

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ PODLE NOVÉHO STAVEBNÍHO ZÁKONA Z POHLEDU ČKAIT

Robert Špalek, Eva Kuzmová

Odložení účinnosti nové právní úpravy o jeden rok by mohlo poskytnout potřebný časový prostor pro kvalitní úpravu a reformu veřejného stavebního práva i v oblasti územního plánování. Byť se u těchto změn může jevit, že nejsou na první pohled tak výrazné jak v oblasti stavebního řádu, je potřeba jim také věnovat pozornost a hodnotit je z hlediska cílů, k nimž se rekodifikace veřejného stavebního práva snažila směřovat.

Proces rekodifikace stavebního práva zahájený v roce 2017 byl ukončen dne 29. 7. 2021, kdy byl ve Sbírce zákonů vyhlášen pod č. 283/2021 Sb. nový stavební zákon. Spolu s ním byl téhož dne ve Sbírce zákonů publikován pod č. 284/2021 Sb. i tzv. změnový zákon, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím nového stavebního zákona.

Nový stavební zákon přináší vedle vzniku státní stavební správy, úplné digitalizace stavební agendy, procesu revize, modernizace a sjednocení obecných požadavků na výstavbu a dosažení jediného povolovacího řízení vedeného před jedním úřadem a zakončeného jedním rozhodnutím i změny na úseku územního plánování.

Nástroje územního plánování

Ustanovení § 61 nového stavebního zákona nástroji územního plánování rozumí:

- územně plánovací podklady, kterými jsou územně analytické podklady a územní studie,
- Politiku architektury a stavební kultury České republiky,
- územně plánovací dokumentace, kterými jsou územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán,
- vymezení zastavěného území,
- územní opatření, kterými jsou územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území.

Politika architektury a stavební kultury poprvé ve stavebním zákoně

Zatímco ostatní nástroje územního plánování zná i současný stavební zákon,

Politika architektury a stavební kultury ČR se zde objevuje nově. Právní úprava ukotvuje Politiku architektury a stavební kultury ČR jako strategický dokument s celostátní působností, který určuje vizi, cíle a opatření k dosažení kvality vystavěného prostředí. Nový stavební zákon v § 70 a § 71 určuje pro tento dokument základní obsah i pravidla, definuje, kdo ho zpracovává a schvaluje, a stanovuje způsob projednání, zveřejnění a aktualizace.

Nicméně podle našeho názoru v nové právní úpravě chybí provázání tohoto nástroje s ostatními nástroji územního plánování, případně i jeho dopad do oblasti povolování staveb. Ve schválené podobě stojí tento dokument odtržený od ostatních ustanovení nového stavebního zákona, což může působit poněkud nepřehledně při jeho využití. Nový stavební zákon by si v této oblasti jistě zasloužil zpřesnění, což by mohlo být předmětem jeho budoucí novelizace.

Domníváme se také, že současný obsah Politiky architektury a stavební kultury České republiky neodpovídá zcela záměru strategického dokumentu; je spíše přehledem operativních úkolů a opatření – a v této podobě jej nelze bezprostředně provázat se stavebním zákonem.

Má-li se jednat o strategický dokument s celostátní působností, který určuje vizi, cíle a opatření k dosažení kvality vystavěného prostředí, měl by tomu odpovídat i jeho obsah, a to včetně reakce na nové výzvy ochrany klimatu a udržitelné výstavby.

Své národní politiky architektury a stavební kultury vydala většina členských států Evropské unie i dalších zemí

v Evropě. Politiku architektury a stavební kultury ČR schválila vláda České republiky v lednu 2015, jejím gestorem a koordinátorem je Ministerstvo pro místní rozvoj. V následujících letech bylo pravidelně hodnoceno naplňování Politiky. Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě se podílela na analýze tohoto dokumentu a přípravě doporučení pro jeho aktualizaci v roce 2018. Stalo se již tradicí, že mezinárodní konferenci k Politice architektury a stavební kultury ČR pořádá členský stát předsedající Radě EU. Česká republika připravuje obdobnou konferenci na říjen 2022, kdy bude předsedajícím státem. Koordinátorem dalšího dění kolem Politiky architektury a stavební kultury ČR je MMR a ČKAIT, která je rovněž do dalších aktivit a přípravy konference zapojena.

Územně plánovací dokumentace nesmí obsahovat přílišné podrobnosti

Nový stavební zákon v § 72 odst. 1 nově výslovně stanoví, že územně plánovací dokumentace nesmí obsahovat podrobnosti, které náležejí svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci nebo rozhodnutí. Každá územně plánovací dokumentace tedy musí obsahovat to, co podle zákona obsahovat má, jediné že by se jednalo o zákonem stanovenou výjimku (např. územní plán s prvky regulačního plánu). Tento zákonný zákaz, aby územně plánovací dokumentace obsahovala větší podrobnost, než jakou připouští zákon, lze jednoznačně kvitovat, neboť by se tím mělo předejít potřebě častých změn. Územně plánovací dokumentace bude i nadále vydávána formou opatření obecné povahy postupem podle nového stavebního zákona. Přitom s ohledem na hierarchickou

strukturu územně plánovací dokumentace platí, že nadřazená územně plánovací dokumentace je vždy závazná pro pořízení a vydání navazující územně plánovací dokumentace.

Nový stavební zákon také podle § 73 odst. 3 uvádí, že **k části navazující územně plánovací dokumentace, která je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, se nepřihlíží.**

Územní rozvojový plán je pozitivním nástrojem pro realizaci dopravní a technické infrastruktury

Velkým problémem dřívější právní úpravy bylo to, že stát neměl reálné možnosti prosazení svých zájmů, které jsou v jeho působnosti. Zejména se jednalo o záměry veřejné dopravní a technické infrastruktury, kterými jsou dálnice, železnice, produktovody apod. Chybějící závazný nástroj plánování celostátně významných infrastrukturních záměrů na celostátní úrovni byl řešen již novelou současného stavebního zákona, provedenou tzv. liniovým zákonem č. 403/2020 Sb., kterým se od 1. 1. 2021 změnil zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací. Touto novelou byl tedy již v roce 2020 zaveden nový typ územně plánovací dokumentace v podobě územního rozvojového plánu. Jeho úkolem podle současného znění stavebního zákona č. 183/2006 Sb. má být vymezení ploch a koridorů zejména dopravní a technické infrastruktury mezinárodního nebo republikového významu nebo liniových staveb, které svým významem přesahují území jednoho kraje, o kterých tak stanoví politika územního rozvoje.

Územní rozvojový plán nahrazuje původní nástroj, tzv. politiku územního rozvoje, která je sice podle současného stavebního zákona č. 183/2006 Sb. závazná pro rozhodování území, nicméně vzhledem ke své obecnosti a schematicnosti spíše nepřímě. Řeší v příslušné podrobnosti (obvykle schematicky) celé území České republiky i ve vazbě na přeshraniční a mezinárodní souvislosti, ale není z ní zřejmé, zda by bylo možné umístit záměr pouze na politiky územ-

ního rozvoje bez hierarchicky nižších stupňů dokumentací. Tento problém byl s účinností od 1. 1. 2021 odstraněn zavedením nového typu územně plánovací dokumentace na úrovni státu. Územní rozvojový plán je závazný pro rozhodování v území s tím, že pro účely povolení stavby nemusí být záměr promítnut v krajské či obecní územně plánovací dokumentaci.

Nový stavební zákon tento typ územně plánovací dokumentace přejímá a současně zcela upouští od politiky územního rozvoje. Oproti úpravě obsažené v současném stavebním zákoně se nově dává územnímu rozvojovému plánu zmocnění vymezení plochy nebo koridor územní rezervy a k podrobnějšímu prověření navrženého řešení může územní rozvojový plán ve vybraných územích nebo koridorech uložit pořízení územní studie. Další novou obsahovou součástí územního rozvojového plánu má být také vymezení nadregionálního územního systému ekologické stability (biocenter a biokoridorů), které jsou dnes obsahem zásad územního rozvoje.

S ohledem na výše uvedené lze tento typ územně plánovací dokumentace jednoznačně hodnotit pozitivně.

Zásady územního rozvoje se nemění

Úprava zásad územního rozvoje, jakožto povinné územně plánovací dokumentace na úrovni krajů, v zásadě navazuje na dosavadní právní úpravu.

Územní plán podmiňuje rozhodování v koridorech územních rezerv třemi nástroji: plánovací smlouvou, územní studií a regulačním plánem

Územní plán je základním koncepčním a dlouhodobým dokumentem obce sloužící k usměrňování jejího územního rozvoje. Územní plán je právně závazný dokument, který však není povinným koncepčním dokumentem obce. Obec pořídí a vydá územní plán pouze v případě, že o pořízení rozhodne zastupitelstvo obce, které jej po pořízení schválí a vydá. Územní plán vždy obsahuje základní koncepce a vymezení zastavěného území. Územní plán může, jako i územní

rozvojový plán a zásady územního rozvoje, vymežit plochy a koridory územních rezerv. Rozhodování v plochách a koridorech lze podle nového stavebního zákona podmínit třemi rozdílnými podmínkami, a to uzavřením plánovací smlouvy, pořízením územní studie či vydáním regulačního plánu. Ve všech třech případech se jedná o tzv. nepřímou stavební uzávěru, kdy v dané konkrétní ploše nelze realizovat žádné změny v území, dokud není splněna stanovená podmínka. Nová úprava tuto podmínku omezuje časově, a to konkrétně lhůtou čtyř let v případě plánovací smlouvy a šesti let v případě územní studie nebo regulačního plánu. Časově neomezené podmínění by bylo neproporcionálním zásahem do vlastnických práv. Marným uplynutím této lhůty pozbyvají podmínky platnosti a další rozhodování o změnách v území lze provádět bez těchto omezení. Oproti dosavadní právní úpravě již nebude možné podmiňovat rozhodování o změnách v území uzavřením dohody o parcelaci. Tento institut byl v jistém rozsahu nahrazen plánovacími smlouvami.

I nadále zůstala zachována možnost **přijmout územní plán s prvky regulačního plánu**, stanoví-li tak zastupitelstvo v zadání územního plánu nebo v zadání změny územního plánu.

Připravit regulační plány bude trvat delší dobu

Regulační plán vydaný obcí je ze všech územně plánovacích dokumentací nejpodrobnější. Regulační plán v řešené ploše na území obce stanoví podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb na těchto pozemcích. Doposud byla možnost pořízení, schválení a vydání regulačního plánu využívána obcemi spíše zřídka a v ČR existuje jen minimum platných regulačních plánů. Vhodně nastavenými podmínkami přitom podle našeho názoru může regulační plán zajistit, že nové stavby zachovají určité charakteristické rysy zástavby jako celku – měřítkovou i tvarovou jednotu, ale zároveň bude projektantům jednotlivých staveb ponechána možnost navrhnout objekt, který bude jedinečný. Kvalitně zpracovaný regulační plán tak může významně posílit

roli obcí v územním plánování, nicméně musí se jednat o skutečně vyvážené nastavení mezi zájmy územních samospráv a ochranou příslušných veřejných zájmů nepředstavující libovůli v jednotlivých případech. **Regulačním plánem oproti předchozí právní úpravě již nelze nahradit povolení záměru. Stejně tak nový zákon neumožňuje vydání regulačního plánu na úrovni kraje.**

Výjimky z požadavků na výstavbu a na využití území si mohou určit obce

Zásadní změnou je § 138 odst. 2 nového stavebního zákona, který uvádí, že výjimku z požadavků na vymezení pozemků a umístění staveb lze dále stanovit také v regulačním plánu, popřípadě v části územního plánu, která obsahuje prvky regulačního plánu, a to pouze za podmínek uvedených v odst. 1; výjimka platí dnem nabytí účinnosti regulačního plánu nebo územního plánu s prvky regulačního plánu.

Odst. 1 tohoto ustanovení pak stanoví, že výjimku z požadavků na výstavbu lze povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje a jen pokud se tím neohroží bezpečnost, ochrana zdraví nebo života osob nebo zvířat, životní prostředí, sousední pozemky nebo stavby. Řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného požadavku na výstavbu stanovenými tímto zákonem.

Nový stavební zákon tak dává obcím právo stanovit v příslušné územně plánovací dokumentaci výjimky z požadavků na využití území. Zde by se mohlo jednat o potenciálně zásadní přínos a možnosti pro plánování rozvoje obcí, ale i zde je třeba pamatovat na to, že územně plánovací dokumentace má být společenskou dohodou na využívání území a samospráva může koncepci území i s případnými výjimkami stanovit pouze v souladu s celostátními veřejnými zájmy na ochraně veřejných statků.

Proces pořizování, schvalování a vydávání územně plánovací dokumentace je veden státní správou pro koordinaci všech zájmů

Jak bylo výše uvedeno, územně plánovací dokumentace bude i nadále vydávána formou opatření obecné povahy postupem podle nového stavebního zákona. Pořízení územně plánovací dokumentace je procesem, který je veden pracovníky municipalit jako výkon státní správy v přenesené působnosti (dle nového stavebního zákona zůstávají úřady územního plánování i nadále zachovány u krajů a obcí s rozšířenou působností, za určitých podmínek může být pořizovatelem i jiný obecní úřad), vydání územně plánovací dokumentace je následně činné v samostatné působnosti. Důvodem pro tuto sdílenou působnost je zejména to, že v rámci jednotlivých nástrojů územního plánování dochází ke vzájemné koordinaci nejen veřejných zájmů, ale také veřejných a soukromých zájmů.

Jednotně upravený proces pro pořizování územně plánovací dokumentace

Proces pořizování územně plánovací dokumentace v zásadě navazuje na stávající úpravu s určitou snahou o zjednodušení, kdy územně plánovací dokumentace na všech úrovních bude pořizována v jednotně upraveném procesu.

Lhůty pro pořizování územně plánovací dokumentace jsou nezávazné

Zavádí se také lhůty pro její pořízení, ale je nutno zdůraznit, že tyto lhůty mají charakter lhůt pořádkových, tedy nezávazných. V rámci procesu pořízení územně plánovací dokumentace byla zcela vypuštěna možnost podání námitek ze strany příslušných osob. Každý bez rozdílu bude moci uplatnit připomínku, která bude muset být vypořádána. Zapojení účasti veřejnosti do pořizování územně plánovací dokumentace by se tak de facto změnit nemělo, nicméně jaký bude konkrétní dopad této změny ukáže až budoucí praxe.

Zruší se zkrácený postup pořizování změny územního plánu

Nový stavební zákon ruší oblíbený zkrácený postup pořizování změny územního plánu podle § 55a a násl. současného stavebního zákona, který byl zaveden novelou s účinností od 1. 1. 2018. Tento postup přinesl zásadní zkrácení procesu pořízení změny územního plánu tím, že odpadla nutnost pořídit zadání změny, případně zprávy o uplatňování územního plánu (pokud již nebyla pořízena), společné jednání se vypouští a stanoviska k návrhu změny jsou uplatňována až při veřejném projednání. Využití zkrácené postupy pořizování změn územních plánů je podle současné úpravy možné pouze v případě, že se nevyžaduje zpracování variant řešení. O tom, že změna bude pořizována zkráceným postupem, je oprávněno rozhodnout zastupitelstvo obce.

Nový stavební zákon již s touto možností nepočítá, naopak výslovně stanoví, že při pořizování změny územně plánovací dokumentace se s drobnými odchylkami postupuje obdobně jako při vlastním pořízení územně plánovací dokumentace.

Současně je však třeba vyzdvihnout možnost, kterou přináší § 115 nového stavebního zákona, podle něhož bude v určitých případech možné souběžné pořizování územně plánovací dokumentace.

Soudíme však, že celkově lze novou úpravu procesu pořizování, schválení a vydání územně plánovací dokumentace hodnotit spíše jako konzervativní text, který by si jistě zasloužil pozornost v rámci budoucí novelizace, aby pružněji reagoval na potřeby všech osob participujících v procesu územního plánování.

Zrušení územně plánovací dokumentace schvalujícím orgánem

Paragraf 113 odst. 1 nového stavebního zákona dále jednoznačně konstatuje, že územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje a územní plán, byl-li vydán, lze zrušit jen v případě, že je sou-

časně přijata nová územně plánovací dokumentace. Výjimku z tohoto pravidla stanoví níže uvedené přechodné ustanovení, podle kterého může územní plán pozbýt účinnosti i bez náhrady. Naopak nová úprava připouští, aby byl zrušen regulační plán, změnily-li se podstatné podmínky, za kterých byl vydán, a řešení v něm obsažené již není aktuální.

Územně plánovací dokumentace schválená před 1. 1. 2007 pozbývá účinnosti nejpozději 31. 12. 2028

Již účinné přechodné ustanovení stanovené v § 322 odst. 1 nového stavebního zákona uvádí, že územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán, schválené před dnem 1. 1. 2007, pozbývají platnosti dnem nabytí účinnosti nové územně plánovací dokumentace, která je nahrazuje, nejpozději však 31. 12. 2028. Obecně závazné vyhlášky, jimiž byla vymezena závazná část této územně plánovací dokumentace, se považují za opatření obecné povahy, které je závazné pro navazující územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území. Části územně plánovací dokumentace schválené přede dnem 1. 1. 2007, které nemohou být podle tohoto zákona její součástí, se nepoužijí.

Jednotný standard pro zpracování vybraných částí územně plánovací dokumentace

Nesmíme opomenout ani stěžejní problematiku digitalizace stavební agendy v oblasti nástrojů územního plánování. Nová úprava vychází ze současného stavebního zákona, konkrétně § 20a upravujícího jednotný standard územně plánovací dokumentace a na to navazující § 159 odst. 2, který stanoví povinnost projektanta územně plánovací dokumentace zpracovat a předat pořizovateli vybrané části územně plánovací dokumentace v jednotném standardu. Tyto povinnosti byly do současné právní úpravy vloženy jeho novelou provedenou zákonem č. 47/2020 Sb. s účinností od 12. 3. 2020.

Podle § 59 odst. 1 nového stavebního zákona se územně plánovací dokumentace, její změna a úplné znění, územní stu-

die, vymezení zastavěného území, jeho změna a úplné znění, a územní opatření vyhotovují v **elektronické verzi ve strojově čitelném formátu, včetně prostorových dat, rovněž ve vektorové formě.**

Paragraf 59 odst. 2 nového stavebního zákona vyžaduje, aby byly vybrané části územně plánovací dokumentace, její změny a úplné znění, vymezení zastavěného území, jeho změna a úplné znění, a územní opatření zpracovány v jednotném standardu, a to konkrétně pro potřeby sjednocení výstupů z územně plánovací činnosti. Jinými slovy jde o požadavek, aby formálně byly jednotlivé územně plánovací dokumentace a vymezení zastavěného území shodné.

Sjednocení vyjadřovacích prostředků, tedy jednotný výklad základních jevů a obdobný grafický projev, který zlepšit čitelnost výkresů, by mělo přinést nejen zjednodušení práce jejich uživateli, ale také sjednocení interpretace územně plánovacích dokumentací. Domníváme se, že ve svém důsledku i rychlejší a kvalitnější rozhodování na různých stupních.

Zavedení jednotného standardu (vybraných částí) územně plánovacích dokumentací je nezbytné též s ohledem na zavádění Národního geoportálu územního plánování jakožto informačního systému veřejné správy tak, aby bylo možné dokumentace na tomto geoportálu zveřejňovat.

Podrobný obsah jednotného standardu včetně stanovení vybraných částí územně plánovací dokumentace, vymezení zastavěného území a územního opatření, která se zpracovávají v jednotném standardu, a požadavky na strojově čitelný formát **má teprve stanovit prováděcí právní předpis.** Obdobně se má stát i v případě obsahu geoportálu územního plánování, podrobnosti formy a způsobu vkládání a poskytování údajů v něm vedených.

Podle našeho názoru má digitalizace řízení nesporné přednosti, ať už jde o kvalitu a rychlost výkonu veřejné moci či efektivitu v sociální oblasti, neboť (nejen) stavebník může vyřídit vše potřebné z pohodlí domova a ušetřit čas, který by

jinak strávil cestou na úřad, a na druhou stranu úředník má k dispozici uspořádané databáze, v nichž může snadno vyhledávat. **Je však otázkou, zda je vůbec možné stihnout zatím schválený termín 1. 7. 2023 pro plnou digitalizaci stavební agendy, když řešení těchto věcí bude náročné nejen technicky, ale i personálně. Je třeba mít dostatečný čas na to, aby jednotlivé fungující informační systémy byly spuštěny a proběhla příprava pracovníků, jak s nimi zacházet. Rozdíl přináší i to, že tyto pracovníci nebudou zaměstnanci Nejvyššího stavebního úřadu. Financovat jejich platy, školení a vybavení budou zřejmě obce. Na všechny tyto skutečnosti by mělo být pamatováno při následných úpravách nového stavebního zákona.**

Zastavěné území pro obce, které nemají územní plán, je nutné korigovat do čtyř let

Podle současné právní úpravy bylo vymezení zastavěného území povinné jen při pořizování a vydání územního plánu. Jestliže se obec nerozhodla pořídit si a vydat územní plán, mohla požádat o vymezení zastavěného území samostatným postupem. Pokud se obec nerozhodla ani pro toto vymezení, byl zastavěným územím ze zákona intravilán, kterým je zastavěná část obce vymezená k 1. 9. 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí. Pozdější zakreslení v mapách, které by se týkalo všech obcí, neexistuje.

Protože na vymezení zastavěného území podle stavebního zákona navazují ustanovení řady dalších zákonů, považujeme za přínosné, že bude postupně z moci úřední pořizováno aktuální vymezení zastavěného území pro všechny obce, které jej nemají vymezené v územním plánu. Ustanovení § 325 odst. 1 nového stavebního zákona stanovuje pro vymezení zastavěného území, které bude pořizovat a vydávat příslušný úřad územního plánování, lhůtu do čtyř let ode dne nabytí účinnosti nového stavebního zákona. Jen jako přechodné ustanovení bude nadále za zastavěné území považován intravilán, a to do doby vymezení zastavěného území územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona. S tímto postupem souhlasíme, neboť

dochází k postupné zástavbě zastavitelných ploch, a tím k rozšiřování zastavěného území. Je tedy více než nutné vymezení zastavěného území určeného intravilánem aktualizovat.

Praxe ukázala, že vymezení zastavěného území podle současného stavebního zákona je třeba v nové právní úpravě korigovat, aby nemohly být do zastavěného území zahrnuty pod označením proluka i rozsáhlé plochy zemědělské půdy. Proto je nutné již vymezená zastavěná území upravit. Pokud je zastavěné území vymezeno územním plánem, bude podle přechodného ustanovení obsaženého v § 325 odst. 3 nového stavebního zákona povinností jej upravit při nejbližší změně; do doby vydání této změny se zastavěné území vymezené v územním plánu považuje za zastavěné území vymezené podle tohoto zákona. Pokud je zastavěné území vymezeno samostatným postupem na území obce, která nemá vydaný územní plán, příslušný úřad územního plánování jej podle § 325 odst. 4 nové právní úpravy ve lhůtě do čtyř let od nabytí její účinnosti vyhodnotí z hlediska souladu jeho obsahu s tímto zákonem a v případě potřeby pořídí a vydá jeho změnu. Do té doby se za zastavěné území vymezené podle dosavadních právních předpisů považuje za zastavěné území podle tohoto zákona.

Stavební uzávěry starší třinácti let byly zrušeny

Již 30. 7. 2021 nabylo účinnosti ustanovení § 326 odst. 1 nového stavebního zákona, podle něhož stavební uzávěry vydané podle zákona č. 50/1976 Sb., z důvodu zamezení možnosti ztížení nebo znemožnění budoucího využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, pozbývají platnosti dnem nabytí účinnosti tohoto ustanovení. Důvodová zpráva k tomu uvádí, že tyto stavební uzávěry vydané podle zákona č. 50/1976 Sb. platí již více než třináct let, a tak dlouhé omezení vlastnictví je nepřipustné. Proto tyto staré stavební uzávěry pozbyly platnosti dnem nabytí účinnosti tohoto ustanovení.

Ostatní stavební uzávěry se musí obnovit do 1. 7. 2025, jinak budou také zrušeny

Stavební uzávěry, které byly vyhlášené podle současného stavebního zákona, prověří příslušný úřad územního plánování z hlediska jejich aktuálnosti a souladu s požadavky tohoto zákona, a to nejpozději do jednoho roku od nabytí účinnosti nového stavebního zákona (nyní tedy do jednoho roku od 1. 7. 2024). Pokud tak neučiní, pozbydou platnosti.

Neohroží zrušené stavební uzávěry liniové stavby?

Důsledkem tohoto přechodného ustanovení je skutečnost, že kvůli zrušení uzávěr budou moci vlastníci požádat o územní rozhodnutí, což by mohlo ohrozit např. velké dopravní stavby. Stavební uzávěry může město sice vyhlásit znovu, ale musí k tomu být zákonný důvod. Navíc může jejich vyhlášení v některých případech trvat i delší časové období – jeden až dva roky. Všem těmto otázkám je třeba věnovat i v budoucnu náležitou pozornost.

Nové stavební uzávěry mohou platit maximálně šest let

Nový stavební zákon navíc v § 123 odst. 3 nově oproti současnému stavu stanovuje maximální dobu šesti let pro platnost stavební uzávěry, a to nejen ve vztahu ke stavebním uzávěrám vyhlášeným podle této právní úpravy, ale podle přechodného ustanovení i na stavební uzávěry vyhlášené podle současného stavebního zákona, u nichž úřad územního plánování prověřil jejich aktuálnost a soulad s novou právní úpravou.

Podrobnější úprava pro plánovací smlouvy je přínosem

Nový stavební zákon přináší podrobnější úpravu plánovacích smluv s cílem jejich vyššího využití v praxi. Plánovací smlouvou se rozumí veřejnoprávní smlouva uzavřená mezi stavebníkem a obcí nebo krajem nebo vlastníkem veřejné infrastruktury, jejímž obsahem je vzájemná povinnost stran poskytnout si součinnost při uskutečnění ve

smlouvě uvedeného záměru a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem. Institut plánovací smlouvy má smluvním stranám umožnit dohodnout se na podrobnějších podmínkách pro realizaci staveb a dalších záměrů v souladu s jejich zájmy na způsobu využití území. V případě obce či kraje je plánovací smlouva schvalována vždy příslušným zastupitelstvem.

Nový stavební zákon stanovuje v § 131 stanovuje obsah plánovací smlouvy, resp. stanovuje, k čemu se může obec, kraj nebo vlastník veřejné infrastruktury nebo jiná osoba zavázat. Konkrétně k tomu, že:

- poskytne stavebníkovi součinnost k uskutečnění záměru,
- obec nebo kraj učiní kroky k vydání územně plánovací dokumentace v případě, že záměr nelze uskutečnit bez předchozího vydání územně plánovací dokumentace,
- po sjednanou dobu nevydá nebo nezmění územně plánovací dokumentaci nebo neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění záměru,
- po dobu trvání plánovací smlouvy nebude ve správních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem uzavřené plánovací smlouvy.

Zákon dále uvádí další skutečnosti, ke kterým je možné se ze strany obce, kraje nebo vlastníka veřejné infrastruktury zavázat, a dále skutečnosti, ke kterým se může zavázat stavebník.

Jednání v rozporu s plánovací smlouvou může být podle okolností považováno za zjevné porušení práva, kterému není poskytnuta právní ochrana. Pokud by se např. obec zavázala v plánovací smlouvě neuplatňovat ve správních řízeních návrhy, vyjádření a opravné prostředky a takovýto závazek by porušila, jednalo by se o zjevné zneužití práva, kterému by správní orgány ani soudy neměly poskytovat ochranu.

V souvislosti s tímto institutem je třeba ještě zmínit ustanovení § 81 odst. 3 nového stavebního zákona, podle kterého lze v územním plánu vymezit plochu

nebo koridor, v němž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. V takovém případě územní plán stanoví základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, která nesmí být delší než čtyři roky ode dne nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnost. Obdobné platí i ve vztahu k regulačnímu plánu.

Plánovací smlouva by tak mohla přinést užitek všem smluvním stranám, nicméně její využití a dopady ukáže až budoucí praxe.

Závěr

Rekodifikace veřejného stavebního práva by měla mít za cíl prostřednictvím preciznějšího vyvážení rolí, nezávislosti, odbornosti, odpovědnosti a nástrojů v nové právní úpravě zajistit skutečnou, nebyrokratickou péči o přírodu a krajinu, historické a kulturní dědictví, architektonickou kvalitu a kulturní hodnotu vystavěného prostředí (v krajině, urbánním a architektonickém měřítku) a další chráněné veřejné zájmy při územním plánování a výstavbě. Jak vyplývá z podaného přehledu změn, je více než jisté, že má-li být dosaženo

tohoto cíle, bude potřeba schválenou podobu nového stavebního zákona odpovídajícím způsobem upravit. První vlašťovkou v tomto směru se zdá být navrhované odložení účinnosti nové právní úpravy o jeden rok, které by mělo poskytnout dostatečný časový prostor pro kvalitní úpravu a reformu veřejného stavebního práva nejen v oblasti územního plánování.

*Ing. Robert Špalek
předseda České komory autorizovaných inženýrů
a techniků činných ve výstavbě*

*JUDr. Eva Kuzmová
právní poradna České komory autorizovaných inženýrů
a techniků činných ve výstavbě*

ENGLISH ABSTRACT

Spatial planning according to the new Building Act from the point of view of the Czech Chamber of Authorized Engineers and Technicians in Construction, by Robert Špalek & Eva Kuzmová

Postponing the effect of new legislation by one year could provide the necessary scope for sound adjustment and reform of public building law, including spatial planning. Although it may seem that these changes are less important than changes to the Building Code, they must be attended to and evaluated in terms of the objectives determined for the recodification of public building.