

ZÁKON č. 225/2017 Sb.

NOVELA STAVEBNÍHO ZÁKONA ÚČINNÁ OD 1. LEDNA 2018

JAKÉ NOVINKY NA ÚSEKU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PŘINÁŠÍ

Eva Fialová, Roman Vodný

V předešlém čísle časopisu byl publikován článek „Novela stavebního zákona se blíží do finále“, který shrnul proces a výsledky projednání návrhu zákona, kterým se mění stavební zákon a související právní předpisy, v Parlamentu České republiky. Do doby redakční uzávěrky minulého čísla nebyly ještě známy výsledky 59. schůze Poslanecké sněmovny ze dne 27. 6. 2017, proto nebylo možné říci, v jaké podobě bude nakonec návrh schválen.

Stručnou rekapitulací lze tedy říci, že Poslanecká sněmovna na 59. schůzi dne 27. 6. 2017 setrvala na původním návrhu zákona ve znění, který postoupila Senátu. Následně byl návrh dne 10. 7. 2017 doručen prezidentovi republiky, který jej 13. 7. 2017 podepsal.

Zákon byl následně vyhlášen ve Sbírce zákonů dne 31. 7. 2017 v části 82 pod číslem 225/2017 Sb. a jeho celý název zní „Zákon, kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony“. V souladu s částí čtyřicátou šestou zákona č. 225/2017 Sb. tento zákon nabývá účinnosti prvním dnem šestého kalendářního měsíce následujícího po jeho vyhlášení. Jinými slovy, s ohledem na výše uvedené datum vyhlášení ve Sbírce je to 1. ledna 2018.

Jak již bylo řečeno v minulém čísle, hlavním cílem novely je zjednodušit procesy plánování, přípravy a realizace staveb za předpokladu zachování nebo zvýšení jejich kvality. Novela obsahuje celou řadu technických změn, nutná doplnění a zpřesnění stávajícího stavebního zákona. Součástí jsou i novely dalších 44 souvisejících právních předpisů. V následujícím článku jsou stručně uvedeny hlavní změny ve stavebním zákoně na úseku územního plánování (bez územního rozhodování).

1. Cíle a úkoly územního plánování

Cíle územního plánování jsou měněny ve vztahu ke koordinaci záměrů s nároky na využití území, zajišťovanou orgány územního plánování. Je novelizován § 18 odst. 3 stavebního zákona, kde je doplněno, že veřejné zájmy vyplývají i ze stavebního zákona. A novelizováno je i ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona, které nově přidává mezi vyjmenované stavby, zařízení a jiná opatření, která lze umísťovat v nezastavěném území, také přípojky a účelové komunikace. Ustanovení odst. 5 bylo mnohdy zneužíváno tak, že jako stavby pro zemědělství a lesnictví byly budovány stavby, které ve skutečnosti nakonec slouží pro bydlení a rekreaci na místech, kde to územní plán nepředpokládal.

Novela vkládá dovětek, že „doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná“, čímž by toto zneužívání mělo být odstraněno.

V § 19 stavebního zákona došlo ke zpřesnění úkolů územního plánování s ohledem na současné potřeby rozvoje území a ochrany jeho hodnot. Zvyšují se tak nároky na posuzování, tvorbu a úpravy veřejných prostranství, při umísťování stavby nebo její změny musí být dbáno také na využití navazujícího území. Ke snižování ohrožení území, například povodněmi, se umožňuje využít i jiná, než jen přírodě blízká opatření (protipovodňové stavby). Nově se vkládají požadavky na stanovení podmínek pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu. Nejedná se jen o střediska cestovního ruchu, ale též o víkendovou a každodenní rekreaci, která musí být zajišťována na místní úrovni.

2. Politika územního rozvoje

V případě politiky územního rozvoje (PÚR) se novela zaměřila zejména na zkrácení procesu pořízení a zpřesnění textu některých problematických ustanovení. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj bylo z PÚR formálně vyčleněno, takže nebude již součástí PÚR, ale její přílohou. Přestože se věcně v podstatě nic nemění, nová úprava umožňuje objednat vyhodnocení vlivů samostatně u jiného zpracovatele, při aktualizaci PÚR odpadají problémy s původním vyhodnocením vlivů a posuzuje se aktualizovaná část (i když ve všech souvislostech) apod.

Zkracuje se lhůta pro stanoviska ministerstev a krajů k PÚR na 60 dnů ode dne obdržení návrhu a pro uplatnění připomínek obcí a veřejnosti na 30 dnů ode dne veřejného projednání. Novela také doplněním § 31 odst. 4 stavebního zákona odstraňuje pochybnosti o tom, od kdy je PÚR (případně její aktualizace) závazná pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území. Dosud bylo nutné toto řešit metodickým výkladem, což novela odstraňuje.

3. Změny u územně plánovacích dokumentací

3.1 Zkrácený postup aktualizace nebo změny územně plánovacích dokumentací

Zkrácený postup aktualizace zásad územního rozvoje (ZÚR), změny územního plánu (ÚP) nebo regulačního plánu (RP) budou možné v případech, kdy nebudou vyžadovány územně rozdílné varianty řešení (novela zavádí možnost variantního řešení u RP z podnětu), u kterých musí rozhodnout příslušné zastupitelstvo o výběru nejvhodnější varianty. Za variantu řešení se pro účely stavebního zákona nepovažuje tzv. nulová varianta (tj. současný stav). Při posuzování vlivů na životní prostředí je mnohdy vyžadováno porovnání dvou variant, z nichž jedna je navrhované řešení a druhá současný stav. I v tomto případě je možno pořizovat aktualizaci nebo změnu zkráceným postupem. Pokud budou územně rozdílné varianty vyžadovány, bude se postupovat jako dosud.

Podkladem pro rozhodnutí příslušného zastupitelstva o pořízení aktualizace ZÚR, změny ÚP nebo RP je návrh nebo vlastní podnět. U ZÚR a ÚP musí být návrh opatřen stanoviskem orgánu příslušného k posuzování vlivů na životní prostředí a příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny, z kterých bude vyplývat, zda návrh aktualizace nebo změny bude muset být posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí (popř. včetně vlivu na soustavu Natura 2000), což by vyvolalo celkové posouzení vlivů návrhu na udržitelný rozvoj území.

V rozhodnutí zastupitelstva o pořízení bude muset být vždy výslovně uvedeno, že aktualizace ZÚR nebo změna ÚP nebo RP bude pořizována zkráceným způsobem (§ 42b odst. 1, § 55b odst. 1, § 73 odst. 1 stavebního zákona). Současně musí být vyřešen i způsob financování aktualizace nebo změny a dalších vyvolaných nákladů.

Zkrácený postup aktualizace nebo změny spočívá ve vypuštění zpracování návrhu zprávy o uplatňování za uplynulé období nebo zadání, jejich projednání a schvalování (příslušné zastupitelstvo rovnou rozhodne o obsahu) a po rozhodnutí zastupitelstva a zpracování návrhu aktualizace nebo změny je upuštěno od samostatné etapy společného jednání (projednání a stanoviska až v navazující fázi pořizování). Počínaje veřejným projednáním je už postupováno jako dosud, jen případné získání stanoviska orgánu SEA (včetně předcházejících jednání) a uplatnění stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování bylo nutné přenést z vypouštěné etapy společného jednání do etapy veřejného projednání a postupu navazujícího na veřejné projednání. Takto upravený postup plně zajišťuje všechna práva a možnost hájit veřejné zájmy, která jsou obsažena ve standardním postupu pořizování aktualizace nebo změny.

3.2 Nabytí účinnosti aktualizace nebo změny ÚPD

Oproti stavu před novelou bude nabytí účinnosti aktualizace ZÚR nebo změny ÚP nebo RP vázáno na doručení úplného znění po aktualizaci nebo změně. Úplné znění bude zpracováno bezprostředně po schválení aktualizace nebo změny příslušným zastupitelstvem a bude doručeno spolu s aktualizací nebo změnou. Úplné znění je nezbytným podkladem pro rozhodování i pro další budoucí aktualizaci ZÚR nebo změnu ÚP nebo RP. Současná povinnost zpracovat právní stav, která je bez sankčních opatření, není naplňována, a pro úřad, který rozhoduje nebo pořizuje další aktualizaci nebo změnu, je stav zcela nepřehledný.

Nově vložený § 20a stavebního zákona ukládá s odkazem na § 3 odst. 7 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, povinnost územně plánovací dokumentaci, její aktualizace nebo změny a úplné znění územně plánovací dokumentace po vydání poslední aktualizace nebo změny vyhotovit rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu.

Důvodem pro tuto novou povinnost je, že územně plánovací dokumentace obsahují prostorová data, která musí veřejná správa mít k dispozici i ve formátu, který bude umožňovat jejich jednoduché zpracování. Proto byla stanovena povinnost zpracovávat územně plánovací dokumentaci a její aktualizace nebo změny, včetně úplného znění, i v elektronické verzi ve strojově zpracovatelném formátu, který bude umožňovat jejich další jednodušší sdílení a zpracování. Předpokládá se, že některá data generovaná územním plánováním budou zveřejňována prostřednictvím geografického informačního systému (GIS), který je počítačovým informačním systémem a slouží pro získávání, ukládání, analýzu a vizualizaci dat, která mají prostorový vztah k povrchu země. Geodata, se kterými pracuje, jsou definována svou geometrií, topologií, atributy a dynamikou.

3.3 Územní plán s prvky regulačního plánu

Novela reaguje úpravou § 43 odst. 3 stavebního zákona na požadavky malých obcí, aby bylo možné územním plánem stanovovat větší podrobnosti regulace. U menších obcí nelze předpokládat, že by pořizovaly regulační plány. Zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu může stanovit, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu. Tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Tímto ustanovením je umožněno, aby mohla být podrobněji řešena jen některá plocha (zejména zastavitelná, např. i průmyslové zóny).

Z hlediska projednávání se stále jedná o územní plán. V § 52 odst. 2 stavebního zákona je pak řešen okruh osob, které smí uplatňovat námítky. Z hlediska dotčenosti řešením bylo nutné připustit, že uplatňovat námítky budou i ti, kteří tak mohou činit až u regulačního plánu, ale jen k podrob-

nostem, ke kterým by jinak uplatňovali námitky u regulačního plánu, např. k uliční a stavební čáře, podrobným podmínkám pro umístění a prostorové uspořádání staveb apod.

3.4 Možnost „vybočení“ z vymezeného koridoru v ÚP

Nové ustanovení § 54 odst. 5 stavebního zákona umožňuje nepoužít při rozhodování část územního plánu, která v území znemožňuje realizaci záměru obsaženého v politice územního rozvoje nebo zásadách územního rozvoje. Předpokládá se, že je v tomto případě prokázáno, že územní plán má vymezen např. koridor veřejně prospěšné stavby tak, že neumožňuje realizaci záměru.

Koridory vymezené v zásadách územního rozvoje byly v některých případech v územním plánu zúženy tak, že se při další přípravě liniové stavby zcela objektivně ukázala nemožnost stavbu umístit v zúženém koridoru. Územní plán je sice v těchto případech formálně v souladu s politikou územního rozvoje nebo zásadami územního rozvoje, fakticky však znemožňuje realizaci řešení obsaženého v uvedené nadřazené dokumentaci, která je pro pořízení a vydání územního plánu závazná. Příprava stavby, a to i republikového významu, musela být na cca 2 až 3 roky zastavena a čekalo se, až obec pořídí změnu územního plánu. Stejný případ nastal, pokud byly pro stavbu stanoveny v územním plánu podmínky, které nebylo možné objektivně splnit (například na celém území obce vést dálnici v tunelu). Novela zákona v tomto ustanovení umožňuje prosadit vyšší veřejný zájem i bez ohledu na případný odpor jedné obce proti němu a obstrukce s tím související.

4. Změny u územně plánovacích podkladů

4.1 Územně analytické podklady

Na úseku územně analytických podkladů byly provedeny úpravy zásadnějšího charakteru. Na úvod však je potřeba říci, že významné změny byly provedeny též zákonem č. 194/2017 Sb., o opatřeních ke snížení nákladů na zavádění vysokorychlostních sítí elektronických komunikací a o změně některých souvisejících zákonů, který byl publikován v částce č. 71 dne 10. července 2017. Tyto změny se dotýkají ustanovení § 27 odst. 3 stavebního zákona, kde se mj. otevírá možnost využít údaje o území obsažené v územně analytických podkladech pro veškeré činnosti veřejné správy. Tato úprava byla obsažena i v novele stavebního zákona, po dohodě s Ministerstvem průmyslu a obchodu však byla provedena výše uvedeným zákonem.

Novela stavebního zákona přináší zejména změny v cyklu pořizování úplných aktualizací územně analytických podkladů (ÚAP). Protože úplná aktualizace ÚAP je velmi pracná, a s ohledem na to, že probíhají průběžné aktualizace spojené s doplňováním územně analytických podkladů ihned po vzniku nových údajů o území, byla lhůta 2 let pro zpracování úplné aktualizace prodloužena na 4 roky.

Ministerstvu pro místní rozvoj (MMR) se formálně zakládá pořizování ÚAP změnou § 27 odst. 1 stavebního zákona. Původní předpoklad zákona, že MMR nebude pro svoji činnost potřebovat územně analytické podklady, se ukázal jako chybný. Aby navrhované ustanovení nevyvolávalo nové náklady poskytovatelům údajů, bude Ministerstvo pro místní rozvoj pořizovat ÚAP zejména s využitím údajů od krajských úřadů. Tato úprava, tedy že MMR pořizuje ÚAP ČR „zejména“ s využitím údajů od krajských úřadů, byla do novely vložena až pozměňovacím návrhem v Poslanecké sněmovně, neboť pořizování ÚAP ČR pouze s využitím dat od krajských úřadů se jeví jako nedostatečné.

V této souvislosti je ještě nezbytné upozornit, že MMR připravuje také novelu vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb., kde se předpokládá zásadní úprava v obsahu ÚAP, včetně úpravy sledovaných jevů. Návrh vyhlášky je v těchto dnech odeslán do meziresortního připomínkového řízení a změnám bude věnován samostatný článek v tomto časopisu.

4.2 Územní studie

Změnou § 30 odst. 4 stavebního zákona se umožňuje, aby zpracování územní studie zajistil investor. Zadání územní studie i schválení možnosti využití zůstává v pravomoci orgánu územního plánování, ale zajištění zpracování územní studie spojené s úhradou je možné přenechat tomu, kdo hodlá záměr realizovat, pokud orgán územního plánování takovou možnost v zadání územní studie stanoví.

Na rozdíl od všech ostatních nástrojů územního plánování nebylo dosud u územní studie v zákoně nastaveno prověřování její aktuálnosti. Novelou § 30 odst. 6 stavebního zákona se zavádí lhůta 8 let (běžný cyklus u ostatních nástrojů je 4 roky). Současně je řešen problém, kdy územní studie např. vlivem změny právních předpisů je s nimi v rozporu, pořizovatel na tuto skutečnost nereaguje a územní studie zůstává i přesto podkladem pro rozhodování.

5. Další změny

5.1 Náležitosti závazných stanovisek

V souvislosti s vydáváním závazného stanoviska orgánu územního plánování je nutné si uvědomit, že požadavky kladené na dotčené orgány z hlediska závazných stanovisek se týkají i orgánů územního plánování. Novela stavebního zákona doplňuje mimo jiné i text v § 4 stavebního zákona. V odst. 2 jsou doplněny veřejné zájmy chráněné podle stavebního zákona.

Náležitosti závazných stanovisek jsou nově upraveny v novelizovaném § 149 odst. 2 správního řádu, přičemž se obdobně použijí i na stanoviska dotčených orgánů na úseku územního plánování. Podle § 149 správního řádu je závaz-

né stanovisko úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu. Nově vkládaný odstavec 2 upravuje obsah závazného stanoviska, které musí obsahovat závaznou část („výrok“) a odůvodnění.

V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části závazného stanoviska založen.

V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. Reaguje se tak na současnou neutěšenou praxi s velmi závažnými důsledky, kdy se značná část dotčených orgánů často odchyluje od zmocnění, které je obsaženo ve zvláštních právních předpisech, požadavky formuluje po zcela volné úvaze a neodůvodňuje je.

Ve vazbě na zavedení nového procesu společného řízení dochází ke změně koncepce vstupu jednotlivých dotčených orgánů. V § 4 odst. 6 stavebního zákona se stanoví, že dotčené orgány, které ve svém závazném stanovisku stanoví podmínky, jsou příslušné kontrolovat jejich dodržování. Dotčené orgány tak musí s plnou zodpovědností přebrat následně i odpovědnost za ochranu veřejných zájmů, které tímto hájí. Podle § 149 odst. 1 správního řádu je obsah závazného stanoviska závazný pro výrokovou část rozhodnutí stavebního úřadu. Plnění podmínek převzatých ze závazného stanoviska do výrokové části správního rozhodnutí kontroluje ten dotčený orgán, který je stanovil. Stavební úřad poskytne dotčenému orgánu potřebnou součinnost ke kontrole těchto podmínek.

Případné zrušení nebo změnu nezákonného závazného stanoviska řeší v § 4 stavebního zákona nově vkládané odst. 9 až 11. Ty byly do návrhu vloženy pozměňovacím návrhem při projednávání novely v Poslanecké sněmovně. Jedná se o úpravu, která byla vyhodnocena jako poměrně nevhodná a nesystémová, ačkoliv sleduje oprávněné požadavky vztahující se zejména k nezákonným závazným stanoviskům. Tento rozpor byl napraven pozměňovacím návrhem v Senátu, který vypouštěl tyto odstavce ze stavebního zákona a upravoval znění současných odstavců 4 a 5 v § 149 správního řádu. Nicméně Poslanecká sněmovna setrvala na svém návrhu a senátní verze tak nebyla přijata. Dlužno dodat, že spolu s úpravou provedenou v § 70 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny, která byla poměrně podrobně rozebrána v minulém čísle, byly tyto tři odstavce asi nejkontroverznějším zásahem. Obě ustanovení, tedy § 4 odst. 9 až 11 stavebního zákona a § 70 odst. 3 zákona o ochraně přírody a krajiny, byla již napadena u Ústavního soudu podáním skupiny senátorů ze dne 22. srpna 2017.

5.2 Závazné stanovisko orgánu územního plánování

Na úseku územního plánování je asi nejvýznamnější změnou zavedení závazných stanovisek orgánů územního plánování. Jedná se o vazbu na zavedení nového společného řízení, kdy dochází ke změně koncepce umístování staveb, která se dotýká i orgánů územního plánování. Před novelou umisťoval stavby jen obecný stavební úřad, po novele budou umisťovat stavby nejen obecné stavební úřady (na různých úrovních), ale všechny stavební úřady (tzn. i jiné a speciální), včetně Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva dopravy, Ministerstva vnitra, Ministerstva spravedlnosti, vodoprávních úřadů, drážních úřadů a řady dalších. Ve společném povolení je spojeno územní rozhodnutí a stavební povolení do jednoho společného povolení, které bude mít pouze jeden výrok, tzn., že stavba bude jedním rozhodnutím umístěna a současně povolena. Tím dochází ke snížení administrativy ve vztahu ke stavebníkovi, nicméně je nezbytné, aby došlo ke koordinaci využití území a cílů a úkolů územního plánování, soulad s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací ve vazbě na řešený záměr. Dosud orgány územního plánování vydávaly jen nezávazná vyjádření, což by po novele bylo nedostačující.

Vydávání závazného stanoviska orgánu územního plánování a jeho obsah jsou upraveny v nově vloženém § 96b stavebního zákona. Toto závazné stanovisko bude podkladem rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílu 4 a 5 a § 126, 127, 129 stavebního zákona nebo podle zvláštního zákona. Podmínky stanovené v závazném stanovisku musí vycházet z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace a z cílů a úkolů územního plánování.

Nové ustanovení odstraňuje i pochybnosti v řízeních podle zvláštních právních předpisů, kde nebylo zřejmé, zda orgán územního plánování uplatňuje v řízeních vyjádření nebo závazné stanovisko.

Pokud bude záměr umisťován ve správním obvodu jedné obce s rozšířenou působností, bude orgánem uplatňujícím závazné stanovisko úřad územního plánování obce s rozšířenou působností. Bude-li záměr umisťován ve správním obvodu více obcí s rozšířenou působností, bude závazné stanovisko uplatňovat krajský úřad, popřípadě více krajských úřadů (přenesení na úroveň Ministerstva pro místní rozvoj by nebylo žádoucí, protože na rozdíl od krajských úřadů nemá podrobné podklady nezbytné k závaznému stanovisku). Novela tyto kompetence upravuje v § 6 odst. 1 písm. c) a § 7 odst. 1 písm. c) stavebního zákona.

Tato změna právní úpravy přináší zvýšení administrativní zátěže, záměrem však bylo, aby tento nárůst byl redukován pokud možno na nezbytnou míru. Závazné stanovisko orgánu územního plánování nebude uplatňováno ke všem stavbám. V pravomoci stavebních úřadů je ponechána koordinace méně významných stavebních záměrů v zastavěném území nebo zastavitelné ploše uvedených v § 103 odst. 1 stavebního zákona, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení.

Pokud je stavební úřad a úřad územního plánování součástí jednoho úřadu, nebo pokud je stavební úřad i orgán územního plánování vydávající závazné stanovisko součástí krajského úřadu, nebude závazné stanovisko orgánu územního plánování obstarávat žadatel o vydání rozhodnutí nebo souhlasu, ale obstarávat jej bude stavební úřad. To se týká i jiného stavebního úřadu povolujícího např. vodní díla nebo silnice v případě, že je tento stavební úřad a orgán územního plánování součástí jednoho úřadu. Výjimku tvoří případy, kdy žadatel obdrží závazné stanovisko orgánu územního plánování jako součást koordinovaného závazného stanoviska.

Protože v jednom území může být žádáno o povolení více záměrů současně, orgán územního plánování je koordinuje a pokud se vzájemně nevyklučují, není tato skutečnost překážkou vydání více závazných stanovisek současně.

Platnost závazného stanoviska je stanovena na 2 roky (max. 3 roky), aby jeden záměr, pro který bylo závazné stanovisko vydáno, nebránil realizaci jiného záměru, který nerealizovaný záměr nahradí. Platnost závazného stanoviska lze prodloužit jen v případech, pokud se nezměnily podmínky v území, za kterých bylo vydáno. Změnou podmínek v území může ale být nejen změna fyzická, ale i změna právního předpisu nebo vydání opatření obecné povahy, která mají vliv na využití území.

V době po vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování může nastat situace, kdy nabyde účinnosti politika územního rozvoje nebo územně plánovací dokumentace a závazné stanovisko je s nimi v rozporu. Tuto situaci řeší § 96b odst. 7 stavebního zákona. Nepozbytí platnosti závazného stanoviska je řešeno obdobně jako u vztahu územního rozhodnutí a stavebního povolení.

V návaznosti na zavedení institutu závazných stanovisek orgánů územního plánování dojde k navýšení administrativní zátěže zejména úřadů územního plánování. Toto navýšení bylo v rámci prací na novele posouzeno, přičemž základním podkladem posouzení bylo pravidelné dotazníkové šetření, které se každoročně koná na základě usnesení vlády č. 774 ze dne 19. 10. 2011 a to konkrétně za roky 2013 a 2014. Na základě toho bylo konstatováno, že činnost úřadu územního plánování by před touto novelou mělo vykonávat celkem 842 pracovníků na plný úvazek, po změně by mělo dojít k navýšení o 156 plných úvazků, tedy celkem by se mělo jednat o 997 pracovníků. Navýšení nákladů na výkon této agendy tak bylo vyčísleno na cca 96 milionů Kč za rok. Zajistit navýšení o tuto částku od data nabytí účinnosti bylo uloženo usnesením vlády č. 828 ze dne 21. září 2016 ministru financí ve spolupráci s ministryní pro místní rozvoj a ministrem vnitra.

5.3 Oprávněný investor

Novela stavebního zákona nově definuje oprávněného investora v § 23a a současně mu také přiznává určitá práva vztahující se k projednávání územně plánovacích dokumentací, jejich aktualizací a změn. Nově tak bude oprávněný investor oprávněn požadovat, aby byl o úkonech úřadů územního plánování při projednávání ÚPD jednotlivě vyrozuměn, přičemž ale musí podat žádost u místně příslušného krajského úřadu. V té uvede požadované náležitosti a také seznam obcí, jichž se žádost dotýká, a také skutečnosti, které prokazují, že je oprávněným investorem. Doručování bude probíhat do datové schránky. Záznam v seznamu je účinný 5 let ode dne jeho zveřejnění a žádost lze podávat opakovaně.

Cílem tohoto nového ustanovení je usnadnit zejména celostátně působícím oprávněným investorům (např. ČEPS, ČEZ, ŘSD, SŽDCE apod.) informování o projednávání ÚPD, jejich aktualizací a změn. U těchto investorů se obvykle jedná o veřejně prospěšné stavby, přičemž sledovat změny v ÚPD u více než 6 000 obcí se může jevit jako poměrně komplikované.

Navrhované ustanovení sice znamená navýšení administrativní zátěže související s jednotlivým rozesláním informací o jednotlivých úkonech správního orgánu, avšak vzhledem k tomu, že se předpokládá zaslání informace do datové schránky oprávněného investora, nejedná se o zatížení zásadní. Naopak je předpokládáno, že tato úprava předejde vzniku nežádoucích dopadů při územním plánování.

5.4 Lhůty pro přezkum opatření obecné povahy

Novela mění změnou správního řádu (§ 174 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb.) a soudního řádu správního (§ 101b odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb.) lhůty pro podání návrhu na přezkum nebo zrušení opatření obecné povahy. Lhůty jsou zkráceny ze 3 let na 1 rok ode dne nabytí jeho účinnosti, a to shodně pro všechna opatření obecné povahy.

Lhůta 1 roku je optimálním kompromisem mezi zásadou zákonnosti opatření obecné povahy, resp. ochranou práv osob dotčených opatřením obecné povahy, a principem právní jistoty spočívajícím ve vytvoření stabilních mantinelů pro rozhodování o změnách v území. Novela stavebního zákona pak umožňuje při pořizování navázat na poslední úkon, který nebyl zrušením zpochybněn i v případě zrušení části zásad územního rozvoje nebo změny územního plánu a regulačního plánu.

6. Závěr

Ministerstvo pro místní rozvoj si uvědomuje, že novela přináší zásadní změny, proto aktuálně připravuje sérii seminářů pro úřady územního plánování a stavební úřady. Tyto semináře by měly proběhnout v průběhu listopadu a prosince letošního roku.

A ve vazbě na novelu je taktéž připravována novelizace prováděcích vyhlášek a aktualizace stávajících metodických návodů a sdělení, které jsou zveřejněny na stránkách ministerstva a Ústavu územního rozvoje. U nových nástrojů, které novela přináší, jsou připravovány nové metodiky tak, aby byly zveřejněny do nabytí účinnosti zákona č. 225/2017 Sb.

Jak již bylo uvedeno v úvodu, zákon č. 225/2017 Sb. nabude účinnosti dne 1. ledna 2018. Jedná se o významnou změnu stavebního zákona, která přináší poměrně velké množství novinek. Cílem bylo zjednodušení postupů a zrychlení přípravy staveb. Za úsek územního plánování lze konstatovat, že novela očekávaná zkrácení přináší. Jak budou nové nástroje a instituty, které novela přináší, využívány v praxi, ukáže až čas.

*Ing. Eva Fialová
Ing. Roman Vodný, Ph.D.
Odbor územního plánování
Ministerstvo pro místní rozvoj*

ENGLISH ABSTRACT

The Building Act Amendment comes into force on 1 January 2018: Which alterations does it contain in terms of spatial planning? by Eva Fialová & Roman Vodný

Summarizing the process and results of the debate in the Parliament of the Czech Republic over a draft law to alter the Building Act, the article The Building Act Amendment is almost ready was published in the previous issue of this journal. Since the results of the corresponding session of the House of Deputies were not known before the closing date of that issue, it is only now possible to comment on the final form in which the bill was approved.