

BDS PVN – PP – teze – jaro 2007, I.Průchová – ad seminář 13.4.2007 – shrnutí, ve vztahu ke zkoušce z PP – důraz na vztahy k pozemkům

Pozemky a stavební zákon

Prameny

- Zák.č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), účinnost k 1.1.2007 s určitými výjimkami, novela zák.č. 68/ Sb. – ve vztahu ke spec.st.úřadům - § 15 /1e) StZ – zrušen
 - Prováděcí předpisy
- Zák.č. 184/2006 Sb., o odnětí a omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), účinnost k 1.1.2007
- Usnesení PS č. 185/2006 Sb. k zákonu o vyvlastnění
- Zák.č.186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění
- vazba na SPŘ

Systematika nového stavebního zákona (č.183/2006 Sb.)

Vybrané základní pojmy

- Pozemkově – územní pojmy:
 - Stavební pozemek
 - Zastavěný stavební pozemek
 - Nezastavitelný pozemek
 - Zastavěné území
 - Nezastavěné území
 - Změna v území
 - Plocha
 - Zastavitelná plocha
 - Koridor
 - Veřejná infrastruktura (dopravní,technická, občanské vybavení, veřejné prostranství zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu - !pozor rozdíl – veřejné prostranství podle zákona o obcích)
 - Veřejně prospěšná stavba
 - Veřejně prospěšné opatření
 - Územně plánovací dokumentace
 - Zásady územního rozvoje (dříve územní plán VÚC)
 - Územní plán
 - Regulační plán
 - Stavba (dočasná stavba, část stavby)
 - Dokončená stavba
 - Změna stavby před jejím dokončením
 - Změna dokončené stavby
 - Nástavba, přístavba, stavební úprava
 - Údržba stavby
 - Terénní úprava
 - Zařízení
 - Staveniště
-
- **Subjekty:**
 - Pořizovatel ÚPD

- Stavebník
- Stavební dozor
- Orgány ve věcech územního plánování
- Orgány ve věcech stavebního řádu
- Dotčené orgány státní správy
- Autorizovaný inspektor
- Zástupce veřejnosti - § 23 st.z. – nově
- Vlastníci a jiní oprávnění
- Každý
 - !!!!!odlišit role

Nástroje územního plánování

Územně plánovací podklady

- Územně analytické podklady
- Územní studie
- **Politika územního rozvoje**

Územně plánovací dokumentace

- **Zásady územního rozvoje**
- **Územní plán**
- **Regulační plán**

- **Územní rozhodnutí**

Územní rozhodnutí - § 76 a násl.

- Druhy územních 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, 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
- **Veřejnoprávní smlouva (VPS)** o umístění stavby, o změně využití území o změně vlivu stavby na využití území
 - Se souhlasem dotčeného orgánu
 - Nahradí územní rozhodnutí
 - Subjekty VPS – stavební úřad a žadatel

Územní souhlas - § 96 st.z. - nově

- ÚO o stavební uzávěře
- ÚO o asanaci území

Specifika majetkoprávních vztahů v území - § 101 a násl

- Předkupní právo obce, kraje, státu k pozemkům (§ 101 st.z.)

- Náhrady za změnu v území – vlastník pozemku určeného k zastavění, které bylo zrušeno

Stavební řád - § 103 a násl.

- Aktivita nevyžadující ani stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu - § 103 st.z.
- Ohlašování jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací - § 104 st.z. a násl.
 - Aktivita vyžadující ohlášení - § 104 st.z.
 - Obsah ohlášení - § 105 a násl. St.z.
 -
- Stavební řízení - § 109 a násl.
 - Žádost
 - Účastníci
 - Námitky účastníků
 - Stavební povolení
- Zkrácené stavební řízení - § 117 st.z.

Užívání staveb a zkušební provoz - § 119 a násl. st.z.

- Předčasné užívání stavby - § 123 st.z. – na základě omezeného povolení stavebního úřadu na žádost stavebníka
- Zkušební provoz - § 124 st.z.
- Užívání stavby na základě oznámení - § 119 a násl.
- **Kolaudační souhlas** - § 122 st.z.
- Dokumentace skutečného provedení stavby
- Změna v užívání stavby - § 126 st.z.

Odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení atd. - § 128 a násl. St.z.

- Odstranění na základě ohlášení - § 128 st.z.
- Odstranění na základě povolení k odstranění - § 128/3 a násl. st.z.
- Odstranění na základě nařízení - § 129 st.z.
 - Běžné případy
 - Případy neodkladného odstranění stavby
- Nařízení neodkladného odstranění stavby - § 135 st.z.
- Nařízení nutných zabezpečovacích prací - § 135 st.z.
- Nařízení nezbytných úprav - § 137 st.z.
- Nařízení k údržbě stavby - § 139 st.z.
- Nařízení vyklizení stavby - § 140 st.z.
- Uložení opatření na sousedním pozemku nebo stavbě
- Vše příslušný stavební úřad - § 141 st.z.

Stavební dozor - § 132 a násl. st.z.

Autorizovaní inspektoři - § 143 a násl. – nový institut

Ochrana veřejných zájmů součinnost správních orgánů - § 175 a násl.

Správní delikty - § 178 a násl.st.z.

Stanoviska, závazná stanoviska, koordinovaná stanoviska - § 4 StZ

Občanskoprávní námitky

Opatřování pozemků z hlediska majetkoprávního pro realizaci záměrů podle stavebního zákona – vazba na jiné právní předpisy, propojení se StZ – resp. s jednotlivými procesy

Příklad

Stavební zákon a pozemky

Osoba J. má zájem v území X. realizovat výstavbu podnikatelského objektu.

- a) jak zjistí, zda je pozemek určený k zastavění
- b) jak zjistí, k jakým stavebním aktivitám je pozemek určen
- c) pokud zjistí, že pozemek je určen k podnikatelským aktivitám soukromoprávního rázu, jakými prostředky si může opatřit pozemek pro jeho výstavbu
- d) v kterém okamžiku může podat žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby
- e) jaké je v územním řízení o umístění stavby postavení vlastníků pozemků, kde má být stavba umístěna
- f) jaké je postavení vlastníků sousedních pozemků
- g) hraje v územním řízení nějakou roli obec?
- h) které subjekty hájí v územním řízení ochranu veřejných zájmů a jakými formami
- i) jaké jsou právní prostředky obrany žadatele proti územnímu rozhodnutí, s jehož obsahem nesouhlasí?
- j) jaké jsou prostředky ochrany vlastníků sousedních pozemků?