

# *Stavební řád*

*PrF MU, 2018*

## ***Prameny právní úpravy***

- ***Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů***
  - ***dosud více jak 15 x novelizován***

- **Prováděcí předpisy**

- vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti,
- vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu,

# ***Předmět úpravy ve stavebním zákoně***

- ***Předmět či obsah úpravy obsažené ve stavebním zákoně lze rámcově rozdělit do tří okruhů vzájemně spjatých otázek, a to :***
  - ***otázky územního plánování*** – zejména cíle a úkoly územního plánování, orgány územního plánování, nástroje územního plánování, vazba na posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, požadavky na územně plánovací činnost; tento okruh 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*** – zejm. evidence územně plánovací činnosti, obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění pro potřeby stavebního zákona, ochrana veřejných zájmů v režimu stavebního zákona, přestupky, apod.

# Zaměření a systematika úpravy

- **Stavební zákon se člení na celkem 7 částí :**
- 
- - část první - úvodní ustanovení (§§ 1 – 3)
- - část druhá - výkon veřejné správy (§§ 4 – 17)
- - část třetí - územní plánování (§§ 18 – 102)
- - část čtvrtá - stavební řád (§§ 103 - 157)
- - část pátá - společná ustanovení (§§ 158 – 184)
- - část šestá - přechodná a závěrečná ustanovení (§§ 185 – 197)
- - část sedmá - účinnost (§ 198)

# *Vztah ke správnímu řádu*

*§ 192 - Na postupy a řízení podle SZ se použijí ustanovení správního řádu, pokud tento zákon nestanoví jinak.*

## *Využitelnost :*

- správní řízení a rozhodnutí*
- vyjádření, osvědčení, sdělení*
- veřejnoprávní smlouvy*
- opatření obecné povahy*
- stížnosti*

# Organizace správy na úseku územního plánování a stavebního řádu

**Jako orgány územního plánování platná právní úprava vymezuje:**

- **orgány obcí (zastupitelstvo, rada, obecní úřad),**
  - **úřad územního plánování**
- **orgány krajů (zastupitelstvo, rada, krajský úřad)**
- **Ministerstvo pro místní rozvoj a**
- **Ministerstvo obrany.**

**Pokud jde o stavební úřady, platná právní úprava vymezuje :**

**- stavební úřady, které je možno nazvat "obecné", (OBEC II. , III. Krajský úřad a MMR)**

**a dále rozlišuje**

**- speciální stavební úřady (pozemní komunikace, dráhy, vodní díla, letecké stavby)**

**- vojenské (újezdni úřady nebo MO) a jiné stavební úřady (např. MS nebo MV)**

Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu



## *Dotčené orgány*

- orgány, o kterých to stanoví zvláštní zákon*
- správní orgány a jiné orgány veřejné moci příslušné k vydání závazného stanoviska (§ 149 odst. 1 SŘ) nebo vyjádření, které je podkladem rozhodnutí správního orgánu*
- postavení dotčených orgánů mají územní samosprávné celky, jestliže se věc týká práva územního samosprávného celku na samosprávu*

# Územní rozhodnutí

- umístění stavby nebo zařízení (dále jen "rozhodnutí o umístění stavby"),
- změně využití území,
- změně vlivu užívání stavby na území,
- dělení nebo scelování pozemků,
- ochranném pásmu.

# Územní rozhodování

- **územní řízení**
- **zjednodušené územní řízení**
- **územní souhlas**
- **regulační plán**
- **veřejnoprávní smlouva**

§ 79 – výčet staveb, které nepotřebují územní rozhodnutí ani územní souhlas

# Účastníci řízení

- ***určování jejich okruhu***
  - *účastníci hlavní*
  - *účastníci vedlejší*
  - *obce jako účastníci řízení*

# Účastníci řízení

- Účastníky územního řízení jsou
  - *a)* žadatel,
  - *b)* obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn.
- (2) Účastníky územního řízení dále jsou
  - *a)* vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,
  - *b)* osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno.

# průběh

- -ústní jednání spojené s ohledáním (nemusí, pokud poměry zná)
- - možnost podávat námítky a připomínky (zásada koncentrace řízení)
- veřejnost – vždy, když není územní plán (oznámení veřejnou vyhláškou a žadatelem na místě)

# Zjednodušené územní řízení

- *a)* záměr je v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše,
- *b)* se nejedná o záměr, pro který je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí,
- *c)* žádost je doložena závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů,
- *d)* žádost je doložena souhlasem účastníků řízení

# průběh

- Návrh výroku – zveřejnění na úřední desce a na místě
- Možnost podat námitky (účastníci a DO)- 15 dnů
- Pokud nejsou - rozhodnutí se pokládá za vydané, nelze se proti němu dále odvolat a následný den po uplynutí lhůty pro uplatnění výhrad nebo námitek nabývá právní moci.



# Územní souhlas

- Místo územního rozhodnutí stavební úřad vydá územní souhlas, pokud:
- je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše,
- poměry v území se podstatně nemění
- záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
- *Např. ohlášení – srov. § 96*

## *K judikatuře u územního souhlasu*

- *Souhlasy vydávané dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), zejména dle § 96, § 106, § 122, § 127, které stavební úřad výslovně či mlčky činí k ohlášení či oznámení, jsou jinými úkony dle IV. části zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Tyto souhlasy nejsou rozhodnutími ve smyslu § 65 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní; soudní ochrana práv třetích osob je zaručena žalobou na ochranu před nezákonným zásahem, pokynem nebo donucením správního orgánu dle § 82 a násl. tohoto zákona.*
- *Podle usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 18.9.2012, čj. 2 As 86/2010-76*

# Územní rozhodnutí

- schvaluje navržený záměr,
- vymezí pozemky pro jeho realizaci,
- případně stanoví podmínky pro dělení nebo scelování,
- stanoví podmínky pro využití a ochranu území,
- podmínky pro další přípravu a realizaci záměru,
- může uložit zpracování prováděcí dokumentace stavby

# Společné postupy

- Územní řízení s posouzením vlivů na životní prostředí
- Společné územní a stavební řízení
- Společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí
- Společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru

# Stavební řád

*Stavební zákon rozlišuje stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce, které :*

- *nevyžadují stavební povolení ani ohlášení (§103)*
- *podléhají ohlášení (§104) – vydává se souhlas*
- *vyžadují stavební povolení,*
- *s tím, že celkově došlo k „posunu“ ve prospěch prvních dvou skupin režimů „přípustnosti“ staveb*

# ***Stavební povolení lze vydat či nahradit***

- ***ve stavebním řízení***
- ***na základě certifikátu autorizovaného inspektora***
- ***veřejnoprávní smlouvou***

# *Oznámení záměru s certifikátem autorizovaného inspektora*

- *Ne u všech staveb (srov. § 117 )*
- *smlouva mezi stavebníkem a AI – oznámení stavebními úřadu*
- ***certifikát autorizovaného inspektora***
- *vyvěšení oznámení na úřední desce – 15 dnů pro námítky účastníků  
a výhrady DO nebo stavebního úřadu*
- *Předání odvolacímu orgánu – rozhoduje:*
- *a) o tom, že oznámení nemá právní účinky, jestliže oznámený stavební záměr je  
v rozporu s právními předpisy, nebo*
- *b) o zamítnutí námítek nebo výhrad pro nepřípustnost nebo pro nedůvodnost  
nebo opožděnost*



# ***Užívání staveb***

*Dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, pokud vyžadovala stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, anebo pokud byla prováděna na podkladě veřejnoprávní smlouvy nebo certifikátu vydaného autorizovaným inspektorem a byla provedena v souladu s ním, lze nově užívat na základě*

- kolaudačního souhlasu nebo***
- kolaudačního rozhodnutí.***