapQ!?!/?sentByLeftNavigation=true](http://www.blanskyles.nature.cz/wps/portal/cs/blansky-les/o-sprave-chko!/ut/p/c5/DcrbkkMwAADQb9kPMHFJIUdLtUiRom28GGwH05S4xO3rt3NeD0jBV5vPTZVPTdfmFDxBqmYBwvrBPKDxrCeG6Hj6Sb1FlqQ5InBBWtGu-M7HnYyr1V0X6_QMF26y03wp3wfMae3jDtOA2rURXKSb66Q8FoSsWMI-ewMzcQOPCs9kdFdKnGhSY9jXIIFGp46DdfcrU_XiHn2U1y_WBI-EqN35NL_2GMrQ30hxNthMPbJxCW3Dsmb5A0Xm6hV5b4ilnNY3TVDgM8yQ3ESMhmRiffIHx09mMV4LGLrHGrA3-fkHtGHapQ!?!/?sentByLeftNavigation=true)>
- 29) [www.blanskyles.nature.cz](http://www.blanskyles.nature.cz) [online]. [cit. 2012-11-25]. Správa CHKO Blanský les. Charakteristika CHKO. Dostupné z:   
<<http://blanskyles.ochranaprirody.cz/wps/portal/cs/blansky-les/o-sprave-chko/>>
- 30) [www.pozemky.cz](http://www.pozemky.cz) [online]. [cit. 2013-02-24]. Pozemky.cz. Dostupné z:   
<<http://www.pozemky.cz/infoservis/definice-pojmu.php>>
- 31) [www.pozemky.cz](http://www.pozemky.cz) [online]. [cit. 2013-02-24]. Pozemky.cz. Dostupné z:   
<<http://www.pozemky.cz/infoservis/cena-pozemku.php>>

## Právní předpisy

- 32) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- 33) Zákon č. 350/2012 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- 34) Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- 35) Zákon č. 500/2004 Sb. Správní řád

## 8. Seznam použitých zkratk

AOPK ČR	Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky
CHKO	Chráněná krajinná oblast
EIA	Enviromental Impact Assesment – Proces posuzování vlivů na životní prostředí
EVVO	Enviromentální výchova, vzdělání a osvěta
KS	Krajské středisko
Mze	Ministerstvo zemědělství
MZCHÚ	Maloplošné zvláště chráněné území
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
NPR	Národní přírodní rezervace
OPŽP	Operační program životního prostředí
PD	Projektová dokumentace
POPFK	Podpora obnovy přirozených funkcí krajiny
PR	Přírodní rezervace
PP	Přírodní park
SCHKO	Správa chráněné krajinné oblasti
SŘ	Správní řád
SZ	Stavební zákon
ÚSES	Územní systém ekologické stability
ZOPK	Zákon o ochraně přírody a krajiny



## **9. Seznam příloh**

Příloha č. 1 – Žádost o stavební povolení

Příloha č. 2 – Dokumentace ke konkrétnímu případu stavebního řízení v CHKO

Blanský les

**Příloha č. 1**  
Žádost o stavební povolení

### Adresa příslušného úřadu

Úřad: MěÚ Český Krumlov - Stavební úřad

Ulice: Kaplická 439

PSČ, obec: 381 01 Český Krumlov

V ..... dne.....

## Věc: **ŽÁDOST O STAVEBNÍ POVOLENÍ**

podle ustanovení § 110 odst. 1 a 2, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a § 4 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

### ČÁST A.

#### I. Stavebník

**fyzická osoba**

jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popřípadě též adresa pro doručování není-li shodná s místem trvalého pobytu), tel.kontakt

**fyzická osoba podnikající – záměr souvisí s její podnikatelskou činností**

jméno, příjmení, datum narození, IČ bylo-li přiděleno, místo trvalého pobytu (popřípadě též adresa pro doručování není-li shodná s místem trvalého pobytu)

**právnícká osoba**

název nebo obchodní firma, IČ bylo-li přiděleno, adresa sídla (popřípadě též adresa pro doručování není-li shodná s adresou sídla), osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby

.....

.....

.....

.....

Žádá-li o vydání rozhodnutí více žadatelů, jsou údaje obsažené v tomto bodě připojeny v samostatné příloze:

ano       ne

## II. Stavebník jedná

- samostatně
- je zastoupen: jméno, příjmení/ název nebo obchodní firma, zástupce; místo trvalého pobytu/adresa      sídla (popř. jiná adresa pro doručování, není-li shodná):

.....

.....

.....

## III. Údaje o stavbě a její stručný popis

- nová stavba nebo její změna
- soubor staveb
- podmiňující přeložky sítí technické infrastruktury
- stavby zařízení staveniště
- územní rozhodnutí – územní souhlas ze dne  
.....č.j.....

Označení stavby, její účel (kapacita), půdorys, výška, tvar, vzhled a členění stavby, technické a výrobní zařízení budoucího provozu:

.....

.....

.....

#### IV. Místo stavby a pozemky nebo stavby dotčené záměrem

obec	katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	výměra

Pozemek (pozemky) jsou ve vlastnictví:  stavebníka  jiného vlastníka

Navrhuje-li se stavba na více pozemcích, jsou údaje obsažené v tomto bodě připojeny v samostatné příloze:

ano  ne

#### V. Sousední pozemky a stavby na nich

obec	katastrální území	parcelní č.	druh stavby na pozemku

Jedná-li se o více pozemků, jsou údaje obsažené v tomto bodě připojeny v samostatné příloze:  ano  ne

**VI. Napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (například na pozemní komunikaci, vodovod, kanalizaci, rozvod plynu)**

.....  
.....  
.....

**VII. Rozsah a vybavení staveniště**

.....  
.....  
.....

**VIII. Zpracovatel projektové dokumentace (jméno a příjmení, adresa, titul, číslo, pod kterým je zapsán v seznamu autorizovaných osob)**

.....  
.....  
.....  
.....

**IX. Provedení stavby**

Název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět (pokud je znám),  
IČ bylo-li přiděleno

.....

**X. Navrhovaná stavba**

- je v souladu s obecnými požadavky na výstavbu,  
doklad o tom je  součástí projektové dokumentace  
 v příloze žádosti
- je v souladu se závaznými stanovisky dotčených orgánů  
doklad o tom je  součástí projektové dokumentace  
 v příloze žádosti

**XI. Předpokládaný termín zahájení a dokončení stavby**

Zahájení .....

Dokončení .....

**XII. Orientační náklad na provedení stavby:**

.....

**XIII. Seznam a adresy známých účastníků řízení**

Jméno, příjmení Název (u právnické a podnikající fyzické osoby)	Bydliště Sídlo

Jedná-li se o více účastníků, žadatel připojuje údaje obsažené v tomto bodě v samostatné příloze:  ano  ne

**XIV. K provedení stavby má být použit sousední pozemek (stavba)** ano  nes vlastníkem této nemovitosti dohoda uzavřena  ano  ne

V kladném případě uvést

rozsah záboru .....

dobu záboru .....

druh prací .....

.....

podpis

## ČÁST B.

### Přílohy žádosti o povolení stavby:

- 1. doklad prokazující vlastnické právo k pozemku nebo stavbě anebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí
- 2. plná moc v případě zastupování stavebníka
- 3. projektová dokumentace stavby
- 4. plán kontrolních prohlídek stavby
- 5. údaje o splnění požadavků dotčených orgánů
- 6. doklady o jednání s účastníky řízení (**byla-li předem vedena**)
- 7. územní rozhodnutí nebo územní souhlas (**pokud je vydal jiný správní orgán**)

### **8. závazná stanoviska dotčených orgánů vyžadovaná zvláštním právním předpisem, pokud mohou být veřejné zájmy, které tyto orgány podle zvláštního právního předpisu hájí, provedením stavby dotčeny:**

- samostatně  jsou připojena v dokladové části dokumentace,

s uvedením příslušného orgánu, č.j. a data vydání, a to na úseku:

- ochrany přírody a krajiny .....
- ochrany vod .....
- ochrany ovzduší .....
- ochrany zemědělského půdního fondu.....
- ochrany lesa .....
- ochrany ložisek nerostných surovin .....
- odpadového hospodářství .....
- veřejného zdraví .....
- lázní a zřídél .....
- prevence závažných havárií.....
- veterinární péče .....
- památkové péče .....
- dopravy na pozemních komunikacích .....



- dopravy drážní.....
- dopravy letecké.....
- dopravy vodní.....
- energetiky.....
- jaderné bezpečnosti a ochrany před ionizujícím zářením.....
- elektronických komunikací.....
- obrany státu.....
- bezpečnosti státu .....
- civilní ochrany.....
- požární ochrany.....
- jiné .....

**9. stanoviška vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, na kterou se stavba bude napojovat, k možnosti a způsobu napojení, vyznačená například na situačním výkrese, pokud nejsou využitelná stanoviška opatřená při územním řízení nebo při vydání územního souhlasu:**

- samostatně  jsou připojena v dokladové části dokumentace,

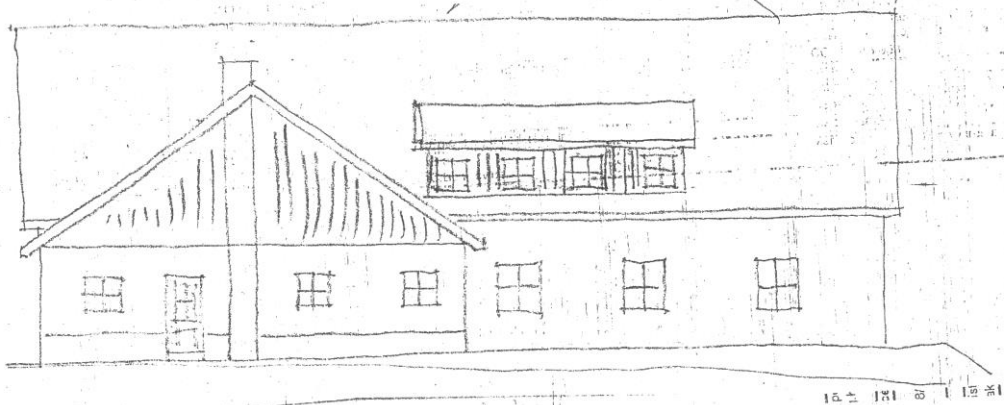
s uvedením příslušného vlastníka, č.j. a data vydání, a to na úseku:

- elektrické energie.....
- plynu.....
- vody.....
- rozvodu tepla.....
- kanalizace.....
- elektronických komunikací.....
- dopravy .....
- ostatní.....

## **Příloha č. 2**

Dokumentace ke konkrétnímu případu stavebního řízení  
v CHKO Blanský les

SCHVÁLENO 010/2006



- 1 Omítka štuková, silikátový nátěr v bílé barvě
- 2 zdivo z lomového kamene, spára zatřená
- 3 dřevěný obklad a výplně otvorů přírodní barva
- 4 krytina betonová v barvě terakota

Vypracoval:	Projektant:	Projektová inženýrská činnost	
Investor:		ICU 102 13 053	
Akce: Pension na parcele v k.ú. Čákovec		Format A4: 1	
		Datum: září 2005	
		Stupeň: DUR	
Příloha: pohled západní		Číslo zakázky:	
Okres: Č. Budějovice	Místo stavby: Čákovec	Měřítko: 1:100	Číslo výkresu: 9

Magistrát města České Budějovice  
Stavební úřad  
nám. Přemysla Otakara II, č. 1, 2

15/18/2010

Magistrát města České Budějovice  
Stavební úřad  
Křižská 19  
370 02, České Budějovice

Internet: hloudek@wbw.cz

Značka: SÚ/581020-11  
Datum: 2.8.2010

Magistrát města České Budějovice  
Stavební úřad  
Křižská 19  
370 02, České Budějovice

Internet: hloudek@wbw.cz

Značka: SÚ/581020-11  
Datum: 2.8.2010

**ROZHODNUTÍ**  
**DODATEČNÉ POVOLENÍ STAVBY**

**Výroková část:**  
Stavební úřad České Budějovice, jako stavební úřad příslušný podle § 13 ods. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), přezkoumal podle § 129 odst. 2 a 3 a § 111 až 114 stavebního zákona žádost o dodatečné povolení stavby, kterou dne 21.6.2010 podal

(cuz jen stavebník\*), a na základě tohoto přezkoumání:  
**I. Vydává podle § 129 odst. 3 a § 115 stavebního zákona a § 6 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu**  
**dodatečné povolení stavby**  
na stavbu:

**Střešní konstrukce včetně sklonu střechy (25 stupňů) a přesahu střechy (1,1 a 0,8m) - na stavbě** rodinného domu jednopodlažního s využitím podkrovní, podsklepené, přípojka vody, domovní rozvod vody a elektrické energie, spíšková kanalizace svedená do domovní šištny odpadních vod, krve, parkovací stání, zpevněné plochy, vjezd na pozemek a oplocení na pozemku s v katastrálním území Čákovce, kterým stavbu dodatečně povoluje

**Stavba obshluhale**  
Dvě sedlové střechy ve tvaru L o max. rozměrech 19,90m x 12,85m (11,73m) se sklonem střech konstrukce 25°. Přesah střech konstrukce na šifových stěnách je 1,10m a na bočních stěnách 0,80m.

- II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:**
1. Stavba bude upravena a dokončena podle projektové dokumentace, kterou vypracoval... (části) musí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
  2. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu tyto fáze výstavby pro kontrolní prohlídky stavby: a) Závěrečná kontrolní prohlídka stavby
  3. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

- CJ SUZS/02010/FI ar.2
4. Štět, "STAVBA POVOLENA" bude viditelně umístěn po celou dobu stavby. Štítek bude až do dokončení stavby v bodě, v jakémžto období před povolením stavby.
  5. Územní dotčené stavbou a veškeré narušené veřejné prostranství budou po skončení prací uváděna do původního stavu.
  6. Povolení zboru veřejného prostranství (chodníku, komunikace) požadujete nejméně 30 dnů před začátkem příslušných prací u MM - odboru dopravy a silničního hospodářství (místně příslušného obecního úřadu).
  7. S odpady, které budou vznikat při stavbě a při provozu, bude makulážová ve souladu se zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech a způsobů jejich nakládání, zákona č. 383/2001 Sb., o podrobných nakládání s odpady. Dodávatel stavby nebo stavebník musí mít v souladu se zákonem a prováděcími vyhláškami zajištěno odstraňování odpadů prostřednictvím oprávněné osoby, která je provozovatelem zařízení k využití nebo k odstranění odpadů. Odpady budou přepravovány k likvidaci pouze těto oprávněné, právníce nebo fyzické osobě, která je provozovatelem zařízení k jejich využití nebo k odstranění, dle viz § 12. odst. 3 a odst. 4 zákona.

8. V průběhu provádění stavebních prací nesmí být překročována nejvyšší přípustná ekvivalenční hodnota hluku ve venkovním chřimném prostoru sousední obytné zástavby, dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.  
9. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení, tzv. zákon 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci), a dále nařízením vlády č. 362/2005 Sb., o bližších požadavcích na bezpečnosti a ochranu zdraví při práci na pracovištích s nebezpečným pádem z výšky nebo do hloubky, nařízením vlády č. 101/2005 Sb., o podrobnějších požadavcích na pracovištích a pracovní prostředcích, nařízením vlády č. 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na stavebních a zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce. Bude-li stavba prováděna více zhotoviteli a předávaná v svými plánovými objemy prací a činností 500 pracovních lidí, je třeba určit koordinátora a donoutit oznámení o zahájení prací na Oblastní inspektorát práce pro Jihočeský kraj a Vysočinu se sídlem v Českých Budějovicích, Vodň 21, 370 06 České Budějovice.

10. Na stavbě musí být pro kontrolní orgány k dispozici projektová dokumentace ověřená stavebním úřadem ve stavebním řízení a veškerý stavební deník. Stavební deník bude obsahovat náležitosti podle § 6 vyhl. č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, viz příloha č. 5 k této vyhlášce.  
11. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, upravující požadavky na provádění staveb, včetně příslušných normových hodnot stanovených ČSN a technické požadavky na výrobky stanovené zákonem č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o zrušení některých zákonů.

12. Dodržení podmínek, které jsou vymezeny v tomto rozhodnutí - hlukem, les vyžaduje číste 3,6.2010 pod zn. 672/B1/2010.  
Kolem stavby budou vysázeny stromy a keře podle dokumentace sadových úprav, alespoň tři stromy budou odrostky o průměru kmeně 4cm. Tato výsadba bude doplněna písničnými keři podlé východního šítu domu a dvěma stromy jižně od šítu keři - druhová skladba obdobná jako u ostatních sadových úprav.

13. Z hlediska plnění požadavků vyhlášky č. 398/2009 Sb. zabezpečující užívání staveb s omezenou schopností pohybu a orientace je tato stavba posuzována dle § 1 odst. 1a). Při provádění stavby budou splněny požadavky vyplývající z vyhlášky č. 398/2009 Sb. zabezpečující užívání staveb s omezenou schopností pohybu a orientace.  
14. Stavebník bude vhodným způsobem oznámeno, vyžaduje-li to bezpečnost osob, ochrana majetku či jiný veřejný zájem. Výkopy (pletky) budou vybaveny bezpečnými přechody a přejezdy, které

Poutění:

Účastníci jsou oprávněni navrhovat návrhy a šití jiné návrhy po celou dobu řízení až do vydání rozhodnutí. Účastníci mají právo vyjádřit v řízení své stanovisko. Účastníci se mohou před vydáním rozhodnutí účastnit i podkladním rozhodnutím, popřípadě na vrchnosti jeho doplnění.

Pověřený záměstnanec stavebního úřadu je podle § 172 odst. 1 stavebního zákona oprávněn při plnění úkolů vstupovat na cizí pozemky, stavby a do staveb s vědomím jejich vlastníkovi při zjišťování stavu stavby a pozemku nebo opatřovat účkář a dalších podkladů pro vydání správního rozhodnutí nebo opatření.

Stavební úřad může podle § 173 odst. 1 stavebního zákona uložit peněžní pokutu do 50 000 Kč tomu, kdo závazným způsobem znejasní postup v řízení nebo plnění úkolů, podle § 172 odst. 1 stavebního zákona tím, že znemožňuje oprávněné úřadní osobě nebo osobě jí příslušné vstup na svůj pozemek nebo stavbu.

Stavbu provedenou bez povolení či opatření stavebního úřadu nebo v rozporu s ním, lze dodatečně přeložit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že není umístěna v rozporu se záměry územního plánování, že není provedena na pozemku, kde to zvláštní předpis zakazuje, a že není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.

K příjmadě žádosti o dodatečné povolení stavby předloží podkladny ve stejné formě, jako k žádosti o stavební povolení. Bude-li stavba dodatečně povolena, řízení o odstranění stavby se zastaví.

Povinnosť ubránít předložit částku nákladů řízení, které účastník vyvolal porušením své právní povinnosti, ve výši 1000,- Kč (jedna tisíc korun českých) tím není dotčena. Výši poplatku stanovuje § 6 vyhlášky č. 52/2005 Sb., o rozsahu, obsahu, výdajích a ušlech výdělku, které správní orgány hradí jiným osobám, a o výši paušálních částek nákladů řízení, v pláněném znění.

Nechá-li se některý z účastníků zastupovat, předloží jeho zápisnice písemnou plnou moc.

Adresa: Stavební úřad České Budějovice

Obdržel: navrhovatel (dodejky)

ostatní účastníci (dodejky)  
Správa a údržba silnic Jihočeského kraje, IDDS; cadk&eb  
Obec Čáslav, IDTř: 100-4003  
1, České Budějovice 2, 370 11 České Budějovice 11  
373 84 Dubňá  
ove Homole č.p. 139, 370 01 České Budějovice 1  
ON Čáslav, s.r.o., IDDS: 3534cww  
Vodovody a kanalizace Jiří Čechy, a.s., IDDS: jlyg&zn  
Telefónica O2 Czech Republic, a.s., IDDS: 479&et2h

dodatečné orgány  
HZS Jihočeského kraje, IDDS: rhp&nu3  
Správa CHKO Blanský les, IDDS: excedyt  
Magistrát města - odbor ochrany životního prostředí  
Magistrát města - odbor dopravy a silničního hospodářství  
Obecní úřad Čáslav, IDDS: rad5593

Magistrát města České Budějovice  
Stavební úřad  
nám. Přemysla Otakara II., č. 1, 2

Magistrát města České Budějovice  
Ing. Vlastislav Etlr  
Sokolovská 19  
370 92 České Budějovice

Internet: <http://www.budajovice.cz>

Viz rozdělovník: Divize: Úřad: 370 92 19 370 92 19 370 92 19

Značka: Datum: 22.3.2010

Tel.: E-mail: 119 135 371 10 1035 135 371 10

Magistrát města České Budějovice  
Stavební úřad  
nám. Přemysla Otakara II., č. 1, 2

**OZNÁMENÍ**

**O ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ A POZVÁNÍ K ÚSTNÍMU JEDNÁNÍ**

Stavební úřad České Budějovice, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. e/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), zahajuje řízení o odstranění stavby podle § 129 odst. 3 stavebního zákona, které se týká stavby:

Rodinný dům Jednopolzáni s využitím podkrovní, podsklepený, přípojka vody, dopravní rezeros vodu a elektrické energie, spásovská kanalizace svedená do domovní čistírky odpadních vod, kryté parkovací stání, zpevněné plochy, vjezd na pozemek a optocení na pozemku st. 1 katastrálního území Čáslav, jejíž vlastník je

Územní rozhodnutí o umístění stavby bylo vydáno dne 1.2.2006 pod zn. SU/12762/2005. Za a nabylo právní moci dne 7.3.2006. Změna územního rozhodnutí o umístění stavby byla vydána dne 27.9.2007 pod zn. SU/5148/2007 Kt a nabyla právní moci dne 8.11.2007. Stavební povolení na výše uvedenou stavbu bylo vydáno dne 31.12.2007 pod zn. SU/15310/2007 Bek a nabylo právní moci dne 11.2.2008.

Stavební úřad, oddělení vyhlášeného úřadu, dělítko a státního dozoru předal dne 19.3.2010 stavebním úřadu oddělení stavebního řádu podnět: V zahájení řízení o odstranění stavby podle ustanovení § 129 odst. 3 stavebního zákona. Na stavbu rodinného domu, bylo vydáno stavební povolení ze dne 31.12.2007 pod zn. SU/15310/2007 Bek. Na stavbu bylo již provedeno, že byl ponešen sklon střechy konstrukce (menší) a byl proveden větší přesah střechy o cca 60-80cm na obvodových stěnách, než bylo schváleno v ověřené projektové dokumentaci ke stavebnímu povolení. Tímto stav stavební úřad zjistil při výkonu státního dozoru spojeného s kontrolní prohlídkou stavby dne 2.3.2010, která byla provedena na základě upozornění na neoprávněnou stavební činnost na písemném pozemku. Z výkonu státního dozoru spojeného s kontrolní prohlídkou stavby byl dne 2.3.2010 sepsán protokol a byla poručena fotodokumentace.

Stavební úřad České Budějovice oznamuje podle § 47 odst. 1 zákona č. 300/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů zahájení řízení o odstranění stavby s současně podle § 49 odst. 1 správního řádu navrhuje ústní jednání spojené s obhledáním na místě na den

22.4.2010 (čtvrtek) v 13:00 hodin

se schůzkou pozvaných na místě samostatně.

Stavební úřad žádá účastníky, aby při ústním jednání uplatnili své námítky. Ve stejné lhůtě sdělí své stanoviska dotčené orgány. Účastníci řízení mohou nahlížit do podkladů rozhodnutí (Stavební úřad České Budějovice, úřední dny: pondělí a středa od 8:00 do 17:00 hod., pátek od 8:00 do 11:30 hod.).

záměru užívání stavby. Dále byly zjištěny v provedení stavby drobné nedostatky (neprovedení nátěru dřevěného obkladu dle podmínek závazného stanoviska Správy CHKO Blanský les ze dne 9.6.2010 pod zn. 672/BL/2010), které budou odstraněny do 31.12.2012.

Při závěrečné prohlídce nezjistil závady bránící jejímu bezpečnému užívání ani rozpor se závaznými stanovisky dotčených orgánů k užívání stavby a shledal též, že skutečné provedení stavby a její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí.

Stavební úřad proto vydal souhlas s užíváním stavby.

Stanoviska sdělili:

- Správa CHKO Blanský les ze dne 16.4.2012

#### Poučení:

Souhlas s užíváním stavby není správním rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat.

Vlastník je povinen si vyzvednout potvrzení o čísle popisném (evidenčním) na ohlašovně příslušného obecního úřadu.

#### Upozornění:

Dle zákona č.344/1992 Sb., katastrální zákon, § 10 odst.1 písm d/ jsou vlastníci a jiní oprávnění povinni ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku, a předložit listinu, která změnu dokládá.

Ing.  
vedoucí Stavebního úřadu  
České Budějovice

MAGISTRÁT MĚSTA  
ČESKÉ BUDĚJOVICE  
Stavební úřad  
2

#### Obdrželi:

navrhovatelé (dodejky)

#### dotčené orgány

Ing. arch. Správa CHKO Blanský les, Vyšňá 59, 381 01 Český Krumlov 1

ostatní  
Obecní úřad Čakov, IDDS: iadb593  
ČEVAK a.s., IDDS: 3ndg7rf

Kopie souhlasu s užíváním stavby Finanční úřad, F.A. Gerstnera 1/5, České Budějovice



Magistrát města Česká Budějovice  
Stavební úřad  
nám. Přemysla Otakara II, č. 1, 2

Magistrát města Česká Budějovice  
pro Vlastislav Elbu  
Květná 19  
370 02, Česká Budějovice  
Internet: <http://www.cs.budejovicky.cz>

Značka: SU/1410/2012  
Vstupuje: Tel: Email:  
Datum: 10.5.2012

Viz rozliovník:

### SOUHLAS S UŽÍVÁNÍM STAVBY

Stavební úřad Česká Budějovice, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal podle § 120 a 121 stavebního zákona oznámení záměru započít s užíváním stavby, které dne 15.2.2012 podal

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání

s o u h l a s í,  
podle § 120 odst. 1 stavebního zákona s užíváním stavby:

**RODINNÝ DŮM č.p. 28**  
Čakovce

(dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 142/124/2009, který je v katastrálním území Čakovce provedena podle stavebního povolení ze dne 31.12.2007 pod zn. SU/1510/2007/Bek a dodatečného povolení stavby ze dne 2.8.2010 pod zn. SU/3810/2010/FI.

Podle geometrického plánu č. 142-124/2009, který dne 30.3.2009 ověřil zeměměřičský inženýr Ing. Čakovce, stavba nachází na pozemku, kterému bylo přiděleno pa. č. 142/124/2009 v katastrálním území Čakovce.

- Výmazu účelu užívání stavby:
- stavba pro bydlení (1 byt) - rodinný dům o 1. NP, částečně podsklepený, s využitím podkrovním příjmkou vody
- domovní část přípojky el. energie
- odkanalizování splaškových vod do domovní ČOV

Stavební úřad opatřením ze dne 22.2.2012 vyzval k účasti na závěrečné kontrolní prohlídce a současně neřádně ústní jednání spojené s ohledáním na místě na den 13.3.2012. Dne 1.3.2012 obdržel stavební úřad žádost o přeložení termínu kontrolní prohlídky, podanou navrhovatelem a proto opatřením ze dne 5.3.2012

Čj.SUN/10/2012/2a

str. 2

opakovaně vyzval k účasti na závěrečné kontrolní prohlídce s ohledáním na místě, kterou stanovil na den 22.3.2012.

Stavební úřad při závěrečné kontrole prohlídky stavby dne 22.3.2012 zjistil, že stavba byla provedena v rozporu s výše uvedeným stavebním povolením stavebního úřadu (vnitřní uspořádání místnosti a umístění některých oken) a závazným stanoviskem Správy ochranné krajinné oblasti Blanský les ze dne 9.6.2010 pod zn. 672/BL/2010, z tohoto důvodu užívání výše uvedené stavby rozhodnutím ze dne 26.3.2012 zakázal.

Stavebník dne 4.4.2012 oznámil záměr započít s užíváním stavby, předložil dokumentaci skutečného provedení stavby a stavební úřad dne 13.4.2012 stanovil termín opakované závěrečné kontrolní prohlídky a vyzval stavebníka a dočasně orgány k účasti na opakované kontrolní prohlídce stavby a současně nařídil ústní jednání spojené s ohledáním na místě na den 26.4.2012, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Při opakované závěrečné kontrolní prohlídce stavby stavební úřad ověřil soulad dokumentace skutečného provedení se skutečným stavem stavby a dále zjistil v provedení stavby drobné nedostatky (neprovedení náletu dřevěného obkladu dle podání z závazného stanoviska Správy CHKO Blanský les ze dne 9.6.2010 pod zn. 672/BL/2010), které musí být odstraněny (bude provedeno náhradní řešení dle vyjádření SCHKO Blanský les ze dne 16.4.2012).

Závěrečná kontrolní prohlídka byla provedena dne 13.3.2012 (čtyř) s tímto výsledkem:

- Stavba byla provedena v souladu se stavebním povolením, byly dodrženy obecné požadavky na výstavbu a nepodstatné odchylky oproti projektové dokumentaci, ověřené Stavebním úřadem byly zakřiveny v projektové dokumentaci, které byla předložena při závěrečné kontrolní prohlídce stavby.
- Stavební úřad neztváří závažnou bránu bezpečnému užívání stavby.

Zjištěné drobné nedostatky a nedodržení některých částí a nerušenému užívání stavby, a proto stavební úřad souhlasí s užíváním stavby ještě před jejich odstraněním.

Drobné nedostatky a nedodržení budou odstraněny v těchto lhůtách (bude provedeno náhradní řešení dle vyjádření SCHKO Blanský les ze dne 16.4.2012): do 31.12.2012.

Stavebník v rámci podané žádosti veškeré podklady a doklady o výsledcích předepsaných zkoušek a prohlášení o shodě jakosti provedených prací na stavbě a použitých materiálech.

Odstranění nedostatků zjištěných při závěrečné kontrolní prohlídce stavby bude písemně oznámeno stavebnímu úřadu.

Stavba bude po celou dobu jejího trvání užívána podle projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem, v souladu s požadavky a bezpečnostními předpisy, které se na tuto stavbu vztahují.

### Odpovědnosti:

Stavebník oznámil dne 15.2.2012 stavebnímu úřadu záměr započít s užíváním stavby. Stavební úřad České Budějovice stanovil dne 22.2.2012 termín závěrečné kontrolní prohlídky a vyzval stavebníka a dočasně orgány k účasti na kontrolní prohlídce stavby a současně nařídil ústní jednání spojené s ohledáním na místě na den 13.3.2012. Dne 1.3.2012 obdržel stavební úřad žádost o přeložení termínu kontrolní prohlídky podanou navrhovatelem a proto opatřením ze dne 5.3.2012 opakovaně vyzval k účasti na závěrečné kontrolní prohlídce s ohledáním na místě, kterou stanovil na den 22.3.2012.

Stavební úřad při závěrečné kontrolní prohlídce stavby dne 22.3.2012 zjistil, že stavba byla provedena v rozporu s výše uvedeným stavebním povolením stavebního úřadu a závazným stanoviskem Správy ochranné krajinné oblasti Blanský les ze dne 9.6.2010 pod zn. 672/BL/2010, z tohoto důvodu užívání výše uvedené stavby zakázal.

Dne 4.4.2012 stavebník oznámil záměr užívání stavby a doložil požadované podklady - dokumentaci skutečného provedení stavby a současně vyjádření Správy CHKO Blanský les. Stavební úřad dne 13.4.2012 stanovil termín opakované závěrečné kontrolní prohlídky, vyzval k účasti a současně nařídil ústní jednání spojené s ohledáním na místě na den 26.4.2012, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Při opakované závěrečné kontrolní prohlídce stavby dne 26.4.2012 stavební úřad ověřil, že skutečné provedení stavby odpovídá dokumentaci skutečného provedení stavby, kterou stavebník doložil k oznámení

Rodičný dům Čakovce, manželé

Dne 16.4.2012 se dohodlo na správě CHKO Blanský les ohledně podmíněk úprav stavby:  
Stavebník dosáhne pohledové izolace zeleň podél jižní hranice svého pozemku - alej z listnatých a jehličnatých stromů; zároveň vysadí jednu lipu u jihozápadního rohu domu.  
Za těchto podmíněk Správa CHKO netrvá na trnavohnědém nátěru dřeva na fasádě domu.

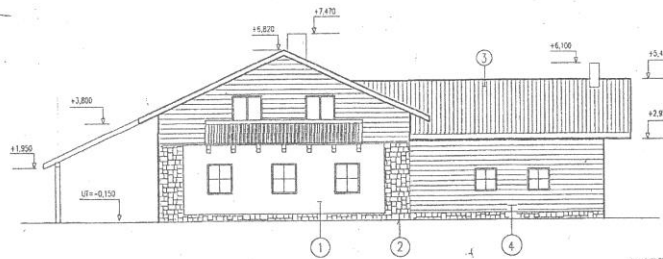
Podpisy

Správa CHKO Blanský les

za stavebníky

*bošča 4.4.2012  
89 503 12*

POHLED ZÁPADNÍ



Agenda ochr.  
Správa  
16.04

VÝKRESY JSOU V SOULADU S DOKUMENTACÍ  
STAVBY, KTEROU SPRÁVA ČIKO B.L. LSC OZCOUHLILA  
DNE 4.4.2010 POD ČJ 022/04/10  
14.04.2012

POZNÁMKA:

- 1 - omítka vápenná štuková - bílá
- 2 - přírodní kámen - žula
- 3 - krytina - černá
- 4 - dřevěný obklad - borva přírodní

Investor:	Geometrický projektant:	Formát A4:	US3
Místo:	Místo stavby:	Účel:	květen 2010
Průběh:	Číslo zakázky:	Stupeň:	podrobné provedení
Číslo:	Místo stavby:	Měřítko:	Číslo výkresu:
C. Budějovice	Čakovce	1:100	3



Kauze



Magistrát města Česká Budějovice  
Stavební úřad  
nám. Přemysla Otakara II, č. 1, 2

Magistrát města Česká Budějovice  
Ing. Jiří Štáhl  
Kotěvská 19  
370 92, Česká Budějovice

Internet: <http://www.cbudjovice.cz>

Viz rozložení  
AOPK ČR, Správa Č.Ú.Č. Blanský les  
a Krajské středisko České Budějovice  
Došlo dne: 3-04-2012  
Č. j. 1937/12

Zašles: SU/41P  
Vyhale: 38  
Tel: 38  
E-mail: 3  
Datum: 26.3.2012

### ROZHODNUTÍ ZÁKAZ UŽÍVÁNÍ STAVBY

Stavební úřad Česká Budějovice, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal podle § 120 a 121 stavebního zákona oznámení záměru zapsat s užíváním stavby, které dne 15.2.2012 podal

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání  
z a k a z u j e

**RODINNÝ DŮM**  
Čakov, Čakovce

kanalizačním území Čakovce, provedené podle stavebního povolení ze dne 31.12.2007 č.j. SU/5810/2010 Bek a dodatečného stavebního povolení ze dne 2.8.2010 č.j. SU/5810/2010 FI.

Účastníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:  
Josef Danovič, nar. 30.12.1956, Křenovice 103, 373 84 Dubné

#### Ouřvodnění:

Dne 15.2.2012 stavebník oznámil záměr započít s užíváním stavby. Stavební úřad při závěrečné kontrole prohlásil stavbu dne 22.3.2012 (čtvrtěk) zjištěl, stavba není provedena v souladu s ověřenou projektovou dokumentací, která byla doložena k žádosti o povolení stavby a dodatečné povolení stavby stavba není v souladu s podmínkou č. 12 dodatečného stavebního povolení ze dne 2.8.2010 č.j. SU/5810/2010 FI.

Č.j. SU/41020/12 ZA

str. 2

Na zápisné řízení zříšené stavební úřad užívání stavby zaslal, protože stavba byla provedena v rozporu se stavebním povolením ze dne 31.12.2007 č.j. SU/15310/2007 Bek a dodatečným stavebním povolením ze dne 2.8.2010 č.j. SU/5810/2010 FI.

Stavoviska sdělili:

ČJKO Blanský les, Ing. arch. Kamila Žižková: Požadujeme dodržet podmínky našeho závazného stanoviska k dodatečnému povolení stavby - neteční dřevěného obkladu trvale hnilodivnou barvou a výsazení 1 stromu na jižní straně domu. Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výřezu rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výřezu uvedených.

Vypracování s návrhy a námítkami účastníků:

Účastníci nepředložili návrhy a námítky.

Vypracování s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

#### Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení ke Krajskému úřadu Jihočeského kraje, Ochr. regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic v Českých Budějovicích podáním u zápisného správního orgánu. Podle § 120 odst. 2 stavebního zákona odvolání proti rozhodnutí nemá odkladný účinek.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodává-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhovoří je správní orgán na náklady účastníka.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odvolání rozhodnutí je nepřipustné.

Po odstranění nedostatků, pro které bylo užívání stavby zakázáno, může být s jejím užíváním započato jen na základě písemného souhlasu stavebního úřadu, že stavbu lze užívat.



Ing. Jiří Štáhl  
vedoucí Stavebního úřadu  
Česká Budějovice

Oudřizl:  
navrhovatelé (dobejky)

Dotčené orgány: ČJKO Blanský les, Výšný 59, 381 01 Český Krumlov 1

ostatní:  
Obecní úřad Čakov, IDDS: iadh593  
CEVAK a.s., IDDS: 3ndg7rf

CJ.SU/14.02.2012.Za

- e) projektovou dokumentaci ověřenou stavebním úřadem při povolení stavby
- d) geometrický plán - změřeni stavby a podzemních sítí technického vybavení včetně šachet ještě před jejich zakrytím
- e) protokol o vyřízení stavby
- f) doklad o proměření ekvivalenční objemové aktivity radonu v interiéru stavby
- g) revizní zpráva kominového tělesa
- h) revizní zpráva topné a tlakové zkoušky ústředního topení
- i) revizní zprávu elektroinstalace, elektrické přípojky a hromosvodu
- j) výsledek tlakové zkoušky vodoinstalace a vodovodní přípojky
- k) výsledek těsnostní zkoušky kanalizace a kanalizační přípojky
- l) pracovní a bezpečnostní rozhodnutí na COV
- m) doklad o zplnění zneškodnění vyprodukovaných odpadů vzniklých během realizace stavby
- n) předvázaný protokol od dodavatele stavby, pokud byl sepsán
- o) plná moc v případě zasunutí stavebníka
- p) doklad o splnění podmínek dle požárně bezpečnostního řešení, v tomto smyslu doklady, které byly předemem posuzovány HZS Jihočeského kraje, doložený doklady o koncure a provozuschopnosti požárně bezpečnostních zařízení vyhotovené oprávněnou firmou
- q) doklad prokazující shodu vlastností použitých výrobků s požadavky na stavby (§ 156 stavebního zákona) dle zákona č. 227/1997 Sb. a nařízení vlády č. 163/2002 Sb. a č. 190/2002 Sb. a prohlášení zhotovitele (oprávněné osoby, které zabezpečuje odborné vedení realizace stavby) stavby o jakosti provedených prací souvisejících s použitím výrobků, na které se vztahuje prohlášení o shodě

**Poučení:**

- Stavební úřad užívání stavby zakázá, jestliže na základě závěrečné kontrolní prohlídky zjistí, že:
  - nejsou splněny podmínky ochrany života a zdraví osob nebo zvířat anebo životního prostředí nezbytné pro její užívání,
  - stavba ohrožuje bezpečnost nebo
  - nejsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu, včetně zajištění bezbariérového užívání stavby, pokud je právním předpisem vyžadováno.
- Stavební úřad může podle § 173 odst. 1 stavebního zákona uložit pořádkovou pokutu do 30 000 Kč tomu, kdo zanedbá v průběhu užívání provedení kontrolní prohlídky tím, že:
  - nemožňuje oprávněné třetí osobě nebo osobě jí příkazem vstup na svůj pozemek nebo stavbu nezávislým na výzvu kontrolní prohlídce, ač je k tomu podle tohoto zákona povinen (j. stavebník, podle povahy věci případně též projektant nebo hlavní projektant, stavebyvedoucí a osoba vykonávající stavební dozor - § 133 odst. 4 stavebního zákona)
- Stavebník je povinen podle § 152 odst. 3 písm. d) stavebního zákona umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit.
- Stavebyvedoucí je povinen podle § 153 odst. 2 stavebního zákona vytvářet podmínky pro kontrolní prohlídku stavby.
- Vlastník stavby je povinen podle § 154 odst. 1 písm. e) stavebního zákona umožnit kontrolní prohlídku stavby, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit.
- Podle § 157 odst. 2 stavebního zákona je osoba provádějící kontrolní prohlídku stavby oprávněna provádět zřeznaný do stavebního deníku.

MAGISTRÁT MĚSTA  
ČESKÉ BUDĚJOVICE  
Stavební úřad

Ing.  
Věroslav...  
České Budějovice

**Magistrát města České Budějovice**  
Stavební úřad  
nám. Přemysla Otakara II, č. 1, 2

Magistrát města České Budějovice  
Stavební úřad  
370 92 České Budějovice

Internet: <http://www.stbujdovicka.cz>

Dotlačeno: 14.03.2012  
Úřad: ATB Buj 12

Dotlačeno: 14.03.2012  
Úřad: ATB Buj 12

Znak: SU/14.02.2012.Za  
Větník: Tel: E-mail: Datum: 5.3.2012

**OPAKOVANÁ VÝZVA  
K ÚČASTI NA ZÁVĚREČNÉ KONTROLNÍ PROHLÍDKĚ**

(dále jen "stavebník") dne 15.2.2012 oznámil záměr započít s užíváním stavby:

**RODINNÝ DŮM včetně domovní vodovodní a elektrické přípojky, parkovacího stání pro osobní motorové vozidlo, sjezdu a napojení odháněných spínských vod na COV**  
Čakov, Čakovec

na pozemku parc. z katastrálním území Čakovec.  
Stavební povolení bylo vydáno dne 27.9.2007 pod zn. SU/5148/2007 K1 a nabýlo právní moci dne 11.2.2008.

Stavebník oznámil dne 15.2.2012 záměr započít s užíváním stavby a stavební úřad vyzval k účasti na závěrečné prohlídce a současně navrhl ústní jednání spojené s ohledáním na místě na den 13.3.2012. Dne 1.3.2012 obdržel stavební úřad žádost o přeložení termínu kontrolní prohlídky podanou navrhovatelem z důvodu špatného počasí.

Stavební úřad České Budějovice, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon").

**opakovaná výzva**  
podle § 133 odst. 1 a 4 stavebního zákona k účasti na kontrolní prohlídce stavby a současně podle § 49 odst. 1 správního řádu navrhuje ústní jednání spojené s ohledáním na místě na den **22.3.2012 (čtvrtek) v 13:00 hodin** se schůzkou pozvaných na místě stavby.

Stavebník při kontrolní prohlídce předloží tyto doklady:

- a) dokumentaci skutečného provedení stavby, dlelo, tj. nepodstatným odchýlkám oproti stavebnímu povolení stavebním úřadu a ověřené projektové dokumentaci
- b) popis zhotovení odchylek skutečného provedení stavby od ověřené projektové dokumentace s informací, zda a kdy byly tyto odchýlky schváleny při kontrolní prohlídce stavby

Kauč

Pod



Magistrát města České Budějovice  
Stavební úřad  
nám. Přemysla Otakara II, č. 1, 2

Magistrát města České Budějovice

Stavební úřad  
Kněžská 19  
370 92 České Budějovice

Internet: <http://www.cbudějovice.cz>

Viz rozdělovník: 10

Správa CHKO Blatovský les

1021/321/10

Značka:                      Věc:                      Tel:                      E-mail:                      Datum: 10

**USNESENÍ**  
**ZASTAVENÍ ŘÍZENÍ O ODSTRANĚNÍ STAVBY**

939/10 ZS

939/10

**Výroková část:**

Stavební úřad České Budějovice, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. e/ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), podle § 129 odst. 3 stavebního zákona

**zastavuje**

řízení o nařízení odstranění stavby

**Střešní konstrukce včetně sklonu a přesahu střechy** na stavbě rodinného domu jednopodlažního s využitím podkrovním, podsklepený, přípojka vody, domovní rozvod vody a elektrické energie, splašková kanalizace svedená do domovní čističky odpadních vod, kryté parkovací stání, zpevněné plochy, vjezd na pozemek a oplocení na pozemku st. p. č. 1021/321/10, parc. č. 1186/1/10, v katastrálním území Čákovec, jejímž vlastníkem je

(dále jen "vlastník stavby").

Účastníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

**Odůvodnění:**

Stavební úřad při výkonu stavebního dozoru zjistil, že stavba je prováděna bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu, a proto dne 22.3.2010 zahájil řízení o nařízení odstranění stavby a oznámil jeho zahájení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně nařídil ústní jednání spojené s ohledáním na místě na 22.4.2010, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Vlastník stavby požádal podle § 129 odst. 3 stavebního zákona o dodatečné povolení stavby a předložil podklady jako k žádosti o stavební povolení. Stavební úřad proto podle § 129 odst. 3 stavebního zákona přerušil řízení o odstranění stavby. V řízení o dodatečném povolení stavby vlastník stavby prokázal, že stavba není v rozporu s ustanoveními § 129 odst. 2 stavebního zákona, stavební úřad proto stavbu dodatečně povolil.





Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky  
SPRÁVA CHRÁNĚNÉ KRAJINNÉ OBLASTI  
BLANSKÝ LES

Výňazy 58  
381 01 Český Krumlov  
tel.: 380 301 031  
fax: 380 301 049  
blanes@nature.cz  
www.blanskyles.nature.cz



MAŠE ZNAČKA 672/BL/2010 VYRIZUJE V ČESKÉM KRUMLOVĚ DNE 6.6.2010

#### Závazné stanovisko k dodatečnému povolení stavby

Stavba je v souladu s územní ochranou přírody a krajiny v platném znění (dále jen zákon) na základě žádosti ze dne 26.5.2010 o udělení souhlasu s dodatečným povolením stavby rodinného domu na pozemku p.č. 1/1, kat. úz. Čákovec, výměra 149 m<sup>2</sup>, dle katastrálního území 500/2004 Sb., správní území toto.

#### ZÁVAZNÉ STANOVISKO :

podle ust. § 44 odst. 1 a § 12 odst. 2 zákona Správa CHKO Blansky les

#### SOUHLASÍ

s dodatečným povolením stavby rodinného domu na pozemku p.č. 1/1, kat. úz. Čákovec, výměra 149 m<sup>2</sup>, dle katastrálního území 500/2004 Sb., správní území toto, za těchto podmínek:

- Kolem stavby budou vysázeny stromy a keře podle dokumentace sadových úprav, zpracovaných v rámci územní studie. Alespoň tři stromy budou odrosky o průměru kmene 4 cm. Tato výsadba bude doplněna pásem keřů podél východního štítu domu a dvěma stromy jižně od těchto keřů - druhově skladba obdobně jako u ostatních sadových úprav.
- Oproti dokumentaci skutečného provedení stavby budou fasády upraveny takto:
  - jižní štít bude obložen dřevem, stejně tak boční stěny vykyté na jižní straně dřevěným obklad fasády bude z prken nasrávalo, tmavě hnědé barvy
  - zabíradlí balkonů bude rovněž ze svislých prken, stejně šifky jako u obložení fasád
  - kameninný obklad na jižní straně doporučujeme provést až po konstrukci střechy.

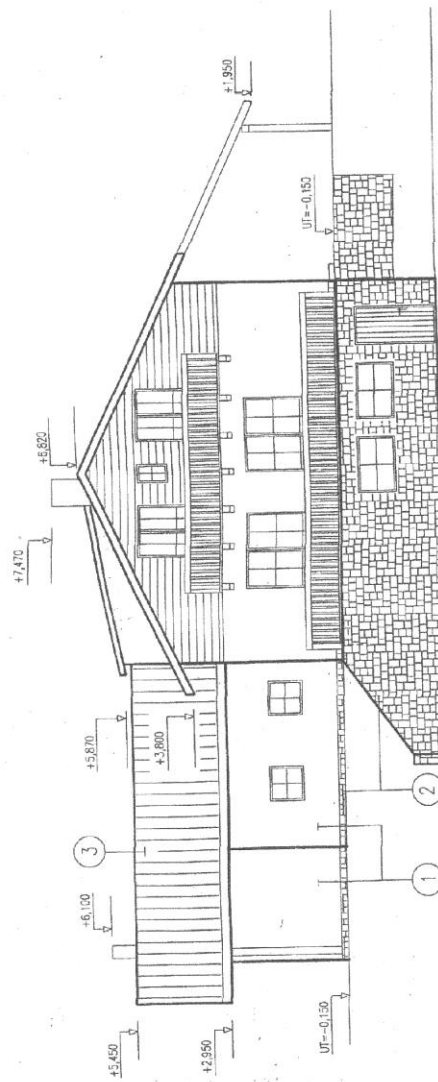
#### Odvodnění:

Stavba láží ve 3. zóně CHKO, na okraji zastavěného území sídla Čákovec. Stavba je vřítečná zejména z důvodů pohledů na sídlo od jihovýchodu. Oproti dokumentaci, odsouhlasené Správou CHKO, byly provedeny tyto změny: sklon střechy snížen na 25°, přesahy střechy zvláštní na 0,8 a 1,1 m, barva střešní krytiny je černá. Negativní působení stavby bude omezeno mýrným srážecím dřevěným obkladem štítu a výsadbou vysoké zeleně. Podmínka obkladu jižní strany štítu a boků vykyté má snížit kontrast hmotové nevhodného jižního štítu domu a vykyté z dálkových pohledů. Podmínka obkladu fasády svislými prky tmavě hnědé barvy má za cíl přizpůsobit alespoň částečně stavbu vzhledu typických dřevěných prvků v okolí.

Při dodržení výše uvedených podmínek lze konstatovat, že stavba byla upravena s ohledem na podmínky ochrany krajinného rázu, místa a Správa Chráněné krajinné oblasti Blanský les neshledává v jejím povolení rozpor s § 44 zákona.

IČO: 69933591 Bankovní spojení: ČNB Praha 1  
ID DS: rncdynt číslo účtu: 18228-0110710  
Kamila Z. Čáková@nature.cz  
tel.: 380 301 035

POHLED VÝCHODNÍ

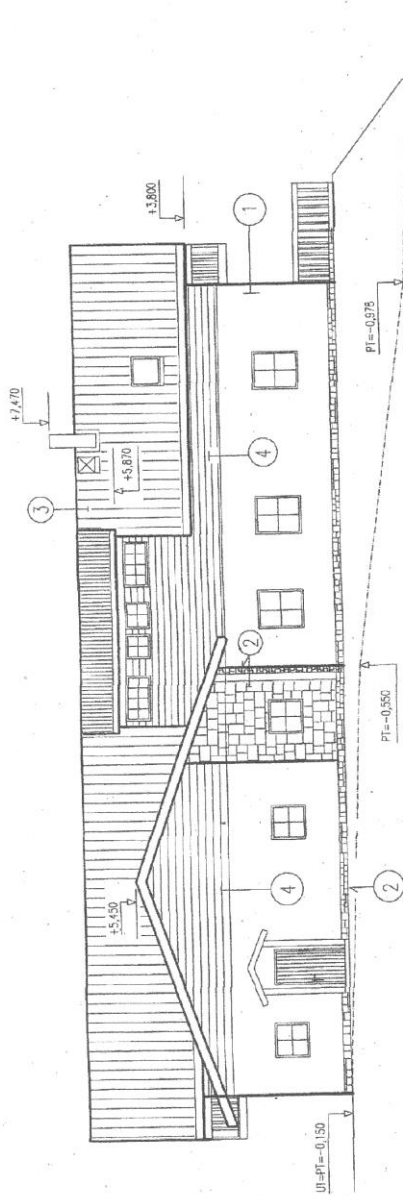


POZNÁMKA:

- 1 - omítka vápenná štuková - bílá
- 2 - přírodní kámen - žula
- 3 - krytina - černá
- 4 - dřevěný obklad - barva přírodní

Vypracoval:	Odporúčadný projektant:	nosť	1
Invest:	ICO 102 75 063	typné	2
Adresa:	Formát A4		
	Rodinný dóm na parcele č. 5.	Datum:	kvéten 2010
	v k.t. Čakovec	Stupeň:	dodatkové povolení
Příloha:	polohá východní	Číslo zakázky:	
Okres:	Č. Budějovice	Měřítko:	1:100
	Místo stavby:	Číslo výkresu:	2
	Čakovec		

POHLED JIŽNÍ



P O Z N Á M K A :

- 1 -- omítka vápenná štuková -- bílá
- 2 -- přírodní kámen -- žula
- 3 -- krytina -- černá
- 4 -- dřevěný obklad -- borva přírodní

Vypracoval:	Odpovědný projektant:	1	2
Investor:	ICO 102 75 ubc	1	16
Akce:	Formát A4:		
	Rodinný dům na parcele :		
	v k.ú. Cakovec		
	Datum:	květen 2010	
	Stupeň:	architekurní povolení	
	Číslo zakázky:		
	Měřítko:	1:100	
	Místo stavby:	Cakovec	
	Č. Budovně		5

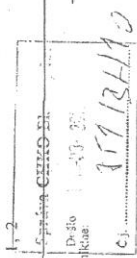


**Magistrát města České Budějovice**  
Stavební úřad  
nám. Přemysla Otakara II, č. 1-2

Magistrát města České Budějovice

Kozelská 19  
370 92 České Budějovice

Internet: <http://www.cbudjovice.cz>



Známe: \_\_\_\_\_  
Věřnice: \_\_\_\_\_  
Tel.: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_  
Datum: 12.3.2010

**Sdělení a podnět**

Stavební úřad České Budějovice, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), podle ustanovení § 171 odst. 1 stavebního zákona provedl úste 2.3.2010 (úterý) na stavbě

**rodinný dům**

na pozemku parc. č. \_\_\_\_\_ katastrálním území Čákovec státní dozor a kontrolní prohlídku stavby podle § 133 odst. 1 stavebního zákona.

Důvodem konání státního dozoru a kontrolní prohlídky byl podnět Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky, Správy chráněné krajinné oblasti Blanský les, týkající se stavby rodinného domu, který je v rozporu s vyjádřením Správy CHKO

**Zjištění**

Stavební úřad České Budějovice provedl státní dozor a kontrolní prohlídku stavby za účasti stavebníka pro: \_\_\_\_\_ a pracovníka Správy CHKO Blanský les Ing. arch. Kamilly Zvěřkové. Po prohlídce místa samotného bylo ústátníky jednání konstatováno následující:

Na stavbu rodinného domu vydal Stavební úřad České Budějovice územní rozhodnutí o umístění stavby dne 1.2.2006 značka: SU/12762/2005 Za, které nabylo právní moci dne 7.3.2006 (nejdříve na stavbu penzionu), následně vydal změnu územního rozhodnutí o umístění stavby dne 27.9.2007 značka: SU/5148/2007 Kt, které nabylo právní moci dne 8.11.2007 (změna penzionu na rodinný dům).

Stavební povolení na stavbu rodinného domu vydal Stavební úřad České Budějovice dne 31.12.2007 pod značkou: SU/15310/2007 Bek, které nabylo právní moci dne 11.2.2008.

Soudržní stavební povolení byla ověřená projektová dokumentace, kterou zpracoval i v červnu 2007.

Stavebníkem stavby je pan Josef Danovité, Křenovice čp. 103, 373 84 Dubné.

Stavba střešní konstrukce byla provedena v období od března do září 2009.

Při prohlídce stavby a porovnání stavby s ověřenou PD bylo zjištěno, že na stavbě rodinného domu byla provedena střešní konstrukce menšího sklonu a byly provedeny cca o 60 – 80 cm větší přesahy střechy přes obvodové konstrukce domu, než bylo seřváleno v ověřené PD.

Jelikož stavební úřad, oddělení vyřizovacího úřadu, dělítky a státního dozoru, zjistil, že na stavbě rodinného domu na pozemku parc.č. 818/8 v katastrálním území Čákovec byly provedeny změny stavby před jejím dokončením bez příslušného opatření stavebního úřadu, tj. bez povolení změny stavby před jejím dokončením, dává tímto podnět k zahájení řízení podle § 129 odst. 3 stavebního zákona, před jejím dokončením, dává tímto podnět k zahájení řízení podle § 129 odst. 3 stavebního zákona, stavebnímu úřadu, příslušnému oddělení.

Stavební úřad České Budějovice zároveň upozorňuje stavebníka pana Josefa Danovité, že bude zahájeno řízení z moci úřadní z důvodu stavebního úřadem z moci úřadní řízení o odsazení stavby. V tomto řízení budou zahrnuti do okruhu účastníků řízení všichni, sejmoutž vlivnícká práva by mohli být rozhodnutím stavebního úřadu přímo dotčena. Zároveň bude nutno doložit stanoviska všech dotčených orgánů státní správy, včetně Správy CHKO Blanský les.

Stavební úřad České Budějovice zároveň upozorňuje stavebníka, že bude zahájeno z moci úřadní přestupové řízení podle § 178 stavebního zákona.

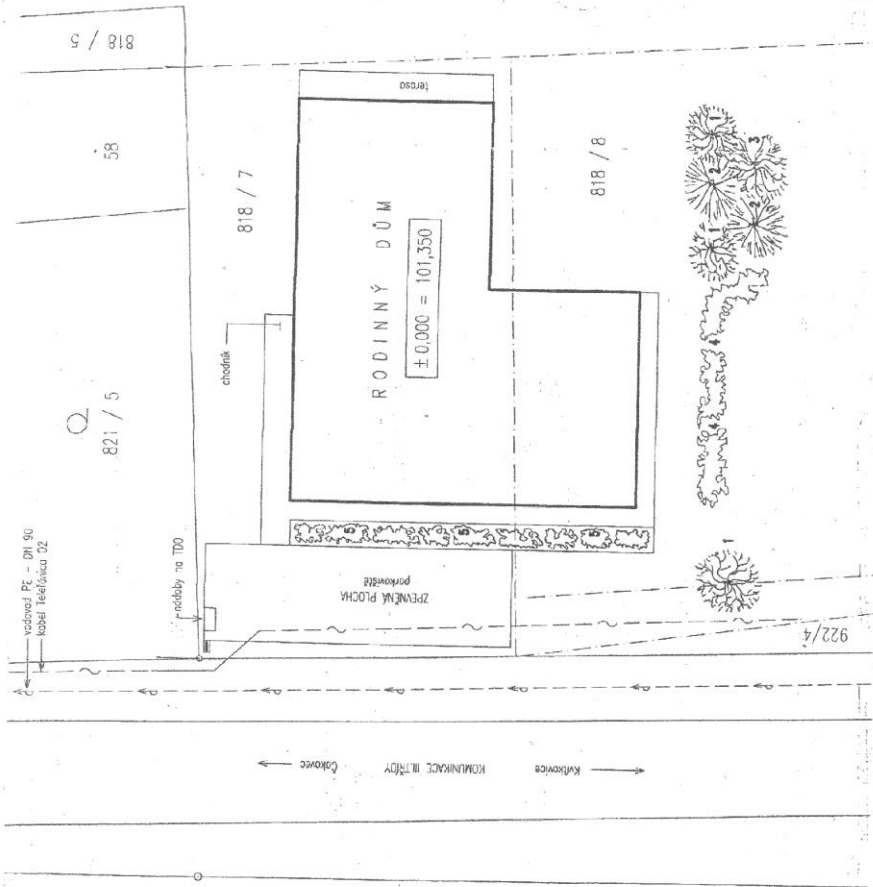
**MAGISTRÁT MĚSTA  
ČESKÉ BUDĚJOVICE**  
Stavební úřad

vedoucí stavebního úřadu  
České Budějovice

č. j. 373/84  
Dubné

Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky, Správa chráněné krajinné oblasti Blanský les,  
Výšňá 59, 381 01 Český Krumlov





M = 1 : 200

LEGENDA:

- 1 - lípa srábká
- 2 - břístve
- 3 - javor klen
- 4 - topolník
- 5 - břístve

818 / 21



Výpracoval:	Odpovědný projektant:
Investor:	ICO 10z / z US3
Akce:	Formát A4
	Rodinný dům na parcel. v k.ú. Čakovce
Příloha: situace - vstupní úpravy	Datum: květen 2010
Okres: C. Budějovice	Stupeň: odborné provedení
	Číslo zakázky:
	Mřížka: 1:200
	Číslo výkresu: 1