



MĚSTSKÝ ÚŘAD ZBIROH

odbor výstavby a životního prostředí
Masarykovo nám 112, 338 08 Zbiroh

SPISOVÁ ZN.: 541/2025/ZBI/OVZP
Č.J.: 541/2025/ZBI/OVZP-3
VYŘIZUJE: Romana Gráfová
TEL.: 373 749 543
E-MAIL: romana.grafova@zbiroh.cz

DATUM: 3.3.2025

Věc: Poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.

Městský úřad Zbiroh, odbor výstavby a životního prostředí, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), na základě Vaší žádosti (e-mail) ze dne 26.2.2025 o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím k záměru „provést rekonstrukci chalupy a kůlny nacházející se v k.ú. Přísednice a v CHKO Křivoklátsko“, Vám sděluje následující:

Z Vámi uvedených informací vyplývá záměr:

- **„Rekonstrukce chalupy“:** Výměna střešní krytiny, oprava krovu, výměna okapů a oprava komínů. Tvar a plocha střechy zůstane zachována. Chalupa se nachází uprostřed pozemku.
- **„Rekonstrukce/novostavba kůlny“:** Kůlna je ve špatném stavu, na samostatném pozemku o výměře 27m², který sousedí s obecním pozemkem. Zvažujete buď její rekonstrukci, nebo demolici a výstavbu nové kůlny na stejném místě se stejnými rozměry (do 25 m²).
- **„Užívání kůlny k příležitostnému využití k zaparkování automobilu v době rekreace“.**

S ohledem na výše uvedené informace s přihlédnutím ke stavebnímu zákonu č. 283/2021 Sb., zdejší stavební úřad uvádí následující obecné informace:

Nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., ruší institut ohlášení stavby. Místo toho zavádí jednotné povolení záměru, které zahrnuje jak územní tak stavební řízení.

Zda budete potřebovat povolení záměru, či zda se na danou stavbu vztahuje režim volné stavby, záleží na mnoha faktorech, jako je charakter a rozsah prací, umístění stavby, její vliv na okolí atd.

- **Rekonstrukce:** Obecně platí, že stavební úpravy, které nemění vnější rozměry stavby, nemění způsob užívání a nezasahují do nosných konstrukcí, nevyžadují povolení záměru. Nicméně i zde existují výjimky, a proto je vždy nutné posoudit konkrétní případ individuálně.
- **Udržovací práce:**
 - Obecně platí, že udržovací práce, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu, vzhled stavby, životní prostředí nebo bezpečnost při užívání a nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou, nevyžadují povolení záměru.
 - V CHKO je však nutné posoudit každý případ individuálně. I drobné úpravy mohou ovlivnit krajinný ráz.
- **Stavební úpravy:**
 - Stavební úpravy, které mění vzhled stavby, zasahují do nosných konstrukcí nebo ovlivňují životní prostředí, požární bezpečnost, vyžadují povolení záměru.

- Pro jakékoliv stavební úpravy v CHKO je nutné počítat se stanoviskem od Agentury ochrany přírody a krajiny (AOPK ČR) a správy CHKO.
- **Odstranění stavby:**
 - Pro jakékoliv stavební úpravy v CHKO je nutné opatřit stanovisko od Agentury ochrany přírody a krajiny (AOPK ČR) a správy CHKO.
 - Podle nového stavebního zákona je nutné povolení k odstranění stavby u staveb, které vyžadovaly stavební povolení nebo ohlášení.
 - Dále je nutné povolení k odstranění stavby, pokud stavba obsahuje azbest (včetně stanoviska Krajské hygienické stanice a JES od MěÚ Rokycany, odbor ŽP).
 - U drobných staveb (uvedených v příloze č. 1 stavebního zákona) není povolení k odstranění stavby nutné, pokud neobsahují azbest.
 - Vzhledem k tomu, že se jedná o stavbu v CHKO, bude nutné posoudit konkrétní případ individuálně.
- **Novostavba:** Pokud se rozhodnete pro demolici a výstavbu nové kůlny na hranici pozemku, bude se jednat o stavbu vyžadující povolení stavebního úřadu s udělením výjimky.

Zde jsou informace k udělení výjimky z odstupových vzdáleností dle platného stavebního zákona č. 283/2021 Sb.:

- Nový stavební zákon umožňuje udělení výjimky z požadavků na odstupové vzdálenosti, ale pouze v případech, kdy to prováděcí právní předpis výslovně umožňuje.
- Udělení výjimky je podmíněno tím, že se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví a života osob, životní prostředí, sousední pozemky nebo stavby.
- Řešení podle povolené výjimky musí dosahovat účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu.

Podmínky pro udělení výjimky:

- **Prováděcí právní předpis:** Výjimku lze udělit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, která to výslovně umožňují.
- **Bezpečnost a ochrana:** Udělení výjimky nesmí ohrozit bezpečnost, ochranu zdraví a života osob, životní prostředí, sousední pozemky nebo stavby.
- **Účel požadavků:** Řešení podle povolené výjimky musí dosahovat účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu.
- **Zvláštní okolnosti:** Udělení výjimky musí být odůvodněno zvláštními okolnostmi, například specifickým charakterem pozemku nebo stavby.

Podání žádosti o povolení výjimky:

- **Žádost:** Žádost o výjimku se podává u příslušného stavebního úřadu.
- **Obsah žádosti:** Žádost musí obsahovat:
 - identifikační údaje žadatele,
 - údaje o stavbě, pro kterou se žádá o výjimku,
 - odůvodnění žádosti o výjimku, včetně popisu zvláštních okolností,
 - dokumentaci, která prokazuje, že udělení výjimky neohrozí bezpečnost, ochranu zdraví a života osob, životní prostředí, sousední pozemky nebo stavby.

Důležité upozornění:

- Udělení výjimky je individuální a závisí na posouzení konkrétního případu stavebním úřadem.

- Neexistuje právní nárok na udělení výjimky. (Pokud nebude udělena výjimka není možné povolení stavby).

Podmínky pro povolení záměru (stavební úpravy, novostavba):

- **Povolení záměru:**

- Pokud stavební úpravy zasahují do nosných konstrukcí, mění vzhled stavby nebo ovlivňují životní prostředí, je nutné získat povolení záměru.
- Povolení záměru zahrnuje posouzení souladu s územním plánem a technickými požadavky na stavbu.

- **Drobné stavby:**

- U drobných staveb (uvedených v příloze č. 1 stavebního zákona) mohou být stavební úpravy prováděny bez povolení záměru, pokud nezasahují do nosných konstrukcí a nemění vzhled stavby.
- I u drobných staveb je však nutné dodržovat požadavky na odstupové vzdálenosti a ochranu sousedních pozemků.

- **Specifika hranice pozemku:**

- Stavební úpravy nesmí porušovat požadavky na odstupové vzdálenosti od sousedních staveb a pozemků.
- Je nutné zajistit, aby stavební úpravy nevedly k narušení stability sousedních staveb nebo k negativnímu ovlivnění sousedních pozemků.
- Souhlas sousedů.

Podání žádosti o povolení záměru:

- Žádost se podává u věcně a místně příslušného stavebního úřadu a to: žádost se podává elektronicky prostřednictvím portálu stavebníka nebo v listinné podobě na příslušném stavebním úřadě.
- Žádost musí obsahovat:
 - identifikační údaje žadatele,
 - údaje o stavbě,
 - dokumentaci pro povolení záměru: (Musí obsahovat podrobné technické řešení stavby, včetně výkresů, technických zpráv a dalších potřebných detailů. Je třeba, aby stavebník dokumentaci vložil do evidence elektronických dokumentací prostřednictvím portálu stavebníka nejpozději spolu s podáním žádosti o povolení záměru),
 - vyjádření, závazná stanoviska nebo rozhodnutí dotčených orgánů (pokud jsou vyžadována).

Podmínky pro odstranění stavby:

- Podle nového stavebního zákona je nutné povolení k odstranění stavby u staveb, které vyžadovaly stavební povolení nebo ohlášení.
- Dále je nutné povolení k odstranění stavby, pokud stavba obsahuje azbest (včetně stanoviska Krajské hygienické stanice a JES od MěÚ Rokycany, odbor ŽP).
- U drobných staveb (uvedených v příloze č. 1 stavebního zákona) není povolení k odstranění stavby nutné, pokud neobsahují azbest.
- Vzhledem k tomu, že se jedná o stavbu v CHKO, bude nutné posoudit konkrétní případ individuálně.

Podání žádosti o povolení k odstranění stavby:

- Žádost se podává u věcně a místně příslušného stavebního úřadu.
- Žádost musí obsahovat:
 - identifikační údaje žadatele,
 - údaje o odstraňované stavbě,
 - informaci o tom, zda stavba obsahuje azbest,
 - dokumentaci pro odstranění stavby,
 - vyjádření, závazná stanoviska nebo rozhodnutí dotčených orgánů (pokud jsou vyžadována).

Zdejší stavební úřad pro komplexnost předmětné informace dále uvádí možnosti postupů v souladu s platným stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami:

Zjištění, zda je nutné povolení:

- Podle nového stavebního zákona je nutné posoudit, zda stavební úpravy zasahují do nosných konstrukcí, mění vzhled stavby, požární bezpečnost nebo ovlivňují životní prostředí.
- Pokud ano, bude nutné povolení záměru.
- U drobných staveb (uvedených v příloze č. 1 stavebního zákona) mohou být stavební úpravy prováděny bez povolení, pokud nezasahují do nosných konstrukcí a nemění vzhled stavby.
- Umístění stavby na hranici pozemku bude vyžadovat zvláštní posouzení z hlediska odstupových vzdáleností a vlivu na sousední pozemky.

Specifika stavebních úprav na hranici pozemku:

- **Odstupové vzdálenosti:**
 - Stavební úpravy nesmí porušovat požadavky na odstupové vzdálenosti od sousedních staveb a pozemků.
 - Odstupové vzdálenosti se posuzují podle charakteru stavby a stavebních úprav.
 - Souhlas sousedů.
- **Vliv na sousední pozemky:**
 - Stavební úpravy nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky (např. odvodnění, zastínění).
 - Je nutné zajistit, aby stavební úpravy nevedly k narušení stability sousedních staveb.

Dodržování platných předpisů:

- Při provádění prací je nutné dodržovat všechny platné právní předpisy, včetně stavebního zákona, jeho prováděcích předpisů, zvláštních právních předpisů.

Co se týká definice a účelu užívání staveb, které uvádíte ke stavbě kůlny k příležitostnému využití k zaparkování automobilu v době rekreace.

Definice a účel stavby:

- **Kůlna:**
 - Tradičně slouží k uskladnění nářadí, zahradního vybavení, dřeva a dalších podobných věcí. Obvykle se jedná o jednoduchou stavbu s menšími nároky na technické provedení.

- **Garáž:**
 - Je určena k parkování a údržbě motorových vozidel. Musí splňovat specifické požadavky na bezpečnost, ventilaci a požární ochranu.

Rozdíly v užívání:

- Charakter činnosti:
 - U kůlny se předpokládá skladování a manipulace s předměty.
 - U garáže se jedná o parkování a údržbu vozidel, což zahrnuje i manipulaci s hořlavými kapalinami.
- Technické požadavky:
 - Garáž musí splňovat přísnější technické požadavky na ventilaci, odvětrání a požární bezpečnost, zejména pokud se v ní skladují hořlavé kapaliny a proto vyžaduje povolení.
- Územní plánování:
 - Územní plán může definovat, jaké stavby jsou v dané lokalitě přípustné.

Důsledky nesprávného užívání:

- Porušení stavebního zákona:
 - Pokud se stavba užívá v rozporu s jejím určením, může to být považováno za porušení stavebního zákona.

Romana Gráfová
samostatný odborný referent
odboru výstavy a ŽP MěÚ Zbiroh

Obdrží:

Žadatel: (na dodejku)

Mě

1

Na vědomí: (k vyvěšení na úřední desce)

Městský úřad Zbiroh, IDDS: vtfbad7

sídlo: Masarykovo náměstí č.p. 112, 338 08 Zbiroh