



PRÁVNICKÁ
FAKULTA

Masarykova univerzita

SPRÁVA NA ÚSEKU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU

Mgr. Jan Brož

Katedra správní vědy a správního práva

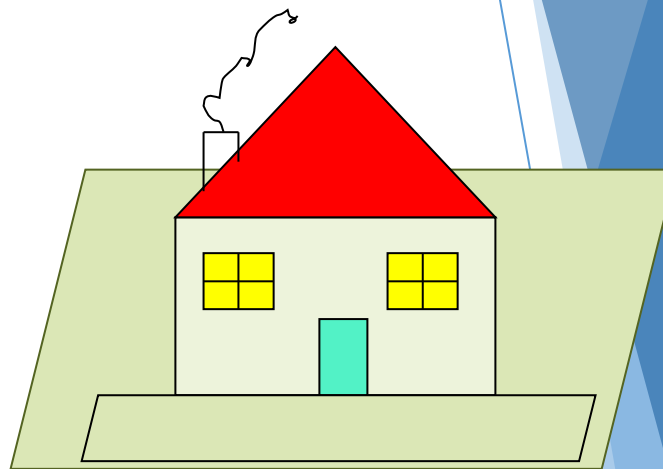
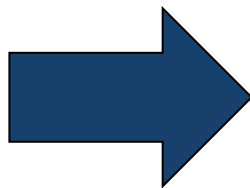
2021



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
- ▶ Nový stavební zákon

Co byste měli vědět po této přednášce?

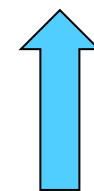
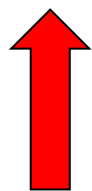
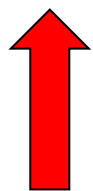
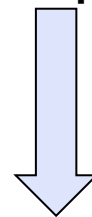
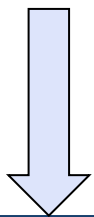
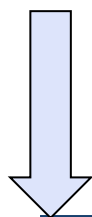


Osa stavby

Územní plán

Územní rozhodování

Stavební povolení Kolaudační souhlas



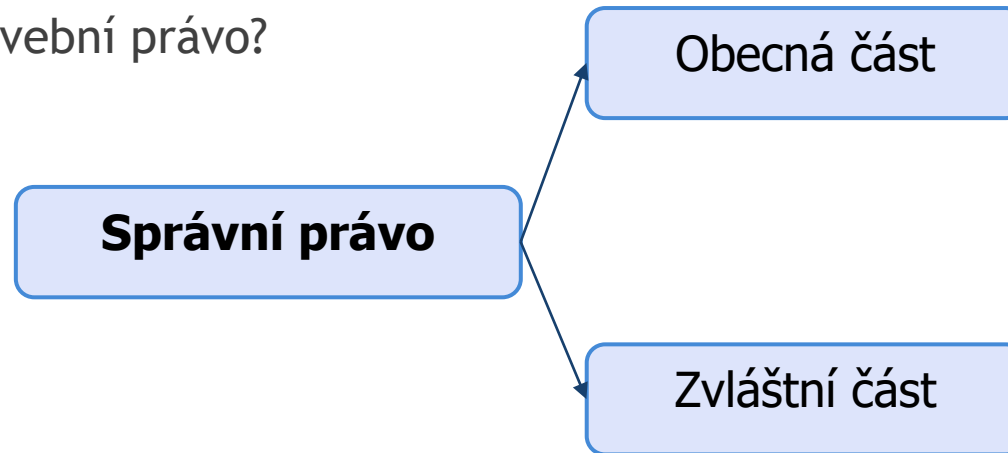
EIA
(zákon 100/2001 Sb.)

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
- ▶ brzy již ASI zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon

K čemu to stavební právo je?

Pzn. Odstraněný obrázek krajiny

K čemu to stavební právo je?

Pzn. Odstraněný obrázek krajiny s mrakodrapem.

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 – 184b)

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

Část VII. Účinnost (§ 198)



I. Územní plánování



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 plánu.
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 územně plánovacímu 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.

Správa na úseku územního plánování a stavebního řádu

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

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 námitky 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 námitky

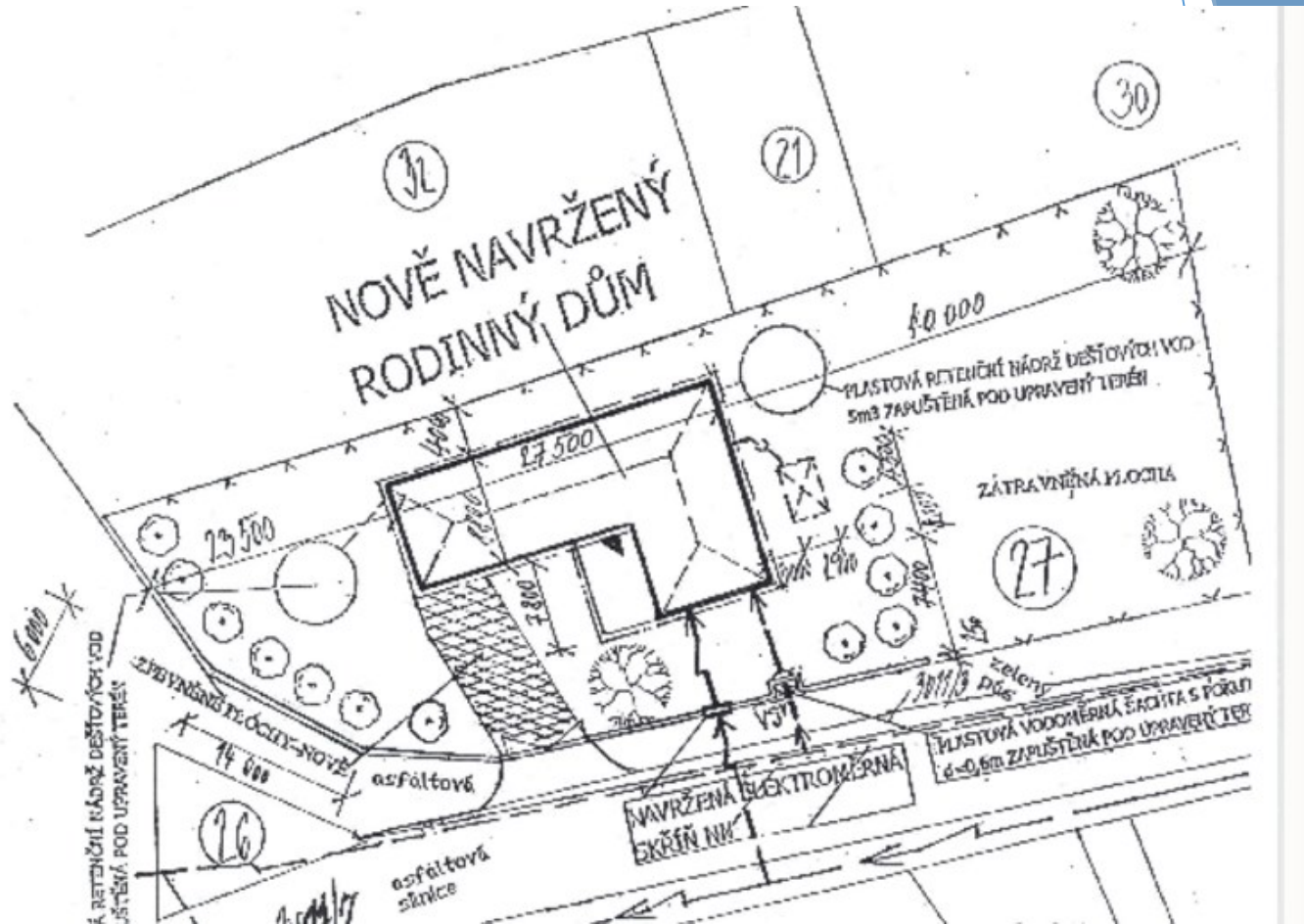
Územní řízení

- ▶ 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 a stavebním řízením apod.

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

Územní rozhodnutí příklad grafické části





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, silnic, místních komunikací
Stavby vodních děl

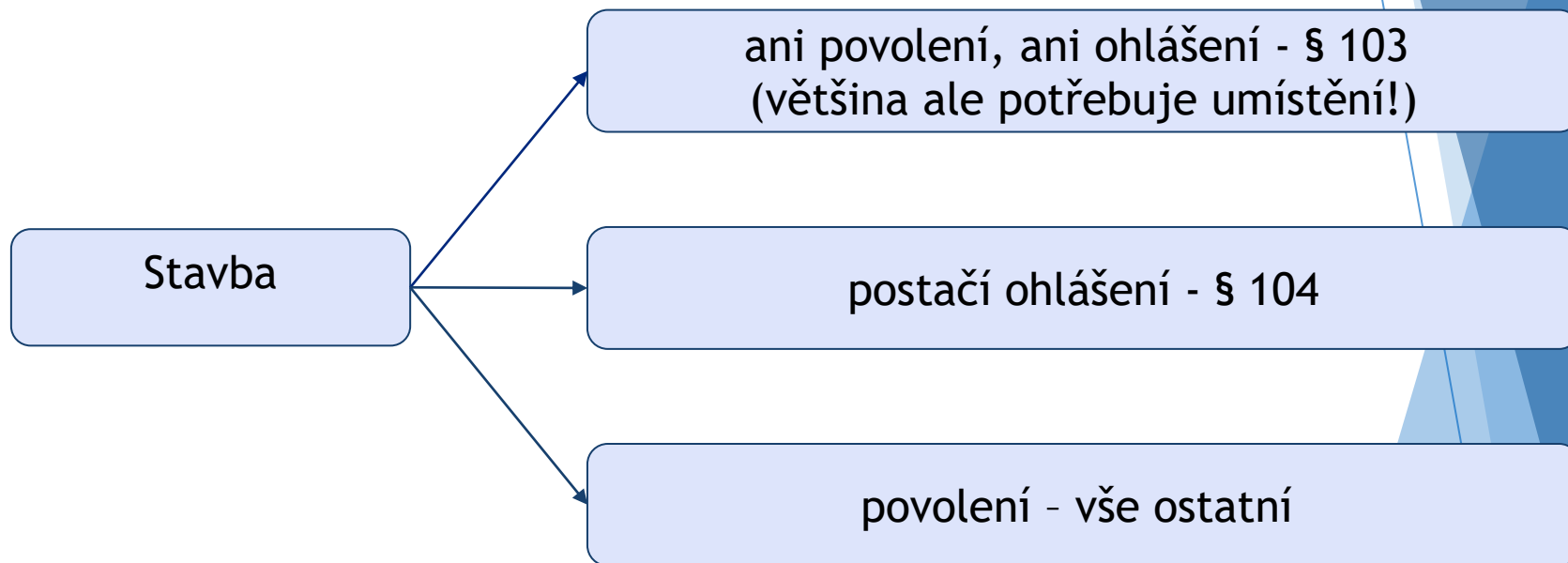
Vojenské (§16/1)

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

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

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

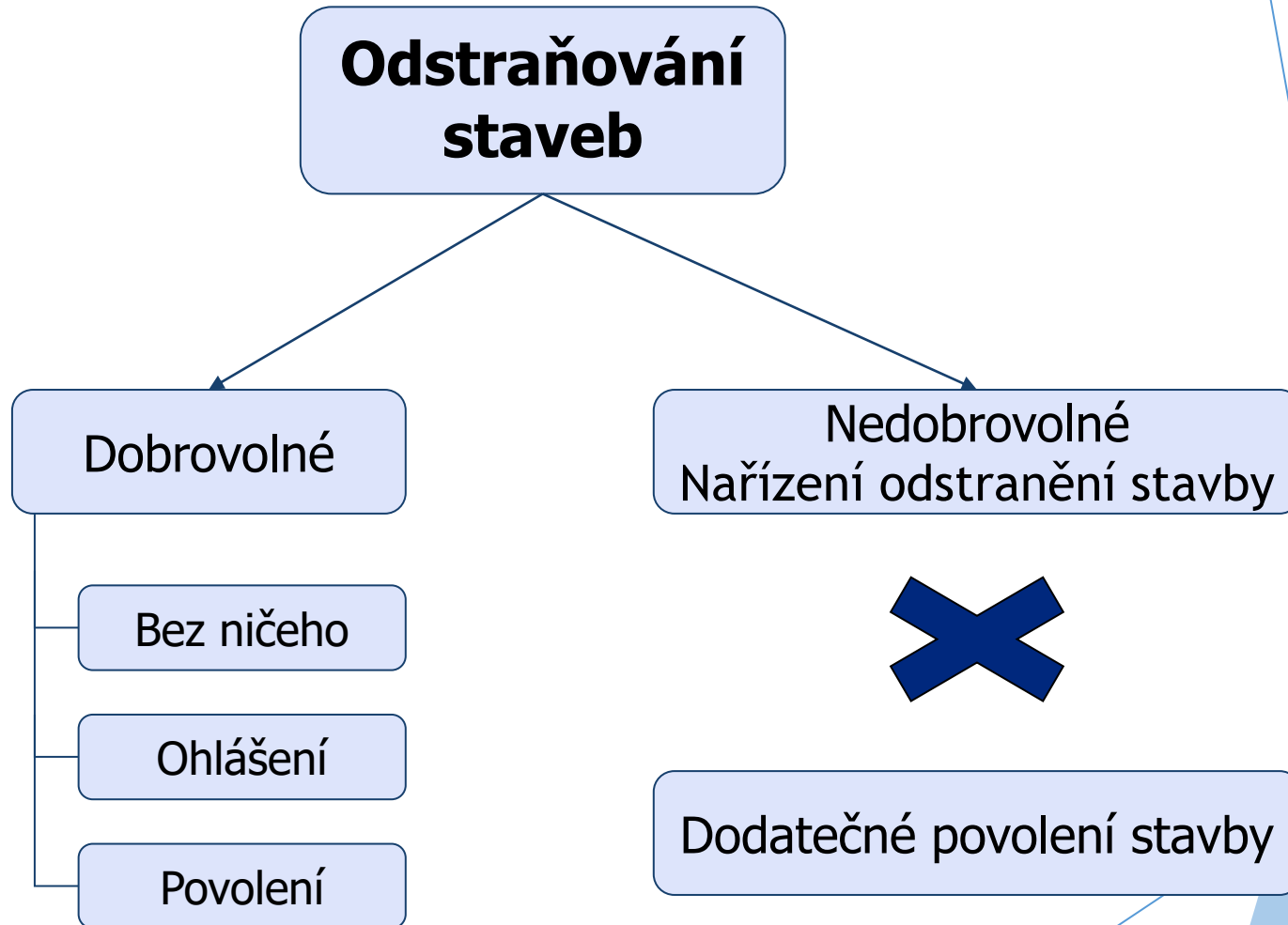
Problematika změny užívání stavby dle § 126 staveb. zákona



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)



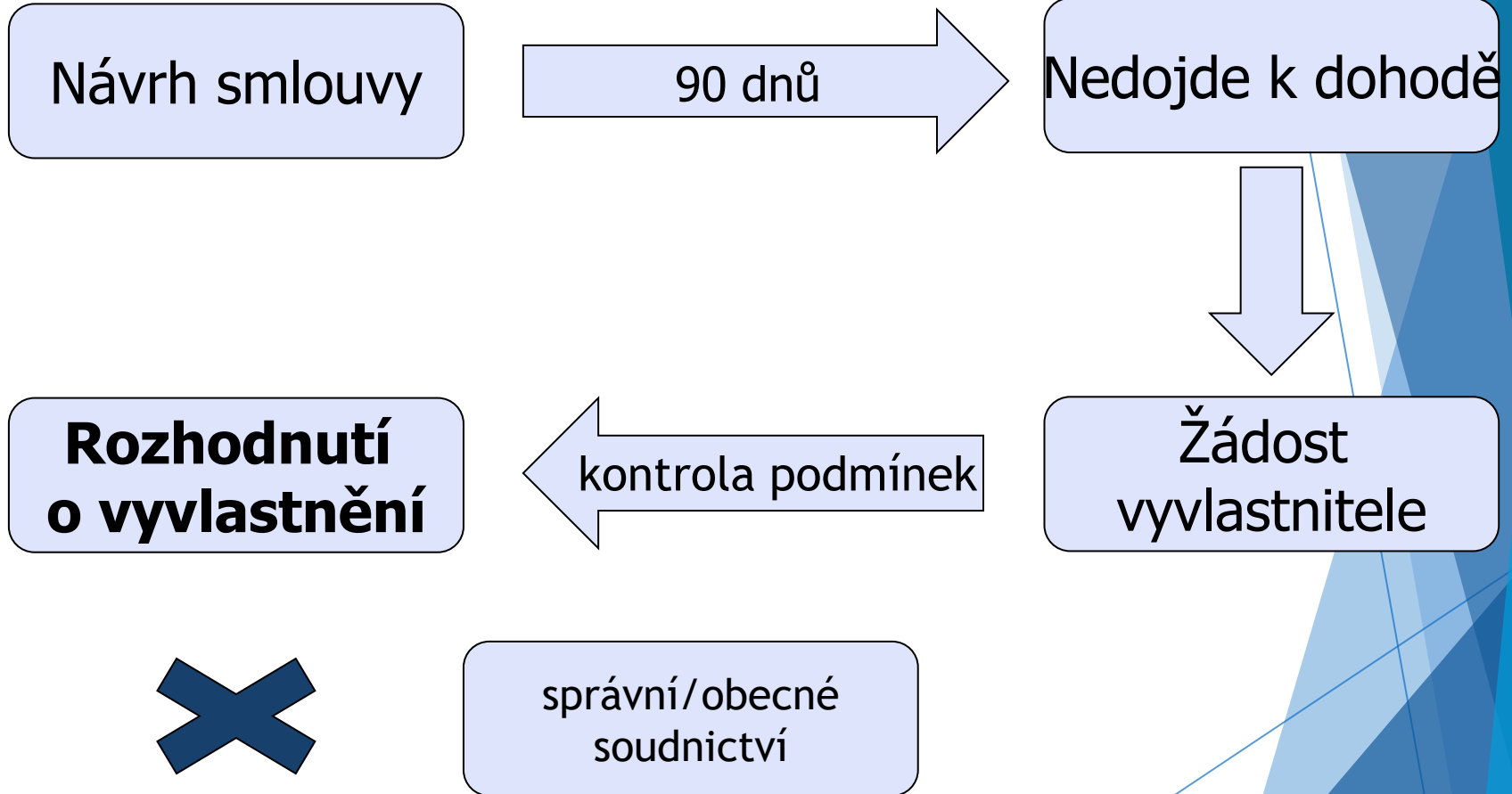
VIII. Vyvlastnění



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





PRÁVNICKÁ
FAKULTA

Masarykova univerzita

IX. Rekodifikace aneb nový stavební zákon (č. 283/2021 Sb.)



Současný stav a problémy stavebního práva

- ▶ roztržitost předpisů a struktury stavebních úřadů
- ▶ velké množství a nepřehlednost dotčených orgánů
- ▶ mnohost aktů a samostatnost přezkumu téměř každého z nich
- ▶ (ne)kvalita projektů a dokumentací a jejich podrobnost
- ▶ “ping-pong” aneb několik odvolacích řízení v jednom správním řízení
- ▶ složitost a pluralita procesů podle stavebního zákona
 - ▶ např. ÚŘ, SŘ, společné ÚaSŘ, souhlasy a ohlášení, VPS; povětšinou možné kombinovat ještě s EIA
 - ▶ výsledkem: možnost různorodých forem pro tutéž stavbu - rozhodnutí, veřejnoprávní smlouva, souhlas jako úkon podle části IV. SpŘ
- ▶ černé stavby podle stavebního zákona
- ▶ systémová podjatost - odpovězte si sami 😊
- ▶ Kam se stavební právo dostalo? ... abnormálně dlouhé a složité procesy

Proces vzniku nového stavebního zákona

- ▶ **24. června 2019** - věcný záměr schválen vládou
- ▶ **25. listopadu 2019** - návrh stavebního zákona a doprovodného změnového zákona v MPŘ
- ▶ **24. srpna 2020** - návrhy schváleny vládou
- ▶ **11. září 2020** - Poslanecká sněmovna: sněmovní tisk 1008 a 1009
komplexní pozměňovací návrh posl. Kolovratníka, přes dalších 80 PN
- ▶ **26. května 2021** - schválení Poslaneckou sněmovnou PČR
- ▶ **1. července 2021** - jednomyslné odmítnutí Senátem PČR
- ▶ **13. července 2021** - 104 většina
- ▶ **15. července 2021** - podpis prezidenta
- ▶ **29. července 2021** - vyhlášení ve sbírce - *zákon č. 283/2021 Sb. a 284/2021 Sb.*

Hlavní změny - přehledově

- ▶ vznik **státní stavební správy** - opuštění dosavadního smíšeného modelu (redukce stavebních úřadů na cca 307) v případě povolování staveb
- ▶ **částečná integrace dotčených orgánů**
- ▶ **územní plánování** - již ne námítky, ale „pouze“ připomínky
- ▶ **jeden jediný procesní postup** - povolovací řízení, jehož výsledkem je rozhodnutí (*stavby drobné, jednoduché, vyhrazené a ostatní*)
- ▶ konec „ping-pongu“ aneb **princip apelace**
- ▶ **zjednodušení projektové dokumentace**
- ▶ **digitalizace**
- ▶ **podrobnější vymezení požadavků na stavby**
- ▶ **posílení institutu plánovacích smluv**
- ▶ **odstraňování černých staveb**

Systematika nového stavebního zákona I.

Část I. Úvodní ustanovení (§ 1 – 14)

Část II. Organizace a výkon veřejné správy (§ 15 – 37)

Část III. Územní plánování (§ 38 – 136)

Část IV. Stavební právo hmotné (§ 137 – 169)

Část V. Vyvlastnění (§ 170)

Část VI. Stavební řád (§ 171 – 266)

Část VII. Informační systémy veřejné správy (§ 267-275)

Systematika nového stavebního zákona II.

Část VIII. Výkon činnosti autorizovaných inspektorů
(§ 276 – 286)

Část IX. Kontrola a opatření k nápravě (§ 287-300)

Část X. Přestupky (§ 301 – 304)

Část XI. Soudní přezkum (§ 305 - 310)

Část XII. Ustanovení společná, přechodná a závěrečná
(§ 311 - 344)

Část XIII. Účinnost (§ 335)

Přílohy

1. Instituce - stavební řád

Nejvyšší stavební úřad

Specializovaný a odvolací stavební úřad

Krajské stavební úřady

Územní pracoviště

Územní pracoviště

Územní pracoviště

1. stupeň
(u vyhrazených staveb)

1. stupeň
(u všech staveb vyjma vyhrazených)

Neintegrováné dotčené orgány:

HZS

památková péče

Zvlášť chráněná území

nakládání s vodami

Jiné stavební úřady - MO, MV a MSp

1. Instituce - stavební řád

- ▶ **NSÚ** - metodika, kontrola, nadřízený Specializovaného a odvolacího StÚ
- ▶ **Specializovaný a odvolací StÚ** - vyhrazené stavby, nadřízený vůči krajským stavebním úřadům
- ▶ **Krajské StÚ** - prvostupňové orgány, působnost vykonávaná strkze územní pracoviště
- ▶ **Územní pracoviště** - stanovena vyhláškou
- ▶ **Jiné stavební úřady** - MO, MV a MSp (rámcové povolení)

1. Instituce - územní plánování

- ▶ vláda - územní rozvojový plán
- ▶ NSÚ - ústřední správní úřad na úseku územního plánování
- ▶ Úřady územního plánování - krajské úřady a obecní úřady obcí s rozšířenou působností
- ▶ Obecní úřady - pod podmínkou splnění podmínek
- ▶ Ministerstvo obrany

1. Instituce - integrace vybraných dotčených orgánů

- ▶ Integrace většiny alespoň částečná - stavební úřad si „vyřeší“ interně prostřednictvím svého specialisty
- ▶ Příklady integrace: hygiena, doprava, ochrana přírody a krajiny (s výjimkami)
- ▶ Metodika a kontrola - věcná ministerstva

- ▶ Co se neintegruje: IZS, požární ochrana, státní hranice, myslivost, pozemkové úpravy, odpady, inspekce práce, celní správa, energetický zákon, hospodaření energií apod.
- ▶ Vydávají vyjádření / koordinované vyjádření / závazné stanovisko
- ▶ Fikce souhlasného aktu dotčeného orgánu po uplynutí lhůt

2. Územní plánování

celostátní ÚPD

krajské ÚPD

místní ÚPD

- opatření obecné povahy (*modifikované částečně*)
- na základě všech stupňů lze povolovat
- rozpor nižší s vyšší => neaplikace
- vydávání v samostatné působnosti
- pořizování v přenesené působnosti
- **konec námitek, všichni připomínky**
- pořizování v samostatné působnosti (*PN 8008*)
zatím ne, ale vznikla pracovní skupina MMR.

3. Stavební právo hmotné

- ▶ doplnění požadavků na výstavbu výslovně do stavebního zákona, avšak podstatná bude nadále prováděcí právní úprava
- ▶ zjednodušení projektové dokumentace
- ▶ úprava postavení **stavbyvedoucího a stavebního zhotovitele**

4. Stavební právo procesní - PROCES

- ▶ obce účastníkem všech řízení *ex lege* podle NStZ (právo na samosprávu)
- ▶ jednotné a jediné řízení o povolení záměru
- ▶ **předběžná informace** - stavební úřad i dotčené orgány
- ▶ **výslovně upravené lhůty pro rozhodnutí**
 - ▶ jednoduché stavby - 30 dnů
 - ▶ ostatní stavby - 60 dnů
 - ▶ EIA stavby - 120 dnů
 - ▶ Možnost prodloužit o 30 až 60 dnů
- ▶ **preciznější časová a věcná koncentrace námitek - § 190**
- ▶ **princip plné apelace** - konec „ping-pongu“
- ▶ **digitalizace**
- ▶ **kolaudace:** všechny stavby kromě staveb drobných a jednoduchých (s výjimkou staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, podzemních staveb, staveb garáží a stavebních uprav pro změnu v užívání části stavby)

5. Černé stavby

- ▶ **dnes:** co lze, to se - bohužel - dodatečně povoluje
- ▶ nově **podstatné zpřísnění** stávajících podmínek
- ▶ **podmínky** dodatečného povolení staveb
 - ▶ prokázání dobré víry (ze strany stavebníka)
 - ▶ soulad stavby se všemi požadavky
 - ▶ není vyžadována výjimka z požadavků na výstavbu
 - ▶ uhradil pokutu za přestupek
- ▶ **jinak nařízení odstranění stavby**

Přehled účinnosti NStZ

▶ 30. 7. 2021

- ▶ § 36, § 319, § 322 odst. 1 a 3, § 322 odst. 3, § 324, § 326 odst. 1

▶ 1. 1. 2022

- ▶ § 15 až § 18, § 312 odst. 1 a 7, § 313 odst. 1 a 2, § 315 odst. 1

▶ 1. 1. 2023 - § 312 odst. 4

▶ 1. 7. 2023 - celý nový stavební zákon

Budoucnost NStZ?



Děkuji za Vaši pozornost

Případné dodatečné dotazy můžete zasílat též na:

brozjan@mail.muni.cz