Obsah

O autorech V
Jednotlivé kapitoly zpracovali: XIX
Seznam použitých zkratek 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), judikaturní 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 Řízení 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 Námitky 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 odchylného 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 ... 299
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 ... 310
9.1 Úvodem ... 310
9.2 Soudní přezkum rozhodnutí vydaných stavebním úřadem ... 310
9.2.1 Zvláštní úprava nepřípustnosti 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