



# Stavební právo (11)

Právo životního prostředí, MUNI 2023



# Právní rámec



- zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon
- Nový stavební zákon byl prioritou minulé vlády, hlavním mottem jeho přijetí bylo heslo „zrychlit a zjednodušit“ výstavbu...
- V ústavním pořádku *právo stavět* zakotveno nemáme, zato je zde *právo na příznivé životní prostředí*:
- Stát dbá o šetrné využívání přírodních zdrojů a ochranu přírodního bohatství (článek 7 Ústavy)
- Každý má právo na příznivé životní prostředí (článek 35 Listiny ZPaS)
- Každý má právo na včasné a úplné informace o stavu životního prostředí a přírodních zdrojů (článek 35 Listiny ZPaS)



# Proč nový stavební kodex?

- Povolování staveb podle stávajícího zákona je složité a nepřehledné
- Spojení stavebních úřadů se samosprávami přináší riziko střetu zájmů a systémové podjatosti (úředník stavebního úřadu = zaměstnanec obce)
- Jedno řízení o povolení záměru je zjednodušením oproti územnímu a stavebnímu řízení (a zabrání např. situacím, kdy soud zruší územní rozhodnutí, ale právo stavět dle pozdějšího stavebního povolení zůstane)
- Nadřízený stavební úřad má rozhodovat o odvolání s konečnou platností
- Zavedení digitalizace postupů vč. digitálního spisu
- Plánovací smlouvy; modrozelená infrastruktura ...



# Novinky vnesené novým SZ

- Původně měly být stavební úřady odděleny od samospráv – nakonec se nestane
- Zjednodušení a zrychlení povolování cestou jednotného rozhodnutí ne tak docela (zákon o JES a podkladové akty, koordinovaná stanoviska, samostatná stanoviska hygieniků, hasičů...)
- Jednotné pořizování ÚPD, a to v elektronické podobě (dle financí...)
- Definice a podpora modrozelené infrastruktury (hospodaření s vodou)
- Plánovací smlouvy (závazky obcí a investorů)
- Přísnější pravidla odstraňování a dodatečného povolování staveb



# Státní stavební správa - orgány

- ▶ Nejvyšší stavební úřad nevznikne
- ▶ Specializovaný stavební úřad také ne, ale vznikne Dopravní a energetický stavební úřad (v Praze)
- ▶ krajské stavební úřady
- ▶ Ve věcech stavebního řádu i MV, MObr., MSprav. a obecní úřady ORP



# Cíle územního plánování

- ▶ soustavně a komplexně řešit funkční využití území
- ▶ stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a
- ▶ vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích



# Stanoviska a vyjádření DOSS

- Dotčené orgány měly podle první verze nového stavebního kodexu uplatňovat pouhá „vyjádření“ sloužící jako podklad pro výsledné rozhodnutí stavebního úřadu
- Aktuálně platná (ale stále neúčinná) právní úprava počítá s vydáváním tzv. jednotného environmentálního stanoviska (JES) i s dalšími podkladovými akty speciálních orgánů (hygieniků, hasičů, koordinovaných stanovisek ORP, stanovisek AOPK ČR ve vztahu k nejprísněji chráněným územím apod.)



# Záměr a stavba



- ▶ Záměrem se rozumí stavba, zařízení, údržba stavby, změna využití území, dělení nebo scelování pozemků a stanovení ochranného pásma
- ▶ Stavbou se rozumí stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů nebo konstrukcí za účelem užívání na určitém místě. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby





# Jaké stavby SZ rozlišuje

- Drobné (do limitu zastavěné plochy dle přílohy 1; oplocení; menší reklamní zařízení; dočasné stavby typu prodejní stánek; zastávka MHD ...)
- Jednoduché (domky dle přílohy 2; garáže; chlévy; přípojky tech. infrastruktury ...)
- Vyhrazené (dle přílohy 3 – dálnice, stavby dráhy, letecké stavby, zásobníky plynu ...)
- Ostatní



# Pojmy související s pojmem stavba

- Souborem staveb se v tomto zákoně rozumí vzájemně související stavby, jimiž se v rámci jednoho záměru uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem
- Dočasnou stavbou se v tomto zákoně rozumí stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání
- Používá-li se v tomto zákoně pojem stavba, rozumí se tím podle okolností také její část nebo změna dokončené stavby



# Zařízení



- ▶ Zařízením se v tomto zákoně rozumí technické zařízení nebo reklamní zařízení, pokud nejde o stavbu, které vzniká za účelem užívání na určitém místě
- ▶ Reklamním zařízením se v tomto zákoně rozumí panel, tabule, deska nebo konstrukce, které slouží k šíření reklamy nebo jiných informací. Reklamní zařízení o celkové ploše větší než 8 m<sup>2</sup> se považuje za stavbu



# Terénní úprava a staveniště

- ▶ Terénní úpravou se v tomto zákoně rozumí zemní práce a změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry, těžební a jim podobné a s nimi související práce, nejde-li o hornickou činnost nebo činnost prováděnou hornickým způsobem
- ▶ Staveništěm se v tomto zákoně rozumí místo, na kterém se provádí stavba, zařízení, terénní úprava nebo udržovací práce anebo na kterém se stavba, zařízení nebo terénní úprava odstraňuje



# Veřejná infrastruktura

- ▶ pozemky, stavby a zařízení sloužící veřejné potřebě, a to
  - a) dopravní infrastruktura, kterou jsou zejména stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, leteckých staveb a s nimi související stavby a zařízení,
  - b) technická infrastruktura, kterou jsou zejména systémy a sítě technické infrastruktury a s nimi související stavby a zařízení pro zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod, energetiku, produktovody a elektronické komunikace, a dále stavby a zařízení ke snižování nebezpečí v území a pro zlepšování stavu povrchových a podzemních vod nebo k nakládání s odpady,
  - c) občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva,
  - d) veřejná prostranství



# Veřejně prospěšná stavba a opatření

- ▶ Veřejně prospěšnou stavbou se v tomto zákoně rozumí stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu vymezená v územně plánovací dokumentaci a stavby s ní související nebo podmiňující její realizaci
- ▶ Veřejně prospěšným opatřením se v tomto zákoně rozumí opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území, vytváření prvků územního systému ekologické stability a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené v územně plánovací dokumentaci



# Pojmy územního plánování

- změna v území = změna jeho funkčního využití nebo prostorového uspořádání, vč. umisťování staveb nebo jejich změn
- stavebním pozemkem = pozemek, jeho část nebo soubor pozemků vymezený a určený k zastavění
- zastavitelnou plochou = plocha určená k zastavění vymezená v územním rozvojovém plánu, zásadách územního rozvoje nebo územním plánu
- transformační plochou = plocha určená k vytvoření zcela nového charakteru území nebo k obnově znehodnoceného území za účelem jeho opětovného využití vymezená v zastavěném území územním plánem
- Koridorem = území vymezené pro zpravidla liniový záměr dopravní nebo technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy



# Pojmy územního plánování

- ▶ uliční čarou = hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím
- ▶ stavební čarou = rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, která určuje polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu
- ▶ stavební prolukou = nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění
- ▶ limitem využití území = omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývající z právních předpisů, nebo stanovené na základě jiných právních předpisů, nebo vyplývající z vlastností území,
- ▶ vystavěným prostředím = prostředí vytvořené nebo upravené člověkem zahrnující stavby a volná prostranství veřejná i neveřejná
- ▶ asanací = soubor opatření sloužících k ozdravení území, které vykazuje závady, zejména z důvodů hospodářských změn anebo postižení živelní pohromou nebo závažnou havárií





# Pojmy územního plánování

► nadřazenou územně plánovací dokumentací se pro

1. regulační plán rozumí územní plán, zásady územního rozvoje a územní rozvojový plán,

2. územní plán rozumí zásady územního rozvoje a územní rozvojový plán,

3. zásady územního rozvoje rozumí územní rozvojový plán

► navazující územně plánovací dokumentací se pro

1. územní rozvojový plán rozumí zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán,

2. zásady územního rozvoje rozumí územní plán a regulační plán,

3. územní plán rozumí regulační plán



# Pojmy stavebního řádu



- ▶ budovou = nadzemní stavba, včetně její podzemní části, prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí
- ▶ bytovým domem = stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení
- ▶ rodinným domem = stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry



# Pojmy stavebního řádu

- bytem = soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na bydlení
- místností = prostorově uzavřená část stavby, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí střechy a pevnými stěnami
- V rámci schvalování nového stavebního zákona se vyostřila politická debata na téma definice obytné místnosti, zejm. požadavků na přímé větrání a osvětlení, tyto požadavky vláda přislíbila upravit po podzimních volbách r. 2021 prováděcí vyhláškou ...



# Pojmy stavebního řádu



- ▶ stavebníkem = osoba, která pro sebe žádá vydání povolení záměru nebo odstranění stavby, zařízení nebo terénní úpravy, a dále osoba, která provádí nebo odstraňuje stavbu, zařízení nebo terénní úpravu, pokud nejde o stavebního podnikatele jednajícího v rámci své podnikatelské činnosti
- ▶ projektantem = fyzická osoba oprávněná podle autorizačního zákona ke zpracování územně plánovací dokumentace, územní studie a projektové dokumentace
- ▶ stavebním podnikatelem = osoba oprávněná k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle živnostenského zákona



# Pojmy stavebního řádu

- zhotovitelem = stavebník v případě svépomocné formy výstavby, nebo stavební podnikatel
- stavbyvedoucím = fyzická osoba oprávněná podle autorizačního zákona k odbornému vedení provádění nebo odstraňování stavby
- stavebním dozorem = odborný dozor nad prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení anebo terénní úpravy svépomocí



# Oprávněný investor

- ▶ Oprávněným investorem = vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury
- ▶ Oprávněný investor může požadovat, aby byl o úkonech orgánu územního plánování při projednání návrhů územně plánovací dokumentace a územních opatření vyrozuměn jednotlivě. Za tímto účelem se zřizuje seznam oprávněných investorů, který vede a spravuje Nejvyšší stavební úřad



# Zveřejňování dokumentů

- Příslušný pořizovatel zveřejňuje zadání územně plánovací dokumentace, zprávu o uplatňování územně plánovací dokumentace, územně plánovací dokumentaci, zastavěné území, územní studii a územní opatření a jejich návrhy v národním geoportálu územního plánování
- Územní rozvojový plán a územní opatření o stavební uzávěře, které vydal Nejvyšší stavební úřad, včetně dokladů o jejich pořizování, ukládá Nejvyšší stavební úřad
- Zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán, včetně dokladů o jejich pořizování, ukládá obec nebo kraj, pro jejichž území jsou vydány



# Plánovací smlouvy

- ▶ Plánovací smlouvou = veřejnoprávní smlouva uzavřená mezi stavebníkem a obcí nebo krajem nebo vlastníkem veřejné infrastruktury, jejímž obsahem je vzájemná povinnost stran poskytnout si součinnost při uskutečnění ve smlouvě uvedeného záměru a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem
- ▶ Plánovací smlouva může obsahovat i úpravu práv a povinností osob v oblasti soukromého práva