


# Stavební zákon a ochrana ŽP

Ivana Průchová  
teze

Veřejná správa – navazující studium  
podzim 2011



# Prameny

- ◆ **zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu**
  - prováděcí předpisy ke stavebnímu zákonu
    - ◆ Význam přechodných ustanovení
- ◆ **zákon č. 186/2006 Sb. o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona**
- ◆ **Zák.č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)**
- ◆ **zák.č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí**
- ◆ **zák.č. 76/2002 b., o integrované prevenci**
- ◆ **zákon č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými chemickými látkami a chemickými přípravky**
  - pozn. jejich analýza viz. samostatná témata
- ◆ **složkové předpisy z oblasti práva životního prostředí**
  - **zvláštní zájmy** – dotčené orgány
  - **procesní předpisy**

# Prameny

- ◆ Unijní právo
  - Posuzování vlivů na ŽP
    - ◆ Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES ze dne 27. června 2001 o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí
  - Natura 2000
    - ◆ Směrnice Rady 92/43/EHS ze dne 21. května 1992 o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin (směrnice o stanovištích)
    - ◆ Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/147/ES ze dne 30. listopadu 2009 o ochraně vlně žijících ptáků (směrnice o ptácích)

# Prameny

- ◆ Vybrané mezinárodní smlouvy
  - Aarhuská úmluva (veřejnost)
  - Evropská úmluva o krajině
  - Úmluva o ochraně architektonického dědictví Evropy
  - Úmluva o ochraně archeologického dědictví

# Principy

- ◆ princip udržitelného rozvoje
- ◆ princip únosného zatížení území
- ◆ princip informovanosti
- ◆ princip veřejnosti
- ◆ princip součinnosti
- ◆ princip kontroly
- ◆ princip aktualizace
- ◆ princip soudní kontroly

# Udržitelný rozvoj území

## ◆ pilíře:

- environmentální (posuzování vlivů na ŽP – koncepce)
- sociální
- ekonomický

## ◆ udržitelný rozvoj posuzován

- v politice územního rozvoje
- v zásadách územního rozvoje
- v územních plánech (ne vždy)

# Subjekty a jejich role při ochraně ŽP

- ◆ *do procesů podle stavebního zákona vstupuje řada subjektů*
- ◆ *každý z nich má zákonem pro příslušný proces vymezeno specifické postavení včetně možného ovlivnění požadavků na ochranu životního prostředí*

# Orgány územního plánování a stavební úřady

Jako orgány územního plánování platná právní úprava vymezuje:

- orgány obcí (zastupitelstvo, rada, obecní úřad),
  - úřad územního plánování
  - Rada obcí pro udržitelný rozvoj území
- orgány krajů (zastupitelstvo, rada, krajský úřad)
- Ministerstvo pro místní rozvoj a
- Ministerstvo obrany.

Pokud jde o stavební úřady, platná právní úprava vymezuje :

- stavební úřady, označované jako "**obecné**"
- **speciální** stavební úřady,
- **vojenské a jiné** stavební úřady.



# Dotčené orgány

- ◆ Chrání veřejné zájmy podle zvláštních předpisů § 4 StZ)
  - (jmenovitě zejména z oblasti životního prostředí)
- ◆ dotčené orgány vydávají
  - pro vydání rozhodnutí podle tohoto zákona **závazná stanoviska** na základě zvláštních právních předpisů, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení, nestanoví-li tyto zvláštní právní předpisy jinak
  - pro postupy podle tohoto zákona, které nejsou správním řízením, **stanoviska**, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak; **stanoviska jsou závazným podkladem pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy vydávaná podle tohoto zákona.**
- ◆ **protichůdná stanoviska a závazná stanoviska**
  - orgány územního plánování a stavební úřady projednávají protichůdná stanoviska nebo protichůdná závazná stanoviska dotčených orgánů. Dojde-li k rozporu mezi příslušnými orgány podle tohoto zákona a dotčenými orgány, jakož i mezi dotčenými orgány navzájem, postupuje se podle správního řádu.

# Dotčené orgány

- ◆ **Koordinované stanovisko, koordinované závazné stanovisko**
  - je-li dotčeným orgánem podle zvláštních právních předpisů tentýž orgán veřejné správy, vydává koordinované stanovisko nebo koordinované závazné stanovisko, zahrnující požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které hájí.
  - koordinované stanovisko nebo koordinované závazné stanovisko lze vydat pouze v případě, nejsou-li požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů v rozporu.

# Dotčené orgány

- ◆ reprezentanti veřejných zájmů podle zvláštních předpisů
- ◆ v jednotlivých procesech podle stavebního zákona je jim přiznána specifická role
  - princip součinnosti s orgány územního plánování a stavebními úřady
- ◆ vzájemné věcné a časové vazby mezi závaznými stanovisky (příp. stanovisky) vydanými v procesech, které na sebe věcně a časově navazují (vázanost dotčeného orgánu svým předchozím stanoviskem, možnost změny při podstatné změně podmínek pro jeho vydání)
- ◆ kontrola dodržování podmínek stanovených ve stanoviscích a závazných stanoviscích
  - stanoví-li dotčené orgány ve svém stanovisku nebo závazném stanovisku podmínky, a stanou-li se tyto podmínky součástí výrokové části rozhodnutí, nebo součástí opatření obecné povahy nebo jiného úkonu orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, mohou dotčené orgány kontrolovat jejich dodržování.

# Veřejnost

- ◆ projevy ve stavebním zákoně
  - zveřejňování písemností
  - veřejné projednávání
  - připomínky
    - ◆ každý
  - námitky
    - ◆ dotčené osoby
  - zástupce veřejnosti
  - rozdílné postavení v závislosti, zda jde o
    - ◆ politiku územního rozvoje, územně plánovací dokumentaci a územní opatření
    - ◆ správní řízení, jejichž výsledkem je konkrétní akt
      - územní řízení, zjednodušené územní řízení, územní souhlas, stavební řízení, zkrácené stavební řízení, kolaudační souhlas, odstraňování staveb.

# Zástupce veřejnosti

- ◆ může zastupovat veřejnost při pořizování návrhu, popřípadě konceptu územně plánovací dokumentace
- ◆ zástupcem veřejnosti může být
  - Zmocnění se dokládá **seznamem občanů obce nebo kraje**, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku a podpisovou listinou, která splňuje zákonné náležitosti a dále prohlášení, že jmenovaného zástupce veřejnosti **zmocňují k podání námítky na základě věcně shodné připomínky** a k jejímu projednání podle stavebního zákona. Zmocnění obsahuje dále prohlášení zástupce veřejnosti.
- ◆ Žalobní legitimace ve vztahu k soudní kontrole
  - judikatura NSS k aktivní žalobní legitimaci zástupce veřejnosti ve vztahu k soudnímu přezkumu územně plánovací dokumentace

# Územně plánovací informace

- ◆ **§ 21 StZ**
- ◆ **charakter předběžné informace podle správního řádu**
- ◆ **poskytuje krajský úřad, úřad územního plánování, obecní úřad pověřený pro výkon pořizovatele a stavební úřad**
- ◆ **územně plánovací informace o:**
  - **podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace**
  - **podmínkách vydání regulačního plánu, územního rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů**
  - **podmínkách vydání územního souhlasu v případech, kdy je možno jím nahradit územní rozhodnutí, včetně dotčených orgánů**
  - **podmínkách provedení vybraných jednoduchých staveb bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu**
- ◆ **územně plánovací informace se poskytuje na žádost**
- ◆ **žadatel musí uvést konkrétní požadavky na informaci**
- ◆ **Poskytnutá územně plánovací informace má časově omezenou dobu platnosti – platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána**

# Územní plánování

- ◆ souhrn opatření, směřujících k vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území
- ◆ podrobnosti v prováděcích předpisech:
- ◆ cíle a úkoly územního plánování
  - koordinované vytváření předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj území
  - docílení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území
  - určení podmínek pro využívání zastavěného území
  - ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků
  - vymezení zastavitelných ploch
  - vyhodnocování vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje, územního plánu na udržitelný rozvoj území

# Nástroje územního plánování

## *přehled*

- ◆ nástroje územního plánování v užším smyslu:
  - územně plánovací podklady
    - ◆ územně analytické podklady
    - ◆ územní studie
  - politika územního rozvoje
  - územně plánovací dokumentace
    - ◆ zásady územního rozvoje
    - ◆ územní plán
    - ◆ regulační plán
  - vymezení zastavěného území
  - územní opatření
    - ◆ územní opatření o stavební uzávěře
    - ◆ územní opatření o asanaci území
- ◆ nástroje územního plánování v širším smyslu
  - nástroje výše uvedené včetně problematiky územních rozhodnutí a územní souhlasy (viz dále)



# Politika územního rozvoje

- ◆ politika územního rozvoje nový a významný nástroj rozvoje území celé ČR – znak komplexnosti co do
  - obsahu
  - subjektů zainteresovaných na projednávání a kontrole uplatňování
  - limity uplatňování schválené politiky rozvoje
    - ◆ územní
    - ◆ environmentální
    - ◆ sociální
    - ◆ ekonomické
    - ◆ majetkoprávní

# Obsah politiky územního rozvoje

- ◆ Stanovení republikových priorit ÚP pro zajištění udržitelného rozvoje
- ◆ Vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území
- ◆ Vymezení oblastí se specifickými hodnotami
- ◆ Vymezení ploch koridorů dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje
- ◆ stanovení možných variant změn v území
- ◆ součástí politiky územního rozvoje je vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj

# Posouzení politiky územního rozvoje z hlediska vlivů na životní prostředí

## ◆ SEA

– (Strategic Environmental Assessment)

## ◆ Stavební zákon

– § 19 odst. 2 st. ve spoj. s § 31 a násl. st.z. a přílohou (rámcový obsah vyhodnocení vlivů PUR, ZÚR a ÚP na ŽP pro účely posuzování vlivů koncepcí na ŽP)

◆ SEA součástí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj

◆ vyhodnocení vlivů na soustavy Natura 2000

# Schvalování politiky územního rozvoje

- ◆ schvaluje vláda ČR – předkládá MMR
- ◆ K návrhu je nutno přiložit
  - zprávu o projednání návrhu (viz výše)
  - výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
  - stanovisko MŽP k výsledkům vyhodnocení vlivů
  - bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj
    - ◆ Sdělení č. 272/2009 Sb.
- ◆ **judikatura k povaze PÚR**
  - *usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 11. 2009, čj. 9 Ao 3/2009-59, [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)*

# Zásady územního rozvoje

- ◆ pořizují a vydávají se **pro celé území kraje**
- ◆ povinný nástroj – všechny kraje mají povinnost pro svoje území je pořídít a přijmout do 5 let od nabytí účinnosti stavebního zákona
- ◆ aktualizace – každé 2 roky
- ◆ návrh zásad územního rozvoje na základě zadání schváleného zastupitelstvem kraje
- ◆ posouzení návrhu zásad územního rozvoje ministerstvem
- ◆ řízení o zásadách územního rozvoje – je vedeno jako řízení o opatření obecné povahy

# Zásady územního rozvoje a posuzování vlivů na ŽP

## ◆ SEA

- stanovisko MŽP k vyhodnocení vlivů na ŽP
- Součástí může být určení vlivů na území Naturey 2000

# Územní plán

- ◆ Stanoví **základní koncepci rozvoje území obce**
- ◆ Pořízení územního plánu – z vlastního podnětu, na návrh orgánu veřejné správy, na návrh občana obce, na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce
- ◆ fáze:
  - Návrh na pořízení územního plánu
  - Zadání územního plánu
  - Koncept územního plánu
  - Návrh územního plánu
  - Posouzení návrhu územního plánu krajským úřadem
  - Řízení o územním plánu
  - Vydání územního plánu
- ◆ Vyhodnocování územního plánu a jeho změny

# Územní plán a posuzování vlivů na životní prostředí

- ◆ Územní plán jako koncepce (SEA)
  - zjišťovací řízení
- ◆ pokud se zpracovává vyhodnocení vlivu ÚP na ŽP, je posouzení součástí konceptu územního plánu
- ◆ projednání vlivů – společně s projednáním konceptu návrhu územního plánu



# Vymezení zastavěného území

- ◆ zastavěné území (§ 2 odst. 1 d) StZ)
  - vymezené **v územním plánu** nebo
  - vymezené **samostatně** opatřením obecné povahy
    - ◆ není-li takto, tak
  - **intravilán k 1.9.1966**
- ◆ na území obce se vymezuje jedno nebo více zastavěných území
- ◆ do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to
  - zastavěné stavební pozemky
  - stavební proluky
  - pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území
  - Ostatní veřejná prostranství
  - Další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic, zahradnictví

# Nezastavěné území

- ◆ V nezastavěném území lze (§ 18 odst. 5 StZ) v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro
  - Zemědělství
  - Lesnictví
  - Vodní hospodářství
  - Těžbu nerostů
  - Pro ochranu přírody a krajiny
  - Pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
  - Pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků
  - Opatření a stavby, které zlepší podmínky pro jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu (cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra)
  - - tj. limity i z hlediska environmentálních požadavků
- ◆ přechodné ustanovení - § 188a StZ

# Regulační plán

- ◆ Stanoví v řešené ploše porobnosti pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí
- ◆ VŽDY stanoví:
  - podmínky pro vymezení a využití pozemků
  - podmínky pro umístění a prostorové umístění staveb veřejné infrastruktury
  - Vymezí veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření
- ◆ RP **NAHRAZUJE** v řešené ploše **ve schválené rozsahu územní rozhodnutí a je závazný pro rozhodování v území**
- ◆ RP vydaný krajem je závazný pro ÚP a RP vydávané obcemi
- ◆ **RP nenahrazuje územní rozhodnutí v nezastavěném území**
- ◆ RP **může nahradit** plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav

# Ad regulační plán

- ◆ Pořízení
  - z podnětu
  - na žádost
- ◆ fáze:
  - pořízení regulačního plánu
  - řízení o regulačním plánu
  - vydání regulačního plánu
- ◆ doba platnosti regulačního plánu
- ◆ změna regulačního plánu

# Regulační plán a posouzení vlivů na ŽP

## ◆ EIA - záměr

- pokud *regulační plán stanoví podmínky pro provedení záměrů podle přílohy **kategorie I. přílohy č. 1** zákona o posuzování vlivů na ŽP (§ 10a odst. 2 písm. d)*
- Pokud ***záměr** záměrem **kategorie II. podle přílohy č. 1** zák. o posuzování vlivů – posuzován, pokud tak stanoví příslušný orgán ve **zjišťovacím řízení***

## ◆ Regulační plán pořizovaný

- z podnětu
  - ◆ pořizovatel je povinen zajistit zpracování dokumentace vlivů záměru na ŽP a posouzení na území Natura 2000, pokud orgán ochrany přírody vliv nevyloučil
- na žádost
  - ◆ Žadatel je povinen připojit k žádosti dokumentaci vlivů na ŽP, stanoviska dotčených orgánů k posouzení vlivů na ŽP
  - ◆ Posouzení vlivů na území Natury 2000 – v případě, že ochrany přírody vlivy nevyloučit

# Územní opatření o stavební uzávěře

- ◆ Vydává se jako opatření obecné povahy podle správního řádu
- ◆ **Omezuje** nebo **zakazuje** v **nezbytném rozsahu** stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území
- ◆ Územním opatřením o stavební uzávěře nelze omezit nebo zakázat udržovací práce

# Územní opatření o asanaci území

- ◆ Vydává se jako opatření obecné povahy podle správního řádu
- ◆ Vydává se na území postiženém **živelní pohromou** nebo **závažnou havárií**, v jejímž důsledku došlo k podstatnému zásahu do využití území a je nezbytné stanovit podmínky pro odstranění dopadů živelní pohromy nebo havárie a pro další využití území
- ◆ Územní opatření o asanaci území se dále vydává rovněž pro **zastavěné území, ve kterém jsou závadné stavby**, u nichž je ve veřejném zájmu nutné nařídit odstranění závad staveb a úpravy staveb a nařídit opatření k asanaci území

# Přezkoumání aktů územního plánování a rozhodnutí o námitkách

- ◆ všechny akty vydané ve formě opatření obecné povahy
- ◆ rozhodnutí o námitkách, která jsou součástí odůvodnění opatření obecné povahy
  - podléhají přezkoumávání pro případ jejich rozporu s právními předpisy
- ◆ **Přezkum rozhodnutí o námitkách**
  - podle správního řádu
  - nelze se odvolat příp.podat rozklad
  - možná je obnova řízení
    - ◆ v případě, že by bylo zrušeno nebo změněno některé ze závazných stanovisek dotčených orgánů, o něž se rozhodnutí o námitkách opíralo – výsledkem - nové rozhodnutí o námitkách
  - přezkumné řízení
    - ◆ pro rozpor rozhodnutí o námitkách se zákonem
    - ◆ pro vady řízení
      - Změna či zrušení rozhodnutí o námitkách
- ◆ interpretační problémy ve vztahu k samostatnému přezkumu rozhodnutí o námitkách



# Přezkoumání aktů územního plánování, vydaných ve formě opatření obecné povahy

## ◆ Přezkum OOP

- Instatanční – správní řád
- Soudní přezkum OOP podle § 101a a násl. s.ř.s., důsledky novely s.ř.s. zák.č. 303/2011 Sb.

## ◆ judikatura NSS event. Ústavního soudu

- ◆ soudní přezkumem OOP podle nového stavebního zákona
  - algoritmus přezkumu
  - žalobní legitimace
- ◆ soudní přezkum „starých“ územních plánů
- ◆ přezkumem politiky územního rozvoje

# Územní rozhodnutí - § 76 a násl.

## ◆ Územní rozhodnutí

- ÚR o **umístění** stavby nebo zařízení
- ÚR o **změně využití území**
- ÚR o **změně stavby** a o **změně vlivu stavby** na využití území
- ÚR o **dělení nebo scelování** pozemků
- ÚR o **ochranném pásmu**
- Územní rozhodnutí se **nevydává** pro území, pro které byl **schválen regulační plán (viz výše)**, a to v rozsahu, v **jakém nahrazuje příslušná územní rozhodnutí**
- Stavební úřad může podle správního řádu spojit územní a stavební řízení, jsou-li podmínky v řízení jednoznačné, zejména je-li pro území **schválen územní plán nebo regulační plán**
- Územní rozhodnutí vydává příslušný stavební úřad na základě územního řízení nebo **zjednodušeného územního řízení**

zpracovala: Ivana Průchová

# Účastníci územního řízení

- ◆ vždy:
  - žadatel
  - obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn
- ◆ dále:
  - 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 pozemkům nebo stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno
    - ◆ Nález ÚS č. 96/2000 Sb.
- ◆ osoby, o kterých tak stanoví **zvláštní předpis**
  - § 70 ZoPK
    - ◆ *pozn. diskuse k návrhu novely StZ*
  - § 23 odst. 9 zák.č. 100/2001 Sb.
- ◆ společenství vlastníků jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb.

# Územní řízení a ochrana životního prostředí

- ◆ Nástroje:
  - záměry podléhající **posuzování vlivů** na životní prostředí
    - ◆ posouzení vlivu
      - samostatně
      - integrovaně v územním řízení
        - ◆ - viz dále
  - **účastníci řízení**
    - ◆ námitky
    - ◆ specifické postavení občanských sdružení jako účastníků řízení
  - **výjimky** dle zák.č. 114/1992 Sb.
  - **závazná stanoviska** dotčených orgánů
    - ◆ - **judikatura NSS k soudnímu přezkumu závazných stanovisek**
  - **vyvěšení informace o záměru** na místě určeném stavebním úřadem nebo na vhodném veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, na nichž se má záměr uskutečnit, a to do doby veřejného ústního jednání – součástí je grafické vyjádření záměru, popř. jiný podklad, z něhož lze usuzovat na architektonickou podobu záměru a na jeho vliv na okolí
  - **veřejné ústní jednání**
  - **připomínky veřejnosti**

# Územní řízení a posuzování vlivů na životního prostředí

- ◆ **Posuzování vlivů na ŽP samostatně**
  - pokud záměr podléhá posuzování vlivů na životní prostředí, je žadatel povinen připojit k žádosti stanovisko příslušného úřadu o posouzení vlivů na životní prostředí
- ◆ **Posuzování vlivů integrovane v územním řízení**
  - je-li příslušným úřadem krajský úřad a nezpracovávají se varianty řešení záměru z hlediska jeho umístění
  - žadatel připojí dokumentaci vlivu záměru na životní prostředí a posudek
  - procesní postup - § 91 stavebního zákona ve spoj. s postupem dle zákona o posuzování vlivů na ŽP , veřejné projednání – postup obdobný jako § 22 a 23 stavebního zákona

# Veřejnoprávní smlouva

- ◆ veřejnoprávní smlouva (VPS)
- ◆ namísto územního rozhodnutí o
  - o umístění stavby
  - o změně využití území
  - o změně vlivu stavby na využití území
- ◆ se souhlasem dotčeného orgánu
- ◆ namísto územní rozhodnutí
- ◆ účast občanských sdružení

# Zjednodušené územní řízení

- ◆ Stavební úřad může rozhodnout o
  - O umístění stavby
  - O změně využití území
  - O změně stavby
  - O dělení a scelování pozemků
- ◆ ve zjednodušeném územním řízení , jestliže
  - Záměr je v zastavitelné ploše nebo v zastavěném území
  - Záměr nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí
  - Žádost je doložena
    - ◆ závaznými stanovisky dotčených orgánů
    - ◆ Souhlasem účastníků řízení, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům, jež jsou předmětem územního řízení nebo mají s těmito pozemky společnou hranici a stavbám na nich
  - Pokud žádost nesplňuje podmínky pro zjednodušené územní řízení, stavební úřad rozhodne usnesením o provedení územního řízení

# Územní souhlas

- ◆ Může jej vydat stavební úřad na základě oznámení o záměru, pokud
  - Je záměr v zastavěném území nebo zastavitelné ploše
  - Poměry v území se podstatně nemění
  - Záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- ◆ Územní souhlas nelze vydat
  - obsahuje-li závazné stanovisko dotčeného orgánu podmínky nebo
  - Je-li závazným stanoviskem vysloven nesouhlas
  - Pokud záměr podléhá posouzení vlivů na životní prostředí
- ◆ Stavební zákon obsahuje výčet aktivit, kdy postačí územní souhlas
- ◆ Povaha územního souhlasu
  - Judikatura NSS
    - ◆ „územní rozhodnutí je správním rozhodnutím“
  - rozsudek NSS čj. 1 As 92/2008 – 76 ze dne 22. ledna 2009



# Stavební řád a ochrana životního prostředí

- ◆ návaznost na územní plánování a územní řízení
- ◆ ochrana ŽP
  - závazná stanoviska
  - speciální situace, kdy třeba integrované povolení podle zák.č. 76/2002 Sb.
    - ◆ viz samostatná přednáška
  - účastníci řízení
  - veřejnost

# Režim přípustnosti staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací

- ◆ Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce
  - **nevyžadující** stavební povolení ani ohlášení (§ 103 st.z.)
    - ◆ *! Pozor – územní souhlas nebo ÚPI*
  - podléhající **ohlášení** (§ 104 StZ)
  - vyžadující **stavební povolení**
    - ◆ **případně akty, které je nahrazují (VPS, certifikát AI)**

# ohlašování

## ◆ Vydání souhlasu

- Tak, aby mohl být stavebníkovi doručen do 40 dnů ode dne ohlášení stavebnímu úřadu
- Fikce
  - ◆ Pokud nebude ve stanovené 40denní lhůtě stavebníkovi písemný souhlas doručen a současně mu nebude doručeno usnesení o odložení podání či rozhodnutí o zákazu ohlášené stavby, považuje se souhlas za udělený

# Stavební řízení

- ◆ Zvláštní druh správního řízení
- ◆ Účastníci stavebního řízení
  - *Stavebník*
  - *vlastník stavby, na níž má být provedena změna či udržovací práce, není-li stavebníkem a není-li společenstvím vlastníků podle zvláštního předpisu*
  - *vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem*
  - *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*
  - *vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo navrhovanou stavbou přímo dotčeno*
  - *Ten, kdo má k sousednímu pozemku právo odpovídající věcnému břemenu, pokud může být toto právo navrhovanou stavbou přímo dotčeno*
  - *Společenství vlastníků jednotek*
    - ◆ **? Občanská sdružení podle § 70 ZoPK**
      - judikatura

# Stavební řízení

- ◆ Výsledek stavebního řízení
  - Zamítnutí žádosti
  - Vydání kladného stavebního povolení
  - Odvolání proti stavebnímu povolení
  - Pravomocné stavební povolení
  - Doba platnosti stavebního povolení
    - ◆ Jestliže stavba nebyla zahájena do dvou let ode dne, kdy nabylo stavební povolení právní moci, stavební povolení pozbývá platnosti
    - ◆ Doba platnosti může být prodloužena

# Užívání staveb

## ◆ Užívání na základě

### – Oznámení stavebnímu úřadu

- ◆ Tam, kde není zapotřebí kolaudační souhlas
- ◆ Oznámení nejméně 30 dnů předem
- ◆ Závěrečná kontrolní prohlídka stavby
  - Závady, které brání užívání stavby – stavební úřad rozhodnutím vydaným do 30 dnů od oznámení užívání stavby zakáže
  - Započato se zahájením stavby může být pouze na základě následného písemného souhlasu stavebního úřadu
  - Pokud stavební úřad užívání nezakáže, může být s užíváním stavby započato, a to pro účel, pro který byla stavba povolena

### – Kolaudačního souhlasu

- ◆ Stavby, jejichž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit
  - Např. nemocnice, škola, nájemní bytový dům, stavba pro obchod a průmysl
- ◆ Stavby, u kterých bylo stanoveno provedení zkušebního provozu
- ◆ Změny staveb, které jsou kulturní památkou

# Užívání staveb

## ◆ Předčasné užívání stavby

- na žádost stavebníka
- časově omezené povolení k předčasnému užívání stavby před jejím dokončením, pokud to **nemá podstatný** vliv na
  - ◆ Užitelnost stavby
  - ◆ Neohrozí to bezpečnost a zdraví osob, zvířat, **životní prostředí**

- ## ◆ Stavebník může doložit žádost o vydání kolaudačního souhlasu též odborným posudkem (**certifikátem**) **autorizovaného inspektora**
- Stavební úřad může upustit od závěrečné kontrolní prohlídky a vydat kolaudační souhlas na základě tohoto posudku

# Předčasné užívání stavby

## ◆ Předčasné užívání stavby

- na žádost stavebníka
- časově omezené povolení k předčasnému užívání stavby před jejím dokončením, pokud to **nemá podstatný** vliv na
  - ◆ Užitelnost stavby
  - ◆ Neohrozí to bezpečnost a zdraví osob, zvířat, **životní prostředí**



# Odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení

## ◆ Odstranění

- bez ohlášení a bez povolení (výjimečné)
- na základě ohlášení
- na základě povolení k odstranění
- na základě nařízení

### ◆ z moci úřední

- u stavby

- ◆ *Která svým závadným stavem ohrožuje život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí nebo majetek třetích osob a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstraní závadný stav*
- ◆ *Prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného stavebním zákonem nebo v rozporu s ním*
- ◆ *U níž bylo stavební povolení zrušeno ve veřejném zájmu a stavbu nelze zachovat*

# Dodatečné povolení stavby

## ◆ Podmínky:

– V případě stavby prováděné nebo provedené *bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu nebo v rozporu s ním*, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že

- ◆ Stavba není umístěna v rozporu se záměry územního plánování
- ◆ Stavba není prováděna nebo provedena na pozemku, kde to zvláštní předpis omezuje nebo zakazuje
- ◆ Stavba není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem

# Speciální ustanovení o ochraně kulturně cenných předmětů a chráněných částí přírody (§ 176 StZ)

- ◆ **Nález kulturně cenného předmětu, detailu stavby, chráněných částí přírody, archeologický nález**
  - **Stavebník**
    - ◆ povinen neprodleně oznámit nález stavebnímu řadu a orgánu státní památkové péče nebo orgánu ochrany přírody
    - ◆ Učinit nezbytná opatření, aby nález nebyl poškozen nebo zničen
    - ◆ Práce v terénu přerušit
    - ◆ Může uplatnit nárok na náhradu nákladů, které mu vznikly
  - **Stavební úřad**
    - ◆ v dohodě s dotčeným orgánem stanoví podmínky pro zabezpečení zájmů, případně rozhodně o přerušení prací
    - ◆ Stavební povolení může být ve veřejném zájmu změněno
  - **Dotčené orgány**
    - ◆ Nebezpečí z prodlení, nepostačují výše vedená opatření, možnost stanovit opatření k ochraně a přerušení prací
    - ◆ Pokračování – až na základě písemného souhlasu
    - ◆ Kopie rozhodnutí a souhlasu se zasílá stavebnímu úřadu
  - **Ministerstvo kultury**
    - ◆ Může nález prohlásit za kulturní památku

# Speciální ustanovení o postupech podle stavebního zákona při mimořádných událostech s event. dopady na ochranu životního prostředí

- ◆ Stav nebezpečí, nouzový stav, stav ohrožení státu, válečný stav, bezprostředně hrozící živelní pohroma nebo závažná havárie
  - Je-li třeba bezodkladně provést opatření k odvrácení nebo zmírnění možných dopadů mimořádné události, lze se odchýlit v mezích zákona od postupů stanovených stavebním zákonem

# Správní delikty

- ◆ přestupky (§ 178 a násl. StZ)
  - **Výrok rozhodnutí o přestupku, jímž je obviněný z přestupku uznán vinným, musí obsahovat též popis skutku s označením místa a času jeho spáchání, vyslovení viny, druh a výměru sankce, popřípadě rozhodnutí o upuštění od uložení sankce (§ 11 odst. 3), o započtení doby do doby zákazu činnosti (§ 14 odst. 2), o uložení ochranného opatření (§ 16), o nároku na náhradu škody (§ 70 odst. 2) a o náhradě nákladů řízení (§ 79 odst. 1)**
    - ◆ srov. § 77 zákona č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů
- ◆ jiné správní delikty (§ 180 a násl. StZ)
  - **Výrok rozhodnutí o jiném správním deliktu musí obsahovat popis skutku uvedením místa, času a způsobu spáchání, popřípadě i uvedením jiných skutečností, jichž je třeba k tomu, aby nemohl být zaměněn s jiným. Neuvede-li správní orgán takové náležitosti do výroku svého rozhodnutí, podstatně poruší ustanovení o řízení [§ 76 odst. 1 písm. c) s. ř. s]. Zjistí-li soud k námitce účastníka řízení existenci této vady, správní rozhodnutí z tohoto důvodu zruší.**
    - ◆ podle usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 1. 2008, č. j. 2 As 34/2006-73
- ◆ - přestupkový zákon, správní řád