

Nové stavební právo IV - Realizace stavebních a nestavebních záměrů

(pomůcka k orientaci v textu zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon; stav ke dni 1. 1. 2025)

A. Pojem „záměr“

- § 4 odst. 1

- stavební záměr

= stavba (§ 5 odst. 1)

- drobné [§ 5 odst. 2 písm. a) a příloha č. 1]

- jednoduché [§ 5 odst. 2 písm. b) a příloha č. 2]

- vyhrazené [§ 5 odst. 2 písm. c) a příloha č. 3]

- ostatní (= bez přívlastku)

= soubor staveb (§ 5 odst. 3)

- stavba hlavní (věta první § 5 odst. 4)

- stavba vedlejší (věta druhá § 5 odst. 4)

... podle okolností se stavbou rozumí i (§ 5 odst. 6)

- část stavby

- změna dokončené stavby

= nástavba [§ 5 odst. 2 písm. a)]

= přístavba [§ 5 odst. 2 písm. b)]

= stavební úprava [§ 5 odst. 2 písm. c)]

= změna v užívání stavby uvedená v § 6 odst. 2

... stavba může být trvalá, nebo dočasná [§ 5 odst. 5, § 6 odst. 2 písm. e)]

= zařízení (§ 7)

= údržba dokončené stavby (§ 6 odst. 3)

... stavby/zařízení mohou být veřejně prospěšnými stavbami (§ 11 odst. 2 se zřetelem na § 10)

- nestavební záměr (o nestavebních záměrech viz níže)

= změna využití území = změna funkčního využití nebo prostorového uspořádání, která nespočívá v umístění stavby [v tom i terénní úprava (§ 8)]

= dělení nebo scelení (scelování) pozemků

= stanovení ochranného písma

... opatření nestavební povahy mohou být veřejně prospěšnými opatřeními (§ 11 odst. 2 se zřetelem na § 10)

B. Stavební záměry

I. Provádění stavby

- režim volný/povolovací

- povolovacímu režimu podléhají jiné než drobné stavby (§ 171, příloha č. 1)

- řízení o vydání povolení záměru stavby (§ 182-200 a § 211)

... účastníci (§ 182 a 183)

... náležitosti žádosti (§ 184 odst. 1 a 2); viz též §157 a 158, § 175-179a, § 187, popřípadě i § 130-132)

... chybějící závazná stanoviska a vyjádření (§ 184 odst. 3 a 4)

... odstranitelné vady žádosti (§ 185 odst. 1 a 2; postu po odstranění vad § 188 odst. 1)

... neodstranitelné vady žádosti (§ 185 odst. 3 a 4)

... ústní jednání (§ 189)

... koncentrace (§ 190); pozor: nadřazenou koncentraci je legalita

... posuzování žádosti (§ 193, 195 a 196)

... náležitosti povolení záměru (§ 197 a § 211); viz též § 227 a 237

... platnost povolení, prodloužení platnosti povolení (§ 198)

... změna/zrušení povolení (§ 200); pozor: nejde ani o změnu záměru před dokončením (= pro tu platí § 224), ani o změnu dokončené stavby (= pro tu platí ustanovení o stavbě)

- povolení některých záměrů předchází rámcové povolení (↓)

- zrychlené řízení (předpoklady, speciality = § 212)

- zvláštnosti odvolacího řízení (§ 225 a 226)

- zvláštnosti soudního přezkumu (§ 306-309)

- k volnému režimu provádění stavby: i tyto stavby podléhají stavební kontrole (§ 291)

... na okraj: předběžná informace [§ 174 odst. 1 písm. b) a c)]

- *specialita ve stavebním zákoně = povolení záměru domu pro dostupné nájemní bydlení*
[§ 201-202 v návaznosti na § 13 písm. q)]

- *speciality v zákoně o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury (§ 2. § 2c, 2d, § 2i odst. 1, 3 a 5, § 2j odst. 1, § 2n odst. 2-4, § 4c odst. 1 a 3, § 4d odst. 1 v návaznosti na § 1 a § 5f odst. 5-7 v návaznosti na § 5e zákona č. 416/2009 Sb.)*

II. Užívání stavby

1. Kolaudace

- režim volný/povolovací

- povolovacímu režimu podléhají (§ 230 odst. 1, § 230 odst. 2 *a contrario*)

= stavby, jejichž provádění podléhá povolení (↑)

= jednoduché stavby uvedené v odst. 1 písm. a) až c) a odst. 2 písm. d) přílohy č. 2

... povolením užívat stavbu je kolaudační rozhodnutí

- řízení o vydání kolaudačního rozhodnutí (§ 231-235 a § 246)

... účastníci (§ 231)

... závěrečná kontrolní prohlídka (§ 234)

... posuzování žádosti (§ 233, § 235 odst. 1)

... náležitosti kolaudačního rozhodnutí (§ 235 odst. 2 a 3)

- zkrácený postup = § 235 odst. 4

- zvláštnosti odvolacího řízení [§ 225 a 226 (s ohledem na § 246)]

- zvláštnosti soudního přezkumu (§ 306-309)

- k volnému režimu užívání stavby viz § 230 odst. 3 až 5

... na okraj: předběžná informace [§ 174 odst. 1 písm. b)]

- *speciality v zákoně o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury (§ 2i odst. 2 v návaznosti na § 1 odst. 11-12 zákona č. 416/2009 Sb.)*

2. Předčasné užívání

- týká se nedokončených staveb podléhající povolovacímu režimu užívání

- uplatňuje se koncesní režim (arg. „může“ v § 236 odst. 1; na povolení není právní nárok)

- řízení o vydání povolení předčasného užívání stavby (§ 236 a 246)

- zvláštnosti odvolacího řízení [§ 225 a 226 (zřejmě i přes absenci odkazu v § 246)]

- zvláštnosti soudního přezkumu (§ 306-309)

3. Zkušební provoz

- týká se dosud nezkolaudovaných dokončených staveb, smyslem je ověření funkčnosti
- uplatňuje se povolovací režim (§ 237 odst. 1 až 3 a 5 a 6)
- pozor: v návaznosti na obsah povolení záměru lze zkušební provoz rovněž nařídit (§ 237 odst. 4 v návaznosti § 211 odst. 3).
- řízení o vydání povolení zkušebnímu provozu a o nařízení zkušebnímu provozu (§ 237 a 246)
- zvláštnosti odvolacího řízení [§ 225 a 226 (zřejmě i přes absenci odkazu v § 246)]
- zvláštnosti soudního přezkumu (§ 306-309)

III. Změna v užívání stavby (rekolaudace)

- změna účelu vymezeného v kolaudačním rozhodnutí nebo v povolení stavby (viz § 230 odst. 1 a 3)
- režim volný/povolovací
- povolovacímu režimu podléhají (§ 239 odst. 1) změny v užívání stavby uvedené v § 6 odst. 2, které nejsou podmíněny změnou stavby podléhající povolení záměru (↑)
- k aprobaci změn v užívání stavby uvedených v § 6 odst. 2, které jsou podmíněny změnou stavby podléhající povolení záměru, dochází v rámci povolování změny stavby a/nebo následné kolaudaci; ke zvláštnostem viz § 242 odst. 2
- řízení o vydání povolení změny v užívání stavby (§ 239, 240 a 246)
- zrychlené řízení (předpoklady, speciality = § 241)
- vliv na kolaudační rozhodnutí (§ 242 odst. 1)
- zvláštnosti odvolacího řízení [§ 225 a 226 (s ohledem na § 246)]
- zvláštnosti soudního přezkumu (§ 306-309)
- speciality změny v užívání u drobných a jednoduchých staveb (§ 243 a 244)

IV. Odstranění stavby z vůle vlastníka

- režim volný/povolovací
- povolovacímu režimu podléhají (§ 247 odst. 1)
 - = stavby, jejichž provádění podléhá povolení (↑)
 - = stavby, jejichž provedení nepodléhá povolení, ale které obsahují azbest

- řízení o vydání povolení odstranění stavby (§ 247-249)
- náležitosti rozhodnutí (§ 249 odst. 1); viz též § 227
- společné povolení odstranění stavby a povolení záměru (nové) stavby (§249 odst. 2)
- zvláštnosti odvolacího řízení [§ 225 a 226 (zřejmě i přes absenci úpravy)]
- zvláštnosti soudního přezkumu (§ 306-309)
- *speciality v zákoně o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury (§ 2. 2d v návaznosti na § 1 odst. 5 zákona č. 416/2009 Sb.)*

C. Nestavební záměry

I. Změna využití území

- režim volný/povolovací
- povolovacímu režimu podléhají změny uvedené v § 213, nejde-li o změny uvedené v § 214 (pozor na „výjimku z výjimky“ v § 214 odst. 2)
- řízení o vydání povolení změny využití území (§ 182-200)
 - ... obsah/náležitosti povolení § 215 odst. 1 a 2
- zkrácený postup = § 215 odst. 3
- zvláštnosti odvolacího řízení [§ 225 a 226 (s ohledem na § 246)]
- zvláštnosti soudního přezkumu (§ 306-309)
- *speciality v zákoně o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury (§ 2. 2d v návaznosti na § 1 odst. 5 zákona č. 416/2009 Sb.)*

II. Dělení nebo scelení (scelování) pozemků

- povolovací režim
- řízení o vydání povolení dělení/scelení (§ 182-200; pozor na § 216 odst. 5)
 - ... obsah/náležitosti povolení § 216 a 217
- zkrácený postup = § 217 odst. 2
- zvláštnosti odvolacího řízení [§ 225 a 226 (s ohledem na § 246)]
- zvláštnosti soudního přezkumu (§ 306-309)
- *speciality v zákoně o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury [§ 2. 2d, § 2h odst. 4 v návaznosti na § 1 odst. 2 písm. a)-b) a odst. 5 zákona č. 416/2009 Sb.]*

III. Stanovení ochranného pásma

- smysl ochranného pásma (§ 218 odst. 1)
 - = ochrana stavby/zařízení před účinky okolí
 - = ochrana okolí před účinky stavby/zařízení
- obsah (§ 218 odst. 5)
 - úprava ve stavebním zákoně se nepoužije pro všechna ochranná pásma! ... § 218 odst. 2; jiným způsobem vzniká ochranné pásmo např. podle § 30 zákona o pozemních komunikacích (č. 13/1997 Sb.)
- stanovení na návrh a z moci úřední (§ 218 odst. 3 a 4)
- 2 formy stanovení ochranného pásma podle stavebního zákona
 - = rozhodnutí
 - = opatření obecné povahy (týká-li se neurčeného okruhu osob)
- řízení o návrhu na vydání rozhodnutí o stanovení ochranného pásma (§ 182-200)
 - ... k účinkům rozhodnutí viz § 220 odst. 5
 - ... k výjimce, změně, zrušení viz § 220 odst. 6
- zvláštnosti odvolacího řízení [§ 225 a 226 (s ohledem na § 246)]
- zvláštnosti soudního přezkumu (§ 306-309)
- postup stanovení ochranného pásma formou opatření obecné povahy (§ 219)
 - ... náležitosti (§220 odst. 1)
 - ... účinky (§ 220 odst. 2 až 4)
 - ... výjimka, změna, zrušení ... (§220 odst. 6)
- *speciality v zákoně o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury (§ 2. 2d v návaznosti na § 1 odst. 5 zákona č. 416/2009 Sb.)*

D. Rámcové povolení

- řeší pouze některé parametry umístění záměru
- týká se
 - staveb jaderného zařízení
 - záměrů povolovaných Ministerstvem obrany, Ministerstvem vnitra nebo Ministerstvem spravedlnosti coby jinými stavebními úřady (§ 35)

- blíže § 221-223
- zvláštnosti odvolacího řízení [§ 225 a 226]
- zvláštnosti soudního přezkumu (§ 306-309)
- speciality v zákoně o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury (§ 2. 2d v návaznosti na § 1 odst. 5 zákona č. 416/2009 Sb.)