

Obsah

O autorech	V
Jednotlivé kapitoly zpracovali:.....	XIX
Seznam použitých zkratk	XXI
Úvod.....	1
Kapitola 1. Základní pojmy nového stavebního práva	5
1.1 Vymezení základních pojmů: základní pilíř stavebního práva	5
1.2 Stavba: zákonné vymezení (§ 5), judikатурní závěry a komparativní srovnání.....	5
1.2.1 Obecně	5
1.2.2 Definice ve StavZ 2006.....	6
1.2.3 Nová pozitivní definice ve StavZ.....	7
1.2.4 Srovnávací analýza klíčových změn a souvisejících pojmů.....	7
1.2.5 Zvláštní kategorie: výrobek plnící funkci stavby	8
1.2.6 Závěry judikatury	9
1.2.6.1 Role judikatury jako normativního korektivu	9
1.2.6.2 Objektivní kritéria pro posouzení existence stavby.....	9
1.2.6.3 Klíčová rozhodnutí	9
1.2.7 Srovnávací perspektiva a zahraniční judikatura	11
1.2.7.1 Slovensko.....	11
1.2.7.2 Spolková republika Německo	11
1.2.7.3 Rakouská republika.....	12
1.2.8 Praktické dopady a sporné otázky: zánik stavby versus stavební úprava.....	12
1.2.8.1 Definice zániku stavby v soudní praxi.....	12
1.2.8.2 Rozdíl mezi stavební úpravou a novou stavbou	13
1.3 Nová kategorizace staveb	13
1.4 Další klíčové pojmy související se stavbou	14
1.4.1 Soubor staveb	14
1.4.2 Dočasná stavba	14
1.5 Záměr jako zastřešující kategorie stavebního práva	15
1.5.1 Definice a rozsah pojmu záměr	15
1.5.1.1 Záměr EIA	15
1.5.1.2 Mezinárodní komparace: Pojmy Vorhaben a Bauvorhaben.....	16
1.5.2 Změna, údržba a terénní úpravy	17
1.5.2.1 Změna dokončené stavby (§ 6 odst. 1).....	17
1.5.2.2 Změna v užívání stavby (§ 6 odst. 2).....	17
1.5.2.3 Údržba dokončené stavby (§ 6 odst. 3)	18
1.5.2.4 Terénní úprava (§ 8)	18
1.6 Technické a provozní pojmy	18
1.6.1 Zařízení (§ 7)	18

1.6.2	Staveniště (§ 9)	19
1.7	Další pojmy	19
1.7.1	Veřejná infrastruktura (§ 10).....	19
1.7.2	Veřejně prospěšná stavba a opatření (§ 11)	20
1.8	Základní pojmy stavebního řádu a související definice	20
1.8.1	Definice staveb a jejich charakteristik (§ 13).....	20
1.8.2	Nové a zpřesněné pojmy v § 13	20
1.8.3	Subjekty ve výstavbě (§ 14)	21
1.9	Navržené legislativní změny (sněmovní tisk č. 67)	21
Kapitola 2. Organizace a výkon stavební správy		22
2.1	Úvodem	22
2.2	Vykonavatelé stavební správy: orgány státu a územní samosprávy.....	22
2.2.1	Obecně	22
2.2.2	Obecné stavební úřady.....	23
2.2.2.1	Místní příslušnost	24
2.2.2.2	Věcná příslušnost.....	24
2.2.2.3	Součinnost	26
2.2.3	Vláda	26
2.2.4	Ministerstvo pro místní rozvoj.....	27
2.2.4.1	Ústav územního rozvoje	28
2.2.5	Ministerstvo dopravy	29
2.2.6	Ministerstvo průmyslu a obchodu	29
2.2.7	Jiné stavební úřady (§ 35 StavZ)	30
2.2.7.1	Ministerstvo obrany.....	30
2.2.7.2	Ministerstvo vnitra	31
2.2.7.3	Ministerstvo spravedlnosti	31
2.2.8	Dopravní a energetický stavební úřad	32
2.2.9	Orgány kraje	33
2.2.10	Orgány obce	34
2.2.10.1	Obec a územní plánování.....	34
2.2.10.2	Městské stavební předpisy Prahy, Brna a Ostravy	36
2.2.10.3	Obecní stavební úřad	36
2.2.11	Návrh novely stavebního zákona (sněmovní tisk č. 67)	42
2.3	Autorizovaní inspektoři a stavební správa	42
2.3.1	Obecně	42
2.3.2	Koordinační orgán	43
2.3.3	Podmínky výkonu činnosti.....	44
2.3.4	Doba platnosti, zrušení a zánik oprávnění.....	44
2.3.5	Výkon činnosti	45
Kapitola 3. Územní plánování		47
3.1	Územní plánování v kontextu mezinárodního, unijního a vnitrostátního práva	47
3.1.1	Mezinárodní právo	47
3.1.2	Právo Evropské unie.....	52

3.1.3	Historický vývoj na českém území.....	57
3.1.4	Současné nástroje	58
3.1.5	Cíle a úkoly	64
3.2	Organizace a výkon veřejné správy	68
3.2.1	Koordinace a součinnost: základní východisko územního plánování	68
3.2.2	Státní správa.....	71
3.2.3	Samospráva	74
3.2.4	Kontrola	75
3.3	Územně plánovací podklady	76
3.3.1	Územně analytické podklady.....	76
3.3.2	Územní studie	78
3.4	Politika územního rozvoje a Politika architektury a stavební kultury	80
3.5	Územně plánovací dokumentace	84
3.5.1	Účel a základní obsahové náležitosti	84
3.5.2	Územní rozvojový plán.....	86
3.5.3	Zásady územního rozvoje	87
3.5.4	Územní plán	89
3.5.5	Regulační plán	92
3.5.6	Pořízení, vyhodnocování, změna a zrušení	93
3.6	Další nástroje územního plánování	100
3.6.1	Zastavěné a nezastavěné území.....	100
3.6.2	Územní opatření	103
3.7	Úprava vztahů v území.....	106
3.7.1	Plánovací smlouvy	106
3.7.2	Náhrady za změnu v území	108

Kapitola 4. Stavební právo hmotné..... 110

4.1	Základní východiska: prameny stavebního práva hmotného, kategorizace staveb a systémové vazby	110
4.2	Požadavky na vymezování pozemků.....	112
4.2.1	Smysl a cíle právní úpravy	112
4.2.2	Dělení a scelování pozemků, funkční a technické podmínky vymezování pozemků	113
4.2.3	Veřejná a uliční prostranství.....	115
4.3	Požadavky na umisťování staveb	116
4.3.1	Obecně	116
4.3.2	Odstupy staveb, výška a objem zástavby ve vztahu k okolí	117
4.3.3	Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu; parkování	118
4.3.4	Zeleň a kvalita veřejného prostoru	119
4.3.5	Praktické kolize: stínění, imise, hluk a jejich řešení	120
4.4	Technické požadavky na stavby	121
4.4.1	Obecná východiska	121
4.4.2	Mechanická odolnost a stabilita	122
4.4.3	Požární bezpečnost	122
4.4.4	Hygiena a ochrana zdraví	123

4.4.5	Ochrana životního prostředí	124
4.4.6	Bezpečné a přístupné užívání stavby	124
4.4.7	Energetická náročnost a hospodárnost využití zdrojů	125
4.4.8	Prokazování splnění základních požadavků	127
4.4.9	Řešení kolizí mezi požadavky	127
4.5	Zvláštní požadavky podle vybraných druhů staveb.....	128
4.5.1	Stavby pro bydlení.....	128
4.5.2	Občanské stavby (školy, zdravotnická a sociální zařízení)	129
4.5.3	Garáže a parkovací domy	130
4.5.4	Výrobní a logistické areály	131
4.5.5	Vodní díla a jiné specifické typy staveb.....	132
4.6	Výjimky a odchylná řešení podle § 138 StavZ	132
4.6.1	Obecně	132
4.6.2	Rozsah přípustných výjimek	132
4.6.3	Materiální podmínky a omezení při povolení výjimky	133
4.6.4	Hmotněprávní odůvodnění žádosti o výjimku.....	134
4.6.5	Odchylné řešení v územně plánovací dokumentaci	134
4.6.6	Důkazní prostředky a posuzování výjimky.....	134
4.6.7	Specifický režim u změn staveb a památek (§ 137 odst. 4 StavZ).....	135
4.6.8	Rízení o výjimce z požadavků na výstavbu	135
4.6.9	Shrnutí	135
4.7	Další infrastruktura a související aspekty	136
4.7.1	Dobíjecí infrastruktura pro elektromobilitu a připravenost budov.....	136
4.7.2	Přístupnost veřejně přístupných staveb (dříve „bezbariérovost“)	136
4.7.3	Hospodaření s vodou	137
Kapitola 5. Vyvlastnění a expropriační tituly podle § 170 StavZ		138
5.1	Obecně k institutu vyvlastnění	138
5.2	Ústavní a zákonné podmínky (předpoklady) vyvlastnění.....	139
5.3	Expropriační tituly (účely vyvlastnění) a stavební zákon	143
5.3.1	K expropriačním titulům obecně	143
5.3.2	Expropriační tituly podle § 170 StavZ.....	147
5.4	Vyvlastňovací řízení.....	150
Kapitola 6. Stavební řád: řízení v prvním stupni		154
6.1	Úvodem	154
6.2	Úkony před zahájením řízení	155
6.2.1	Obecně	155
6.2.2	Podnět k zahájení řízení	155
6.2.3	Odložení věci	157
6.2.3.1	Obecná východiska	157
6.2.3.2	Odložení věci podle správního řádu	158
6.2.3.3	Odložení věci (žádosti) podle StavZ	159

6.2.4	Předběžná informace	160
6.2.5	Opatřování vyjádření a závazných stanovisek: základní východiska	162
6.3	Digitalizace řízení a informační systémy veřejné správy podle stavebního zákona	163
6.3.1	Úvodem	163
6.3.2	Historický vývoj digitalizace stavební agendy v České republice	165
6.3.2.1	Dílčí elektronizace po roce 2000	165
6.3.2.2	Koncepce digitálního stavebního řízení (2018–2020)	166
6.3.2.3	Nový stavební zákon a částečný „odklad“ digitalizace	167
6.3.2.4	Právní úprava po 1. 7. 2024	168
6.3.3	Informační systémy stavební správy	169
6.3.3.1	Portál stavebníka (§ 268 StavZ)	169
6.3.3.2	Národní geoportál územního plánování (§ 269 StavZ)	170
6.3.3.3	Evidence stavebních postupů (§ 270 StavZ)	170
6.3.3.4	Evidence elektronických dokumentací (§ 271 StavZ)	171
6.3.3.5	Informační systém identifikačního čísla stavby (§ 273 StavZ)	172
6.3.3.6	Informační systém stavebního řízení (§ 274 StavZ)	172
6.3.4	Vazby na základní registry a ostatní informační systémy	173
6.3.5	(Elektronické) podání, komunikace a spis	174
6.3.5.1	Obecná východiska	174
6.3.5.2	Elektronický spis a nahlížení	175
6.3.5.3	Doručování a elektronická dokumentace	175
6.3.6	Procesní práva, odpovědnost a ochrana v digitálním prostředí	175
6.3.7	Zhodnocení a výhledy de lege ferenda	176
6.4	Stavební řád a ochrana životního prostředí	178
6.4.1	Základní východiska	178
6.4.2	Udržitelný rozvoj a integrovaná ochrana veřejných zájmů	178
6.4.3	Řízení o povolení záměru a ochrana životního prostředí	179
6.4.3.1	Základní východiska	179
6.4.3.2	Kategorizace staveb a její dopady	179
6.4.3.3	Ochrana životního prostředí jako veřejný zájem v StavZ	180
6.4.3.4	Postavení veřejnosti a spolků	180
6.4.3.5	Posuzování vlivů na životní prostředí (EIA) – proces a právní povaha	180
6.4.3.6	Integrovaná prevence (IPPC)	183

6.4.3.7	Jednotné environmentální stanovisko (JES)	184
6.4.4	Praktické ukázky procesních postupů	186
6.4.4.1	Jednoduchá stavba (rodinný dům mimo chráněné území)	186
6.4.4.2	Větší developerský projekt (obchodní centrum)	186
6.4.4.3	Průmyslový projekt vyžadující provozní povolení/kolidující se zvláště chráněným územím	187
6.4.5	Návrh novely StavZ (sněmovní tisk 67)	187
6.5	Řízení o povolení záměru: základní východiska a obecná ustanovení	187
6.5.1	Úvod: koncepce koncentrace a integrace	187
6.5.2	Procesní předpoklady: žádost, dokumentace a digitalizace	188
6.5.3	Účastenství v řízení	189
6.5.4	Námítky a připomínky ve světle koncentrace řízení ...	189
6.5.4.1	Obecně	189
6.5.4.2	Uplatňování námitek a jejich koncentrace	190
6.5.4.3	Uplatňování připomínek a jejich koncentrace	194
6.5.5	Materiální posouzení záměru (§ 193)	195
6.5.6	Dotčené orgány, závazná stanoviska a standardy odůvodnění	197
6.5.7	Rozhodovací pravidlo a hranice podmiňování (§ 195 StavZ)	198
6.5.8	Lhůty pro vydání rozhodnutí	203
6.5.9	Povolení záměru, jeho platnost, změna a zrušení	205
6.6	Povolení záměru: specifika zrychleného řízení	209
6.6.1	Základní východiska	209
6.6.2	Působnost a zákonné podmínky pro vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení	209
6.6.2.1	Žádost stavebníka o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení	209
6.6.2.2	Existence územního plánu obce	210
6.6.2.3	Absence kategorizace záměru jako i) záměru EIA nebo ii) záměru vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchýlného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny	210
6.6.2.4	Splnění hmotněprávních podmínek záměru (§ 193 StavZ)	210
6.6.2.5	Doložení souhlasů všech účastníků řízení se záměrem na situačním výkresu projektové dokumentace	211
6.6.3	Procesní postup stavebního úřadu a vydání povolení	212
6.7	Povolení záměru: specifika rámcového povolení	213
6.8	Nestavební záměr a jeho povolování	215

6.8.1	Úvodem	215
6.8.2	Změna využití území	216
6.8.2.1	Terénní úpravy	216
6.8.2.2	Stanovení prostoru pro dobývání ložisek nerostů mimo režim HorZ	217
6.8.2.3	Odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy	217
6.8.2.4	Pohřebiště	218
6.8.2.5	Změna druhu pozemku, nebo způsobu využití pozemku	218
6.8.2.6	Úprava pozemku, která má vliv na schopnost vsakování vod	219
6.8.3	Dělení nebo scelení pozemků	219
6.8.4	Stanovení ochranného pásma	221
6.9	Řízení o užívání	224
6.9.1	Základní východiska	224
6.9.2	Kolaudační řízení	225
6.9.3	Předčasné užívání	231
6.9.4	Zkušební provoz	232
6.9.5	Rekolaudace	234
6.10	Odstraňování staveb a terénních úprav	235
6.10.1	Úvod do problematiky	235
6.10.2	Stavby nepovolené a stavby neoprávněné.....	235
6.10.3	Kategorizace „závadných“ staveb podle StavZ	236
6.10.3.1	Závadné stavby a stavby v rozporu s územně plánovací dokumentací	236
6.10.3.2	Stavby, které povolení pozbyly, a opakované řízení	237
6.10.3.3	Stavby, které nevyžadují povolení, ale jsou v rozporu s právními předpisy	239
6.10.3.4	Stavby dočasné a prodloužení doby jejich trvání	240
6.10.3.5	Stavby nedokončené v době platnosti povolení	241
6.10.3.6	Stavba neobnovená ve lhůtě 10 let	242
6.10.4	Problematika přechodných ustanovení	242
6.10.5	Zjištění skutkového stavu	244
6.10.5.1	Kontrolní prohlídka.....	246
6.10.5.2	Související řízení o přestupku	246
6.10.6	Řízení o odstranění stavby a její dodatečné povolení	246
6.10.6.1	Účastníci řízení o odstranění stavby	247
6.10.6.2	Účastníci řízení při dodatečném povolování stavby	248
6.10.6.3	Oznámení o zahájení řízení	248
6.10.6.4	Výzva k předložení dokumentace	249
6.10.6.5	Projektová dokumentace	249
6.10.6.6	Oznámení zahájení řízení ostatním účastníkům.....	250

6.10.6.7	Odstranění nepovolené stavby	250
6.10.6.8	Možné výsledky řízení:	251
6.10.6.9	Hmotněprávní podmínky dodatečného povolení stavby	253
6.10.6.10	Náležitosti rozhodnutí o dodatečném povolení stavby	254
6.10.6.11	Výjimky a odstraňování staveb	254
6.10.6.12	Žádost	255
6.10.6.13	Terénní úpravy a zařízení	256
6.10.7	Výkon rozhodnutí	256
6.10.7.1	Úhrada nákladů exekuce státem	257
6.10.7.2	Realizace odstranění stavby	258
6.10.7.3	Výkon rozhodnutí a veřejné zakázky	259
6.10.8	Odstraňování staveb na žádost stavebníka nebo vlastníka	259
6.10.8.1	Žádost	260
6.10.8.2	Stanovení účastníků řízení	260
6.10.8.3	Rozhodnutí	261
6.10.8.4	Podmínky pro vydání povolení jako prvního úkonu v řízení	261
6.11	Mimořádné postupy a nález	262
6.11.1	Mimořádné opatření	262
6.11.2	Obnova	263
6.11.3	Procesní specifika mimořádných postupů	264
6.11.4	Nález	265
6.12	Kontrola a opatření k nápravě	266
6.12.1	Kontrola ve věcech územního plánování	266
6.12.2	Kontrola ve věcech stavebního řádu	268
6.12.2.1	Stavební kontrola	268
6.12.2.2	Kontrola výkonu působnosti stavebních úřadů	277
6.12.2.3	Kontrola činnosti autorizovaných inspektorů	278
6.12.2.4	Kontrola výkonu přenesené působnosti při vydávání prováděcího právního předpisu	278
Kapitola 7.	Stavební řád: řízení o odvolání	279
7.1	Úvodem	279
7.2	Obecná východiska odvolání ve stavebních věcech	279
7.2.1	Dvojinstančnost řízení ve stavebních věcech	279
7.2.2	Meritorní působnost § 225 a § 226 StavZ	282
7.3	Náležitosti odvolání a koncentrace řízení	284
7.3.1	Náležitosti odvolání	284
7.3.2	Koncentrace v odvolacím řízení	286
7.3.2.1	Omezení odvolacích námitek pro věcnou koncentraci	286
7.3.2.2	Omezení odvolacích námitek pro časovou koncentraci	287

7.4	Podání odvolání a jeho účinky	289
7.4.1	Aktivní legitimace, lhůta a místo podání	289
7.4.2	Devolutivní účinek odvolání	290
7.4.3	Suspenzivní účinek odvolání a jeho výjimky v oblasti stavebního řádu	290
7.5	Postup odvolacího správního orgánu a rozhodnutí o odvolání	291
7.5.1	Rozsah přezkumu	291
7.5.2	K použití § 36 odst. 3 SpŘ v odvolacím řízení	291
7.5.3	Rozhodnutí o odvolání z pohledu apelačního principu a výjimek z něj	293
7.5.3.1	Základní východiska a „nesporné“ výjimky z apelačního principu	293
7.5.3.2	Zákaz uložení povinností a zákaz změny k horšímu v odvolacím řízení podle stavebního zákona?	295
7.5.4	Další souvislosti	298

Kapitola 8. Přestupky na úseku stavebního práva

8.1	Úvodem.....	299
8.2	Teoretická východiska přestupkového práva	299
8.2.1	Obecně	299
8.2.2	Typové znaky skutkové podstaty	301
8.2.3	Zánik odpovědnosti za přestupek	305
8.3	Vybrané skutkové podstaty přestupků na úseku stavebního práva	305
8.4	Procesní hledisko přestupků podle StavZ	308

Kapitola 9. Specifika soudního přezkumu ve stavebních věcech

9.1	Úvodem	310
9.2	Soudní přezkum rozhodnutí vydaných stavebním úřadem	310
9.2.1	Zvláštní úprava nepřipustnosti žaloby	310
9.2.2	Podání žaloby	311
9.2.3	Účastníci řízení a osoba zúčastněná na řízení	313
9.2.4	Přezkum závazných stanovisek	314
9.2.5	Rozhodnutí o žalobě	315
9.3	Soudní přezkum opatření obecné povahy	315
9.3.1	Základní východiska	315
9.3.2	Algoritmus přezkumu opatření obecné povahy	316
9.3.3	Abstraktní přezkum.....	318
9.3.4	Incidenční přezkum.....	319
9.3.5	Rozhodnutí o návrhu.....	320

Závěr	321
--------------------	------------

Summary	323
----------------------	------------

Seznam použitých zdrojů	324
--------------------------------------	------------