



PRÁVNICKÁ
FAKULTA

Masarykova univerzita

SPRÁVA NA ÚSEKU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU

Mgr. Jan Brož

Katedra správní vědy a správního práva

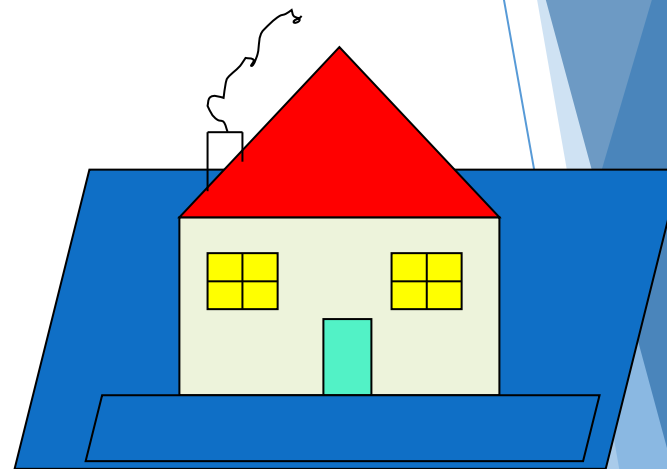
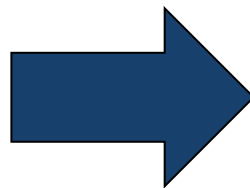
2020



Program setkání

- ▶ Pojem a prameny
- ▶ Územní plánování
- ▶ Územní rozhodování
- ▶ Stavební řád
- ▶ Kolaudace
- ▶ Odstraňování staveb
- ▶ Přestupky a správní tresty na úseku veřejného stavebního práva
- ▶ Stavební dozor a zvláštní pravomoci stavebního úřadu
- ▶ Vyvlastnění
- ▶ Rekodifikace a informace o ní

Co byste měli vědět po této přednášce?

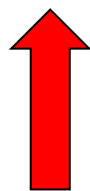
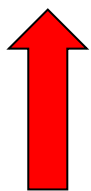
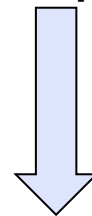
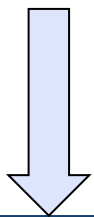
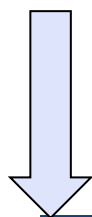


Osa stavby

Územní plán

Územní rozhodování

Stavební povolení Kolaudační souhlas



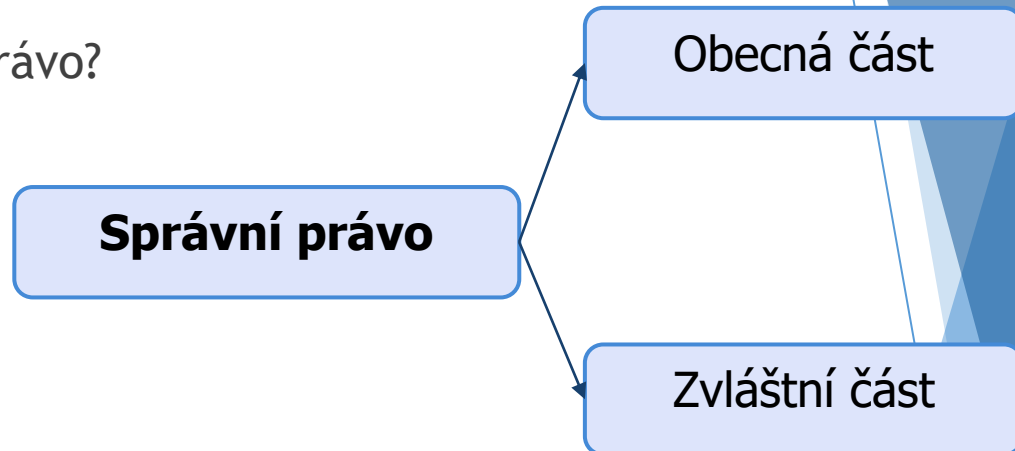
EIA
(zákon 100/2001 Sb.)

IPPC
(zákon 76/2002 Sb.)

Zkušební provoz

Pojem a prameny

- ▶ Proč máme stavební právo?
- ▶ Kam spadá



- ▶ **Prameny:**
 - ▶ zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
 - ▶ desítky dalších zákonů? (dotčené orgány apod.)
 - ▶ prováděcí předpisy

K čemu to stavební právo je?

- ▶ Obrázek - krajina

K čemu to stavební právo je?

- ▶ Obrázek - krajina se stavbou

Tři okruhy řešených otázek

Otázky územního plánování

- ▶ cíle a úkoly územního plánování, orgány územního plánování, nástroje územního plánování, posuzování vlivu na ŽP (SEA), požadavky na územně plánovací činnost, zahrnuje i územní rozhodování

Otázky stavebního řádu

- ▶ povolování staveb a jejich změn, ohlašování staveb, užívání a odstraňování staveb, soustava stavebních úřadů, postavení a oprávnění autorizovaných inspektorů, odpovědnost za porušení povinností při přípravě a provádění staveb

Další související otázky

- ▶ evidence územně plánovací činnosti, obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění, ochrana veřejných zájmů dle stavebního zákona, správní delikty apod.

Systematika stavebního zákona

Část I. Úvodní ustanovení (§ 1 – 3)

Část II. Výkon veřejné správy (§ 4 – 17)

Část III. Územní plánování (§ 18 – 102)

Část IV. Stavební řád (§ 103 – 157)

Část V. Společná ustanovení (§ 158 – 184)

Část VI. Přechodná a závěrečná ustanovení (§ 185 – 197)

Část VII. Účinnost (§ 198)



PRÁVNICKÁ
FAKULTA

Masarykova univerzita

I. Územní plánování



Správa na úseku územního plánování a stavebního řádu

Územní plánování - úvod

- ▶ Cíle a úkoly
 - ▶ úkoly - § 19 stavebního zákona
- ▶ Obecná ustanovení a společné postupy
 - ▶ problematika zveřejňování
 - ▶ územně plánovací dokumentace
 - ▶ podmínky veřejného projednání
 - ▶ zástupce veřejnosti
 - ▶ kvalifikační požadavky na územně plánovací činnost
- ▶ Nástroje územního plánování

Orgány územního plánování

1. Orgány obcí
2. Orgány krajů
3. Stavební úřady - ve věcech územního rozhodování
4. Ministerstvo pro místní rozvoj
5. Ministerstvo obrany (vojenské újezdy)

Nástroje územního plánování

1. Územně plánovací podklady
 - ✓ Územně analytické podklady
 - ✓ Územní studie
2. Politika územního rozvoje
3. Územně plánovací dokumentace
 - ✓ Územní rozvojový plán (území ČR)
 - ✓ Zásady územního rozvoje (kraj)
 - ✓ Územní plán (obec/vojenský újezd)
 - ✓ Regulační plán (část území)
4. Vymezení zastavěného území
5. Územní opatření
 - ✓ Stavební uzávěra (úroveň obce či kraje)
 - ✓ Asanace území (úroveň obce, tak kraje)

Územní plán od pořízení až po jeho přijetí

1. Zastupitelstvo rozhodne o pořízení územního.
2. Pořízení návrhu zadání územního plánu.
3. Projednání a schválení návrhu zadání územního plánu zastupitelstvem.
4. Poté zpracován vlastní návrh územního plánu úřadem územního plánování (OÚ obce s rozšířenou působností).
5. Společné jednání s dotčenými orgány, obcemi, krajem, veřejností.
6. Veřejné projednání (námitky, připomínky, stanoviska).
7. Pořizovatel zpracuje připomínky a námitky, včetně stanovisek, následně předloží nadřízenému územněplánovacímu úřadu k vyjádření.
8. Kontrola splnění zákonných požadavků.
9. Předložení zastupitelstvu ke schválení.
10. Vyvěšení na úřední desce po dobu 15 dnů.

Územní plán Modřice: <http://www.mesto-modrice.cz/urad/uzemni-plan/2-novy>

Pzn. Od 1. 1. 2018 možný tzv. zkrácený postup § 55a a násl.

Přezkum aktů územního plánování vydaných ve formě opatření obecné povahy

- ▶ Námitky a připomínky
- ▶ Obnova řízení
- ▶ Přezkumné řízení
- ▶ Správní soudnictví



II. Územní rozhodování



Územní rozhodování

- ▶ patří do územního plánování largo sensu
- ▶ zahrnuje i tzv. územní souhlasy či veřejnoprávní smlouvy
- ▶ nejkonkrétnější forma územního plánování
- ▶ obecné orgány územního rozhodování - v zásadě stavební úřady (blíže viz další část)

Typy územních rozhodnutí

Rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (§ 79)

Rozhodnutí o změně využití území (§ 80)

Rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území (§ 81)

Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků (§ 82)

Rozhodnutí o ochranném pásmu (§ 83)

Rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení

- ▶ Všechny umísťované stavby a zařízení
- ▶ Výjimky § 96 stavebního zákona - postačí územní souhlas
- ▶ Výjimky § 79 odst. 2 stavebního zákona - není třeba ani územní rozhodnutí, ani územní souhlas
- ▶ Dále není třeba u stavebních úprav či udržovacích prací
- ▶ Kulturní památky - vždy třeba územní soulad či územní rozhodnutí

Zjednodušené formy územního rozhodování

- ▶ **1. Územní souhlas**
 - ▶ není rozhodnutí, ale akt dle části IV. správního řádu
 - ▶ podmínky § 96 odst. 1 stavebního zákona
 - ▶ pouze u taxativních případů dle § 96 odst. 2 stavebního zákona
 - ▶ žádné námítky či připomínky, platnost 2 roky
- ▶ **2. Veřejnoprávní smlouva**
 - ▶ pouze u: umístění stavby, změny využití území, změny vlivu užívání stavby na území
 - ▶ subordinační veřejnoprávní smlouva (návrh podává žadatel), souhlasy účastníků!
- ▶ **3. Zjednodušené územní řízení**
 - ▶ nelze u rozhodování o ochranném pásmu
 - ▶ pouze za splnění podmínek § 95 odst. 1 stavebního zákona (nebudou-li splněny, usnesením rozhodne o klasickém)
 - ▶ jsou-li splněny, je výrok vyvěšen vyhláškou na 15 dnů
 - ▶ možnost podat námítky

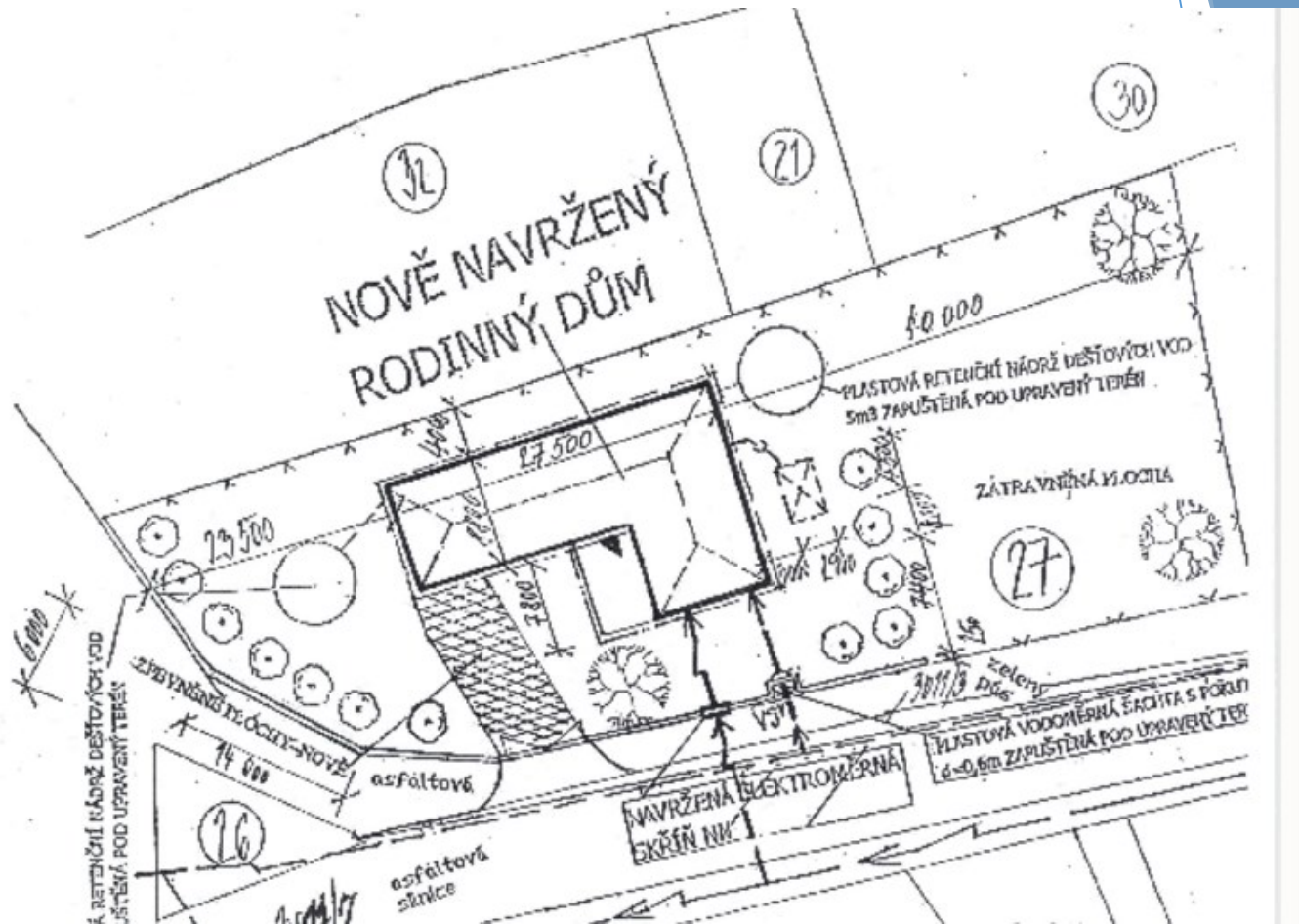
Územní řízení

- ▶ zvláštní druh správního řízení
- ▶ výsledek je správní rozhodnutí
- ▶ účastníci řízení - § 85
- ▶ dotčené orgány (ochrana vod apod.)
- ▶ žádost a její obsah
- ▶ zásada ústnosti, zásada koncentrace řízení
- ▶ námitkové a připomínkové řízení
- ▶ rozhodnutí - textová a grafická část
- ▶ doba platnosti - 2 roky (lze stanovit i delší až 5 let), ale lze prodloužit

- ▶ Info o společném územním stavebním řízením apod.

- ▶ Závazné stanovisko orgánu územního plánování - § 96b (od 1. 1. 2018)

Územní rozhodnutí příklad





III. Stavební řád



Organizace na úseku stavebního řádu - stavební úřady

Stavební úřad

Tyto NE územní rozhodování!

Tyto i územní rozhodování!

Obecný (§ 13)

Speciální (§ 15)

Ministerstvo pro místní rozvoj
Krajský úřad
Obecní úřad s rozšířenou působností
Pověřený obecní úřad
MÚ a OÚ vykonávající do 31. 12. 2012

Letecké stavby
Stavby drah a na dráze
Stavby dálnic, silni, místních komunikací
Stavby vodních děl

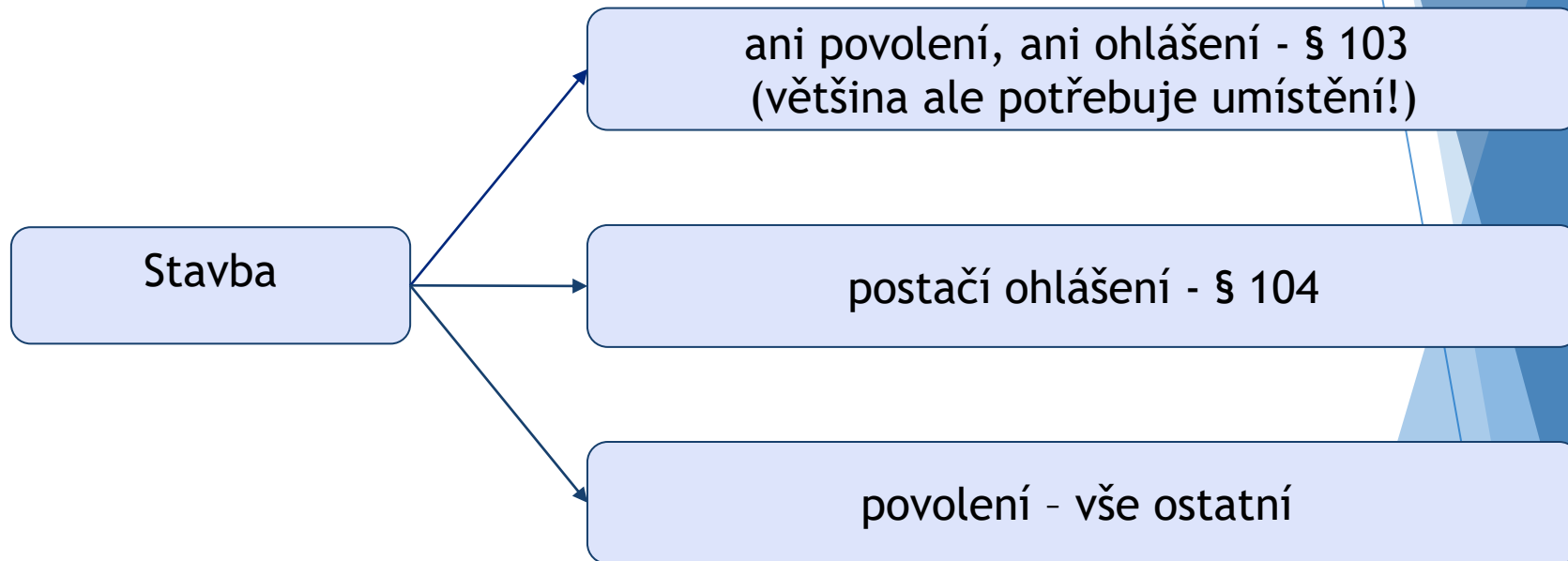
Vojenské (§16/1)

Jiné (§ 16/2)

Vojenské újezdy

MO, MV, MSp a MPO

Stavby z pohledu nutnosti ohlášení či povolení



Stavební povolení

- ▶ vydáváno ve formě rozhodnutí v procesu „stavební řízení“ (§ 108 a násl. stavebního zákona)
- ▶ zahajuje se výlučně na žádost
- ▶ účastníci řízení - § 109 stavebního zákona
- ▶ možnost podávat námitky
- ▶ platnost 2 roky
- ▶ možnost spojit územní a stavební řízení

Ohlášení

- ▶ ve formě aktu dle části IV. správního řádu
- ▶ je třeba splnit zvláštní podmínky, musí jít o záměry uvedené v § 104 stavebního zákona

Veřejnoprávní smlouva

- ▶ obdobně jako u územního řízení

Autorizovaný inspektor



PRÁVNICKÁ
FAKULTA

Masarykova univerzita

IV. Kolaudace, užívání staveb



Správa na úseku územního plánování a stavebního řádu

Jak lze užívat stavby (zásadně dokončené stavby)

Není třeba vůbec nic

Oznámení dle § 120 stavebního zákona

Kolaudační souhlas dle § 122 stavebního zákona

Kolaudační řízení dle § 122a stavebního zákona

Předčasné užívání stavby dle § 123 stavebního zákona

Zkušební provoz dle § 124 stavebního zákona

Problematika změny užívání stavby dle § 126 staveb. zákona



V. Odstraňování staveb



Členění odstraňování staveb





VI. Přestupky a správní tresty



Správní delikty

Správní delikty

```
graph TD; A[Správní delikty] --> B[Přestupky (FO, FOP i PO)]; A --> C[Pořádková pokuta];
```

Přestupky (FO, FOP i PO)

stavební zákon (§ 178 - 183)

+

zákon č. 250/2016 Sb.

+

zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

Pořádková pokuta

stavební zákon (§ 173)

+

zákon č. 500/2004 Sb., správní řád



VII. Stavební dozor a zvláštní pravomoci stavebního úřadu



Stavební dozor a zvláštní pravomoci stavebního úřadu

Provádění kontrolních prohlídek stavby (§ 133)

Nařizovat neodkladné odstranění stavby (§ 135)

Nařizovat nutné zabezpečovací práce na stavbě (§ 135)

Nařizovat nezbytné úpravy na stavbě, stavebním pozemku nebo na zastavěném stavebním pozemku (§ 137)

Nařizovat provedení udržovacích prací (§ 139)

Nařizovat vyklizení stavby (§ 140)



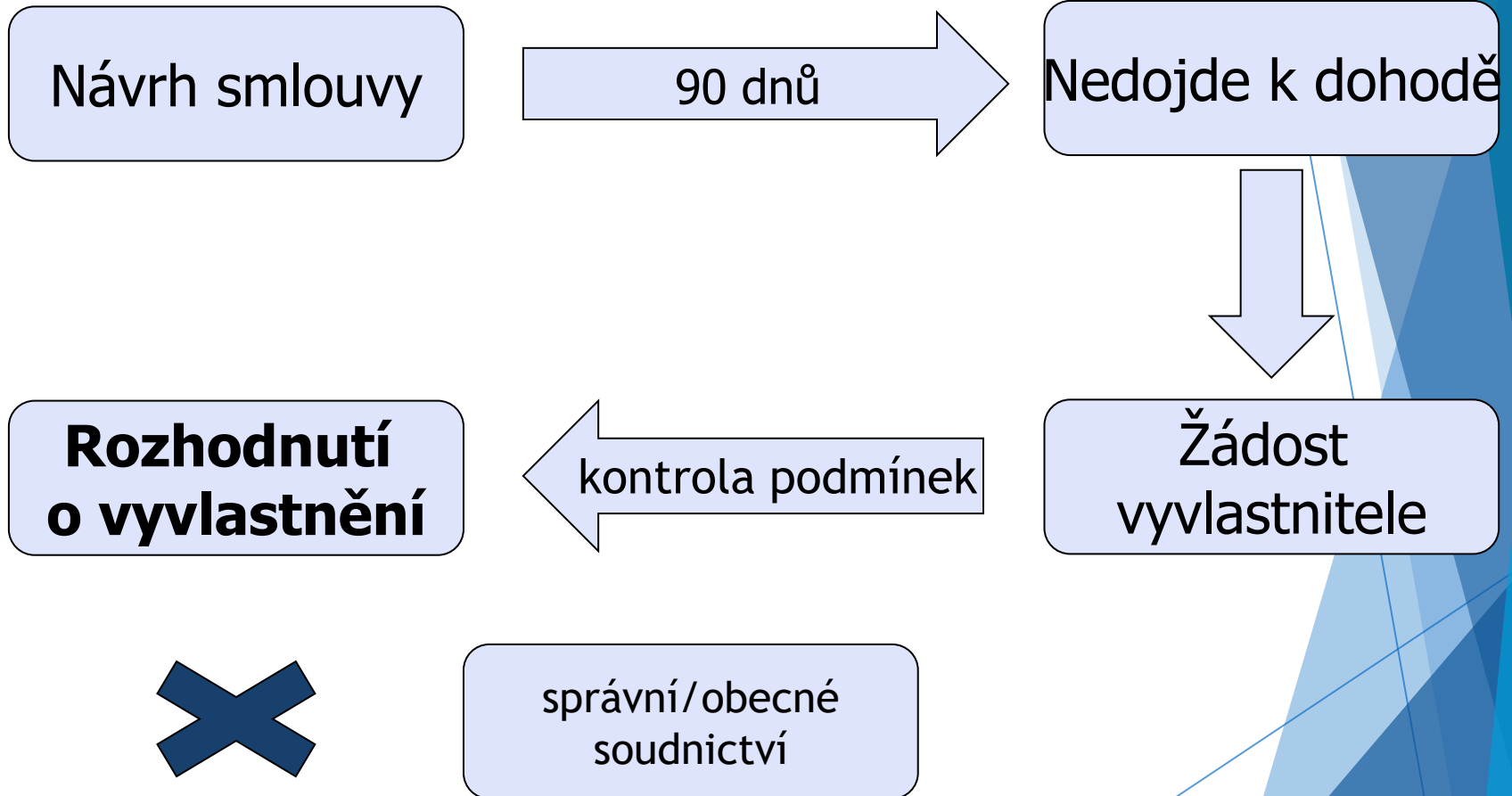
VIII. Vyvlastnění



Vyvlastnění

- ▶ právní úprava čl. 11 odst. 4 LZPS, zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, stavební zákon, zvláštní zákony
- ▶ *Vyvlastnění je přípustné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem a jen jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem. (§ 3 vyvlastňovacího zákona)*
- ▶ § 170 stavebního zákona, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR
- ▶ subsidiarita
- ▶ proporcionalita
- ▶ za náhradu
- ▶ vyvlastňovací úřad: obecní úřad III., Magistrát hl.m. Prahy, magistrát územně členěného statutárního města

Vyvlastňovací řízení





IX. Rekodifikace



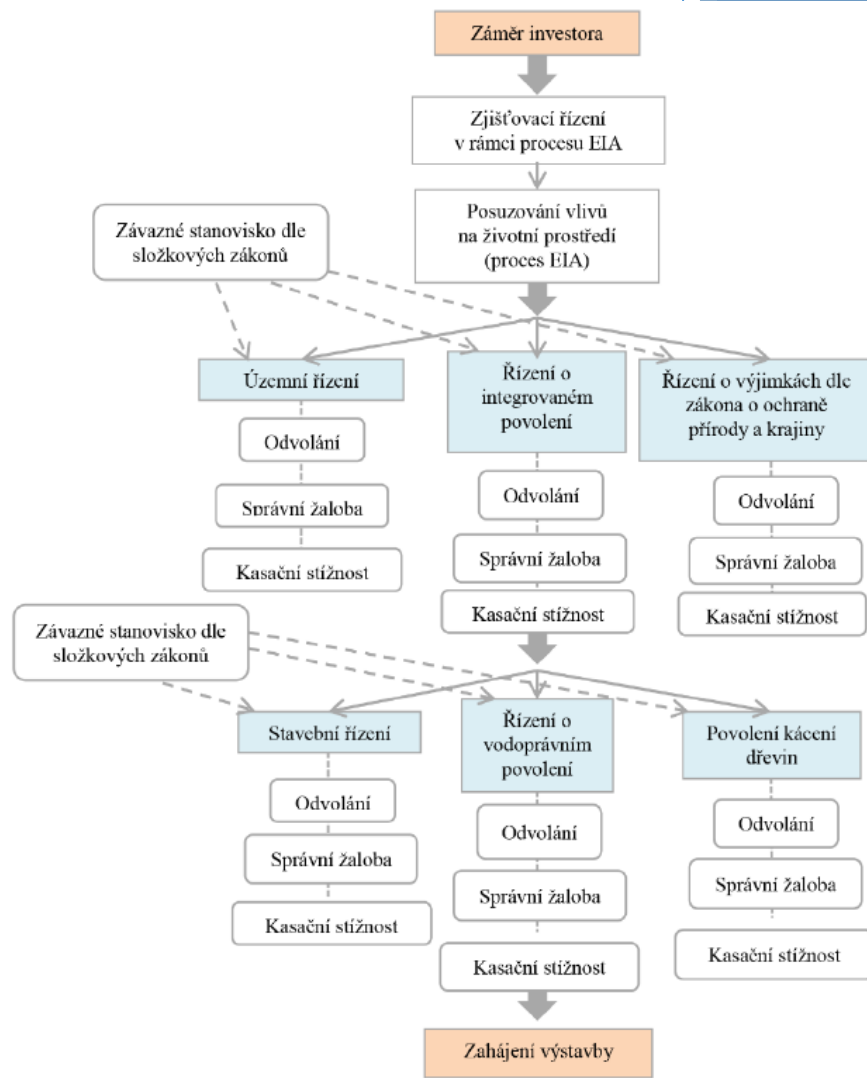
Hlavní systémové problémy stavebního práva

- ▶ Byrokracie a přepjatý formalizmus
- ▶ Nejednotnost, složitost a „atomizace“ veřejného stavebního práva mezi obrovské množství obecných, speciálních a jiných stavebních úřadů a více než 40 dotčených orgánů
- ▶ Systémová podjatost
- ▶ Faktická kompetenční „slabost“ stavebních úřadů (závislost na závazných stanoviscích dotčených orgánů a jejich samostatných přezkumech)
- ▶ Instanční i kompetenční „ping-pong“ mezi stavebními úřady
- ▶ Účelové obstrukce účastníků řízení
- ▶ Enormní právní nejistota, rušení územních plánů
- ▶ Aktuálně 156. místo z 190 zemí žebříčku WB Doing Business 2018
- ▶ Dopláčení na výkon přenesené působnosti s nemožností jej ovlivnit
- ▶ Nefunkční odstraňování černých staveb

Hlavní systémové problémy stavebního práva

PŘÍKLAD POVOLOVACÍCH ŘÍZENÍ DLE SOUČASNÉHO STAVU (U VĚTŠÍHO INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU)

Počet přezkumů - 5 - odvolání, přezkumné řízení týkající se rozhodnutí, obnova řízení, soudní žaloba a přezkum závazných stanovisek v rámci odvolání.



Hlavní systémové problémy stavebního práva

- ▶ Poprvé v historii zásadní zjednodušení procesů
- ▶ Zdravý rozum a nalézání kompromisu mezi kolidujícími zájmy
- ▶ Zvýšení srozumitelnosti práva a právní jistoty
- ▶ Vydání jednoho jediného rozhodnutí o (ne)povolení stavby v rámci jednotného povolovacího řízení
- ▶ Restrukturalizace stavební správy - řešení systémové podjatosti
- ▶ Posílení rozhodovací pravomoci stavebního úřadu, personální stability, kvality rozhodování a metodického řízení
- ▶ Posílení obcí v oblasti územního plánování, investic a smluv
- ▶ Omezení formálních procesů (vydávání závazných stanovisek) a posílení věcné podstaty ochrany veřejných zájmů integrací do řízení
- ▶ Racionální soudní přezkum

Hlavní systémové problémy stavebního práva

- ▶ Institucionální změny
- ▶ Změny související s územním plánováním
- ▶ Procesní změny
- ▶ Změny stavebního hmotného práva
- ▶ Změny v soudním přezkumu

Aktuální stav

- ▶ Návrh zákona je projednáván s PSP ČR
- ▶ Proběhlo první čtení, přikázáno výborům:
 - ▶ Hospodářský výbor (garanční)
 - ▶ Ústavněprávní výbor
 - ▶ Výbor pro veřejnou správu a regionální rozvoj

