

Stavební právo

Právní předpisy

- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- prováděcí předpisy
- zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)
- zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací

Předmět úpravy stavebního zákona (§ 1)

a) územní plánování – cíle a úkoly územního plánování, nástroje územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území, podmínky pro výstavbu, umístování staveb

b) stavební řád – povolování staveb, terénních úprav a zařízení a jejich změn, užívání a odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení

„stavby“ = stavby, terénní úpravy, zařízení

Územní plánování (§ 18 a násl.)

- cíle územního plánování - § 18
- úkoly územního plánování - § 19



= postup orgánů veřejné správy, jehož cílem je vytvořit nástroje k účelnému a šetrnému využití území

<http://portal.uur.cz/> portál územního plánování

Výkon veřejné správy (§ 5 a násl.)

a) orgány obce

- obecní úřad obce s rozšířenou působností
- obecní úřad (při splnění kvalifikačních požadavků)
- obecní úřad, který je stavebním úřadem
- zastupitelstvo obce
- rada obce

b) orgány kraje

- krajský úřad
- zastupitelstvo kraje
- rada kraje

c) Ministerstvo obrany

d) újezdní úřady

e) Ministerstvo pro místní rozvoj

Nástroje územního plánování (§ 25 a násl.)

a) územně plánovací podklady

- územně analytické podklady
- územní studie

b) Politika územního rozvoje

c) územně plánovací dokumentace

- zásady územního rozvoje
- územní plán
- regulační plán

d) územní rozhodnutí

e) územní opatření o stavební uzávěře

f) územní opatření o asanaci území

Územně analytické podklady (§ 26 a násl.)

Územně analytické podklady

= údaje o území

- omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývající z právních předpisů nebo stanovených na základě právních předpisů nebo vyplývající z vlastností území = limity využití území
- zjišťování a vyhodnocování udržitelného rozvoje území
- určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci
- pořizuje úřad územního plánování, údaje poskytují správní orgány, jimi zřízené právnické osoby a vlastníci infrastruktury

Územní studie (§ 30)

- navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.
- pořizuje ORP

Politika územního rozvoje (§ 31 a násl.)

- určuje požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, a určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů
- koordinuje tvorbu a aktualizaci zásad územního rozvoje, tvorbu koncepcí schvalovaných ministerstvy a jinými ústředními správními úřady a záměry na změny v území republikového významu
- pořizuje MMR, schvaluje vláda - sdělení MMR č. 270/2009 Sb., o schválení Politiky územního rozvoje České republiky 2008, sdělení MMR č. 121/2015 Sb., o schválení Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky

Zásady územního rozvoje (§ 36 a násl.)

- základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje
- mohou vymezit plochu nebo koridor a stanovit jejich využití, jehož potřebu a plošné nároky je nutno prověřit = limity území
- pořizuje krajský úřad, schvaluje zastupitelstvo kraje opatřením obecné povahy
- vyhodnocují se jednou za 4 roky

Územní plán (§ 43 a násl.)

- stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury (vymezuje zastavěné území, zastavitelné plochy, plochy a koridory a podmínky pro využití těchto ploch a koridorů)

fáze:

- návrh na pořízení (§ 46),
- zadání (§ 47)
- návrh (§ 50) (*vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj*)
- vydání (§ 54)

-pořizuje obecní úřad obce s rozšířenou působností, schvaluje zastupitelstvo obce, vyhodnocuje se jednou za 4 roky

Regulační plán (§ 61 a násl.)

- stanoví v řešené ploše podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí
- pořizuje obecní úřad obce s rozšířenou působností, nebo krajský úřad, schvaluje zastupitelstvo obce nebo kraje
- může nahradit územní rozhodnutí, pokud záměry nepodléhají EIA

Územní rozhodnutí (§ 76 a násl.), územní souhlas, veřejnoprávní smlouva

– umožňuje umísťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit jejich vliv na využití území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území →

a) umístění stavby nebo zařízení (§ 79)

b) změna využití území (§ 80)

c) změně vlivu užívání stavby na území (§ 81)

d) dělení nebo scelování pozemků (§ 82)

e) ochranné pásmo (§ 83)

- územní souhlas (§ 96)

- veřejnoprávní smlouva (§ 78a)

Územní opatření o stavební uzávěře (§ 97 a násl.)

- omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území,
- vymezuje se opatřením obecné povahy, vydává rada obce v přenesené působnosti

Územní opatření o asanaci (§ 97 a násl.)

- 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
- v zastavěném území, ve kterém jsou závadné stavby, z důvodů hygienických, bezpečnostních, požárních, provozních a ochrany životního prostředí, u nichž je ve veřejném zájmu nutné nařídít odstranění závad staveb a úpravy staveb a nařídít opatření k asanaci území
- vydává se opatřením obecné povahy, vydává rada obce v přenesené působnosti

Povolování staveb

a) umístění stavby

- regulační plán
- územní rozhodnutí (veřejnoprávní smlouva, územní souhlas)
- žádný správní akt ani úkon žadatele

Stavební řád (§ 103 a násl.)

b) realizace staveb

c) užívání staveb

Působnost ve věcech stavebního řádu (§ 12 a násl.)

a) Ministerstvo pro místní rozvoj

b) obecné stavební úřady:

- Ministerstvo pro místní rozvoj

- krajský úřad

- obecní úřad obce s rozšířenou působností

- pověřený obecní úřad

- městský a obecní úřad, který tuto činnost vykonával k 31.12.2012

b) speciální stavební úřady:

- letecké stavby

- stavby drah

- stavby dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací

- vodní díla

c) vojenské stavební úřady

d) Ministerstvo obrany

e) Ministerstvo vnitra

f) Ministerstvo spravedlnosti

g) MPO

h) báňské úřady

Realizace staveb (§ 103 a násl.)

a) Žádný správní akt ani úkon žadatele

– stavby uvedené v § 103

- stavby a terénní úpravy dle § 104 odst. 1 písm. f) až i) pokud tak stanoví stavební úřad v územním rozhodnutí

b) Ohlášení

- stavby uvedené v § 104 odst. 1 s výjimkou staveb EIA

- proces ohlášení § 106 – do 30 dnů (pořádková lhůta) souhlas

Realizace staveb

c) Stavební povolení (§ 108)

- ke všem stavbám neuvedeným v bodech a) a b) a změnám staveb b), které vedou k překročení jejich parametrů
- veřejnoprávní smlouva (§ 116), souhlas osob, které by byly účastníky řízení X EIA
- oznámení stavebního záměru s certifikátem vydaný autorizovaným inspektorem (§ 117), souhlas osob, které by byly účastníky řízení X EIA, vyloučené stavby (vodní díla...)

- změna stavby před dokončením (§ 118) - změny x nepodstatné odchylky

Užívání staveb (123 s násl.)

a) Předčasné (§ 123)

- časově omezené povolení k předčasnému užívání stavby před jejím úplným dokončením

b) Zkušební provoz (§ 124)

- na základě rozhodnutí stavebního úřadu se ověřuje funkčnost a vlastnosti provedené stavby podle projektové dokumentace

Užívání staveb

c) konečné užívání stavby

1. kolaudační souhlas, kolaudační rozhodnutí (§ 119 a násl.)

- ke stavbám uvedeným v § 119 odst. 1

2. bez interakce se stavebním úřadem

- ostatní stavby

Další postupy

Odstraňování staveb

- ohlášení/povolení odstranění (§ 128)
- nařízení odstranění (§ 129)

Dodatečné povolení stavby (§ 129 odst. 2 a 3)

- stavby prováděné bez potřebného aktu orgánu veřejné správy – řízení o odstranění stavby – žádost o dodatečné povolení stavby - podmínky povolení § 129 odst. 3

Další postupy

Neodkladné odstranění stavby (§ 135 odst. 1)

- ohrožení života osob nebo zvířat zřícením stavby

Nutné zabezpečovací práce (§ 135 odst. 2)

- stavba svým technickým stavem, ohrožuje zdraví a životy osob nebo zvířat a není ji nutné přímo odstranit

Nezbytné úpravy (§ 137)

- stavba nebo zařízení nejsou postaveny nebo užívány v souladu s povolením správním aktem + § 137 odst. 1, jinak jen v případě významného ohrožení

Další postupy

Udržovací práce (§ 139)

- není-li stavba řádně udržována

Vyklizení stavby (§ 140)

- bezprostřední ohrožení života nebo zdraví osob či zvířat

Vyvlastnění

= odnětí nebo omezené vlastnického práva

Účel - § 170

– vyjmenované stavby vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci

Podmínky – zákon o vyvlastnění:

- zákonem stanovený účel
- nezbytný rozsah
- nelze-li práva získat jinak
- za náhradu

Zákon o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací

- postupy při přípravě, umístování a povolování staveb dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, při získávání práv k pozemkům a stavbám potřebných pro uskutečnění uvedených staveb a uvádění těchto staveb do užívání s cílem urychlit jejich majetkoprávní přípravu, umístování, povolování a povolování jejich užívání, jakož i vydávání podmiňujících podkladových správních rozhodnutí, a urychlení následného soudního přezkumu všech správních rozhodnutí v souvislosti s těmito stavbami