

NÁVRH VĚCNÉHO ZÁMĚRU STAVEBNÍHO ZÁKONA

3
2001

SCHVÁLENÝ VLÁDOU ČESKÉ REPUBLIKY DNE 21. ČERVNA 2001
USNESENÍM č. 612

OBSAH

A. PŘEHLED PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, K NIMŽ SE VĚCNÝ ZÁMĚR VÁŽE	2
B. ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍ PRÁVNÍ ÚPRAVY A DŮVODY PRO PŘÍPRAVU NOVÉHO ZÁKONA 3	
<i>ÚVOD</i>	<i>3</i>
<i>ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍ PRÁVNÍ ÚPRAVY</i>	<i>4</i>
<i>OVĚŘENÉ PRINCIPY STAVEBNÍHO PRÁVA</i>	<i>5</i>
<i>NOVÉ POŽADAVKY NA PRÁVNÍ ÚPRAVU STAVEBNÍHO PRÁVA</i>	<i>5</i>
<i>ZÁKLADNÍ CÍLE NOVÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY</i>	<i>6</i>
C. NÁVRH VĚCNÉHO ŘEŠENÍ	7
<i>Úvodní část</i>	<i>7</i>
I PŘEDMĚT ÚPRAVY A VYMEZENÍ POJMŮ	7
<i>Část územní plánování</i>	<i>10</i>
II CÍLE, ZÁSADY, ČINNOSTI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	10
III ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLADY	11
IV POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE	12
V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	12
VI ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE	14
VII ÚZEMNÍ PLÁN	15
VIII REGULAČNÍ PLÁN	16
IX ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ	18
X ÚZEMNÍ NAŘÍZENÍ	21
XI VZTAH KE STAVEBNÍMU ŘÁDU A K ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH VYUŽITÍ ÚZEMÍ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ	21
XII OCHRANA VLASTNICKÉHO PRÁVA, ÚPRAVA VLASTNICKÝCH VZTAHŮ A KOMPENZACE ZA OMEZENÍ VLASTNICTVÍ	21
XIII ORGÁNY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	22
<i>Část stavební řád</i>	<i>23</i>
XIV POVOLOVÁNÍ STAVEB A ZAŘÍZENÍ	23
XV UŽÍVÁNÍ STAVBY	27
XVI ODSTRAŇOVÁNÍ STAVEB A ZAŘÍZENÍ	27
XVII KONTROLA A ZVLÁŠTNÍ OPRAVNĚNÍ STAVEBNÍHO ÚŘADU	28
XVIII AUTORIZOVANÍ INSPEKTOŘI	31
XIX STAVEBNÍ ÚŘADY A PŮSOBNOST OBCÍ	32
XX ÚČASTNÍCI ŘÍZENÍ A JEJICH NÁMITKY	32
XXI EVIDENCE A UKLÁDÁNÍ DOKUMENTACE	33
XXII POŽADAVKY NA STAVBY	33
XXIII OBECNÉ TECHNICKÉ POŽADAVKY NA VÝSTAVBU	33
<i>Část společná</i>	<i>33</i>
XXIV SOUČINNOST SPRÁVNÍCH ÚRADŮ A ÚZEMNÍCH SAMOSPRÁV (SPRÁVNÍ ORGÁNY)	33
XXV PROJEKTOVÁ ČINNOST A REALIZACE STAVEB	35
XXVI ZÁKLADNÍ POVINNOSTI A ODPOVĚDNOST OSOB PODÍLEJÍCÍCH SE NA PŘÍPRAVĚ A PROVÁDĚNÍ STAVEB	35
XXVII OCHRANA ZÁJMŮ OBRANY A BEZPEČNOSTI	36
XXVIII VSTUPY NA POZEMKY A DO STAVEB	36
XXIX SANKCE	36
XXX PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	36
D. PROMÍTNUTÍ NAVRHOVANÉHO VĚCNÉHO ŘEŠENÍ DO PRÁVNÍHO ŘÁDU	37
E. PŘEDPOKLÁDANÝ HOSPODÁŘSKÝ A FINANČNÍ DOSAH NAVRHOVANÉHO VĚCNÉHO ŘEŠENÍ, NÁROKY NA STÁTNÍ ROZPOČET	39
F. SOULAD NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ S MEZINÁRODNÍMI ZÁVAZKY, VČETNĚ SOULADU S PRÁVEM EVROPSKÝCH SPOLEČENSTVÍ	40

A. PŘEHLED PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, K NIMŽ SE VĚCNÝ ZÁMĚR VÁŽE

Základním právním předpisem upravujícím postupy v územním plánování a procesy řízení o stavbách je zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 137/1982 Sb., zák. č. 103/1990 Sb., zák. č. 425/1990 Sb., zák. č. 519/1991 Sb., zák. č. 262/1992 Sb., zák. č. 43/1994 Sb., hák. č. 83/1998 Sb., zák. č. zák. č. 132/2000 Sb., zák.č. 151/2000 Sb., zák.č. 249/2000 Sb. a zák. č. 59/2001 Sb, účinný od 1.10.1976. Vedle problematiky územního plánování obsahuje pravidla pro povolování staveb, jejich užívání, údržbu a odstraňování, pro státní stavební dohled, sankce ve výstavbě, vyvlastnění, vymezuje strukturu stavebních úřadů, upravuje součinnost s dalšími správními orgány při řízeních vedených podle stavebního zákona, vymezuje pojmy a upravuje některé další vztahy.

K provedení stavebního zákona jsou vydány:

- vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj (MMR) č. 131/1998 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci (účinná od 1.7.1998),
- vyhláška MMR č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona (účinná od 1. 7. 1998),
- vyhláška MMR č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu (účinná od 1. 7. 1998),
- vyhláška Ministerstva hospodářství č. 174/1994 Sb., kterou se stanoví obecné technické požadavky zabezpečující užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace (účinná od 1. 10. 1994).

Na území hlavního města Prahy platí vyhláška č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl.městě Praze (účinná od 1. 1. 2000).

K provedení ustanovení § 111 odst. 2 zákona byla vydána vyhláška Federálního ministerstva financí č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim.

S touto základní právní úpravou stavebního zákona souvisí řada dalších právních předpisů – především zákonů, které upravují otázky z oblasti občanského a obchodního práva a z obecné části správního práva. Nejčetnější skupinu pak tvoří předpisy z oblasti zvláštní části správního práva, konkrétně zákony týkající se výkonu státní správy na jejich jednotlivých úsecích. Ke stejnému okruhu právních předpisů se váže i věcný záměr nového stavebního zákona. Jedná se zejména o:

- Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění ústavního zákona č. 347/1997 Sb.
- Listinu základních práv a svobod č. 2/1993 Sb.
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 99/1964 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích
- zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem
- zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím
- zákon č. 349/1999 Sb., o Veřejném ochránci práv
- zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)
- zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení)
- zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze
- zákon č. 147/2000 Sb., o okresních úřadech
- zákon č. 174/1968 Sb., o státním odborném dozoru nad bezpečností práce, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 138/1973 Sb., o vodách (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- vyhláška č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim
- zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 368/1992 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 324/1990 Sb., o bezpečnosti práce a technických zařízeních při stavebních pracích
- zákon č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 309/1991 Sb., o ochraně ovzduší před znečišťujícími látkami, ve znění pozdějších předpisů

- zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 244/1992 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění zákona č. 132/2000 Sb.
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění zákona č. 120/2000 Sb.
- zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění zákona č. 132/2000 Sb.
- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 18/1997 Sb., o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- nařízení vlády č. 178/1997 Sb., o technických požadavcích na stavební výrobky, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 125/1997 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), ve znění zákona č. 29/2000 Sb.
- zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích a o změně dalších zákonů
- zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů
- zákon č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje
- zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů
- zákon č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy a o změně některých dalších zákonů
- zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií
- zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon).

B. ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍ PRÁVNÍ ÚPRAVY A DŮVODY PRO PŘÍPRAVU NOVÉHO ZÁKONA

ÚVOD

Platná právní úprava stavebního práva, obsažená v zákonu č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích vyhlášek, vychází z koncepce navržené v polovině 70. let, kdy do jedné kodexové úpravy bylo soustředěno regulování základních správních vztahů v investiční výstavbě v podmínkách tehdejšího centrálního řízení a plánování hospodářství. Takto pojatý zákon klade důraz na stránky administrativně řídicí, při čemž byla oslabena technická hlediska posuzování návrhů. Dnešní právní úprava pojímá územní i stavební řízení v podstatě identicky, bez náležitého rozlišení toho, co je účelem řízení o umístění a o povolení.

Vývoj územního plánování na území České republiky měl v porovnání s vyspělými evropskými státy některé společné rysy, ale v období od roku 1948 do roku 1989 i nezaměnitelná specifika. Obdoba změn přístupů, které v evropských státech proběhly již v šedesátých a sedmdesátých letech v souvislosti s měnící se úlohou státu, se v praxi i právní úpravě územního plánování v České republice projevuje až po listopadu 1989. Určitou základní odlišností a reakcí na předcházející období centrálního plánování byla averze vůči plánování jako takovému, vztahovaná mylně i na územní plánování.

Potřeba věcné, místní a časové koordinace záměrů a zájmů na změnách ve využívání území, prováděná ve veřejném zájmu v dostatečném časovém předstihu, však v žádném případě nemůže být zpochybnována. Nicméně obdobně jako v západoevropských zemích se i u nás objevují spory o prioritě a nadřazování dílčích resortních požadavků.

Po roce 1989 doznala původní právní úprava řadu přímých a nepřímých rozsáhlých novelizací, které měly za hlavní cíl odstranit zásadní disproporce vůči novým politickým a hospodářským podmínkám, změnám v organizaci a struktuře veřejné správy a v uplatňování vlastnických práv.

Zkušenosti a poznatky, získané z aplikace stavebního zákona v letech 1992 až 2000 prokázaly potřebu formulovat novou koncepci úpravy stavebního práva a přitom využít a zachovat ty koncepční zásady územního plánování, které se v průběhu posledních desetiletí osvědčily jak v naší současné právní úpravě, tak i v zemích s nepřerušovanou demokratickou tradicí.

Výsledek analýzy a z ní vyplývající potřebný rozsah nutných změn v platné právní úpravě prokázal, že nepostačí případná další novelizace stavebního zákona, ale že je nezbytné přistoupit k přípravě koncepčně nové právní úpravy veřejného stavebního práva.

ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍ PRÁVNÍ ÚPRAVY

Instituty územního plánování podle platné právní úpravy a jeho postupy, vycházející ze základní koncepce založené stavebním zákonem, přes řadu jeho novelizací nevyhovují v plném rozsahu současným požadavkům. Také četné legislativní úpravy právního okolí narušily původní systematiku a soudržnost stavebního zákona, zejména v části územního plánování.

Některé právní instituty územního plánování jsou používány, aniž by měly dostatečné právní důsledky na změny ve využití území, jiné instituty v praxi chybí. Např. v soustavě územně plánovacích podkladů jsou podle platné právní úpravy zařazeny podklady, které slouží k modelování stavu a možnosti rozvoje území. Jedná se zejména o urbanistickou studii, územní generel a územní prognózu, které se povinně neprojednávají ani neschvalují. Tyto podklady, mezi jinými, slouží k vytváření dalších institutů územního plánování, zejména územně plánovací dokumentace a pro územní rozhodování a v podstatě plní funkci neformálních podkladů, které mohou sloužit jak orgánům územního plánování, tak podnikatelským aktivitám. Právní úprava těchto nástrojů, které nemají přímé právní důsledky se jeví v právní systematice územního plánování jako matoucí a zbytečná. Druhy územně plánovací dokumentace byly novelami stavebního zákona pokud možno přizpůsobeny současným potřebám s výjimkou těch úprav nových institutů, které vyžaduje reforma veřejné správy, zejména po vytvoření krajů.

Soustava územních rozhodnutí by neměla zahrnovat taková rozhodnutí o území, která jsou svojí povahou nařízeními vůči neurčitému počtu abstraktních subjektů a podle platné právní úpravy mají dvojitý režim při vyhlášení, tj. správní řízení a současně vydávání vyhlášek. Zde je třeba vytvořit nový institut, který by v souladu s vydáváním obecně závazných právních předpisů v přenesené působnosti obcí a krajů řešil naléhavé zásahy do organizace území.

Na rozdíl od vedení územního řízení je projednávání územně plánovací dokumentace založeno na otevřeném přístupu veřejnosti. Územní rozhodování je dosud upraveno na přežitých principech neveřejného správního řízení, které je nezbytné, v souladu s požadavky mezinárodních úmluv zejména na úseku životního prostředí změnit. Právní úprava územního rozhodování v zásadě neumožňuje přizpůsobit procesní stránku řízení významu projednávaných problémů. Neexistují zjednodušené formy řízení ani jiné možnosti jak postup racionalizovat. Rozhodování v území v rámci pořizování územně plánovací dokumentace na straně jedné a v rámci územního řízení na straně druhé vykazuje některé nedůslednosti, kdy je rozhodováno o obdobných otázkách různou formou, naopak některé instituty při jednom nebo druhém postupu chybí, např. možnost soudního přezkumu.

Jednou ze základních úloh územního plánování je koordinace různých veřejných zájmů, v praxi vyjadřovaných správními úřady podle zvláštních právních předpisů. Platná právní úprava nepřekonala dosavadní resortní pojetí, založené často na správním uvážení a nedaří se účinně a rychle řešit rozpory mezi jednotlivými správními úřady na různých úrovních. Problematika koordinace veřejných zájmů a rozhodování o rozporech mezi správními úřady vyžaduje nový a maximálně účinný přístup zamezující vleklým, neúčinným a ekonomicky často nesmírně náročným průtahům.

Současný stav řady právních předpisů uvedený princip postupně oslabil tím, že posunul dílčí požadavky některých složek státní správy do nadřazené pozice tak, že je prakticky vyloučeno dosažení potřebné dohody. Tento stav značně podlamuje koordinační úlohu územního plánování a jeho základní funkci – tj. poskytovat též záruku, že se nebudou zásadně měnit stanoviska veřejné správy v celém průběhu usměrňování územního rozvoje od rámcových koncepcí až k výslednému územnímu rozhodnutí. Nejsou-li stanoviska správních úřadů dostatečně spolehlivá, narušuje to vážné vztahy státní správy a územních samospráv, které nesou zodpovědnost za rozvoj území, jakož i za dobrou a úspěšnou spolupráci veřejného a soukromého sektoru v otázkách využívání území.

Platná právní úprava vzhledem k době svého vzniku nemohla zahrnout některé aspekty, které se dotýkají požadavku na změny ve vlastnictví, vyplývající z nového funkčního určení při využití území. Totéž se týká předpokladu pro zainvestování území a úpravy režimu podílu jednotlivých vlastníků na úhradě požadovaných investic. Tyto instituty musí být nově vytvořeny a upraveny jak při pořizování územně plánovací dokumentace, tak při územním rozhodování.

Provedená analýza platné právní úpravy veřejného stavebního práva ukázala, že málo stavebních prací, zařízení či staveb je vyňato z režimu projednávání před stavebními úřady, přestože jde o práce, které nemohou významněji ohrozit bezpečnost, zdraví ani životní prostředí.

Státní stavební dohled je ve skutečnosti formálním institutem, pouhým oprávněním pověřených osob, bez povinnosti jej vykonávat a jen s velmi omezenými prostředky působení k nápravě zjištěných nedostatků.

Současná právní úprava nevyhovujícím způsobem reguluje součinnost stavebních úřadů s orgány veřejné správy hájícími v řízení zvláštní zájmy. Tato ochrana je v současnosti upravena v řadě samostatných zvláštních právních předpisů. Tak např. v řízení územním, stavebním a často i kolaudačním mohou být tyto zájmy dotčeny na více než 20 úsecích státní správy. Na každém z nich platí speciální, většinou několikrát novelizované zákony. To způsobuje roztříštěnost, nejednotnost a celkovou administrativní náročnost řízení o změnách v území a o stavbách. Právě velký počet a složitost těchto předpisů kladou nepřiměřené administrativní nároky jak na stavebníky, tak na stavební úřady. Nejen

rozhodnutí, ale i jiná opatření vydávají tyto orgány formou správního rozhodnutí na žádost stavebníků. Tím jednak fakticky rozhodují o stavbě místo stavebního úřadu, jednak je vyloučena možnost řešení protichůdných stanovisek těchto orgánů v průběhu řízení dohodou.

Problémy v součinnosti správních orgánů v řízení o stavbách nejsou založeny správními orgány, ale přímo pramení z právních předpisů, kterými se tyto orgány musí řídit. Pokud nedojde ke změně těchto předpisů nelze očekávat žádný výraznější pozitivní posun ani v řízeních podle stavebního zákona.

Nevyhovuje rovněž svěřeni některých správních působností obcím, které nejsou stavebním úřadem, jak jí na tyto obce přenesly některé okresní úřady. Poznatky z kontrolní činnosti prokazují nízkou odbornou úroveň výkonu správních agend na tomto úseku a z toho pramenící nutnost odstraňovat pochybení okresními úřady.

V současné právní úpravě není vyhovujícím způsobem vymezen pojem stavby, nerozlišují se stavby, které jsou vlastně výrobkem, od klasických stavebních děl vznikajících v procesu výstavby přímo na staveništi.

OVĚŘENÉ PRINCIPY STAVEBNÍHO PRÁVA

Základní úlohou **územního plánování** je územní a časová koordinace všech záměrů a zájmů na provedení změn v území a na ochraně jeho hodnot, včetně životního prostředí jak z hlediska potřeb veřejného sektoru (např. jednotlivých resortních koncepcí, politik, plánů a veřejných zájmů, upravovaných zvláštními právními předpisy), tak s ohledem na uplatňování a koordinaci záměrů soukromého sektoru, jakož na podporu vzájemné, obecně prospěšné spolupráce sféry veřejné i soukromé.

Tradičně a obecně sdílené hodnoty evropských územně plánovacích systémů, v jiném jazykovém prostředí též nazývané jako „prostorové, rozvojové, strategické“ apod., musí být respektovány i v nové legislativní úpravě jako nosné.

Při sledování stavu, možností a vývojových trendů v území, při navrhování jeho změn a při vytváření podmínek pro jejich realizaci musí být vždy dbáno zásady koordinace, komplexnosti a kontinuity. V právních úpravách zemí EU tomu odpovídají shodně používané a praxí prověřené základní nástroje územního plánování, kterými jsou:

- a) celostátní (národní), zpravidla na vládní úrovni projednávané dokumenty, označované jako „politiky, koncepce, perspektivy apod.“ zaměřené na koncepční otázky využívání území a požadavky jeho změn v dlouhodobém výhledu;
- b) územní (prostorové, strategické, regionální) plány velkých územních celků (regionů, krajů, zemí apod.);
- c) územní (strukturální, rozvojové) plány využití ploch na území jednotlivých obcí a měst;
- d) regulační (zastavovací) plány (projekty konkrétní zástavby rozvojových ploch, soustředěné výstavby apod.), často za určitých podmínek nahrazující územní rozhodnutí;
- e) institut územního rozhodování o jednotlivých a konkrétně v území umístěných záměrech, v některých státech zahrnovaný do stavebního povolení.

Koncepce právní úpravy územního plánování z roku 1976 poskytovala podmínky k vytváření souborů údajů a informací o území pro potřeby územního plánování, jejichž kvalita a aktuálnost byla garantována státní správou. Nové technologie digitálního zpracování informací a dat o území umožní jejich využití v soudobých podmínkách a snadné zpřístupnění informací širokému okruhu uživatelů.

Úspěšnost náročné a nezastupitelné koordinační role orgánů územního plánování při nalézání souladu veřejných zájmů není možné bez dosažení konsensu o oprávněnosti, prospěšnosti a posloupnosti změn v území a o ochraně jeho hodnot mezi správními úřady a územními samosprávami, které mají v působnosti jednotlivé složky veřejných zájmů.

Splnění základního poslání územního plánování, tj. nezpochybnitelná koordinace záměrů a zájmů v prostoru i čase, včetně komplexnosti a kontinuity této činnosti, poskytuje veřejné správě jedinečný a jiným způsobem nenahraditelný nástroj k usměrňování a dosažení udržitelného rozvoje území.

Příslušné orgány územního plánování musí využívat metody postupného zpřesňování a konkretizace veřejného zájmu na racionálním využití území, které se pohybují v úrovni politických rozhodování při lokalizaci těchto zájmů na území státu a na úrovni regionální.

Veškeré navrhované procesy územního plánování budou směřovat k zachování příznivého životního prostředí budoucím generacím.

Na úseku **stavebního řádu** lze vycházet z principu dvoustupňového posuzování stavby – v územním řízení z hlediska jejího začlenění v území a důsledků a ve stavebním řízení ověření přípravy výstavby z hlediska technické správnosti.

Osvědčeným principem, ze kterého nová právní úprava vychází a dále ho rozšiřuje je možnost uskutečnění stavby na základě ohlášení. Zde se předpokládá ve větší míře využití autorizovaných osob, aby bylo možno rozšířit okruh staveb nevyžadující stavební povolení.

Z hlediska procesní pružnosti se osvědčilo vydávání stanovisek správních orgánů spolupůsobících v řízení formou opatření a nikoli rozhodnutí. Stavební zákon zavazuje stavební úřad rozhodnout po dohodě či souhlasem dotčeného orgánu státní správy. Z tohoto pohledu jsou veřejné zájmy zabezpečeny nezávisle na formě jakou jsou uplatňovány a je možno odstranit administrativní náročnost povolovacího řízení, jestliže tyto orgány svá stanoviska nevydávají formou rozhodnutí.

Osvědčeným se ukázalo zákonem stanovená oprávnění stavebního úřadu zasahovat v případech, kdy stavba není v náležitém stavu nebo jinak ohrožuje veřejné zájmy, zejména požadavky na bezpečnost a zdraví osob. Proto i nadále zůstávají zachovány instituty odstranění stavby, vyklizení stavby, nařízení nezbytných úprav, udržovacích prací.

NOVÉ POŽADAVKY NA PRÁVNÍ ÚPRAVU STAVEBNÍHO PRÁVA

V legislativních úkolech vlády se stanoví, aby nová právní úprava přizpůsobila stavební zákon „změněným ekonomickým a právním podmínkám v ČR“. Významné jsou z tohoto hlediska především tři základní impulsy:

- a) požadavky vyplývající z Ústavy ČR a Listiny základních práv a svobod,
- b) požadavky vyplývající ze začlenění České republiky do EU,
- c) potřeba efektivně, účinně a v reálném čase řešit věcné problémy v oblasti hospodářství, kvality životního prostředí, sociální soudržnosti a smíru ve společnosti. Vzájemně vyvážený vztah těchto oblastí je předpokladem dosažení trvale udržitelného rozvoje, obecně sdíleného hospodářsky vyspělými zeměmi. Jeho uplatňování má dopad na území, je podmiňováno jeho možnostmi a vyžaduje proto dostatečný předstih v přípravě území.

Ad a) Ústava České republiky a Listina základních práv a svobod ukládá upravit právní řád tak, aby povinnosti byly právníky a fyzickým osobám ukládány pouze zákony, nikoliv podzákonnými normami mimo zákonné zmocnění. Současně stanovuje, že orgány veřejné správy se ve své činnosti musí pohybovat pouze v rámci zmocnění, vyplývajících z jejich kompetencí. V tomto smyslu je třeba upravit zákon i prováděcí vyhlášky a jejich vzájemné vztahy.

Ad b) Vstup a začlenění České republiky do EU předpokládá nejenom harmonizaci právního řádu jako celku s právem EU, ale vyžaduje i vytvoření srovnatelných podmínek a právního rámce pro adaptaci území České republiky na měnící se požadavky jeho dalšího rozvoje a schopnost soutěže po začlenění do společného evropského trhu s volným pohybem zboží, služeb, kapitálu a osob. To předpokládá zejména vytváření podmínek pro rozvoj potřebné veřejné infrastruktury a pro výběr a přípravu rozvojových území, umožňujících např. restrukturalizaci průmyslu, služeb apod. Současně musí být sledován proporcionální rozvoj jednotlivých regionů, včetně příhraničních území, při respektování cílů regionální politiky EU.

Novou právní úpravou územního plánování je zapotřebí řešit vazby na nástroje podpory regionálního rozvoje, strukturální fondy EU, umožňující jejich využití i pro rozvoj jednotlivých obcí. Nová právní úprava územního plánování by tedy měla vytvářet standardní podmínky pro provádění změn v území, umožňující vstup potenciálních investorů ze zemí EU do České republiky a současně poskytovat právní jistoty pro jejich působení, srovnatelné s podmínkami v ostatních zemích EU.

Ad c) Česká republika, která se nachází ve stadiu transformace, prochází významnými změnami ekonomických struktur a současně i veřejné správy. K vytvoření dlouhodobě efektivní právní úpravy územního plánování je zapotřebí zajistit orientaci na obecně sdílenou prioritu trvale udržitelného rozvoje území České republiky.

Nová právní úprava na úseku územního plánování by proto měla napomáhat účinnému poznání možností území a rozsahu přijatelných změn, obecně prospěšnému rozmístování ekonomických a sociálních aktivit, veřejných služeb, bydlení a infrastruktury v území, měla by umožňovat inovaci, hospodářský rozvoj i zlepšování kvality života. Současně by měla zajistit, aby pro příští generace nebyly nad přípustnou míru čerpány přírodní zdroje, poškozováno životní prostředí, snižována biologická rozmanitost a regenerační schopnost přírody a redukováno kulturní bohatství.

V územním plánování budou proto uplatněny takové postupy a způsoby rozhodování o území, které, aniž zhorší dosavadní ochranu práv všech subjektů a hodnot v území, budou napomáhat schopnosti soutěže ve společném evropském trhu, umožní využívat jeho výhod a budou podporovat potřebné adaptační změny. To vše s ohledem na přírodní a kulturní dědictví a na ekologickou únosnost změn v území, s cílem zlepšovat, eventuelně zachovat stávající kvalitní životní podmínky. Současně je zapotřebí územní plánování uzpůsobit účinnému řešení dědictví vážných problémů v oblasti životního prostředí, předcházení ekologickým katastrofám v území a nevratným, neodstranitelným škodám i hospodářským propadům, které by narušily podmínky sociální soudržnosti v území. S tím těsně souvisí vytvoření podmínek pro efektivní funkčnost pozemkového trhu, poskytujícího potřebné stavební pozemky a usnadňujícího získání prostředků pro rozvoj bytové výstavby a bytového trhu jako nezbytného předpokladu pro pohyb pracovních sil.

Koordinovat územně plánovací činnost krajů z hlediska potřeb území celého státu a plnění mezinárodních smluv a konvencí, souvisejících s využíváním území vyžaduje koncipovat celostátní politiku územního rozvoje.

ZÁKLADNÍ CÍLE NOVÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY

Na úseku územního plánování

Základními cíli jsou zejména:

- zajišťovat trvale udržitelný rozvoj v území,
- stanovit jasná pravidla pro povolování změn ve využívání území včetně přípravy staveb,
- usnadnit možnosti změn ve využívání území v případech, kdy je pro toto území schválená územně plánovací dokumentace (ÚPD) a zpřísnit podmínky pro tyto změny tam, kde schválená ÚPD není,

- vytvořit harmonizovanou soustavu nástrojů územního plánování v působnosti vlády, krajů a obcí,
- založit koordinovaný systém státní správy garantovaných informací o území,
- upravit všechny postupy rozhodování o území jako veřejné a zajistit přístup veřejnosti ke všem informacím a příslušné prostředky právní ochrany,
- zjednodušit územní řízení v zákonem stanovených případech,
- změnit spolupůsobení dotčených správních úřadů na úseku územního plánování a rozhodování sporů mezi nimi,
- vytvořit předpoklady pro spolufinancování veřejně užívané infrastruktury v území,
- upravit možnost majetkoprávních změn s cílem umožnit intenzivní využívání území vhodného k zastavění.

Na úseku stavebního řádu

Cílem je zjednodušit a zrychlit dosavadní povolovací řízení, některé administrativní úkony vůbec vypustit nebo snížit jejich formálnost a zintenzívnit kontrolu nad prováděním staveb a jejich změn. K tomu se předpokládá zejména:

- rozšíření okruhu staveb, jejich změn, zařízení a udržovacích prací, které nebude třeba povolovat ani ohlašovat,
- přesunutí některých staveb ze správního režimu, tj. povolování, do procesu ohlašování,
- zavedení podmínek pro vydání souhlasu k provedení stavby bez vedení standardního správního řízení,
- procesní zjednodušení stavebního řízení a jeho redukování na určení stavebně technických podmínek pro provedení stavby s tím, že těžiště posuzování a projednávání navrhovaných staveb bude v územním řízení,
- konstituování institutu autorizovaných inspektorů a jejich pověření některými úkony týkajícími se povolování a užívání vybraných druhů staveb,
- zásadní změna principů součinnosti se spolupůsobilými správními úřady hájícími zájmy chráněné zvláštní předpisy,
- zásadní přeměna nedostatečně fungujícího státního stavebního dohledu na pravidelné a systematické kontrolní prohlídky staveb s možností přijímat operativní opatření přímo na staveništi, včetně jejich vynutitelnosti,
- výrazné procesní zjednodušení a tím i zrychlení možnosti započít s užíváním dokončené stavby uplatněním zásady, že stavebník má právo stavbu užívat, pokud ji provedl v souladu s vydanými povoleními a ověřenou dokumentací,
- redukování rozsahu oprávnění obcí, které nejsou stavebním úřadem, s cílem zkvalitnění rozhodovacích procesů, které budou profesionálně vykonávat stavební úřady.

C. NÁVRH VĚCNÉHO ŘEŠENÍ

ÚVODNÍ ČÁST

I PŘEDMĚT ÚPRAVY A VYMEZENÍ POJMŮ

1.1. Zákon upraví

1.1.1. na úseku územního plánování

- postavení, působnost, pravomoc a součinnost orgánů územního plánování a požadavky na autorizaci k činnostem právnických a fyzických osob na úseku územního plánování,
- nástroje územního plánování, kterými jsou:
 - územně plánovací podklady,
 - politika územního rozvoje,
 - územně plánovací dokumentace,
 - územní rozhodnutí,
 - územní nařízení,
- součinnost dotčených správních úřadů, které chrání veřejné zájmy podle zvláštních předpisů, včetně řešení rozporů mezi nimi,
- postavení, práva a povinnosti všech subjektů, které se zúčastní procesu územního plánování (včetně občanských sdružení, sdružení podnikatelů apod.) a odbornou pomoc veřejnosti,
- předpoklady změn vlastnických vztahů, podmiňujících využití území ve veřejném zájmu s cílem vytvořit právní jistoty a podmínky pro realizaci veřejných potřeb,
- evidenci a ukládání dokumentace,
- závaznost a vynutitelnost nástrojů územního plánování.

1.1.2 na úseku stavebního řádu

- povolování staveb a jejich změn, terénních úprav a zařízení,
- užívání staveb,
- odstraňování staveb a zařízení,

- kontrolu a zvláštní oprávnění stavebních úřadů (neodkladné odstranění stavby, nutné zabezpečovací práce, nezbytné úpravy, údržbu staveb, vyklizení stavby, kontrolní prohlídky stavby, expertní součinnost, dokumentaci skutečného provedení stavby, opatření na sousedním pozemku nebo stavbě),
- postavení a oprávnění autorizovaných inspektorů,
- soustavu stavebních úřadů a působnost obcí,
- vymezení účastníků řízení a řešení jejich námitek,
- evidenci a ukládání dokumentace,
- požadavky na stavby,
- obecné technické požadavky na výstavbu.

1.2. Zákon dále upraví společně na úseku územního plánování a stavebního řádu

- součinnost správních úřadů a územních samospráv (tj. správních orgánů),
- projektovou činnost a realizaci staveb,
- základní povinnosti osob podílejících se na přípravě a provádění staveb,
- ochranu zájmů vyplývajících ze zvláštních předpisů,
- vstupy na pozemky a do staveb,
- sankce.

Na základě zákona se stanoví hmotně právní technické požadavky na přípravu, provádění a užívání staveb, které zákonu podléhají.

U staveb leteckých, staveb a zařízení drah a na dráze, staveb pozemních komunikací a vodohospodářských děl budou speciální stavební úřady postupovat podle tohoto zákona, pokud zvláštní předpisy nestanoví jinak. U uvedených speciálních staveb a na úseku územního plánování se nepředpokládá působnost autorizovaných inspektorů.

Báňské úřady budou postupovat podle tohoto zákona, pokud zvláštní předpisy nestanoví jinak.

1.3. Zákon vymezí základní pojmy na úseku územního plánování, které jsou důležité pro činnost orgánů územního plánování, pro tvorbu a uplatňování nástrojů územního plánování. Pojmy „trvale udržitelný rozvoj, využití území a jeho změny, zastavěné území, zastavitelné území, limity využití území, stavební pozemek, jiná práva k pozemkům a stavbám dotčená v územním řízení“ naváží na pojetí v platné právní úpravě a neměly by se od ní zásadně odlišovat.

Vymezí se pojem „veřejný zájem“ na úseku územního plánování, kterým je zájem společnosti na takovém uspořádání území a na takových změnách v jeho využití, které slouží k naplňování cílů trvale udržitelného rozvoje. Tento veřejný zájem bude obecně vyjádřen přímo zákonem a bude zjišťován a konkretizován (lokalizován) procedurami pořizování, projednávání a schvalování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, v územních řízeních a při vydávání územních nařízení. Vymezování veřejného zájmu nesouvisí s otázkami finančních zdrojů a jejich povahou, které budou pro realizaci změn území využívány.

KOMENTÁŘ:

Pojetí veřejného zájmu při užívání tohoto pojmu je třeba diferencovat dle jeho konkrétního kontextu. Proto bude jiný obsah pojmu „veřejný zájem“, který umožní vyvlastnění v souladu s požadavky čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, jehož formulace musí souviset s konkrétními účely vyvlastnění v příslušném zákoně, a jiný obsah pojmu „veřejný zájem“ se bude vztahovat na využití území nebo pozemků z hlediska jejich nové funkce. V této souvislosti je nutno připomenout rovněž veřejný zájem uplatňovaný příslušnými správními úřady podle zvláštních předpisů.

„Veřejnost“ se rozumí v souladu s Aarhuskou úmluvou (ECE/CEP/43) jedna nebo více fyzických nebo právnických osob, případně jejich sdružení. „Dotčenou veřejnost“ se rozumí ta část veřejnosti, která je nebo může být dotčena rozhodováním v otázkách územního plánování nebo má na tomto rozhodování odůvodněný zájem. Ten se pro účely této definice předpokládá například u nevládních organizací, které v souladu se svými stanovami podporují a hájí určité typy veřejných zájmů (např. zájem na ochraně životního prostředí, zájem na hospodářské prosperitě apod.).

„Nezastavitelné území“ je takové území, ve kterém nebudou povoleny změny jeho využívání, nová výstavba nebo jiná opatření trvalého charakteru, s výjimkou změn ve využívání území a staveb, nezbytných pro zachování hodnot tohoto území a jeho dosavadního charakteru. Jedná se zejména o případy pro zemědělské využití, lesnictví, ochranu přírody, cestovní ruch, pro vybudování nezbytné infrastruktury ve veřejném zájmu, vymezené zákonem nebo zákonem stanoveným způsobem. Nezastavitelné území je ta část území, která nebyla v územně plánovacích podkladech vyznačena jako území zastavěné a v územně plánovací dokumentaci jako území zastavitelné. Vymezení pojmů zastavěného a zastavitelného území naváže na pojetí v platné právní úpravě.

KOMENTÁŘ:

Pojem nezastavitelné území má stěžejní význam při uplatňování nové koncepce územního plánování. Tímto územím v obcích, kde není schválen územní plán budou plochy, resp. pozemky, které leží mimo „zastavěné území“, jež bude vymezováno v územně plánovacích podkladech jako výsledek zvláštního procesu za účasti orgánů územního plánování, dotčených správních úřadů, orgánů územních samospráv a odborníků územního plánování. Změna hranic mezi zastavěným/nezastavitelným územím bude možná jen na základě schváleného územního plánu. Nezastavitelné území je třeba chápat jako právní pojem nikoliv jako charakteristiku daného území. Z toho vyplývá, že i v nezastavitelném území budou existovat „zastavěné“ pozemky nebo ve výjimečných případech zde budou realizovány stavby (např. komunikace, rozvody energií apod., stavby pro zemědělství, lesnictví, ochranu přírody), které jsou nezbytné pro zachování hodnot tohoto území. Naopak v zastavěném území budou existovat „nezastavitelné pozemky“, kdy zákaz zastavění bude vyplývat z požadavků na hodnotném životním prostředí nebo ze zvláštních předpisů, popř. bude vyjádřen přímo v územním plánu (např. parkové plochy, veřejná zeleň).

„Plánovací smlouva“ bude upravena jako smlouva obce, případně kraje, s navrhovatelem územního rozhodnutí nebo investorem změn v zastavitelném území podle regulačního plánu. Jedná se o smlouvu o spoluúčasti na úpravách nebo na vybudování veřejností užívané infrastruktury (technické, dopravní, sociální, vzdělávací apod.), umožňující nebo podmiňující realizaci a užívání navrhovaných staveb a změn v dotčeném území způsobem, který by nezhoršoval jeho dosavadní stav. Plánovací smlouva je nezbytná k pořízení regulačního plánu z podnětu vlastníků pozemků a staveb v území nebo investora výstavby a může být vyžadována pro vydání územního rozhodnutí v zákonem stanovených případech a za zákonem stanovených podmínek.

KOMENTÁŘ:

Plánovací smlouva je novým institutem územního plánování, jehož cílem je zabezpečit předpoklady pro spolufinancování infrastruktury, kdy na jedné smluvní straně vystupuje vždy obec nebo kraj a na druhé potenciální investor nebo investoři a také vlastníci pozemků, kteří budou mít užitek ze zhodnocení území. V nové koncepci územního plánování se předpokládá obligatorní uplatnění plánovací smlouvy zejména při přípravě a následné realizaci výstavby podle regulačních plánů v zastavitelných územích – vymezených předem vždy v územně plánovací dokumentaci.

Dohoda o přeparcelaci bude upravena jako dohoda vlastníků pozemků zejména v zastavitelném území nebo v území určeném k přestavbě, které je vymezeno v územním plánu, ale rovněž v územích nezastavitelných. Jedná se o dohodu o novém využití a uspořádání pozemků v těchto územích, o rozdělení prospěchu a nákladů stávajících vlastníků na novém využití a uspořádání území. Je-li nezbytné dělení nebo scelování stávajících pozemků, je součástí i dohoda o změně a přidělení nově vzniklých pozemkových parcel. Dohoda o přeparcelaci bude nezbytná ve stejných případech jako plánovací smlouva.

KOMENTÁŘ:

Navržená koncepce územního plánování vychází ze zásady ochrany vlastnických práv. K vydání územního rozhodnutí je vždy požadován souhlas vlastníků pozemků, který představuje nejen souhlas s novým funkčním využitím, ale i souhlas s případným dělením nebo scelováním pozemků (přeparcelací). Zákon stanoví výjimky, kdy tento souhlas požadován není, a to v případech potencionálního vyvlastnění nebo v případech marného uplynutí lhůty pro podání návrhu vlastníků ve vymezeném zastavitelném území podle schváleného územního plánu (viz bod 9.12.). V případě regulačního plánu je princip souhlasu s návrhem na vydání územního rozhodnutí promítnut do „dohody o přeparcelaci“, neboť se jedná převážně o nová zastavitelná území s potencionálním velkým počtem pozemkových parcel, které jsou v původním tvaru a velikosti pro potřeby nové zástavby zpravidla nepoužitelné. Dohoda o přeparcelaci se obdobně uplatní i pro vydání územního rozhodnutí pro rozsáhlé území s velkým počtem pozemkových parcel, kde de facto nahradí souhlasy jednotlivých vlastníků pozemků.

„Plánovací souhlas“ bude upraven jako povinný podklad obce k územnímu řízení v případech, kdy pro dané území není schválen územní plán a je navrhována změna v nezastavitelném území nebo je navrhován takový záměr v zastavitelném území, který vyžaduje posouzení vlivu na životní prostředí. Plánovací souhlas vyjadřuje působnost obce jako orgánu územního plánování v územních řízeních, prováděných v územích bez schváleného územního plánu.

KOMENTÁŘ:

Podle platné právní úpravy je obec v územním řízení „pouze“ účastníkem řízení. Toto postavení obce vůči ostatním účastníkům řízení (např. vůči postavení vlastníků pozemků a staveb, včetně vlastníků sousedních pozemků a staveb na nich) je ve srovnání s pravomocí obce schvalovat územní plán velmi omezené. Účastníci řízení mají procesní práva včetně opravných prostředků proti rozhodnutí, o jejich námítkách se však rozhoduje (lze je tedy z určitých důvodů zamítnout). Postavení obce jako nositele pravomoci schvalovat územní plán je srovnatelné s postavením spolupůsobících dotčených správních úřadů, které hájí zájmy podle zvláštních předpisů, s nimiž se musí stavební úřad v územním řízení vždy dohodnout, nebo rozpor mezi nimi musí být vyřešen zákonným způsobem. Nová koncepce postavení obcí v územním řízení tam, kde není schválen územní plán, zakládá právo obce v souladu s pravomocí schvalovat územní plán, souhlasit nebo nesouhlasit s navrhovaným využitím území, resp. s navrhovanou stavbou.

1.4. Zákon vymezí základní pojmy na úseku stavebního řádu, které jsou důležité pro stanovení režimu při povolování staveb a některých zařízení, na které se bude vztahovat.

Vymezí se pojem „stavba“ jako stavební dílo, které vzniká výstavbou na staveništi, na rozdíl od výrobku, který plní funkci stavby, ale je přenosný. Budou vymezeny „stavby pozemní, podzemní a liniové“, bez ohledu na jejich účel, použité materiály a konstrukce, stavebně technické provedení a dobu trvání. Vymezí se „stavby jednoduché a drobné“. Dále se vymezí „udržovací práce, změny dokončených staveb“ a pojem „informační, reklamní, propagační, popřípadě jiná zařízení“ (dále jen „zařízení“) a pojem „dotčený správní úřad“.

Rovněž se vymezí pojem „účastník výstavby“. Bude jím stavebník, projektant, dodavatel stavby, osoba odpovědná za odborné vedení realizace stavby nebo odborný dozor nad prováděním stavby, osoba vykonávající autorský dozor a osoba vykonávající technický dozor stavebníka.

ČÁST ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

II CÍLE, ZÁSADY, ČINNOSTI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- 2.1. Základním cílem územního plánování je dosažení trvale udržitelného rozvoje území. S ohledem na to územní plánování usměrňuje změny v území s cílem harmonizace požadavků na kvalitní životní prostředí, ekonomických i sociálních potřeb a aktivit. Vytváří předpoklady pro umístění veřejných služeb (infrastruktury) území, nezbytných pro udržitelný rozvoj území.
- 2.2. Územní plánování soustavně a trvale zpřesňuje a konkretizuje veřejný zájem na využití území, který je soustředěn na racionální využívání zastavěného a zastavitelného území a na ochranu území nezastavitelného s cílem snižování nebezpečí nevratného procesu jeho přeměny a s ohledem na požadavky trvale udržitelného rozvoje, usiluje o zachování nebo zlepšení kvality životního prostředí nebo hodnotných částí krajiny.
- 2.3. Možnost změn ve využívání území bude zásadně odlišně upravena v zastavěném, v zastavitelném a v nezastavitelném území, která budou vymezována v územně plánovacích podkladech (zastavěná území) a v územně plánovací dokumentaci (zastavitelná území). V územích chráněných podle zákona o ochraně kulturních památek bude umísťování a povolování novostaveb možné jen na základě schváleného regulačního plánu.
- 2.4. Mimo zastavěné a zastavitelné území, tj. v nezastavitelném území, budou povolovány jen takové změny ve využívání území a stavby, které jsou nezbytné pro zachování hodnot nezastavitelného území, včetně hodnot volné krajiny, zejména pro účely zemědělství, lesnictví, ochrany přírody (zejména ochrana a racionální využívání přírodních zdrojů) a cestovního ruchu a pro vybudování vybrané infrastruktury. Tyto případy budou vymezeny zákonem nebo zákonem stanoveným způsobem.
- 2.5. Územní plánování je věc veřejná. Všechny postupy k vytvoření a uplatňování nástrojů územního plánování budou v souladu s Aarhouskou smlouvou veřejné, včetně územního řízení, s výjimkami uvedenými v zákoně. Veřejnost bude mít zajištěn přístup ke všem informacím, bude jí zaručena účast a odborná pomoc ve všech procesech územního plánování a k tomu se uplatní i příslušné prostředky právní ochrany.
- 2.6. Činnost veřejné správy na úseku územního plánování soustřeďuje, koordinuje a hledá kompromisy v mezích ochrany veřejných zájmů podle zvláštních předpisů a požadavků všech, kteří ovlivňují změny ve využívání území nebo jsou jimi ovlivňováni. V zájmu obecně přijatelných lhůt pro rozhodování a jeho racionálního rozsahu a požadavku na účast veřejnosti, proto zákon upraví účelnou koncentraci souvisejících rozhodovacích a posuzovacích procesů o změnách v území do postupů územního plánování. Tím nebude dotčena působnost dotčených správních úřadů podle zvláštních předpisů.

KOMENTÁŘ:

Jedním ze základních nedostatků platné právní úpravy je součinnost správních úřadů podle zvláštních právních předpisů. Současný stav je charakterizován komplikovaností, zdoluhavostí a bezbřehostí spolupůsobení těchto orgánů při projednávání územně plánovací dokumentace, před územním řízením, v rámci územního řízení apod. Smyslem navrhované koncepční změny této součinnosti správních úřadů je problémy rozhodovat a ne rozhodování o problémech blokovat. Proto jsou navrhována všechna opatření, která umožní dosáhnout rozhodnutí (ať již souhlasného či zamítavého) v reálném čase. Tento posun v právní úpravě v žádném případě neznamená rozhodování v rozporu se zákony ani potlačování zájmů chráněných příslušnými správními úřady podle zvláštních předpisů. Návrh věcného záměru předpokládá revizi platné právní úpravy tj. vyjmenovaného okruhu zvláštních právních předpisů, které zakládají součinnost správních úřadů s tím, že musí být jasně rozhodnuto, kdy je odůvodněna jejich pravomoc vydávat samostatné správní rozhodnutí, např. před zahájením územního řízení. To neznamená, že všechna dotčená zvláštní správní řízení budou nahrazena jinou formou součinnosti. Na uvedený posun v právní úpravě navazuje i koncepčně nová úprava řešení rozporů mezi dotčenými správními úřady prostřednictvím smířících komisí, která opět neznamená postup v rozporu se zákony nebo nahrazení působnosti dotčených správních úřadů. Návrh směřuje ke změně organizační a formální stránky součinnosti dotčených správních úřadů nikoliv ke změně nebo zrušení smyslu jejich působnosti podle zvláštních právních předpisů.

2.7. Zákon stanoví základní úkoly územního plánování, zejména:

- sledovat, posuzovat a vyhodnocovat stav a možnosti území,

- zajišťovat ochranu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, včetně ochrany architektonického a archeologického dědictví,
- identifikovat problémy v území,
- vymezovat na základě zákona veřejný zájem na využití území, vytvářet podmínky pro jeho využívání k obecnému prospěchu, koordinovat zájmy a záměry v území,
- posuzovat prospěšnost provádění změn v území, rozhodovat o nich, včetně stanovení podmínek pro umísťování staveb v něm,
- vytvářet v území podmínky pro trvale udržitelný rozvoj, tj. komplexní řešení ekologických, sociálních a ekonomických problémů ve vzájemných souvislostech,
- vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí a důsledků ekologických a přírodních katastrof, náhlých hospodářských změn s negativními vlivy na sociální soudržnost,
- podporovat různorodost území, ať již zastavěného, zastavitelného i nezastavitelného s cílem snižovat monofunkčnost prostředí, ohrožující trvale udržitelný rozvoj,
- zajistit, aby nedocházelo k ničení přírodních stanovišť a stanovišť druhů,
- zajistit, aby nedošlo k realizaci plánu nebo projektu, který by měl záporný vliv na území chráněná podle zvláštních předpisů,
- zohledňovat estetické požadavky na využívání území a jeho změny,
- poskytovat garantované informace o území,
- podporovat obnovu a rozvoj venkovské sídelní struktury a volné krajiny,
- prosazovat ochranu a rozvoj krajinných prvků, ploch zeleně a kvalitní bydlení v zastavěných území,
- určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území.

Subjektům, které vyvíjejí aktivity s požadavky na změny v území, jakož i vlastníkům pozemků, se v zákoně uloží povinnost vycházet z možností území a podmínek, stanovených zejména v územně plánovací dokumentaci nebo vyplývajících z územních rozhodnutí a nařízení a z územně plánovacích podkladů.

III ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLADY

KOMENTÁŘ:

V současné době je od územních samospráv při územně plánovací činnosti požadováno dotčenými správními úřady před vydáním jejich stanovisek doložení celé řady informací o území (jeho stavu, limitech atd.), které jsou přitom obsaženy v rozhodnutích (stanoviscích, vyjádřeních) těchto i jiných správních úřadů. Tímto způsobem je na orgány územního plánování, ale i na investory a projektanty, přenášeno plnění úkolů, ke kterým jsou zmocněny a za které jsou zodpovědní dotčené správní úřady na základě zvláštních zákonů. Současná nepřehledná situace je zdrojem prodlužování lhůt a zvyšování nákladů nejen při pořizování územně plánovací dokumentace, ale i u investorské přípravy staveb a je vnímána veřejností jako nekooperativnost a nekoordinovanost uvnitř veřejné správy.

Tento stav by měla odstranit nová koncepce územně plánovacích podkladů. Jejím účelem je vytvořit systém, který umožní jednoduchým, veřejnosti dostupným způsobem, s využitím výpočetní techniky, využívat informace o území a zpřístupňovat je přímo u jejich zdrojů. Tedy u konkrétních správních úřadů, které tyto informace vytvářejí a mohou je i aktualizovat a garantovat – cílem jsou „státní správou garantované informace“. Otázky sdílení a užívání informací o území a součinnosti územních samospráv s dotčenými správními úřady, vyřešené tak, aby umožňovaly vznik „informační společnosti“ jsou přímo závislé na vytvoření „zákonných, normativních, organizačních a technologických předpokladů koordinovaného pořizování, zpracování a poskytování geografických informací z celého území státu“ (citace z Akčního plánu státní informační politiky – úkol Národní geoinformační infrastruktura). Územně plánovací podklady tak výrazně zlevní územně plánovací činnost i projekční přípravu území.

- 3.1. Územně plánovací podklady jsou výstupy trvalé a soustavné činnosti státní správy na úseku územního plánování. Účelem této činnosti je vytvářet, udržovat a poskytovat státní správou garantované, trvale a soustavně aktualizované informace a přehledy těchto informací o stavu, limitech a možnostech využití území, vyplývajících z právních předpisů a příslušných dokladů (např. ochrana veřejných zájmů, schválené ÚPD, údaje katastru nemovitostí, schválené pozemkové úpravy). V územně plánovacích podkladech bude povinně vyznačeno zastavěné území jednotlivých obcí. Proces vymezování těchto zastavěných území bude upraven zákonem s tím, že bude zaručena účast příslušných dotčených správních úřadů, orgánů územní samosprávy a autorizovaných osob na úseku územního plánování.
- 3.2. Územně plánovací podklady budou veřejně přístupnými informacemi o území, budou zveřejňovány také v elektronické podobě pro dálkový přístup k datům (prostřednictvím telekomunikačního zařízení). Územně plánovací podklady budou pořizované a soustavně udržované pro:
 - a) celé území státu,
 - b) celé území kraje.
- 3.3. Na vytváření, udržování a poskytování územně plánovacích podkladů se budou jednotlivé orgány územního plánování, dotčené správní úřady a právnické a fyzické osoby podílet takto:

- a) ministerstvo s působností ve věcech územního plánování a stavebního řádu (dále jen ministerstvo) bude trvale a soustavně pořizovat územně plánovací podklady v podrobnosti a rozsahu celého území státu. Ministerstvo zodpovídá za vytvoření, provoz a údržbu územně plánovacích podkladů, potřebných pro územně plánovací činnost. Funkčnost územně plánovacích podkladů je závislá na soustavě pravidel, podmínek a vztahů, upravujících součinnost s dalšími subjekty, spravujícími informační systémy veřejné správy. Na vytváření uvedených předpokladů ministerstvo bude spolupracovat s úřadem pro veřejné informační systémy;
 - b) kraje ve spolupráci s okresními úřady do doby jejich transformace, následně ve spolupráci s pověřenými obecními úřady a ve spolupráci se stavebními úřady, budou trvale a soustavně pořizovat územně plánovací podklady na svém úseku; budou zodpovídat za doplňování územně plánovacích podkladů vytvářených a garantovaných ministerstvem o specifické datové soubory/sady, budou zodpovídat za metodickou pomoc obcím při jejich využívání v rámci územně plánovací činnosti obcí;
 - c) obce budou mít „informační povinnost“, to je poskytovat krajům a ministerstvu průběžně údaje o změnách právního a fyzického stavu správního území obce, vyplývajících např. z územních rozhodnutí a jiných rozhodnutí a opatření v území, která jsou v právní moci, ze schválené územně plánovací dokumentace apod.;
 - d) ministerstva a jiné správní úřady budou mít „informační povinnost“ poskytovat a garantovat datové soubory/sady informací o území, vytvářené v jejich působnosti. Zákon upraví podmínky součinnosti ministerstev a správních úřadů při poskytování těchto informací;
 - e) právníké a fyzické osoby, v důsledku jejichž činnosti došlo ke změnám ve stavu a vlastnostech území nebo jejichž činností vznikají informace o vlastnostech území a o jeho změnách, budou mít rovněž „informační povinnost“.
- 3.4. Územně plánovací podklady budou do nabytí účinnosti zákona pořízeny v termínu stanoveném zákonem tak, aby beze zbytku pokryly celé území státu. Budou neopominutelným podkladem pro pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území. Územně plánovací podklady kraje budou proto zpracovávány v takovém měřítku a podrobnosti, aby účinně napomáhaly územně plánovací činnosti obcí. Příslušný orgán územního plánování bude pořizovat územní studie, sloužící k ověřování koncepčních námětů pro změny v území, které budou dle potřeby promítnuty pro příslušné územně plánovací dokumentace.
- 3.5. Obsah územně plánovacích podkladů, podrobnosti způsobu jejich pořizování a zpracování a podrobnosti při poskytování informací o území stanoví zákon a prováděcí předpis.

IV POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE

KOMENTÁŘ:

Politika územního rozvoje je strategickým dokumentem, který je průmětem představ jednotlivých resortů a krajů o dalším rozvoji území ČR. Slouží ke stanovení koordinovaného veřejného zájmu na využití území a stanovení směrnic pro další činnost územního plánování na úrovni krajů a v návaznosti na zásady územního rozvoje krajů též na úrovni obcí. Jednotlivé investice a záměry (veřejně prospěšná opatření) národního významu vymezené v politice územního rozvoje, případně pro účely vymezené zvláštními zákony, hrazené z veřejných prostředků nebo veřejně prospěšné povahy, jsou v odůvodněných případech vyhlášovány formou zákona, který umožní opatřování potřebných pozemků pro tyto účely v souladu s ústavními východisky a právní úpravou podmínek omezení vlastnického práva.

- 4.1. Politika územního rozvoje stanoví s ohledem na požadavky trvale udržitelného rozvoje základní principy uspořádání státu, vztahu přírodního a antropogenního prostředí, priority územního plánování v národních (ve smyslu celostátních) i mezinárodních souvislostech, v nakládání s územím jako nenahraditelným a limitovaným zdrojem pro rozvoj společnosti na všech úrovních veřejné správy. Vymezení hlavních cíle a úkoly, kterými jsou především:
 - podpora vysoké a stabilní úrovně hospodářského rozvoje,
 - pokrok v sociální oblasti respektující potřeby občanů,
 - účinná ochrana životního prostředí a šetrné využívání přírodních zdrojů.
 Politika bude vycházet z resortních dokumentů, konkretizovat jejich cíle v podmínkách území státu a jednotlivých krajů.
- 4.2. Politika územního rozvoje vymezuje a koordinuje veřejný zájem na rozmístění nejzávažnějších investic a dalších záměrů národního významu a požadavků plynoucích z mezinárodních smluv a spolupráce, jejichž lokalizace na státním území je nezbytná. Rovněž může vymezit území, jejichž ochrana, z důvodů zvláště závažných veřejných zájmů, vyžaduje přijetí ochranných opatření podle zvláštních předpisů.
- 4.3. Politika územního rozvoje slouží ke koordinaci sektorových politik, které mají územní nároky či jsou podmíněny možnostmi území, a ke koordinaci zásad územního rozvoje jednotlivých krajů. V rámci politiky územního rozvoje lze uložit zpracování příslušné územně plánovací dokumentace.
- 4.4. Politiku územního rozvoje zpracovává jako nadresortní koncepci pro území celého státu ministerstvo ve spolupráci s kraji a správními úřady a schvaluje ji vláda. Zákon stanoví lhůtu pro její pořízení, lhůty aktualizace a formu vydání.
- 4.5. Obsah politiky územního rozvoje a podrobnosti postupu při jejím pořizování, projednávání a schvalování stanoví zákon a prováděcí předpis.

V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

- 5.1. Územně plánovací dokumentaci tvoří:
 - a) zásady územního rozvoje,
 - b) územní plán,
 - c) regulační plán.
- 5.2. Podmínky pro dosažení veřejně prospěšného využívání území, v souladu s požadavky trvale udržitelného rozvoje, jsou s ohledem na veřejné zájmy chráněné podle zvláštních předpisů a s ohledem na soukromé zájmy postupně zpřesňovány a konkretizovány v příslušných druzích územně plánovací dokumentace.
- 5.3. Obsah územně plánovací dokumentace a forma jejího zpracování bude upravena tak, aby schválená územně plánovací dokumentace mimo pochybnost vyjadřovala závaznost v celém svém rozsahu a nezahrnovala přitom podkladové informace.

KOMENTÁŘ:

Schválená územně plánovací dokumentace bude závazná pro činnost a rozhodování územní samosprávy a správních úřadů (dále v textu též správní orgány). Přitom nemůže být v rozporu ani nahrazovat jiná, již platná opatření nebo rozhodnutí veřejné správy podle zvláštních předpisů. Řešení výjimečných situací, vyžadující postup v rozporu se schválenou územně plánovací dokumentací (v kratší době než je potřebné pro schválení jejich změn), je řešeno formou nařízení o asanaci území (10.3) nebo zákon stanoví případy, kdy příslušný orgán může rozhodnout odchylně (viz 24.5).

- 5.4. Územně plánovací dokumentace stanovuje směrnice pro navazující rozhodování o změnách ve využívání území a o stavbách, koordinuje různé veřejné zájmy, které chrání dotčené správní úřady svými stanovisky podle zvláštních předpisů, s ohledem na podmínky využívání území osobami s omezenou schopností pohybu a orientace. Rovněž vymezuje chráněná území v případech, kdy nejsou vyhlášována podle zvláštních předpisů.
- 5.5. V zákoně bude zakotvena zásada kontinuity stanovisek těchto dotčených správních úřadů, která se bude vztahovat k dané úrovni podrobnosti; bude platit jen pokud se nevyskytnou nové skutečnosti (např. změna stavu v území, změna znalosti o něm, použitých technologií nebo právního prostředí) a pokud nebude zpochybněna jejich zákonnost. Bude zjednodušeno rozhodování v území tam, kde bude schválena územně plánovací dokumentace (zejména územní plán a regulační plán). V návaznosti na to zákon upraví případy, ve kterých nelze rozhodování zjednodušit s ohledem na zájmy chráněné podle zvláštních předpisů.
- 5.6. Pořizování územně plánovací dokumentace bude podřízeno požadavku dosáhnout shody, potřebné ke schválení územně plánovací dokumentace při současném zajištění ochrany veřejných zájmů chráněných zvláštními předpisy. Nedojde-li ke shodě, postupuje se podle bodu 5.8. Vždy povinné bude nejméně jednoetapové zpracovávání a projednání (tj. bez dosud obligatorního konceptu řešení). Pokud orgán územního plánování v zadání stanoví, zpracovává se koncept řešení, který slouží k prověření jednotlivých variant a alternativ. Opakované, víceetapové projednávání bude možné stanovit (např. již v zadání územně plánovací dokumentace) také v případech, kdy s ohledem na složitost řešených problémů nebylo dosaženo shody potřebné ke schválení územně plánovací dokumentace.
- 5.7. Pro projednávání územně plánovací dokumentace budou stanoveny příslušné podmínky a lhůty, ve kterých se budou vyjadřovat správní orgány a veřejnost. Při jejich nedodržení bude platit právní domněnka souhlasu uděleného mlčky.

KOMENTÁŘ:

Navržené řešení navazuje na platnou právní úpravu, která po novelizaci v roce 1998 zavedla racionalizační principy do součinnosti spolupůsobících správních úřadů a to v ustanovení § 22 odst. 5 stavebního zákona. Předpokladem pro konstatování, že správní úřad na základě nečinnosti nemá námitky proti projednávanému návrhu je výzva orgánu územního plánování, aby správní úřad splnil ve stanovené lhůtě svoji povinnost sdělit své stanovisko a tento správní úřad je nadále nečinný a své stanovisko vůbec nesdělí.

- 5.8. Stanoviska dotčených správních úřadů při pořizování územně plánovací dokumentace nebudou mít povahu správních rozhodnutí. Pro projednání rozporů bude založena zvláštní procedura, kterou bude představovat dohodovací řízení mezi nadřízenými orgány dotčených správních úřadů. Nedojde-li v tomto řízení k dohodě, bude moci každá ze stran předložit rozpor nezávislé smířčí komisi (viz kapitola XXIV).
- 5.9. Schválení územně plánovací dokumentace bude podmíněno dobrozdáním příslušného orgánu územního plánování o dodržení zákonů a o jejím souladu s cíli a úkoly územního plánování, vyjádřených v politice územního rozvoje a v územně plánovací dokumentaci na tuto politiku navazující.

KOMENTÁŘ:

V souvislosti s tím, jak bude koncipován nový správní řád a správní soudnictví, je možné v paragrafovém znění stavebního zákona preferovat formu následného dozoru např. dodatečným potvrzením schválených dokumentů příslušným orgánem územního plánování.

- 5.10. Zákon upraví způsob projednání územně plánovací dokumentace, respektující zásady právního státu a zejména zakotvující účast veřejnosti a uplatňování námitek vlastníků, a to v případech, kdy budou jejich práva návrhem dotčena. Zákon vytvoří podmínky pro poskytování odborné pomoci veřejnosti při projednávání územně plánovací dokumentace a to zřízením institutu „ochránce práv veřejnosti“ v územně plánovací činnosti. Zákon upraví zvláštní režim námitkového řízení, ve kterém budou veřejně projednány námitky těch vlastníků, kteří je ve stanovené lhůtě uplatnili. Bude možno požadovat přezkoumání procesního postupu soudem do tří měsíců po schválení územního plánu (viz body 12.3. a 12.4.). Jednotlivé výstupy pořizování ÚPD, které budou předmětem veřejného projednávání, budou zveřejňovány také v elektronické podobě pro dálkový přístup k datům (prostřednictvím telekomunikačního zařízení).

KOMENTÁŘ:

Významným požadavkem na úpravu procesu projednávání územně plánovací dokumentace je vytvoření podmínek pro uplatnění účasti veřejnosti. K tomu bude vytvořen nový institut „ochránce práv veřejnosti“, který předpokládá určení okruhu osob nezávislých odborníků schopných interpretovat veřejnosti složité otázky územního plánování a zastupovat ji při projednávání územně plánovací dokumentace. Činnost těchto „ochránců práv veřejnosti“ by měla být financována z veřejných rozpočtů. Věcný záměr předpokládá založení nového režimu námitkového řízení, ve kterém budou na veřejných jednání projednávány námitky vlastníků, předpokládá rovněž formu „řádného přezkumu“, tj. vyřízení nesouhlasu s rozhodnutím o těchto námitkách v rámci dobrozdání příslušného orgánu územního plánování a také možnost následného přezkumu soudem.

- 5.11. Schválení záměru pořídit územně plánovací dokumentaci předchází řada prací spojených s doplňujícím průzkumem území a soustředěním všech potřebných informací nad rámec územně plánovacích podkladů, jejich vyhodnocením a rozbořením stavu a možností území. Schválení záměru pořídit územně plánovací dokumentaci bude účinnou formou zveřejněno a dotčené správní orgány a veřejnost budou vyzvány k uplatnění námětů pro zadání územně plánovací dokumentace. To musí být před schválením zveřejněno a musí být dohodnuto s dotčenými správními orgány. Pokud není po přechodné období pořízen pro řešení území územně plánovací podklad je součástí zadání odsouhlasení všech vstupních informací a podmínek dotčenými správními orgány.
- 5.12. Orgány územního plánování jsou povinny soustavně sledovat a v pravidelných intervalech, které stanoví zákon, vyhodnocovat a zveřejňovat dodržování územně plánovací dokumentace a na základě zjištěných odchylek činit opatření.
- 5.13. Požadavky na obsah jednotlivých druhů územně plánovací dokumentace, tzv. minimální obsahový standard, včetně jednotné legendy, zásad a měřítek pro grafické zpracování stanoví zákon a prováděcí předpis.
- 5.14. V případě změny podmínek v území nebo podmínek, které byly důvodem pro pořízení a schválení územně plánovací dokumentace, je možné připravit její změnu jen po předchozím schválení zadání. Podnět ke změně schválené územně plánovací dokumentace mohou dát i jiné správní orgány či jiné subjekty. Zákon stanoví podmínky pro rozhodování o podnětech ke změně. Ustanovení o způsobu pořízení územně plánovací dokumentace, zejména o účasti orgánů veřejné správy, veřejnosti, dotčené veřejnosti a o ochraně práv vlastníků (kapitola XII) se při projednávání změn územně plánovací dokumentace použijí přiměřeně. Zákon upraví řešení souladu různých druhů územně plánovací dokumentace.
- 5.15. Pořizování územně plánovací dokumentace a řízení správních orgánů s tím spojená, nejsou řízeními podle správního řádu.

VI ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

- 6.1. Zásady územního rozvoje (dále též jen zásady) jsou základním nástrojem koordinace rozvoje území kraje a územně plánovací činnosti obcí. Zásady územního rozvoje pořizuje kraj a koordinuje je s dokumenty podpory regionálního rozvoje.
- 6.2. Zásady územního rozvoje upřesní požadavky politiky územního rozvoje, stanoví komplexní podmínky a požadavky na uspořádání území kraje a jeho složek, včetně vymezení a rozmístění nejvýznamnějších (mezinárodních, celostátních a regionálních) investic, rozvojových a chráněných území, které svým významem a důsledky přesahují pravomoc jednotlivých obcí a které jsou pro rozvoj kraje důležité. Součástí zásad územního rozvoje jsou rámcové podmínky pro rozmístění investic ve veřejném zájmu (plochy, koridory, směrové uspořádání) a základní požadavky, vyplývající z uplatnění principů trvale udržitelného rozvoje.
- 6.3. Zásady územního rozvoje se pořizují pro celé území kraje, popřípadě pro celá území více krajů. Zákon stanoví lhůtu 3 let, do které všechny kraje pořídí zásady územního rozvoje. Zákon stanoví formu vydání.
- 6.4. Zadání zásad územního rozvoje musí být účinnou formou zveřejněno, veřejně projednáno a schváleno zastupitelstvem kraje.
- 6.5. Projednávání návrhu zásad územního rozvoje bude proti stávající právní úpravě pořizování územních plánů velkých územních celků zjednodušeno. Povinné bude veřejné projednání návrhu zásad územního rozvoje, které bude v případě potřeby opakováno (viz bod 5.6.).
- 6.6. Návrh zásad bude účinnou formou zveřejněn stanoveným způsobem, pořizovatel je zašle ke stanovisku dotčeným orgánům územního plánování a dalším správním úřadům. Pro podání stanoviska bude stanovena lhůta, jejíž nedodržení bude znamenat, že se daný subjekt

vzdal práva k věci vyjádřit. Rozpory správních orgánů budou řešeny v dohodovacím řízení a popřípadě smířčí komisí (viz kapitola XXIV). Veřejnost bude mít možnost vyjádřit se ve stanovené lhůtě, zákon upraví způsob vypořádání těchto podnětů.

- 6.7. Zásady územního rozvoje budou před schválením povinně posouzeny z hlediska jejich vlivu na trvale udržitelný rozvoj. Z tohoto důvodu budou obsahovat jednoznačně definované priority tohoto rozvoje, cíle a úkoly, zaměřené na:
 - podporu vysoké a stabilní úrovně hospodářského rozvoje kraje,
 - pokrok v sociální oblasti, respektující potřeby občanů,
 - účinnou ochranu životního prostředí a šetrné využívání přírodních zdrojů.
- 6.8. Schválení zásad územního rozvoje je podmíněno dobrozdáním ministerstva o dodržení zákonů, jejich souladu s politikou územního rozvoje a o zajištění koordinace se zásadami územního rozvoje sousedních krajů.
- 6.9. Zásady územního rozvoje schvaluje zastupitelstvo kraje. Zákon upraví kde budou zásady uloženy a kde je možno do nich nahlížet a formu vydání schválených zásad.

KOMENTÁŘ:

Schválení zásad územního rozvoje představuje vyústění celého procesu jejich pořizování a je nezbytné, aby byly nejen zveřejněny, ale příslušnou právní formou také publikovány. V návaznosti na výkon územně plánovací činnosti v přenesené působnosti přichází v úvahu forma nařízení kraje podle ustanovení § 7 zákona č. 129/2000 Sb. Vzhledem k tomu, že při přípravě paragrafovaného znění může být překročeno k modifikaci dosavadní úpravy krajského a obecního zřízení s cílem odstranit bariéry samostatné působnosti, které brání funkčnímu systému územního plánování, není vyloučeno, že půjde o obecně závaznou vyhlášku kraje ve smyslu ustanovení § 6 citovaného zákona (viz komentář k bodu 13.2.).

- 6.10. V zásadách územního rozvoje se vymezí významná území, která vyžadují stanovení zvláštních podmínek pro jejich využívání, popř. požadavky na další podrobnější územně plánovací dokumentaci, zejména na pořízení a schválení územních plánů, zahrnujících území více obcí, ležících případně v rozdílných krajích (náhrada dosavadních územních plánů velkých územních celků nebo jejich změn). Zákon upraví postup v součinnosti obcí a krajů při pořizování a schvalování těchto územních plánů, případně regulačních plánů (viz též bod 8.2.).

KOMENTÁŘ:

Zásady územního rozvoje kraje představují flexibilní a dynamický dokument pro území celého kraje, který bude průběžně doplňován na základě územních studií. Ve zdůvodněných případech ve vymezeném území kraje např. z hlediska požadavku ochrany přírody, vedení významných liniových staveb nebo v územích s prioritním programem hospodářského rozvoje bude tato změna zásad územního rozvoje směřovat úkoly i do územních plánů obcí, které budou zabezpečovány operativně a dobrovolně obcemi nebo bude vytvořen systém, jak promítnout nezbytné změny do územních plánů obcí, které pořídí kraj. Tato působnost kraje bude přesně vymezena tak, aby byly vyloučeny neodůvodněné zásahy do působnosti obce.

- 6.11. Zásady územního rozvoje budou závazné pro zpracování a koordinaci územních plánů a regulačních plánů, včetně podmínek uvedených v bodě 5.3.

VII ÚZEMNÍ PLÁN

- 7.1. Územní plán bude zpracováván jako plán využití ploch pro celé území obce. Tento plán musí být v souladu s politikou a se zásadami územního rozvoje. Územní plán bude závazný pro zpracování regulačních plánů a pro rozhodování o území a o stavbách ve správních řízeních.
- 7.2. V územním plánu se stanoví využití jednotlivých ploch pro různé účely, včetně jejich rozsahu, stanoví se zastavitelná území, v zastavěném území vymezeném v územně plánovacích podkladech stanoví části území určené k přestavbě (přestavbová území), s rozlišením, ve kterých z nich lze měnit využití území na základě územního rozhodnutí, ve kterých pouze na základě schváleného regulačního plánu. Územní plán bude řešit otázky nezastavitelného území s ohledem na jeho definici uvedenou v bodě 1.3. a s cílem územního plánování, uvedeným v bodě 2.4. Územní plán určí podmínky a postupy pro realizaci infrastruktury podmiňující další rozvoj území, zejména další výstavbu, v nezbytných případech pro zajištění návaznosti v realizaci a užívání těchto investic stanoví též závazně etapizaci (pořadí) změn v území.
- 7.3. Územní plán pořizuje obec. V zákonem stanovených případech, kdy se v politice územního rozvoje nebo v zásadách územního rozvoje prokáže nezbytnost pořízení územního plánu (např. pro území více obcí), lze v jejich rámci stanovit obci způsob a podmínky splnění tohoto požadavku. Zákon upraví řešení situace, kdy obec tento požadavek ve stanovené lhůtě nesplní a podrobnosti obsahu územního plánu pořizovaného krajem takovým způsobem, který vyloučí neodůvodněné zasahování do pravomocí obcí.
- 7.4. O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce (blíže viz bod 5.11.). Věcný obsah územního plánu, požadavky na jeho zpracování a upřesnění postupu při projednání v rámci obecné úpravy se stanoví ve schváleném zadání. Zadání bude vždy obsahovat podmínky pro zpracování části dokumentace hodnotící vliv navrhovaného řešení na podmínky k zajištění trvale udržitelného rozvoje,

tj. pro udržitelný hospodářský rozvoj, sociální soudržnost a pro kvalitní životní prostředí (v návaznosti na bod 4.1. a 6.7.). Schválené zadání obec účinnou formou zveřejní.

- 7.5. Na základě schváleného zadání se zpracovává územní plán. Pokud orgán územního plánování v zadání stanoví, zpracovává se koncept řešení, který slouží zejména k prověření jednotlivých variant a alternativ. Projednání konceptu řešení musí být veřejné. Výběr řešení musí být dohodnut s dotčenými správními úřady.
- 7.6. Projednávání územních plánů bude veřejné s vysvětlením záměrů a jejich důsledků podle zásady, že každý má právo na odborné a srozumitelné vysvětlení. Zákon stanoví povinnost zveřejnění návrhu územního plánu tak, aby měla veřejnost možnost se s ním seznámit, vyjádřit se k němu a stanoví následné lhůty pro podání jejich připomínek. Zákon upraví zvláštní režim námítkového řízení, ve kterém budou veřejně projednány námítky těch vlastníků, kteří je ve stanovené lhůtě uplatnili. Bude možno požadovat přezkoumání procesního postupu soudem do tří měsíců po schválení územního plánu (viz 12.3. a 12.4.).
- 7.7. Režim projednávání s dotčenými správními úřady bude vycházet z principu dosahování dohody a kontinuity podaných stanovisek vzhledem k věcné problematice a podrobnosti jejího řešení. Případné spory budou řešeny způsobem, upraveným v kapitole XXIV.
- 7.8. Schválení územního plánu je podmíněno dobrozdáním kraje o dodržení zákonů, způsobu vyřízení námitek, o souladu se zásadami územního rozvoje a o koordinaci s územními plány sousedních obcí.

KOMENTÁŘ:

V souvislosti s tím, jak bude koncipován nový správní řád a správní soudnictví, je možné v paragrafovém znění stavebního zákona preferovat formu následného dozoru např. dodatečným potvrzením schválených dokumentů příslušným orgánem územního plánování.

- 7.9. Územní plán schvaluje zastupitelstvo obce. Schválený územní plán musí být veřejnosti účinným způsobem zpřístupněn za podmínek stanovených zákonem.
- 7.10. Dodržování územního plánu bude příslušný orgán územního plánování soustavně sledovat a vyhodnocovat v pravidelných intervalech, které stanoví zákon a které mohou být dle potřeby zkráceny. Zákon stanoví omezení platnosti územního plánu při nedodržení uvedených povinností a stanoví postup pro podávání podnětů k prošetření souladu se schváleným územním plánem. Příslušný orgán územního plánování bude povinen se těmito podněty zabývat.
- 7.11. V případě, že bude podle zákona prokázána jednoznačnost podmínek v území nebo již bylo o určitých podmínkách rozhodnuto a nebudou ovlivněny podmínky trvale udržitelného rozvoje, může být pořízen dílčí územní plán. Zákonem bude stanoveno, které z náležitostí nemusí tento plán obsahovat. V omezeném rozsahu, který stanoví zákon, bude proto závazný pro zpracování regulačního plánu nebo pro další rozhodování v území. Možnosti pořízení dílčího územního plánu a rozsah jeho zjednodušení budou upraveny na základě zákonem stanovených podrobnějších podmínek.

KOMENTÁŘ:

Nejsou výjimečné případy, kdy možnosti změn v území jsou omezeny v takovém rozsahu a takovým způsobem (např. správními rozhodnutími apod.), že územní plán nemůže tyto skutečnosti změnit a je nezbytné je respektovat. Z důvodu hospodárnosti územně plánovací činnosti je v těchto situacích neodůvodněně trvat na pořizování územního plánu v rozsahu celého území obce (viz bod 7.1.), protože by v částech území povinně přebíral danosti, které nelze měnit.

Aby se předešlo tomu, že by pořizování dílčích územních plánů bylo z nejrůznějších důvodů zneužíváno, bude zákonem omezena možnost jeho pořízení na výslovně uvedené případy a stanoven obsah tohoto dílčího územního plánu.

- 7.12. Územní plán bude zpracováván v rozsahu obsahového standardu a v měřítku, které stanoví zákon a prováděcí předpis.

VIII REGULAČNÍ PLÁN

- 8.1. Regulační plán stanoví konkrétní způsob využití jednotlivých pozemků a po schválení nahrazuje územní rozhodnutí pro řešené území.
- 8.2. Zákon stanoví, kdy musí být povinně pořízen regulační plán, a to zejména ve vybraných případech nové výstavby v zastavitelných územích, které mohou mít vliv na změnu vlastnických vztahů nebo je-li využití těchto území změnou vlastnických vztahů podmíněno. Povinnost pořídit regulační plán může být uložena při schválení územního plánu a ve výjimečných případech v zásadách územního rozvoje (viz též bod 6.10.).

KOMENTÁŘ:

Regulační plány nezastavitelných území budou v paragrafovém znění zpracovány s ohledem na požadavky komplexních pozemkových úprav a na připravovanou právní úpravu na tomto úseku.

- 8.3. Regulační plán pro zastavitelná území lze pořídit jen na základě schváleného územního plánu. Regulační plán se pořizuje z podnětu vlastníků nemovitostí, investora výstavby, obce, případně na základě schválených zásad územního rozvoje. Zákon stanoví, kdy může kraj pořídit a schválit regulační plán na základě schválených zásad v případě nečinnosti obce.

- 8.4. Je-li regulační plán pořizován z podnětu vlastníků nemovitostí nebo investora výstavby, je nezbytné doložit „dohodu o přeparcelaci“ a „plánovací smlouvu“, tj. smlouvu o spoluúčasti na vybudování infrastruktury. Bez těchto smluv lze pořídit regulační plán pro potřeby veřejné správy jen na základě zákonem stanovených podmínek. O pořizování regulačního plánu budou vlastníci dotčených nemovitostí vždy informováni.
- 8.5. Podle povahy území obce bude možné zpracovat sloučený územní plán a regulační plán tak, aby mohl plnit obě funkce současně.
- 8.6. Regulační plán vymezí nezbytný rozsah pozemků pro veřejné účely, umožňující potřebné změny ve využívání území nebo realizaci zástavby. Regulační plán pro zastavitelná a přestavbová území (viz 7.2.) vymezí stavební pozemky a stanoví podmínky pro zastavění jednotlivých stavebních pozemků (urbanistický řád), a to z hlediska stanovení druhu a rozsahu výstavby, způsobu a technických podmínek zastavění (tj. půdorysná, výšková, funkční a jiná technická a uživatelská omezení a podmínky včetně požadavků vyplývajících z omezených schopností pohybu a orientace osob) v rozsahu splňujícím požadavky na územní rozhodnutí. Regulační plán pro nezastavitelná území bude řešen s ohledem na požadavky uvedené v bodě 2.4.
- 8.7. Regulační plán slouží rovněž jako podklad pro investiční přípravu území a pro majetkoprávní úpravy.
- 8.8. Návrh zadání regulačního plánu musí být před schválením zastupitelstvem obce účinnou formou zveřejněn, projednán s veřejností a dohodnut s dotčenými správními úřady. Součástí zadání je rozhodnutí příslušného úřadu podle zvláštního zákona o nezbytnosti posouzení vlivu na životního prostředí, případně stanovení jeho způsobu a rozsahu. Schválené zadání regulačního plánu obec účinnou formou zveřejní.
- 8.9. Pokud zadání regulačního plánu obsahuje požadavek na umístění staveb, které podléhají posouzení vlivu na životní prostředí podle zvláštního zákona, musí být tato skutečnost vždy uvedena v jeho zadání spolu s výčtem staveb, které posouzení podléhají; dále jsou součástí zadání podmínky pro zpracování zvláštní části regulačního plánu o posouzení vlivu navrhovaných staveb na životní prostředí. Tato část dokumentace se projednává spolu s regulačním plánem a je předmětem připomínkování dotčených správních úřadů. Bez stanoviska příslušného úřadu o vlivech na životní prostředí podle zvláštního zákona nemůže být regulační plán schválen.
- 8.10. Na základě schváleného zadání se zpracovává návrh regulačního plánu, který řeší využití konkrétních pozemků invariantně. Návrh regulačního plánu musí být ve stanovených lhůtách veřejnosti účinnou formou zpřístupněn. Vlastníci dotčených pozemků a staveb v řešeném území mohou uplatnit proti navrženému řešení námítky tak, jako v územním řízení. O těchto námítkách musí být před schválením regulačního plánu rozhodnuto.
- 8.11. Rozhodování o námítkách vlastníků nemovitostí, které nejsou umístěny v území, řešeném regulačním plánem, přitom však mohou být dotčeny navrhovanými změnami, bude mít u regulačních plánů povahu speciálního řízení s možností opravných (resp. kontrolních) prostředků, včetně soudního přezkumu po schválení regulačního plánu.
- 8.12. S dotčenými správními úřady musí být regulační plán dohodnut. Dotčené správní úřady jsou vázány svými stanovisky k územnímu plánu, pokud po schválení územního plánu nevyšly najevo závažné skutečnosti odůvodňující změnu jejich stanoviska. Případné rozpory řeší smířčí komise (viz bod 24.3. a 24.4.).
- 8.13. Schválení regulačního plánu je podmíněno dobrozdáním kraje o dodržení zákonů, způsobu vyřízení námitek, souladu s politikou územního rozvoje, se zásadami územního rozvoje, s územními plány a regulačními plány sousedních obcí.
- KOMENTÁŘ:*
V souvislosti s tím, jak bude koncipován správní řád a správní soudnictví, je možné v paragrafovém znění stavebního zákona zvolit formu následného dozoru.
- 8.14. Regulační plán schvaluje zastupitelstvo obce.
- 8.15. Regulační plán bude zpracováván v rozsahu obsahového standardu, který stanoví zákon a prováděcí předpisy, v potřebném měřítku a podrobnosti s výškopisem a dále s ohledem na to, zda řeší území zastavitelné, území určené k přestavbě nebo území nezastavitelné. Součástí regulačního plánu bude návrh vlastnických úprav, který umožní úpravu vlastnických vztahů buď na základě *dohody o přeparcelaci* nebo bude z důvodů veřejného zájmu podkladem pro rozhodnutí o směně pozemků nebo pro nezbytné vyvlastnění z titulů uvedených v zákoně.

IX ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

- 9.1. Umisťovat stavby, měnit využití území, užívání staveb a chránit veřejné zájmy v území, pokud zákon nestanoví jinak (viz bod 9.23.), lze jen na základě územního rozhodnutí, kterým je:
- Rozhodnutí o umístění stavby; je základním rozhodnutím o stavbě, kterým se stanoví druh a účel stavby, pozemky na nichž se stavba umísťuje, podmínky pro její umístění a pro zpracování projektové dokumentace, zajišťující ochranu zdraví, přístup a užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ochranu životního prostředí, urbanistických a architektonických hodnot území, napojení na komunikace a sítě technického vybavení.

- Rozhodnutí o změně využití území; stanoví základní podmínky pro navrhované využití území (např. změnu druhu pozemku, stanovení dobývacího prostoru, využití pozemků bez stavebních zásahů apod.). Dále v případech časově omezeného využívání pozemků (např. dočasná parkoviště, těžba nerostů, apod.), stanoví dobu užívání těchto pozemků a podmínky pro jejich úpravu po ukončení tohoto dočasného využívání.
- Rozhodnutí o změně užívání stavby; zajišťuje soulad s podmínkami v území.

KOMENTÁŘ:

Zákon přesně vymezí podmínky pro vydávání územního rozhodnutí o změně užívání stavby, která může mít územní důsledky nebo územní nároky. Nejedná se tedy o záměnu dosavadního ustanovení § 85 stavebního zákona, ani o náhradu územního rozhodnutí o umístění nástavby nebo přístavby existující stavby.

- Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků; stanoví podmínky pro dělení nebo scelování pozemků.
- Rozhodnutí o ochranném pásmu; chrání okolní území určité stavby nebo zařízení před jejich negativními účinky a naopak chrání určitou část území, stavbu nebo zařízení před negativními účinky okolí.

- 9.2. Územní rozhodnutí vydávají stavební úřady na základě návrhu na vydání územního rozhodnutí a dle výsledků provedeného územního řízení. Vyžaduje-li záměr posouzení vlivu na životní prostředí podle zvláštního předpisu, nelze vydat územní rozhodnutí bez stanoviska příslušného úřadu o vlivech na životní prostředí. V zákonem uvedených případech dotčený správní úřad příslušný pro posouzení vlivu na životní prostředí stanoví, zda posouzení vlivu na životní prostředí má předcházet nebo může z části být v souběhu s územním řízením. Přitom nesmí být dotčena práva veřejnosti účastnit se obou řízení a potřeba posuzování racionálních variant předložených záměrů.

Zákon upraví, kdy si ministerstvo a kraj mohou vyhradit pravomoc stavebního úřadu v případech umístování staveb s mimořádným dopadem na životní prostředí, staveb neobvyklých a technicky obzvlášť obtížných, v případech živelných pohrom a náhlých havárií velkého rozsahu a v případě změn ve využívání území s mezinárodním nebo celostátním významem.

KOMENTÁŘ:

Návrh věcného záměru sleduje dosavadní pojetí pravomoci stavebního úřadu vydávat územní rozhodnutí na principu komplexní odpovědnosti za svěřené území a na principu koordinace všech zájmů na využití území a zájmů uplatňovaných dotčenými správními úřady. Zákon umožní ve vymezených případech a na základě stanoviska příslušného správního úřadu pro posouzení vlivu na životní prostředí, aby toto posuzování probíhalo v souběhu s územním řízením. Bude se jednat zejména o případy, kdy nejsou vyžadovány varianty, resp. povaha samotného řešení je invariantní, a o případy méně závažné z hlediska komplexní ochrany životního prostředí. Dosavadní vyhrazení pravomoci vydávat územní řízení podle platného ustanovení § 123 stavebního zákona bude doplněno o další případy, kdy obsah a důsledky územního rozhodování jsou velkého rozsahu a rovněž bude sledováno propojení územního řízení zejména s procesy posuzování vlivu na životní prostředí a s integrovaným rozhodováním na úseku životního prostředí (např. případy posuzované MŽP budou rozhodovány na úrovni kraje).

- 9.3. Územní řízení je správní řízení, na které se vztahuje správní řád s odchylkami stanovenými zákonem.
- 9.4. Účastníkem územního řízení je navrhovatel, vlastník pozemku (stavby), na němž má být stavba umístěna nebo o jehož využití se jedná, a dále vlastníci pozemků a staveb na nich, jejichž vlastnická nebo jiná práva mohou být územním rozhodnutím přímo dotčena, případně další osoby, pokud tak stanoví zvláštní předpisy.

KOMENTÁŘ:

Návrh věcného záměru předpokládá širší pojetí účastníků územního řízení, než tomu bylo v dosavadní právní úpravě a to v návaznosti na nález Ústavního soudu z března 2000. Naopak účastníkem územního řízení nebude nadále obec, neboť její postavení bude posíleno v tom, že bude vydávat plánovací souhlas nebo nesouhlas s navrhovaným záměrem v území, kde nebude schválen územní plán. Tam, kde bude schválen územní plán, budou zájmy obce vyjádřeny v něm a bude zajištěna součinnost obcí se stavebními úřady v územním řízení. Z tohoto pohledu by bylo postavení obce jako účastníka řízení, o jehož námětkách lze rozhodovat, výrazně neadekvátní působností obce schvalovat územní plány.

- 9.5. Zákon vymezí podmínky pro účast dalších subjektů v územním řízení, kteří nebudou mít postavení účastníka řízení ve smyslu předchozího bodu, např. veřejnost, neboť se nejedná o osoby, jejichž vlastnická nebo jiná práva mohou být přímo dotčena. Zákon s odkazem na zvláštní předpisy upraví právo veřejnosti na informace o územním řízení, právo podat připomínky a způsob jejich vypořádání.
- 9.6. Územní řízení se zahajuje na návrh navrhovatele, kterým může být i správní úřad v případech ochrany veřejného zájmu podle zvláštních předpisů. Návrh na vydání územního rozhodnutí se ve všech případech podává stavebnímu úřadu. Ten posoudí, zda je návrh doložen všemi zákonem stanovenými náležitostmi, zejména zda obsahuje stanovisko podle zvláštních předpisů o posouzení vlivu na životní prostředí a zda je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací. Zjistí-li stavební úřad, že návrh nemá požadované náležitosti, vyzve navrhovatele k jeho doplnění nebo úpravě. Nebude-li návrh ve stanovené lhůtě doplněn či upraven, řízení zastaví.

- 9.7. Zákon a prováděcí předpis upraví náležitosti návrhu na vydání územního rozhodnutí, podrobnosti územního řízení a stanoví lhůtu, do kdy musí být rozhodnutí vydáno. Jestliže se v rámci územního řízení provádí posouzení vlivu na životní prostředí, je součástí návrhu na vydání územního rozhodnutí také dokumentace posouzení vlivu na životní prostředí podle zvláštních předpisů.
- 9.8. Projednání podkladu pro návrh s dotčenými správními úřady před zahájením územního řízení a návrhu v jeho průběhu bude upraveno odchylně od dosavadní úpravy, a to na základě následujících zásad:
- v územích se schváleným územním plánem bude uplatněn princip kontinuity stanovisek dotčených správních úřadů, vydaných již při pořizování územního plánu (bude upraveno obdobně jako v bodě 5.4.)
 - bude omezeno projednávání záležitostí, které jsou předmětem garantovaných informací, zahrnutých a obsažených v územně plánovacích podkladech,
 - s dotčenými správními úřady, které jsou součástí téhož úřadu, provede stavební úřad společné projednání.
- 9.9. V případech, kdy pro dané území není schválený územní plán a je navrhováno umístění stavby v nezastavitelném území, při respektování odstavce 2.4. a stavby v zastavěném území, vyžadující posouzení jejího vlivu na životní prostředí, je nezbytnou součástí návrhu souhlas obce s jejím umístěním (plánovací souhlas). Obdobně se postupuje, navrhuje-li se změna využití území nebo změna užívání stavby, které by svým rozsahem, prováděním nebo způsobem využití významně ovlivnily rozvoj obce a životní prostředí.
- 9.10. Plánovací souhlas vydává zastupitelstvo obce v přenesené působnosti. Zákon upraví možnost přezkumu v případech nečinnosti obce a v případě jejího nesouhlasu.

KOMENTÁŘ:

V souvislosti se změnou pojetí postavení obce jako účastníka řízení a v souladu s působností obce schvalovat územní plán je upraven nový institut plánovacího souhlasu pro případy, kdy v daném území není schválen územní plán. Působnost obce vydávat plánovací souhlas je adekvátní její působnosti na úseku územního plánování (viz komentář k bodu 9.4.).

- 9.11. V územním řízení budou mimo jiné posuzovány i nároky navrhované stavby nebo navrhovaného využití území na infrastrukturu, umožňující realizaci a užívání navrhovaných staveb a změn v území. Vydání územního rozhodnutí může být podmíněno dohodou o spolupráci navrhovatele na jejím vybudování s příslušnou územní samosprávou (plánovací smlouva).
- 9.12. Právo podat návrh na vydání územního rozhodnutí v zastavitelných územích, vymezených ve schváleném územním plánu, bude rezervováno pro vlastníky nemovitostí v tomto území nebo podmíněno jejich souhlasem do určité doby po schválení územního plánu. Nebude-li toto právo vlastníky využito, nebude vydání územního rozhodnutí dále vázáno na jejich souhlas. Realizace výstavby bude podmíněna vypořádáním vlastnických práv.

KOMENTÁŘ:

Dosavadní konstrukce územního řízení vychází z předpokladu, že navrhovatel nemusí mít příslušná práva ke stavbě nebo využití k danému pozemku, ale musí mít souhlas vlastníka s navrhovaným záměrem. Tato obecná zásada bude prolomena ve dvou případech. Jednak nebude třeba souhlasu vlastníka, pokud pro daný záměr bude možné vyvlastnit a jednak ve zvláštních případech, kdy vlastník ve stanovené lhůtě nepodá návrh na vydání územního rozhodnutí ať již sám nebo s jinými vlastníky pro účel určený ve schváleném územním plánu ve vymezeném zastavitelném území. V tomto případě bude možné, aby bez souhlasu vlastníka podal někdo jiný návrh na vydání územního rozhodnutí a po jeho vydání, měnicím právní stav pozemku na pozemek stavební, se pokusil dohodou o majetkoprávní vypořádání s vlastníkem. Navržené řešení představuje na jedné straně výrazné riziko pro takového navrhovatele – podnikatele, který není stavebníkem, ale současně – vytvořením nového stavebního pozemku, aniž se změní dosavadní způsob užívání a možnost vlastníka s pozemkem disponovat – se změní hodnota pozemku a případně i jeho daňové zatížení. Řešení této problematiky vyžaduje provázání s předpisy upravujícími daň z nemovitostí. Účelem tohoto opatření je umožnit využití ploch zastavitelných území a odstranit důvody jejich blokace, která vyvolává potřebu neustálého vymezování dalších náhradních zastavitelných území.

- 9.13. Navrhovatel územního rozhodnutí, který podává návrh na umístění stavby na pozemku nebo návrh na využití takového pozemku, k němuž nemá vlastnické právo, musí mít souhlas vlastníka pozemku. Tento souhlas se nevyžaduje pouze v případech, kdy pro navrhovaný záměr lze vyvlastnit a ve zvláštních případech uvedených v bodě 9.12., kdy marně uplynula zákonem stanovená lhůta po schválení územního plánu, ve které mohl vlastník pozemku uplatnit své právo na vydání územního rozhodnutí v souladu se schváleným územním plánem. V případě, že předmětem návrhu na vydání územního rozhodnutí je více pozemků, musí navrhovatel doložit dohodu o přeparcelaci.
- 9.14. Zahájení územního řízení oznámí stavební úřad veřejnou vyhláškou, ve které uvede lhůtu pro podání námitek, stanovisek a připomínek k návrhu nebo stanoví termín ústního jednání, spojeného s místním šetřením (veřejné jednání), na kterém nejpozději mohou být uplatněny námítka, stanoviska a připomínky k návrhu. Na dobu stanovenou zákonem bude veřejná vyhláška vyvěšena na úřední desce úřadu, který vede řízení, úřadu, na jehož území se má záměr uskutečnit a navrhovatel bude zodpovídat za vyvěšení na dotčeném pozemku (stavbě). Dotčeným správním úřadům, navrhovateli a vlastníkům dotčených pozemků (staveb) bude zahájení řízení oznámeno jednotlivě.

- 9.15. V územním řízení projedná stavební úřad návrh s dotčenými správními úřady. Rozpory mezi dotčenými správními úřady, které se nepodaří vyřešit, budou předloženy smírčí komisi, obdobně jako rozpory vzniklé při projednávání územně plánovací dokumentace (viz bod 24.3. a 24.4.). Tam, kde tak stanoví zvláštní předpis, je možné vydat územní rozhodnutí jen se souhlasem dotčeného správního úřadu.
- 9.16. V případech probíhajícího územního řízení o umístění stavby, změně jejího užívání nebo změně využití území, v jehož rámci bylo příslušným správním úřadem stanoveno posouzení vlivu navrhovaného záměru na životní prostředí, lze sloučit veřejné jednání v územním řízení a veřejné projednávání podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Příslušný správní úřad pro posouzení vlivu na životní prostředí vydá své stanovisko, jehož podmínky budou zahrnuty do územního rozhodnutí.
- 9.17. Podkladem pro vydání územního rozhodnutí jsou územně plánovací podklady, politika územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, výsledky územního řízení, včetně posouzení vlivů na životní prostředí, pokud to zákon vyžaduje, a dále stanoviska dotčených správních úřadů. Zákon upraví kritéria pro rozhodování v územním řízení v souladu se základními cíli územního plánování (viz bod 2.7.) a ochranou veřejných zájmů v území.
- 9.18. Zákon stanoví základní obsah územního rozhodnutí. Podrobnosti upraví prováděcí předpis. Kromě doručení rozhodnutí navrhovateli, vlastníkům dotčených pozemků a dotčeným správním úřadům bude oznámení územního rozhodnutí provedeno vždy jeho zveřejněním. Oproti dosavadní úpravě bude územní rozhodnutí vždy navíc obsahovat vyhodnocení připomínek veřejnosti.
- 9.19. Bude upravena možnost soudního přezkoumání územního rozhodnutí s tím, že bude možné podat správní žalobu.
- 9.20. Územní rozhodnutí je závazné pro navrhovatele, všechny účastníky územního řízení i jejich právní nástupce a pro všechny správní úřady a územní samosprávy rozhodující o území. Zákon stanoví, kdy zaniká platnost územního rozhodnutí a v jakých případech je možno ji prodloužit, upraví zánik územního rozhodnutí v důsledku upuštění navrhovatele od záměru. Zákon upraví změny územního rozhodnutí a možnost uzavření smlouvy o převodu práv nabytých z územního rozhodnutí mezi navrhovatelem, popřípadě jeho právním nástupcem a třetími osobami.
- 9.21. Zákon stanoví případy, kdy se územní rozhodnutí nevyžaduje. Půjde zejména o:
- stavební úpravy a udržovací práce,
 - drobné stavby, kromě drobných staveb v nezastavitelném území,
 - stavby umístěvané v uzavřených prostorech existujících staveb, pokud se nemění vnější půdorysné ohraničení a výškové uspořádání prostoru, s výjimkou staveb, které vyžadují posouzení vlivů na životní prostředí,
 - informační reklamní a propagační zařízení; umísťovat tato zařízení přesahující zákonem stanovenou velikost bude v nezastavitelném území zakázáno,
 - dělení nebo scelování pozemků, pokud podmínky pro ně jsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením,
 - území, pro které je schválen regulační plán,
 - změny v užívání stavby, které nemění stávající podmínky v území (např. nároky na veřejnou infrastrukturu a plochy).
- 9.22. Zákon dále stanoví podmínky, za jakých lze u vybraných druhů staveb a jejich změn vést sloučené územní a stavební řízení s cílem vydat jedno správní rozhodnutí; zároveň upraví zvláštní procesní postup.
- 9.23. O umístění vybraných druhů staveb a o jejich změnách, jejichž rozsah stanoví zákon, může stavební úřad rozhodnout ve zjednodušeném řízení v těchto případech:
- jedná se o jejich umístění v zastavěném území a pro záměr není nutné posouzení vlivu na životní prostředí;
 - v zastavitelném a nezastavitelném území, pro které je schválen územní plán a návrh na umístění záměru je s ním v souladu a je doložen souhlasnými stanovisky dotčených správních úřadů a všech účastníků řízení.
- 9.24. Ve zjednodušeném územním řízení stavební úřad návrh zveřejní na úřední desce a na dotčeném pozemku či stavbě, s výjimkou staveb liniových, s výzvou, že proti němu je možné podat námitky do určité lhůty. Nebudou-li námitky podány ve stanovené lhůtě, opatří stavební úřad návrh schvalovací doložkou s vyznačením právní moci. Podáním námitek je zahájeno územní řízení o návrhu.
- 9.25. Stavební úřady poskytují předběžné informace o základních možnostech a podmínkách, za kterých lze vydat územní rozhodnutí. Tato informace nenahrazuje územní rozhodnutí, může ale sloužit k přípravě návrhu na jeho vydání.

X ÚZEMNÍ NAŘÍZENÍ

KOMENTÁŘ:

Věcný záměr navrhuje nový nástroj územního plánování – územní nařízení – který je odůvodněn odlišnou povahou řešených problémů i formou uplatňování požadavků na regulaci vztahu v území v mimořádných situacích. Na rozdíl od územně plánovací dokumentace, která je koncepčním nástrojem územního plánování a řeší problematiku více případů a územního rozhodnutí, které je výkonným nástrojem územního plánování a řeší individuální případy, je územní nařízení nástrojem, který z důvodu veřejného zájmu, jež mají

časově omezenou platnost, upravuje poměry v území formou právního předpisu. Věcný záměr dále předpokládá, že upraví kompenzace za omezení vlastnických práv v těchto případech.

- 10.1. Územním nařízením o stavební uzávěře a nařízením o asanaci území se chrání veřejné zájmy v území.
- 10.2. Nařízení o stavební uzávěře; obsahuje vymezení území, v němž se zakazuje nebo omezuje všechna nebo některá stavební činnost s výjimkou údržby staveb.
- 10.3. Nařízení o asanaci území; vymezuje území po živelní pohromě nebo náhlé havárii, v jejímž důsledku se v tomto území podstatně změnila podmínky a ve kterém je proto nezbytné provést zásadní změny. Uvádí stavby, které budou odstraněny a stanoví bezprostřední podmínky pro neodkladné změny v uspořádání území. Tímto nařízením se pozastavuje platnost schválené územně plánovací dokumentace s tím, že ve stanovené lhůtě je povinností orgánu územního plánování zajistit její změny nebo pořídit novou územně plánovací dokumentaci.
- 10.4. Územní nařízení se vyhláší jako nařízení obce podle § 11 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), příp. kraje dle § 7 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení) a v zákoně č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze.
- 10.5. Podrobnosti při vydávání územních nařízeních a náležitosti jejich obsahu (včetně postavení vlastníků dotčených pozemků a staveb v případě stavební uzávěry) stanoví zákon a prováděcí předpis.

XI VZTAH KE STAVEBNÍMU ŘÁDU A K ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH VYUŽITÍ ÚZEMÍ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ

- 11.1. Obecné stavební úřady spolupůsobí při projednávání územně plánovací dokumentace, přitom mají stejné postavení jako dotčené správní úřady.
- 11.2. Příslušná rozhodnutí podle stavebního řádu nelze vydat bez předchozího územního rozhodnutí nebo bez schváleného regulačního plánu, pokud zákon výslovně nestanoví jinak.
- 11.3. Při rozhodování o změnách využití území se vždy postupuje podle tohoto zákona v dohodě s dotčenými správními úřady.

XII OCHRANA VLASTNICKÉHO PRÁVA, ÚPRAVA VLASTNICKÝCH VZTAHŮ A KOMPENZACE ZA OMEZENÍ VLASTNICTVÍ

- 12.1. Při projednávání územně plánovací dokumentace a při rozhodování v území zákon upraví postavení vlastníků nemovitostí při respektování ústavní ochrany vlastnických práv. Bude zaručena možnost ochrany vlastnických práv všem vlastníkům nemovitostí, kteří budou přímo dotčeni návrhem územního plánu a regulačního plánu. Návrhy regulačních plánů, pořizované z podnětu vlastníků nemovitostí nebo investora výstavby, musí být odsouhlaseny dotčenými vlastníky. Zákon stanoví odlišný postup v případech veřejného zájmu na intenzivním využití zastavěných nebo zastavitelných území a na veřejně prospěšných stavbách. V těchto případech zákon upraví předpoklady pro změnu vlastnických vztahů.

KOMENTÁŘ:

Základní součástí projednávání územně plánovací dokumentace bude námitkové řízení s vlastníky dotčených nemovitostí, ve kterém bude zaručena možnost řádného přezkumu i následně přezkoumání schválené územně plánovací dokumentace soudem. V rámci územního řízení bude vždy až na mimořádné případy vyžadován souhlas vlastníka pozemku s navrhovaným záměrem. Zákon upraví postup při vytváření předpokladu pro změnu vlastnických vztahů a to vždy se zřetelem na zásah ve veřejném zájmu na vyvlastnění a na zásah ve veřejném zájmu na využití území. V obou případech se předpokládá rozdílný způsob řešení. Vyvlastnění vždy ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu a rozhodnutí o směně pozemku vždy jen tehdy, pokud náhradní pozemky budou k dispozici. V opačném případě se veřejný zájem na využití území nebude realizovat.

- 12.2. Vlastníci nemovitostí, jejichž práva budou územním plánem nebo regulačním plánem dotčena, mohou proti jeho návrhu podat námitky ve lhůtě, kterou stanoví zákon. Zákon upraví zvláštní režim námitkového řízení, ve kterém budou veřejně projednány námitky vlastníků, kteří je ve stanovené lhůtě uplatnili. Orgán územního plánování je povinen na podané námitky odpovědět v zákonem stanovené lhůtě a v případě, že námitce nevyhoví, své stanovisko zdůvodní. Nadřízený orgán územního plánování je povinen přezkoumat vyřízení námitek.
- 12.3. Vlastníci nemovitostí, pokud podali námitky, kterým nebylo vyhověno, mohou do tří měsíců ode dne schválení (vyhlášení) územního plánu, požádat soud, aby rozhodl o oprávněnosti zamítnutí námitek. Shledá-li soud, že námitka byla důvodná, uloží orgánu územního plánování, aby provedl změnu územního plánu nebo regulačního plánu, vyhovující podané námitce nebo rozhodne o kompenzaci nebo uvedenou územně plánovací dokumentaci zruší.
- 12.4. Zákon upraví poskytování kompenzací za omezování vlastnického práva, pokud bude založeno schválenou územně plánovací dokumentací.

- 12.5. Nová právní úprava stanoví případy, ve kterých vznikne povinnost poskytnout náhradu za omezení vlastnického práva v důsledku vyhlášení územního nařízení a způsob poskytnutí této náhrady, obdobně jako u náhrady za omezení vlastnického práva schválenou územně plánovací dokumentací.
- 12.6. Pro území, vymezená v územních plánech, bude v zákonem stanovených případech možné pořizovat regulační plány i bez souhlasu vlastníků nemovitostí v řešeném území a bez jejich společné dohody o přeparcelaci (regulační plán pořizovaný pro potřeby veřejné správy – viz bod 8.4). Stejně jako v případě územního řízení (viz bod 9.11) budou změny využití pozemků a výstavba na nich (případy regulačních plánů zastavitelných území) podmíněny uzavřením plánovací smlouvy. Vlastníkům, kteří nebudou mít zájem spolupodílet se na uvedených nákladech a neuzavřou plánovací smlouvu v zákoně stanovené lhůtě, bude poskytnuta peněžitá náhrada nebo odpovídající náhradní pozemek srovnatelné hodnoty jako jeho původní pozemek před zhodnocením území (a to na základě dohody nebo rozhodnutí o směně pozemků) nebo budou pozemky vyvlastněny z titulů uvedených v zákoně.
- 12.7. Úprava vlastnických vztahů bude prováděna na základě regulačních plánů (zejména pro zastavitelná území), vymezené v územních plánech pořizovaných obcemi z potřeby veřejné správy a projednávaných vždy s vlastníky dotčených pozemků. V tomto případě jejich zadání nemusí být odsouhlaseno vlastníky dotčených pozemků a nemusí být doložena jejich dohoda o přeparcelaci. Pokud vlastníci nově vzniklých stavebních pozemků v zákonem stanovené lhůtě neuzavřou plánovací smlouvu, bude možné omezit způsobem stanoveným zákonem na nezbytnou dobu jejich právo převést stavební pozemky na jinou osobu. Účelem tohoto opatření je umožnit vybavení území potřebnou infrastrukturou, umožňující realizace a užívání navrhovaných staveb a změn v území. Odmítne-li vlastník uhradit podíl nákladů na nutné vybavení území v zákonem stanovené lhůtě, bude mu poskytnut odpovídající náhradní pozemek nebo peněžitá náhrada v ceně pozemků před jejich zhodnocením.
- 12.8. Zákon upraví předkupní právo územních samospráv a státu k pozemkům určeným územně plánovací dokumentací pro přístup a využívání veřejností. S tím bude spojena povinnost územních samospráv a státu v zákonem stanovené lhůtě na návrh jejich vlastníků dotčené pozemky vykoupit. Po marném uplynutí této lhůty zanikne ze zákona takovéto určení pozemků v územně plánovací dokumentaci.
- 12.9. V územně plánovací dokumentaci bude vymezován veřejný zájem na umístění staveb (veřejně prospěšné stavby) a na změnách ve využití území, pro které lze vyvlastnit pozemky, stavby a práva k nim podle zvláštního zákona. Ten upraví konkrétní účely pro vyvlastnění včetně průmyslových zón strategicky významných staveb vyjmenovaných v usnesení vlády.
- 12.10. Formální náležitosti plánovací smlouvy, dohody o přeparcelaci a plánovacího souhlasu stanoví zákon a prováděcí předpis.

XIII ORGÁNY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- 13.1. Zákon upraví postavení a působnost orgánů územního plánování, kterými jsou:
- ministerstvo s působností ve věcech územního plánování a stavebního řádu,
 - kraje,
 - obce,
 - Ministerstvo obrany.
- 13.2. Pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace, pořizování územně plánovacích podkladů a činnosti související vykonávají kraje a obce jako orgány územního plánování v přenesené působnosti.

KOMENTÁŘ:

Návrh věcného záměru předpokládá, že pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace stejně jako pořizování územně plánovacích podkladů a činnosti související budou zajišťovány kraji a obcemi v přenesené působnosti. Tento návrh je odůvodněn zejména současným pojetím samostatné působnosti tak, jak vyplývá ze zákona o krajích a ze zákona o obcích, která je založena na obnoveném obecním zřízení a příkladech obecního zřízení z Rakouska a SRN. Zejména součinnost krajů a obcí není v samostatné působnosti v současnosti zajištěna takovým způsobem, aby systém územního plánování byl plně funkční. Pro ten je nezbytná součinnost správních orgánů (dotčených správních úřadů a územních samospráv navzájem) při plnění cílů, zásad činnosti a úkolů územního plánování, což je prvořadým úkolem. Z tohoto hlediska jsou otázky samostatné nebo přenesené působnosti až druhotné. Prokáže-li se to jako nezbytné, bude v souvislosti s přípravou paragrafového znění stavebního zákona provedena i nezbytná úprava předpisů, které upravují samostatnou a přenesenou působnost územních samospráv, otázky nového správního řádu a koncepce správního soudnictví. Rozhodování o přípustnosti změn v území nelze totiž obecně, jednoznačně a vždy přisoudit do výlučné pravomoci pouze jediného správního úřadu nebo územní samosprávy. Orgán územního plánování rozhoduje o podmínkách v území ve své správě a tím také ovlivňuje i území ve správě jiných územních samospráv (sousedních obcí, území kraje, jehož součástí obec je apod.).

- 13.3. Zákon vyhradí zvláštní pravomoce pro rozhodování ve věcech územního plánování vládě České republiky (za současného předpokladu možnosti zákonné úpravy vybraných problémů územního plánování Parlamentem ČR).

XIV POVOLOVÁNÍ STAVEB A ZAŘÍZENÍ

14.1. Stavby sloužící jakémukoliv účelu, ať jsou trvalé, dočasné nebo přenosné, jejich stavební změny a dále udržovací práce v zákoně uvedené, budou vyžadovat ke svému uskutečnění povolení pokud zákon nestanoví jinak. Stejně se bude postupovat u terénních úprav a zařízení.

14.2. Zákon taxativně vymezí stavby, stavební práce, terénní úpravy a zařízení, které k uskutečnění nevyžadují povolení ani ohlášení. Budou to takové, které vzhledem k malé technické náročnosti provedení a k minimálním důsledkům pro uživatele a okolí nevyžadují posouzení povolujícím orgánem, jako např. telekomunikační vedení a zařízení, telefonní budky, krátkodobá přenosná zařízení, konstrukce vinic a chmelnic, stavby movité, výrobky, které plní funkci stavby (např. skleníky, plechová garáž, UNIMO buňka) a neslouží k užívání veřejností nebo zvířaty, stavební úpravy energetických vedení, oplocení s výjimkou oplocení uličních, terénní úpravy a zařízení malého rozsahu atd. Tím nejsou dotčena ustanovení zvláštních předpisů, kterými se na určitých územích (pozemcích) zakazuje nebo omezuje realizace staveb a zařízení. Udržovací práce, které nebudou vyžadovat ohlášení, uvede prováděcí předpis.

Bez povolení a bez ohlášení nelze realizovat výše uvedené stavby ve volné krajině a na lesních pozemcích.

14.3. Pro vymezený okruh staveb, jejich změn a zařízení a udržovacích prací zákon zjednoduší postup při jejich projednávání na ohlášení. Bližší vymezení těchto staveb a zařízení, včetně stanovení jejich technických parametrů, provede zákon. Půjde například o drobné stavby, zařízení staveniště a dočasné stavby zřizované na dobu nejdéle 3 let, stavební úpravy, movité stavby sloužící k užívání veřejností nebo zvířaty, informační, reklamní a propagační zařízení o ploše větší než 0,6 m², a dále stavby stanovené prováděcím předpisem.

Ohlášenou stavbu, stavební úpravu či zařízení může stavebník provést jen na základě souhlasu stavebního úřadu, který lze udělit i mlčky, jestliže stavební úřad do 30 dnů od ohlášení neurčí, že stavba, stavební úprava či zařízení podléhají povolení; v takovém případě stavební úřad současně stanoví jaké další podklady je nutno doplnit. Jde o úkon správního úřadu, který nemá formu správního rozhodnutí.

Souhlas platí po dobu 12 měsíců. V této době musí být s ohlášenou stavbou nebo zařízením započato. Lhůta začíná běžet ode dne, kdy byl souhlas oznámen nebo při udělení souhlasu mlčky ode dne následujícího po dni, kdy uplynulo 30 dnů od podání ohlášení.

Zákon stanoví úlevy a zvláštní postup při živelních pohromách a náhlých haváriích staveb.

Dokumentace staveb uvedených v prováděcím předpise, které budou podléhat ohlášení, musí být zpracována osobou oprávněnou (25.1.) a musí z ní být zřejmé, že je v souladu s regulačním plánem nebo podmínkami územního rozhodnutí, pokud bylo potřeba, a že jsou splněny požadavky dotčených správních úřadů.

Souhlas stavebního úřadu s ohlášením nenahrazuje požadavky, které je nutno splnit podle jiných předpisů.

Náležitosti ohlášení, obsah a rozsah projektové dokumentace, připojovaných podkladů a dokladů stanoví podrobněji prováděcí předpis.

Pokud projektová dokumentace ohlášené stavby není zpracována osobou oprávněnou nebo ohlášená stavba je v rozporu s územním rozhodnutím, regulačním plánem, územním nařízením nebo je ohlášená stavba v rozporu s obecně závazným právním předpisem, stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, vysloví nesouhlas s realizací ohlášené stavby.

Obec bude moci upravit způsob umístění reklamních, informačních a propagačních zařízení obecně závaznou vyhláškou vydanou v samostatné působnosti.

14.4. Výrobky, které plní funkci stavby, lze je opakovaně použít na různých místech a slouží k užívání veřejností nebo zvířaty (např. výstavní a sportovní haly), vyžadují k postavení – kromě ohlášení – pouze doklad (atest) od výrobce nebo dovozce prokazující shodu jejich vlastností s požadavky technických předpisů na mechanickou odolnost, stabilitu a požární bezpečnost, a s požadavky zajišťujícími jejich užívání osobami s omezenou schopností pohybu a orientace. Bez takového dokladu (atestu), který musí být k ohlášení přiložen, nemohou být uvedené stavby užívány.

Údaje o stavbě, místo, kde bude postavena, její účel a doba trvání budou evidovány v knize o provozu takové stavby, jejíž způsob vedení, formu a obsah stanoví zákon a podrobnosti upraví prováděcí předpis.

Povinnost vyřídit si ostatní náležitosti spojené se stanovištěm výrobku, který plní účel stavby, např. sjednání nájmu pozemku, propůjčení veřejného prostranství, připojení na síť technického vybavení, je na jejím provozovateli.

Stavební úřad bude moci realizaci nebo užívání takové stavby zakázat, není-li zabezpečena statická, mechanická a požární bezpečnost anebo bezpečnost a životní prostředí okolí stavby; zároveň může rozhodnout o jejím odstranění. O těchto opatřeních učiní zápis do knihy o provozu.

14.5. Stavby, na které se nevztahují ustanovení uvedená pod body 14.3. a 14.4., lze uskutečnit pouze na základě stavebního povolení vydaného formou správního rozhodnutí po provedeném stavebním řízení nebo ve zkráceném řízení. Zákon stanoví podmínky, za nichž lze stavební povolení ve zkráceném řízení vydat.

14.6. Zákon vymezí okruh účastníků stavebního řízení, vymezení bude provedeno pozitivně i negativně.

Účastníky stavebního řízení budou:

- stavebník,
- vlastník stavby, je-li stavebník odlišný od vlastníka,
- vlastník pozemku, na kterém má být stavba realizována,
- ten, který je vlastníkem sousedního pozemku nebo vlastníkem stavby na takovém pozemku, a povolovaná stavba či stavba, na které má být provedena stavební úprava, se nachází na společné hranici pozemků anebo má být realizována ze sousedního pozemku nebo sousední stavby. Ten, kdo má k takovému pozemku nebo stavbě na něm jiné věcné právo, je účastníkem řízení, může-li být toto právo rozhodnutím přímo dotčeno. Je-li sousední stavba domem s byty či nebytovými prostory ve vlastnictví, je účastníkem řízení každý vlastník bytu a nebytového prostoru,
- další osoby, kterým zvláštní zákon toto postavení přiznává.

Jestliže stavebník v průběhu řízení zemřel, řízení se přerušuje; pokud do 1 roku od smrti stavebníka dědic, který je způsobilý být stavebníkem neoznámí, že stavbu hodlá uskutečnit, řízení se zastaví. Stejně se postupuje v případě zániku právnické osoby, která má právního nástupce. Zanikne-li právnická osoba, která nemá právního nástupce, řízení se zastaví.

Na místo účastníka řízení, který není stavebníkem a který po zahájení stavebního řízení přestal být vlastníkem pozemku nebo stavby, bytu, nebytového prostoru, zemřel, anebo zanikl, nastupuje nový vlastník dnem, kdy se o této změně stavební úřad dozví.

Účastníky řízení nejsou:

- nájemci jednotlivých bytů a nebytových prostor,
- osoba, která má vykonávat odborný dozor nebo odborné vedení realizace stavby.

KOMENTÁŘ:

Předkladateli je podrobně znám náleze Ústavního soudu, na jehož podkladě formuloval okruh účastníků řízení. Ve stavebním zákoně je možno samostatně pro účely jednotlivých řízení definovat okruh jejich účastníků. Každý vlastník stavby nebo pozemku, jehož vlastnická práva jsou přímo dotčena, se pak může dovolat ochrany prostřednictvím soudu, což mu umožňuje jeho základní právo zakotvené v Listině. V souladu s částí IV nálezu Ústavního soudu bylo upuštěno od legální definice pojmu „sousední pozemky a stavby na nich“ a pozornost byla soustředěna na obsah rozhodnutí o povolení stavby, kterým je stanovení podmínek pro provádění, popř. užívání stavby. Ve stavebním řízení se zkoumá soulad projektové dokumentace s podmínkami územního rozhodnutí. Ve stavebním řízení se již neposuzuje umístění stavby na pozemku, její výška, vzdálenost od sousedních pozemků a staveb ani účel.

Z tohoto pohledu účastníkem řízení může být pouze ten, jehož vlastnická nebo jiná práva prováděním, popř. budoucím užíváním stavby mohou být přímo dotčena. Prováděním a užíváním stavby může být vlastník (uživatel) sousedního pozemku nebo stavby na něm dotčen pouze tehdy, nachází-li se povolovaná stavba na společné hranici nebo z tohoto sousedního pozemku má být prováděna. Podle názoru předkladatele extenzivněji chápaný okruh účastníků stavebního řízení by byl v rozporu s čl. 11 odst. 3 LZPS (vlastnictví nesmí být zneužito na újmu práv druhých). Stavebník, kterému bylo vydáno územní rozhodnutí, má při splnění zákonem stanovených předpokladů právo na vydání stavebního povolení tak, aby v souladu se svými osobními nebo podnikatelskými záměry stavbu včas zahájil dokončil.

14.7. Stavební řízení se zahajuje na žádost stavebníka. K žádosti se připojuje dokumentace stavby zpracovaná k tomu oprávněnou osobou a vyjádření dotčených správních úřadů vyžadovaná zvláštními předpisy. Současně se přikládá doklad o vlastnictví pozemku, na kterém má být stavba nebo přístavba uskutečněna, popřípadě doklad, že stavebník má k takovému pozemku jiné právo, které ho opravňuje navrhovanou stavbu uskutečnit. V případě nástavby, stavební úpravy jakož i udržovacích prací stavebník doloží, že je vlastníkem stavby, popřípadě dohodu s vlastníkem stavby, která ho opravňuje požadovanou změnu stavby či udržovací práce provést.

Proběhlo-li před podáním žádosti o povolení stavby, která má být uskutečněna na hranici pozemku, jakož i stavební úpravy na stavbě takto situované, jednání mezi stavebníkem a účastníky řízení o sporných otázkách, doloží stavebník doklad o výsledku takového jednání.

14.8. Stavební úřad po podání žádosti přezkoumá, zda dokumentace stavby byla zpracována oprávněnou osobou v souladu s podmínkami územního rozhodnutí, popř. s regulačním plánem nebo územním nařízením, zda je v souladu s právními předpisy upravujícími technické požadavky na stavby, včetně požadavků na zajištění přístupu a užívání osobám s omezenou schopností pohybu a orientace, a s požadavky dotčených správních úřadů.

Zjistí-li stavební úřad, že dokumentace není zpracována osobou oprávněnou nebo je zpracována v rozporu s územním rozhodnutím, popř. s regulačním plánem anebo s územním nařízením, bez dalšího řízení zastaví.

V případě, že dokumentace stavby odporuje technickým požadavkům na stavby, nesplňuje podmínky zajišťující přístup a užívání osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, není v souladu s požadavky dotčených správních úřadů nebo nebyly předloženy další předepsané doklady, stavební úřad ve lhůtě 30 dnů od podání žádosti vyzve stavebníka k úpravě nebo doplnění podkladů, stanoví k tomu přiměřenou lhůtu a upozorní, že řízení zastaví, nebudou-li doklady požadovaným způsobem ve stanovené lhůtě doplněny.

Rozsah předepsané dokumentace stavby a dalších podkladů připojovaných k žádosti o stavební povolení stanoví prováděcí předpis.

- 14.9. Účastníkům řízení a dotčeným správním úřadům se zahájení stavebního řízení oznamuje až poté, kdy budou na stavebním úřadu k dispozici kompletní podklady pro posouzení žádosti. Současně s oznámením zahájení řízení stavební úřad nařídí ústní jednání, které se zásadě předpokládá jako obligatorní, aby při něm mohly být operativně odstraněny případné nedostatky, popř. rozpory.

Účastníci řízení mohou uplatnit své námitky a správní úřady svá vyjádření nejpozději při ústním jednání, jinak bude platit, že k zamýšlené výstavbě nemají žádné připomínky ani požadavky a s provedením stavby souhlasí.

Námitky účastníků řízení se mohou vztahovat pouze k podmínkám stanoveným pro provedení a užívání stavby jestliže se tyto podmínky dotýkají jejich práv, která mohou být rozhodnutím přímo dotčena, popřípadě se tyto podmínky dotýkají zájmů k jejichž ochraně byla podle stanov příslušná právnická osoba zřízena. Stejně tak i požadavky dotčených správních orgánů mohou být uplatňovány pouze v rozsahu jejich působnosti podle zvláštního předpisu.

K námitkám účastníků, které byly nebo mohly být uplatněny při územním řízení nebo při projednávání a schvalování regulačního plánu, stavební úřad nebude přihlížet, neobjeví-li se v řízení nové, dosud nezkoumané skutečnosti. Stejně nebude stavební úřad přihlížet k vyjádření dotčených správních orgánů, která byla nebo měla být uplatněna při územním řízení nebo při projednávání a schvalování regulačního plánu pokud se neopírají o nové skutečnosti v řízení, nebo jsou v rozporu s vydaným územním rozhodnutím anebo se schválenou územně plánovací dokumentací nebo přesahují rozsah působnosti správního úřadu vymezený zvláštním předpisem anebo se nevztahují k podmínkám pro provádění a užívání stavby.

KOMENTÁŘ:

Podle obecné právní úpravy je účastníkem správního řízení ten, o jehož právech, právech chráněných zájmech nebo povinnostech má být jednáno nebo jehož práva, právech chráněných zájmů nebo povinnosti mohou být rozhodnutím přímo dotčeny. Ve stavebním řízení je žádost o stavební povolení přezkoumávána v rozsahu v jakém se ne vždy dotýká práv a právech chráněných zájmů účastníků řízení. Je třeba zajistit, aby procesní postavení účastníka řízení založené na vlastnictví k sousední nemovitosti bylo omezeno právě na ten rozsah, jakým se podmínky pro provádění či užívání stavby mohou dotknout jeho vlastnických nebo jiných práv k pozemku či stavbě na něm. Stejně tak, je-li účastníkem řízení Sdružení, jehož hlavním posláním podle stanov je ochrana přírody a krajiny (což je prvotní předpoklad pro to, aby mu mohlo být postavení účastníka řízení přiznáno), může v řízení uplatňovat proti podmínkám povolení jen námitky mající vztah k ochraně přírody a krajiny. To byly také důvody pro vymezení účastníků stavebního řízení odchylně od obecné úpravy ve správním řádu.

- 14.10. O námitkách občanskoprávní povahy, které překračují rozsah pravomoci stavebního úřadu, stejně jako o občanskoprávních námitkách, které nejsou řešeny technickými předpisy včetně ČSN, stavební úřad povede smířící řízení; nedojde-li k dohodě, rozhodne ve věci. Právo účastníka obrátit se na soud zůstává nedotčeno; stavební úřad o tom účastníky řízení poučí. Tento postup se neuplatní v případě námitek vyplývajících ze spoluvlastnických vztahů, na které pamatuje občanský zákoník (§ 139 o. z.).

- 14.11. Stavební úřad ve zkráceném řízení vydá stavební povolení, na jehož základě může být stavba realizována, jestliže:
- před podáním žádosti o povolení stavby byla opatřena souhlasná stanoviska sousedů, kteří by v případě vedení stavebního řízení měli postavení jeho účastníků,
 - byla opatřena souhlasná vyjádření dotčených správních úřadů,
 - je doložen vztah k pozemku (stavbě) podle bodu 14.7,
 - dokumentace stavby odpovídá těmto stanoviskům a vyjádřením, odpovídá podmínkám územního rozhodnutí, popřípadě schválenému regulačnímu plánu nebo územnímu nařízení a požadavkům technických předpisů,
 - je doloženo odborné stanovisko autorizovaného inspektora ukončené výrokem „doporučuji vyhovět bez výhrad“.

KOMENTÁŘ:

Institut „autorizovaného inspektora“ byl do návrhu věcného záměru převzat z jiných právních řádů, které pro srovnání uvádíme.

UK

Výkon činnosti autorizovaných inspektorů (Approved Inspectors) je upraven stavebním zákonem a podrobnosti jsou dále upraveny v samostatném prováděcím předpise ke stavebnímu zákonu (Building Regulations – Approved Inspectors).

Na tohoto inspektora je přenesen výkon státní správy na úseku stavebního řízení. Jeho činnost spočívá v posuzování projektové dokumentace ke stavebnímu řízení. Konkrétně se jedná o posouzení, zda projektová dokumentace vyhovuje základním požadavkům na vlastnosti staveb podle Building Regulations – Building and Buildings. Tento předpis je postaven na šesti základních požadavcích na vlastnosti staveb podle Směrnice Rady 89/106/EEC (obdoba vyhlášky č. 137/1998 Sb.).

SRN

Výkon činnosti autorizovaných znalců je upraven Výnosem pro autorizované znalce, vydaným na základě zmocnění stavebním zákonem. Tento znalec působí na úseku stavebního řízení, resp. vydává o osvědčení o správnosti projektové dokumentace. Tímto osvědčením jsou považovány veškeré požadavky kvality a bezpečnosti ve smyslu stavebního zákona za splněné a další přezkoumávání ze strany státní správy se neprovádí.

Rakousko

Civilní (autorizovaní) inženýři jsou podle Zákona o civilních technických oprávnění vydávat (vyhotovovat) veřejné listiny, působí v oblasti stavebního řízení při posuzování projektové dokumentace, zda odpovídá příslušným stavebním předpisům.

- 14.12. Stavebním povolením stavební úřad stanoví podmínky pro provedení a užívání stavby, kterými zabezpečí ochranu veřejných zájmů, komplexnost výstavby a dodržení technických předpisů a rozhodne o námitkách účastníků řízení. U staveb vymezených prováděcím předpisem stanoví etapu výstavby, která musí být oznámena stavebnímu úřadu k provedení kontroly. Zákon stanoví lhůtu, ve které musí být kontrolní prohlídka provedena. Po uplynutí této lhůty může být pokračováno ve stavbě. Stavebník bude povinen stavebnímu úřadu oznámit nejméně 15 dnů předem termín zahájení stavby, osobu zhotovitele stavby a u svépomocné formy výstavby jméno osoby, která bude vykonávat odborný dozor. Dále bude povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu změny v těchto skutečnostech.

Zákon stanoví, u kterých staveb se bude zpracovávat projektová dokumentace pro realizaci stavby.

Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do dvou let od právní moci povolení.

Lhůtu platnosti lze prodloužit k žádosti stavebníka nejvýše o jeden rok.

Jestliže podle pravomocného stavebního povolení bylo započato se stavbou, nelze stavební povolení zrušit s výjimkou případů v zákoně uvedených.

Stavební povolení je závazné i pro právní nástupce stavebníka a ostatních účastníků řízení.

- 14.13. Při provádění stavby a její změny musí být veden stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě, do nichž se budou provádět záznamy pravidelně. Stavební deník musí být veden u staveb prováděných dodavatelsky, u ostatních postačí jednoduchý záznam o stavbě. Povinnost vést je bude mít zhotovitel stavby a záznamy do nich budou oprávněni provádět stavebník, osoba odpovědná za odborné vedení realizace stavby, osoba provádějící odborný dozor, osoba provádějící kontrolní prohlídku, a dále technický dozor stavebníka a autorský dozor, jsou-li zřízeny. Zákon upraví povinnosti související s jejich vedením a uchováváním. Náležitosti stavebního deníku a jednoduchého záznamu o stavbě, podrobnosti jejich vedení a využití upraví prováděcí předpis.
- 14.14. K žádosti stavebníka může být povolena změna stavby před dokončením oproti vydanému stavebnímu povolení. Týká-li se tato změna stavby, která podléhala ohlášení postupuje se podle pravidel pro ohlašování staveb.

Změnou stavby před dokončením se rozumí změna podmínek stavebního povolení nebo změna v dokumentaci stavby, která byla ověřena stavebním úřadem. Změnu povolí rozhodnutím příslušný prvoinstanční stavební úřad. Dotýká-li se požadovaná změna podmínek územního rozhodnutí, musí být věc nejdříve posouzena v územním řízení. Postup podle bodu 14.11. lze využít obdobně.

S účastníky stavebního řízení a s dotčenými správními úřady se žádost projedná v rozsahu, v jakém se jich navrhovaná změna dotýká.

Změnu, která se nedotýká podmínek územního rozhodnutí, zájmů chráněných zvláštními předpisy, popřípadě se těchto zájmů dotýká, ale dotčený správní úřad se změnou souhlasí, a která se nedotýká přímo práv účastníků řízení, je oprávněna odsouhlasit osoba, která provádí kontrolní prohlídku stavby, formou zápisu do stavebního deníku či jednoduchého záznamu o stavbě (17.18 až 17.20).

- 14.15. Oznámení o zahájení stavebního řízení a o nařízení ústního jednání, rozhodnutí, jakož i jiné důležité písemnosti se budou oznamovat účastníkům řízení doručením do vlastních rukou. Veřejnou vyhláškou se účastníkům řízení oznámí důležité písemnosti v řízení, které má víc jak 15 účastníků, u liniových staveb a dále účastníkům, kteří nejsou známi nebo není znám jejich pobyt.

Dotčeným správním úřadům a obci se doručuje vždy jednotlivě.

XV UŽÍVÁNÍ STAVBY

- 15.1. S užíváním dokončené stavby nebo části schopné samostatného užívání určené v podmínkách povolení nebo v dokumentaci stavby bude možno započít po skončení prací podle stavebního povolení nebo podle ohlášení, nebude-li užívání stavby ohrožovat bezpečnost, zdraví osob, životní prostředí a zdraví zvířat. Stavebník zajistí provedení předepsaných zkoušek a vyhodnocení jejich výsledků podle technických předpisů.
- 15.2. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu záměr započít s užíváním stavby ve lhůtě nejméně 30 dnů předem. Stavební úřad na základě oznámení o započítání užívání stavby nebo u stavby užívané bez předchozího oznámení užívání ve správním řízení zakáže,

jestliže prokazatelně nebyly splněny podmínky bezpečnosti, ochrany života a zdraví a životního prostředí pro její užívání. Případné odvolání nemá odkladný účinek. Stavební úřad zruší zákaz užívání stavby až po odstranění nedostatků bránících užívání stavby.

- 15.3. Stavby, jejichž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit (např. nemocnice, školy, nájemní bytové domy, obchodní domy, průmyslové závody) a změny staveb, které jsou kulturní památkou, mohou být užívány pouze na základě osvědčení k užívání od stavebního úřadu. Stavebník je povinen pro účely vydání osvědčení opatřit stanoviska předepsaná k užívání stavby nebo jejího zařízení podle zvláštních předpisů. Dále stavebník zajistí provedení předepsaných zkoušek a vyhodnocení jejich výsledků podle technických předpisů. V zájmu urychleného získání osvědčení může stavebník předložit též odborný posudek autorizovaného inspektora (18.3, 26.5).

Stavební úřad vydá osvědčení do 30 dnů od doručení žádosti stavebníka. Pokud žádost nebude obsahovat stanovené náležitosti, je stavební úřad povinen v téže lhůtě o tom stavebníka vyrozumět s tím, že na základě předložených podkladů osvědčení nelze vydat.

Osvědčení je doklad o tom, že stavba svým stavebně technickým provedením odpovídá veřejnoprávním požadavkům, jimiž se podle zvláštních zákonů chrání zájmy na bezpečném užívání staveb a technických zařízení, ochraně života a zdraví osob, životního prostředí, dodržení technických předpisů a pod. Nerozhoduje se jím o právech a povinnostech osob.

- 15.4. U staveb, které obsahují technologická zařízení a je u nich třeba ověřit způsobilost k bezpečnému užívání, se bude vyžadovat povolení stavebního úřadu ke zkušebnímu provozu. Výsledky zkušebnímu provozu se přikládají k žádosti o vydání osvědčení.
- 15.5. Vlastník stavby uvedené v bodě 15.3 bude povinen po celou dobu trvání stavby vést knihu o provozu stavby, do které se budou zapisovat skutečnosti mající význam pro zachování vlastností staveb podle požadavků uvedených v bodě 22.1.
- Kniha bude vedena ode dne, kdy na základě osvědčení bude započato s užíváním stavby; její formální náležitosti jakož i obsah zápisů do ní stanoví prováděcí předpis.
- 15.6. Bude umožněno vydat časově omezené povolení k předčasnému užívání stavby. Zákon stanoví podmínky jeho vydání a upraví podrobnosti obdobně jako v dosavadní právní úpravě.

XVI ODSTRAŇOVÁNÍ STAVEB A ZAŘÍZENÍ

Povolení odstranění stavby a zařízení

- 16.1. Pro odstranění stavby s výjimkou stavby, která je kulturní památkou, postačí, aby vlastník stavby ohlásil takový záměr stavebnímu úřadu. K ohlášení připojí dokumentaci bouracích prací ověřenou autorizovaným inspektorem. Náležitosti ohlášení a dokumentace podle druhu a rozsahu stavby upraví prováděcí předpis. Vlastník stavby bude podle zákona odpovídat za to, že odstranění stavby bude provedeno oprávněnou osobou.
- 16.2. Pokud stavební úřad, s ohledem na veřejný zájem na ochraně života a zdraví osob, životního prostředí a dále též na bezpečnost sousedních staveb a provozu na přilehlých pozemcích, do 30 dnů ode dne ohlášení odstranění stavby nesdělí, že odstranění vyžaduje povolení, lze je provést. Povinnosti vlastníka stavby, která má být odstraněna, stanovené jinými předpisy, tím nebudou dotčeny (ochrana památek, provoz na přilehlých komunikacích apod.).
- 16.3. Pokud stavební úřad ve stanovené lhůtě sdělí, že odstranění stavby vyžaduje povolení, projedná se odstranění ve správním řízení s účastníky a dotčenými správními úřady (např. orgán státní báňské správy při použití trhací techniky apod.).
- 16.4. Stavby, které budou vymezeny prováděcím předpisem, bude možné odstranit svépomocí, pokud k provedení bouracích prací bude zabezpečen odborný dozor. V těchto případech se k ohlášení připojí jen jednoduchý popis bouracích prací.
- 16.5. Zařízení bude možno odstraňovat bez ohlášení, pokud výjimečně při jejich povolení nebylo stanoveno, že jejich odstranění vyžaduje ohlášení. V takovém případě se bude postupovat obdobně jako při ohlášení odstranění vymezené stavby podle bodu 16.4.

Nařízení odstranění stavby a zařízení

- 16.6. Stavební úřad bude povinen nařídit odstranění stavby a zařízení, které vzhledem ke svému špatnému stavebnímu stavu ohrožují život nebo zdraví osob, poškozují vážně životní prostředí anebo majetek třetích osob a které již není účelné nebo možné opravit.
- 16.7. Stavební úřad může dále nařídit odstranění stavby a zařízení,
- které se provádějí nebo byly provedeny bez povolení nebo v rozporu s ním,
 - které se provádějí nebo byly provedeny bez ohlášení,
 - na kterých byly započaty práce před uplynutím lhůty, do které může být stanoveno, že vyžadují povolení,
 - u kterých uplynula stanovená doba jejich trvání nebo pomínil účel, pro který byly zřízeny,
 - jestliže povolení bylo zrušeno.

Zákon stanoví postup u staveb a zařízení, které stavební úřad nenařídí odstranit.

- 16.8. Stavební úřad musí nařídit odstranění stavby, zařízení nebo obnovení předcházejícího stavu, je-li nepovolená nebo neohlášená stavba či zařízení v rozporu s územně plánovacími podklady, s politikou územního rozvoje nebo s územně plánovací dokumentací, s obecnými technickými předpisy nebo zvláštními předpisy, které stanoví podmínky pro stavby, jako jsou předpisy hygienické, požární, životního prostředí, předpisy v oblasti památkové péče apod. v těch případech, kdy výjimky z takových předpisů nejsou přípustné nebo v konkrétním případě možné. Odstranění stavby se nařídí též, byla-li realizována na pozemku, kde to zvláštní předpis zakazuje nebo omezuje.

KOMENTÁŘ:

Povinnost nařídit odstranění se týká jen staveb (prací) provedených popř. rozestavených bez povolení nebo ohlášení, jsou-li v rozporu s uvedenými předpisy. Obecnými technickými předpisy jsou míněny obecně závazné právní předpisy s převážně technickým obsahem, t.č. např. vyhláška č. 137/1998 Sb., vyhl. č. 174/1994 Sb., vyhl. č. 104/1997 Sb., nařízení vlády č. 178/1997 Sb. Mezi těmito předpisy se neuvažuje s českými technickými normami (ČSN), které nejsou závazné.

- 16.9. Stavební úřad může uložit vlastníku stavby povinnost předložit projekt postupu při odstranění stavby včetně nutných eliminačních opatření.
- 16.10. Náklady spojené s odstraněním stavby a zařízení nese jejich vlastník.

XVII KONTROLA A ZVLÁŠTNÍ OPRAVNĚNÍ STAVEBNÍHO ÚŘADU

Společné zásady

- 17.1. Veřejným zájmem se pro účely kontroly a zvláštních oprávnění stavebního úřadu rozumí požadavek, aby:
- stavby byly užívány jen k povoleným účelům, pokud je takového povolení třeba,
 - stavby neohrožovaly životy nebo zdraví osob nebo zvířat, životní prostředí a sousední stavby,
 - stavby a stavební pozemky byly upraveny tak, aby se zabránilo účinkům přírodních havárií nebo katastrof (záplavy, sesuvy půdy apod.) nebo aby se nebezpečí takových účinků snížilo,
 - se předcházelo důsledkům živelních událostí nebo náhlých havárií, čelilo jejich účinkům a zabraňovalo ohrožení života a zdraví osob, popřípadě jiným škodám či ztrátám,
 - byly odstraněny závady stavebně bezpečnostní, požární, hygienické, zdravotní nebo provozní.
- 17.2. Zákon stanoví, že zvláštními oprávněními stavebního úřadu se budou rozumět tato rozhodnutí a opatření:
- nařízení neodkladného odstranění stavby,
 - nařízení nutných zabezpečovacích prací na stavbě nebo stavebním pozemku,
 - nařízení nezbytných úprav na stavbě nebo na stavebním pozemku,
 - nařízení nutné údržby stavby,
 - nařízení vyklizení stavby,
 - kontrolní prohlídka stavby,

dále opatření specifikovaná v bodech 17.23, 17.25, 17.28 a sankce.

Tyto zásahy budou možné jen stanoví-li tak zákon a způsobem v něm stanoveným. Stavební úřad musí ve správním řízení nebo v souvislosti se svým opatřením posoudit a prokázat konkrétní povahu veřejného zájmu, který zásah umožňuje.

- 17.2. Zákon stanoví základní náležitosti správních rozhodnutí a jiných správních úkonů stavebních úřadů, jejich pravomoc, jakož i práva a povinnosti právnických a fyzických osob v oblasti zvláštních opatření univerzálně pro všechny druhy staveb, pokud zvláštní zákony upravující působnost speciálních, vojenských a jiných stavebních úřadů nestanoví něco jiného. Podrobnosti a obsah správních rozhodnutí a jiných správních úkonů stavebních úřadů stanoví prováděcí předpis.

Neodkladné odstranění stavby a nutné zabezpečovací práce

- 17.3. Jsou-li závadným stavem stavby bezprostředně ohroženy životy a není-li možno stavbu zachovat, nařídí stavební úřad neodkladné vyklizení a odstranění stavby nebo její části. V těchto případech bude průběh řízení omezen na zjištění stavu stavby stavebním úřadem a vydání příkazu, který výjimečně, vyžaduje-li to aktuální stav, může být dán i ústně.
- 17.4. Stavební úřad bude moci vlastníku stavby nařídit z důvodu veřejného zájmu provedení nutných zabezpečovacích prací, jestliže stavba svým technickým stavem bezprostředně ohrožuje zdraví a životy osob a stavbu není nutné neodkladně odstranit. Řízení bude omezeno na zjištění stavu stavby a vydání příkazu k provedení nutných zabezpečovacích prací a k vyklizení stavby nebo její části. Půjde zpravidla o taková opatření, při nichž se odstraňují konstrukce a prvky hrozící zřícením (okapy, římsy), nebo se podepírají vodorovné konstrukce (stropy), vzpírají nebo rozpírají zdi, zabezpečuje se stavba proti vstupu nepovolaných osob apod.
- 17.5. V rámci nutných zabezpečovacích prací se nenařizují taková opatření na stavbě, kterými by došlo ke změnám proti ověřené dokumentaci stavby nebo podmínkám stanoveným při jejím umístění, povolení, popřípadě v osvědčení k užívání stavby.

- 17.6. Stavební úřad může nařídit provedení neodkladného odstranění stavby a nutných zabezpečovacích prací právnické nebo fyzické osobě podnikající ve výstavbě, která je vzhledem k svému personálnímu a technickému vybavení způsobilá práce provést, jestliže
- vlastník stavby nemůže takové práce sám zajistit, nebo
 - není-li z časových nebo jiných důvodů možné zajistit jeho součinnost, nebo
 - pokud uložené práce ve stanovené lhůtě neprovedl.

Náklady vynaložené na neodkladné odstranění stavby a nutné zabezpečovací práce a případnou náhradu škody v takovém případě podnikateli uhradí obec, která je stavebním úřadem, a jejich úhradu vymáhá na vlastníkově stavby.

- 17.8. Příkaz, jímž se nařizuje neodkladné odstranění stavby nebo provedení nutných zabezpečovacích prací anebo vyklizení stavby je bezprostředním opatřením stavebního úřadu, proti kterému lze podat námitky. Případné námitky proti příkazu nemají odkladný účinek.
- 17.9. Pokud budou v konkrétním případě tyto otázky (tj. havarijní stavy, nutné zabezpečovací práce) řešeny zvláštními předpisy, nejsou tímto ustanovením dotčeny.

Nezbytné úpravy

- 17.10. Stavební úřad může z důvodu veřejného zájmu nařídit nezbytné úpravy na stavbě, jejím zařízení nebo na stavebním pozemku, a to zejména úpravy
- jimiž se docílí, aby stavba nebo její zařízení neohrožovala životní prostředí nepřiměřeným obtěžováním jejích uživatelů a okolí hlukem, pachy, exhalacemi, ořesy, vibracemi, účinky neionizujícího záření,
 - jimiž bude vyhověno požadavkům obrany, bezpečnosti a ochrany obyvatelstva uplatněným příslušnými orgány,
 - v zájmu bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích,
 - spočívající v připojení stavby na rozvodné sítě (voda, elektřina, plyn, rozvod tepelné energie a pod.) a na kanalizaci,
 - k zajištění účinného průtoku odpadních vod, k usnadnění průtoku přívalových vod nebo k zamezení vnikání povrchových vod do staveb a na přilehlé pozemky,
 - spočívající v konzervaci rozestavěné stavby, jejíž pokračování bylo přerušeno nebo zastaveno,
 - jimiž se odstraňují jiné hygienické, bezpečnostní, požární, provozní závady a v odůvodněných případech i závady na elektrickém zařízení stavby a dále úpravy jimiž se stavba vybavuje sociálním nebo hygienickým a společným zařízením, jimiž se zajišťuje bezbariérový přístup a užívání osobami s omezenými schopnostmi pohybu a orientace nebo jimiž se zajišťuje ochrana architektonického dědictví podle obecně závazného předpisu.

Prováděcí předpis blíže vymezí, které nezbytné úpravy lze podle tohoto ustanovení nařídit.

- 17.11. Osobě, které bylo nařízeno provedení nezbytných úprav, náleží na úhradu nákladů těchto úprav a jejich projektu stavební příspěvek. Příspěvek poskytuje správní úřad, který je stavebním úřadem a provedení nezbytných úprav nařídil. Tento příspěvek nemusí být přiznán nebo může být přiznán jen zčásti, jestliže úpravy přinášejí i změny, které jsou v zájmu vlastníka stavby. O přiznání příspěvku a jeho výši se vydává rozhodnutí.

Zákon upraví podmínky, formu poskytování a způsob úhrady příspěvku, podrobnosti stanoví prováděcí předpis.

- 17.12. Bude-li k jednoznačnému vymezení nezbytných úprav zapotřebí zpracovat projektovou dokumentaci a technologický postup prací, nařídí stavební úřad její opatření vlastníku stavby nebo stavebního pozemku, na kterých mají být úpravy provedeny, a stanoví lhůtu k předložení. Stavební úřad současně rozhodne o poskytnutí stavebního příspěvku na tuto dokumentaci. Nesplní-li vlastník tuto povinnost, opatří potřebné podklady stavební úřad a podle nich nařídí provedení nezbytných úprav.

Údržba stavby

- 17.13. Zákon vymezí, jako veřejný zájem, povinnost vlastníka stavby v souladu s dokumentací ověřenou stavebním úřadem udržovat stavbu v dobrém stavebním stavu tak, aby zejména nevznikalo nebezpečí požárních a hygienických závad, nedocházelo k ohrožení její mechanické pevnosti a stability, aby nedocházelo k jejímu znehodnocení nebo ohrožení jejího vzhledu po celou dobu její předpokládané existence.

- 17.14. Nebude-li stavba řádně udržována a její vlastník nebude dbát upozornění (výzvy) stavebního úřadu, může mu stavební úřad nařídit provedení udržovacích prací, kterými bude zjednána náprava. Náklady udržovacích prací nese vlastník stavby.

Vyklizení stavby

- 17.15. Zákon stanoví, že bude-li stavem stavby bezprostředně ohrožen život nebo zdraví osob, může stavební úřad bez dalšího nařídit
- všechna opatření k vyklizení stavby, kterými se rozumí donucení osob, aby stavbu neprodleně opustily, popřípadě též
 - podle okolností konkrétního případu, aby ze stavby byly bez ohrožení života a zdraví osob odstraněny přenosné věci, popřípadě i části stavby a zařízení, které je možné bez nebezpečí ze stavby vyjmout.

- 17.16. Stavební úřad může nařídit provedení prací souvisejících s vyklizením stavby právnické nebo fyzické osobě podnikající ve stavebnictví obdobně jako u nařízení neodkladného odstranění stavby a nutných zabezpečovacích prací; podle konkrétní situace bude přitom využívat integrovaný záchranný systém v místě, vytvořený podle zvláštního předpisu.
- 17.17. Obce jsou povinny v mezích své působnosti k výzvě stavebního úřadu poskytnout při vyklizování stavby veškerou potřebnou součinnost; jde o přenesenou působnost.

Kontrolní prohlídka stavby

- 17.18. Stavební úřad provádí kontrolní prohlídku rozestavěné stavby v etapě uvedené v podmínkách stavebního povolení; je oprávněn provést kontrolní prohlídku též u jiné rozestavěné stavby. Při kontrolní prohlídce zjišťuje zejména způsob provádění stavby, dodržení podmínek stavebního povolení a ověřené projektové dokumentace, použití materiálu, zda je prováděna technicky správně a v náležitě kvalitě, zda nejsou ohrožovány životy a zdraví osob. Kontrolní prohlídky se musí provádět vždy u jednoduchých staveb prováděných svépomocí. Kontrolní prohlídku je stavební úřad oprávněn provést i u odstraňované stavby. Prováděcí předpis podrobněji upraví, které skutečnosti se kontrolní prohlídkou stavby zjišťují.
- 17.19. Zjistí-li stavební úřad při kontrolní prohlídce na stavbě závadu, vyzve podle povahy věci stavebníka nebo osobu odpovědnou za provádění stavby, aby zjednali nápravu. Může vydat rozhodnutí o přerušení prací na stavbě a zároveň stanovit podmínky pro její pokračování. Kontrolní prohlídky a přijatá opatření, jakož i splnění uložených opatření se zaznamenají ve stavebním deníku nebo v jednoduchém záznamu o stavbě.
- 17.20. Při provádění stavby nebo její změny bez povolení nebo v rozporu s ním stavební úřad stavebníka k bezodkladnému zastavení prací a zahájí řízení podle bodu 16.7.
- 17.21. Na výzvu stavebního úřadu jsou povinni se zúčastnit kontrolní prohlídky vedle stavebníka též projektant, osoba odpovědná za odborné vedení realizace stavby a osoba vykonávající odborný dozor nad prováděním stavby; ke kontrolní prohlídce stavební úřad podle potřeby přizve též dotčené správní úřady nebo autorizovaného inspektora.
- 17.22. Kontrolní prohlídku může nařídit stavební úřad též u již užívané stavby ke zjištění, zda je užívána jen k povoleným účelům a stanoveným způsobem a jestliže její stav nebo narušení jejích konstrukcí, popřípadě jiné závady na stavbě, by mohly vést k ohrožení života nebo zdraví osob.

Opatření na sousedním pozemku nebo stavbě

- 17.23. Pro uskutečnění stavby nebo její změny a pro provedení nezbytných úprav, udržovacích nebo zabezpečovacích prací a pro odstranění stavby a informačních, reklamních a propagačních zařízení může stavební úřad uložit těm, kteří mají vlastnická nebo jiná práva k sousedním pozemkům či stavbám, povinnosti k umožnění provést práce z jejich pozemků nebo staveb, pokud nedošlo k dohodě mezi stavebníkem a vlastníkem sousedícího pozemku.
- 17.24. Ten, v jehož prospěch byla povinnost uložena, musí dbát, aby co nejméně rušil užívání sousedních pozemků nebo staveb a aby prováděnými pracemi nevznikly škody, kterým je možno zabránit; po skončení je povinen uvést sousední pozemek nebo stavbu do původního stavu, a není-li to možné, poskytnout jejímu vlastníku náhradu podle obecných předpisů o náhradě škody.

Expertní součinnost

- 17.25. V souvislosti s kontrolou a uplatňováním zvláštních oprávnění může stavební úřad požadovat součinnost autorizovaného inspektora, znalce, specializovaného odborného nebo vědeckého pracoviště.

Půjde-li o opatření ukládané výhradně ve veřejném zájmu, kdy stav stavby a opatření stavebního úřadu nejsou vyvolány neplněním povinností vlastníka stavby (nedostatečná údržba stavby, nepovolené změny stavby nebo způsobu jejího užívání), bude hradit náklady na expertní práce (zejména zpracování posudků, stanovisek, jiných technických podkladů apod.) stavební úřad. V ostatních případech tyto náklady nebo jejich část nese podle okolností stavebník, popřípadě vlastník stavby. Tuto povinnost hradit náklady uloží stavební úřad rozhodnutím.

Stejně se postupuje, nařídí-li stavební úřad výhradně ve veřejném zájmu stavebníkovi sejmutí a přezkoušení vzorků, zkoušky stavebních materiálů (kameniva, písku apod.), popřípadě provedení jiných odborných úkonů (např. zatěžkávací zkoušky).

Právní úprava úhrady dalších nákladů, zejména nákladů správního řízení, tím nebude dotčena.

Dokumentace skutečného provedení stavby

- 17.26. Stavebník předloží stavebnímu úřadu spolu s oznámením o užívání stavby (15.2) dokumentaci skutečného provedení stavby, pokud při její realizaci došlo k nepodstatným odchylkám.
- 17.27. Vlastník stavby bude povinen dokumentaci skutečného provedení stavby uchovávat po celou dobu jejího trvání; při změně vlastnictví ji odevzdá novému vlastníkovi.

- 17.28. Zákon upraví postup pro případy, kdy nejsou zachovány doklady (především ověřená dokumentace), z nichž by bylo možno zjistit účel, pro který byla stavba povolena. Stavební úřad bude moci nařídit vlastníku stavby, aby pořídil dokumentaci skutečného provedení stavby v případech, kdy nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu. Pokud není nezbytné poříditi úplnou dokumentaci skutečného provedení stavby, uloží stavební úřad pouze pořízení zjednodušené dokumentace (pasport stavby).

XVIII AUTORIZOVANÍ INSPEKTOŘI

- 18.1. Autorizovanými inspektory budou fyzické osoby, které jmenuje a odvolává ministr s působností ve věcech územního plánování a stavebního řádu na návrh komise jím ustavené.
- 18.2. Autorizovaným inspektorem může být jmenován:
- občan, který dosáhl vysokoškolského vzdělání v příslušném oboru a byla mu udělena autorizace v příslušném oboru podle zák. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě,
 - má minimálně 10 let praxe v projekční činnosti ve výstavbě nebo v realizaci staveb, vykonávané na základě oprávnění podle zvláštního předpisu,
 - je bezúhonný,
 - prokázal právní i technické znalosti při zkoušce před komisí, ustavenou ministrem s působností ve věcech územního plánování a stavebního řádu.
- 18.3. Autorizovaní inspektoři budou ve vymezených případech působiti při povolování staveb (14.11) a u jiných zákonem určených úkonů (např. 17.25 a 26.5).
- 18.4. Autorizovaný inspektor bude povinen soustavně sledovat změny v právním řádu a technický rozvoj a při změně obecně závazných předpisů pro jeho činnost se podrobit školení a prokazovat potřebné odborné znalosti zkouškou. Povinnosti (např. povinnost pojištění, zamezení střetu zájmů, vedení evidence) blíže stanoví zákon.
- 18.5. Podrobnosti o postupu a obsahu zkoušek, jmenování, pozastavení činnosti, odvolávání, školení a poplatcích za zkoušky a školení stanoví prováděcí předpis.

KOMENTÁŘ:

Institut autorizovaných inspektorů se do návrhu zařazuje na základě poznatků získaných v členských zemích EU (např. Anglie, Německo, Rakousko). V těchto zemích je osoba, plnící stejné funkce v procesu přípravy výstavby a její realizace nazývána jako „znalec“ či „inspektor“. Pro potřeby našeho právního řádu bylo zvoleno označení inspektor, což vyjadřuje jeho kontrolní funkci při přípravě podkladů ke stavebnímu povolení.

Autorizovaný inspektor nenahrazuje kompetence správního orgánu, nemá žádné rozhodovací pravomoci a nemůže současně vykonávat tuto funkci u stavby, pro níž zpracoval projektovou dokumentaci. Služeb inspektora může stavebník na svůj náklad využít pro urychlení povolovacího řízení tím, že mu provede kontrolu dokumentace (14.11), popřípadě pro vydání osvědčení k užívání stavby (15.3). Může být využit i stavebním úřadem při kontrolních prohlídkách stavby (17.21) nebo v rámci expertní součinnosti. (17.25).

Vzhledem k postavení a povinnostem AI se předpokládá stanovení programu zkoušek, jejichž obsah bude určen ministerstvem s působností na úseku územního plánování a stavebního řádu, a příprava na zkoušky a jejich složení ve spolupráci s vysokými školami v oboru pozemní stavby a právními fakultami. Povinnosti, odpovědnosti, postavení, povinnost pojištění, vyloučení střetu zájmů, vedení evidence, postup při výběru, proškolení, zkouškách a jmenování AI upraví zákon..

Autorizovaný inspektor bude placen tím, kdo si jeho služby objedná.

XIX STAVEBNÍ ÚŘADY A PŮSOBNOST OBCÍ

- 19.1. Obecnými stavebními úřady budou:
- ústřední správní úřad s působností ve věcech územního plánování a stavebního řádu, jako nejvyšší stavební úřad,
 - kraje v přenesené působnosti,
 - okresní úřady (do doby přenesení jejich působnosti na jiný správní úřad),
 - obce v přenesené působnosti, které budou stanoveny prováděcím předpisem.
- 19.2. Obec, která je stavebním úřadem, vykonává tuto působnost v prvním stupni, pokud zákon nestanoví jinak.
- 19.3. Stavby letecké, stavby drah a na dráze, jakož i zařízení na dráze, stavby pozemních komunikací a vodohospodářská díla budou v souladu s dosavadní právní úpravou svěřeny do působnosti orgánů vykonávající státní správu na uvedených úsecích podle zvláštních předpisů (speciální stavební úřady).

- 19.4. Zákonem budou zachovány působnosti Ministerstva obrany u staveb důležitých pro obranu státu, Ministerstva vnitra u staveb pro bezpečnost státu, Ministerstva spravedlnosti u staveb Vězeňské služby a Ministerstva průmyslu a obchodu pro stavby uranového průmyslu na území vyhrazeném pro tyto účely.
- 19.5. Obce, které nejsou stavebním úřadem, budou sledovat veškerou stavební činnost v obci, dozírat na stav staveb, kontrolovat, zda se stavby a jejich změny, terénní úpravy, práce a zařízení neprovádějí bez povolení nebo v rozporu s ním. O zjištěných závadách, které se nepodařilo odstranit, vyrozumí příslušný stavební úřad. Budou moci vydat rozhodnutí o zastavení nepovolené stavby.

XX ÚČASTNÍCI ŘÍZENÍ A JEJICH NÁMITKY

- 20.1. Zákon souhrnně upraví okruh účastníků řízení vedených stavebním úřadem podle kapitoly XVI a XVII záměru s využitím dosavadní právní úpravy.
- 20.2. Vyskytne-li se v řízení námitka, o které stavební úřad není oprávněn rozhodnout, nebylo o ní dosaženo dohody účastníků a jde o námitku, která, kdyby se zjistilo její oprávnění, by znemožnila uskutečnit navrhované opatření nebo by umožnila jeho uskutečnění jen v podstatně jiné míře či formě, odkáže stavební úřad toho, kdo námitku uplatnil, na soud, stanoví lhůtu pro podání návrhu a řízení, s výjimkou případů uvedených v bodě 14.10, přeruší.
- 20.3. Stavební úřad si o námitce učiní úsudek a rozhodne ve věci, pokud ve stanovené lhůtě nebude návrh u soudu podán.
- 20.4. V řízeních, ve kterých stavební úřad nařizuje opatření (16.6 až 16.10, 17.4 až 17.9, 17.14 až 17.16) a hrozí nebezpečí z prodlení, učiní si stavební úřad úsudek o námitce sám a ve věci samé rozhodne.

XXI EVIDENCE A UKLÁDÁNÍ DOKUMENTACE

- 21.1. Vlastník stavby je povinen uchovávat rozhodnutí, osvědčení, souhlasy a jiné důležité doklady týkající se stavby, jakož i dokumentaci jejího skutečného provedení, po celou dobu užívání stavby.
- 21.2. Veškeré podklady pro správní řízení a dokumentaci týkající se stavby, jejího užívání a jiných opatření eviduje a ukládá příslušný stavební úřad a místně příslušná obec. Tyto úřady jsou povinny umožnit osobám, které prokáží odůvodněnost svého požadavku, nahlížet do dokumentace stavby a pořizovat z ní výpisy. Při tom je třeba zajistit, aby nebyly porušeny předpisy o ochraně utajovaných skutečností.

XXII POŽADAVKY NA STAVBY

- 22.1. Pro stavbu mohou být navrženy a použity jen takové výrobky a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splňuje požadavky na mechanickou pevnost a stabilitu, požární bezpečnost, hygienu, ochranu zdraví a životního prostředí, bezpečnost při užívání (včetně užívání osobami s omezenou schopností pohybu a orientace), ochranu proti hluku a na úsporu energie a ochranu tepla.
- 22.2. Vlastnosti výrobků pro stavbu, které mají rozhodující význam pro výslednou kvalitu stavby, jsou stanoveny a ověřovány podle zvláštních předpisů.
- 22.3. U změn dokončených staveb nebo udržovacích prací, které podléhají povolení (14.1), bude muset stavebník a stavební úřad posoudit, zda vzhledem ke stáří stavby, její funkci a celkovému provedení lze změnami nebo úpravami docílit vlastností stavby uvedených v bodě 22.1.

XXIII OBECNÉ TECHNICKÉ POŽADAVKY NA VÝSTAVBU

- 23.1. Právnícké osoby, fyzické osoby a správní orgány jsou povinny při navrhování, umístování, projektování, povolování, realizaci, užívání a odstraňování staveb postupovat podle technických požadavků na stavby a technických požadavků zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.
- 23.2. Výjimku z technických požadavků na stavby je možné v odůvodněném případě povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, z nichž povolení výjimky tento předpis výslovně umožňuje a jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby; řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného technickými požadavky na stavby.
- 23.3. O výjimkách z technických požadavků na stavby rozhoduje ve správním řízení stavební úřad příslušný rozhodnout ve věci v dohodě se správním úřadem, který hájí zájmy chráněné podle zvláštních předpisů, jichž se odchýlné řešení dotýká.

Na úseku územního plánování

- 24.1. Zákon zjednoduší projednávání otázek územního plánování při pořizování územně plánovací dokumentace, při rozhodování v území a při vydávání územních nařízení s dotčenými správními úřady, zejména na základě využívání garantovaných informací, obsažených v povinně pořizovaných územně plánovacích podkladech. Dále zákon rozliší postupy v územích, kde byla již schválena územně plánovací dokumentace, zejména územní plán, a to vždy s cílem racionalizace postupu orgánu územního plánování (stavebního úřadu) a stanovení požadavků na potencionální investory nebo uživatele území omezených na nezbytně nutnou míru.
- 24.2. Zákon vysloví zásadu, podle níž budou dotčené správní úřady a orgány územní samosprávy v rámci projednávání územně plánovací dokumentace vázány svými stanovisky za podmínek uvedených v bodě 5.4, přitom tato stanoviska musí odpovídat podrobnosti zpracování územně plánovací dokumentace. V dalším projednávání budou proto moci uplatňovat jen stanoviska, která vycházejí z podrobností v předchozích fázích neuvedených a ze skutečností, které se objevily nově. Orgán územního plánování nebude povinen přihlížet ke stanoviskům, která této zásadě odporují, pokud v pochybnostech nerozhodne jinak směrčí komise k návrhu příslušného dotčeného správního úřadu nebo orgánu územní samosprávy.
- 24.3. Zákon upraví postavení a působnost smírčí komise pro rozhodování sporů na úseku územního plánování. Smírčí komise bude nestranným a nadresortním orgánem. Ústřední správní úřady se mohou dohodnout na ustanovení smírčí komise s tím, že budou respektovat její rozhodnutí. Nedojde-li k této dohodě, bude rozhodovat spory na úseku územního plánování vláda.

KOMENTÁŘ:

Platná právní úprava obsahuje v ustanovení § 136 stavebního zákona řešení rozporů mezi dotčenými správními úřady způsobem, který je nadále nepřijatelný. Návrh věcného záměru předpokládá rozhodování sporů na úseku územního plánování prostřednictvím smírčích komisí, které budou vytvářeny z řad odborníků, působících mimo dotčené resorty. Působnost smírčích komisí bude zaměřena především na řešení přesahu kompetencí a kontrolu stanovisek uplatňovaných dotčenými správními úřady zejména z hlediska obsahu jejich působnosti stanovené příslušnými zvláštními předpisy. V žádném případě nemůže smírčí komise rozhodnout v rozporu s příslušným zvláštním předpisem a ani jim není svěřena pravomoc přezkoumávat správní rozhodnutí vydávána podle zvláštních předpisů. Návrh věcného záměru předpokládá, že pokud nedojde smírčí komise k přijatelnému řešení pro zúčastněné strany nebo pokud vůbec nedojde k ustavení smírčí komise na základě dohody, bude rozhodovat vzniklé spory vláda.

- 24.4. Na řízení před smírčí komisí se nebude vztahovat zákon o řízení před správními úřady (správní řád). Zákon upraví postup v řízení před smírčí komisí a postup při přezkumu rozhodnutí, dále upraví právní důsledky jejího rozhodnutí pro orgány územního plánování, dotčené správní úřady a případně dotčené orgány územní samosprávy. Rozhodnutí komise bude přezkoumatelné soudem v plném rozsahu.
- 24.5. Rozhodnutí správních úřadů, popř. rozhodnutí územních samospráv, dotýkající se daného území, která budou v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací, budou přezkoumatelná pro nezákonnost, pokud nebudou prohlášena za nulitní podle nového správního řádu. Zákon stanoví výjimečné případy mimořádných opatření, ve kterých může být rozhodnuto příslušným orgánem odchylně od schválené územně plánovací dokumentace.
- 24.6. V zákonem stanovených případech bude součástí projednávání regulačního plánu a veřejného jednání v rámci územního řízení projednání dokumentace posouzení vlivu na životní prostředí podle zvláštního předpisu. Zákon upraví působnost orgánů územního plánování a stavebních úřadů, kterou budou vykonávat při organizaci procesu posuzování. Požadavky vyplývající ze stanoviska k posouzení vlivu na životní prostředí budou včleněny do regulačního plánu nebo územního rozhodnutí.

Účelem je

- předejít nevhodným nebo duplicitním činnostem veřejné správy;
- soustředit do jediného řízení projednávání přípravy změn ve využívání území s veřejností a dotčenými správními úřady;
- optimalizovat nároky na navrhovatele a spolupráci veřejností.

- 24.7. Zákon upraví součinnost správních úřadů a územních samospráv na základě koordinace veřejných zájmů, prováděné orgány územního plánování a stavebními úřady. Tato koordinace vychází z metod postupného zpřesňování a konkretizace řešení věcných problémů.
- Zákon upraví postup v případě nepředvídatelných nálezů kulturně cenných předmětů, detailů staveb nebo chráněných částí přírody, jakož i archeologických nálezů.

Na úseku stavebního řádu

- 24.8. Dotčené správní orgány, které hájí veřejné zájmy a v územním řízení zaujaly na základě zvláštního předpisu stanovisko formou správního rozhodnutí, vydávají ve stavebním řízení stanoviska formou závazného vyjádření pro stavební úřad, který je povinen uplatněné

požadavky začlenit do podmínek svého rozhodnutí, nebo na základě negativního stanoviska věc řešit jako rozpor anebo návrh (žádost) zamítnout. Podrobnosti upraví paragrafované znění.

- 24.9. Stavební úřad v řízeních vedených podle stavebního řádu bude koordinovat stanoviska dotčených správních orgánů. Rozpory mezi stanovisky dotčených správních orgánů nebo mezi stanoviskem stavebního úřadu, který vede řízení, a dotčeného správního orgánu vyřeší (rozhodne) nejbližše společně nadřízený správní orgán. Nemají-li správní orgány společně nadřízený správní orgán, projednají tyto rozpory ústřední správní úřady, v jejichž působnosti jsou sporné otázky.
- 24.10. Nedojde-li k dohodě mezi ústředními správními úřady ve lhůtě stanovené zákonem, jedná se o rozpor mezi ústředními správními úřady, který řeší nezávislý orgán (smírčí komise). Členy tohoto orgánu jmenují vedoucí sporujících se ústředních správních úřadů. Zákon stanoví podrobnosti postupu pro uzavření vzniklého rozporu v případech, kdy na základě závěrů nezávislého orgánu nedojde mezi ústředními správními úřady k dohodě. Dále zákon vymezí postavení, pravomoci a postup smírčí komise.
- 24.11. K zabezpečení úprav navrhovaných v předchozích bodech bude navržena novelizace příslušných zvláštních předpisů s cílem omezit nároky na doklady připojované navrhovatelem k návrhu na vydání územního rozhodnutí.

XXV PROJEKTOVÁ ČINNOST A REALIZACE STAVEB

- 25.1. Územně plánovací dokumentaci, dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí, dokumentaci stavby pro její ohlášení a pro vydání stavebního povolení ke stavbě (14.3, 14.5, 14.7, 14.11) a dokumentaci pro realizaci stavby může zpracovávat jen osoba, která má k této činnosti oprávnění podle zvláštního předpisu anebo ten, kdo osobu s takovým oprávněním zaměstnává.
- 25.2. Provádět stavbu jako zhotovitel může, pokud zákon nestanoví jinak, jen osoba, která má pro tuto činnost živnostenské oprávnění a zabezpečí odborné vedení realizace stavby osobou s oprávněním k této činnosti podle zvláštního předpisu.
- 25.3. Jednoduché a drobné stavby včetně jejich změn může stavebník provádět sám pro sebe svépomocí, jestliže zajistí odborný dozor nad prováděním stavby kvalifikovanou osobou. Potřebnou kvalifikaci stanoví zákon.

XXVI ZÁKLADNÍ POVINNOSTI A ODPOVĚDNOST OSOB PODÍLEJÍCÍCH SE NA PŘÍPRAVĚ A PROVÁDĚNÍ STAVEB

- 26.1. Stavebník odpovídá za řádnou přípravu, provádění a užívání stavby.
- 26.2. Projektant odpovídá za správnost, úplnost a technickou úroveň jím zpracované dokumentace, za dodržení obecných technických předpisů a technických požadavků zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace a jiných technických předpisů, za správnost statických a dynamických výpočtů, provozně bezpečnostního řešení a za proveditelnost stavby podle projektové dokumentace.
- 26.3. Osoba určená k odbornému vedení realizace stavby odpovídá za řádné provádění prací v souladu se stavebním povolením a dokumentací stavby, za ochranu života a zdraví osob a jejich bezpečnost na stavbě a za řádné uspořádání, provoz a pořádek na staveništi v souladu se stavebním řádem a dalšími předpisy. Tato osoba je povinna zejména zabezpečovat takové řízení, způsob a postup provádění stavby, které zajistí bezpečnost a ochranu zdraví při práci, bezpečnou instalaci a provoz technického vybavení na stavbě, ukládání stavebních výrobků a hmot, vhodnost jejich použití, odborné užívání a ukládání strojů, zařízení a pod., a dále aby nedocházelo k ohrožování životního prostředí. Rovněž odpovídá za soulad prostorové polohy stavby s ověřenou dokumentací stavby, za dodržení obecných technických předpisů a technických požadavků zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace a jiných technických předpisů. Zajišťuje odstranění závad zjištěných na stavbě a oznamuje takové závady stavebnímu úřadu, pokud se mu nepodaří odstranit je v rámci odborného vedení stavby. Osoba určená k odbornému vedení realizace stavby činí záznamy do stavebního deníku a spolupracuje s technickým dozorem stavebníka a autorským dozorem, budou-li zřízení.
- 26.4. Osoba vykonávající odborný dozor nad prováděním stavby odpovídá za soulad prostorové polohy stavby s ověřenou dokumentací stavby, za dodržení obecných technických požadavků na výstavbu a obecných technických požadavků zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace a jiných technických předpisů. Spolupůsobí k odstranění závad zjištěných na stavbě a oznamuje takové závady stavebnímu úřadu, pokud se mu je nepodaří odstranit. Dále usměrňuje způsob a postup provádění stavby, zejména z hlediska bezpečnosti instalací a provozu technického vybavení na stavbě, vhodnosti ukládání a použití výrobků a stavebních hmot, jakož i způsob vedení jednoduchého záznamu o stavbě.
- 26.5. Autorizovaný inspektor odpovídá za správnost jím vypracovaných posudků a stanovisek a za jejich odbornou úroveň, zejména za řádné a nestranné posouzení projektové dokumentace z hlediska technických požadavků na stavby a za vyhodnocení a dodržení veřejnoprávních požadavků dotčených správních úřadů; podrobněji vymezí odpovědnosti zákon.

- 26.6. Vlastníci nebo správci sítí technického vybavení – vodovodních, elektrických, plynárenských, tepelné energie a jiných a kanalizační sítě (dále jen "sítě"), jsou povinni vést o nich evidenci a v zákonem stanovené lhůtě sdělit orgánu územního plánování, stavebníkovi nebo osobě jím zmocněné údaje o poloze, předpokladech napojení, ochraně a dalších podmínkách pro řádnou přípravu a provádění stavby. Vyžádané údaje nezbytné pro povolení nebo osvědčení staveb a pro provádění kontrolních prohlídek budou vlastníci a správci sítí povinni sdělovat stavebnímu úřadu nebo autorizovanému inspektorovi, popř. v nezbytné míře se podílet na řízení vedeném stavebním úřadem.
- 26.7. Zákon upraví povinnost osob, podílejících se na přípravě územního a stavebního řízení a na provádění změn staveb a změn v území, projednávat (konzultovat) v průběhu prací na dokumentaci její obsah s dotčenými správními orgány; stanoví i povinnost těchto orgánů poskytovat uvedeným osobám potřebnou součinnost a informace.

XXVII OCHRANA ZÁJMŮ OBRANY A BEZPEČNOSTI

- 27.1. Ministerstvo obrany a Ministerstvo vnitra mohou určit a oznámit stavebním úřadům území, v nichž lze v zájmu zajištění obrany a bezpečnosti státu vydat územní rozhodnutí a stavební povolení jen se souhlasem Ministerstva obrany nebo Ministerstva vnitra; tyto orgány mohou svůj souhlas vázat na splnění zvláštních podmínek pro umístění, provedení a užívání těchto staveb.
- 27.2. Orgány Ministerstva obrany a orgány Ministerstva vnitra mohou v územích určených podle bodu 27.1 uplatňovat u staveb již zřízených požadavky na nezbytné úpravy nebo si u nich vyhradit předchozí souhlas ke změnám stavby; náklady na nezbytné úpravy provedené na zvláštní požadavek orgánu Ministerstva obrany nebo orgánu Ministerstva vnitra hradí tyto orgány.

XXVIII VSTUPY NA POZEMKY A DO STAVEB

- 28.1. Nejedná-li se o kontrolní prohlídku podle bodu 17.18 až 17.22, budou zaměstnanci stavebních úřadů, orgánů územního plánování a dalších správních úřadů a osoby uvedenými orgány pověřené, jakož i autorizovaní inspektoři a soudní znalci, oprávněni vstupovat s vědomím vlastníků do staveb a na pozemky, pokud plní úkoly pro účely územního plánování a stavebního řádu, zejména:
- při opatřování důkazů a dalších podkladů pro vydání správního rozhodnutí nebo opatření,
 - k zjišťování stavu stavby a pozemku, včetně zjišťování vlastností základové půdy a horninového prostředí.
- 28.2. Oprávnění ke vstupu se prokáže zvláštním průkazem. Oprávněná osoba smí přizvat další osoby, potřebné k projednání záležitosti a k odbornému posouzení (pracovníky dotčených správních úřadů, experty apod.), i když zvláštní průkaz nemají.
- 28.3. Pokud vlastník pozemku nebo stavby bude bránit vstupu oprávněným osobám, může mu stavební úřad povinnost umožnit vstup uložit. Případné odvolání proti takovému rozhodnutí nemá odkladný účinek.
- 28.4. V případě ohrožení života nebo zdraví osob nebo při přípravě a provádění neodkladných a nutných opatření ve veřejném zájmu (17.4 až 17.9) může oprávněná osoba vstoupit na pozemek a do stavby i bez vědomí jejich vlastníků. Tuto okolnost musí bez zbytečných odkladů vlastníku oznámit. Vstup do obydlí zákon upraví v souladu s čl. 12 Listiny základních práv a svobod.
- 28.5. Oprávněné osoby budou povinny dbát, aby při vstupu na pozemek a do stavby nedošlo ke škodě, které bylo možno zabránit.
- 28.6. Při opatřování důkazů a dalších podkladů pro vydání správního rozhodnutí nebo opatření jsou oprávněni s pracovníkem stavebního úřadu ke vstupu do staveb a na pozemky i účastníci řízení a autorizovaní inspektoři.
- 28.7. Zvláštní předpisy o vstupu na pozemky nebo do staveb v okruhu zájmů obrany, bezpečnosti nebo jiného důležitého zájmu státu nebudou zákonem dotčeny.

XXIX SANKCE

- 29.1. Zákon stanoví sankce za správní delikty ve výstavbě a využívání území ukládané ve správním řízení.
- 29.2. Jednotlivá porušení nebo nesplnění povinností stanovených zákonem budou specifikována ve skutkových podstatách správních deliktů členěných do skupin podle jejich závažnosti, významu a následků. Tomu budou odpovídat i diferencovaná rozmezí sazeb ukládaných pokut, které bude možné udělit do výše až 50 miliónů Kč.
- 29.3. Zákon upraví průběh řízení o sankcích a náležitosti rozhodnutí, nebudou-li upraveny zvláštní předpisy.
- 29.4. Dopustí-li se protiprávního jednání podle tohoto zákona obec, která je obecným stavebním úřadem, provede řízení nadřízený stavební úřad.

XXX PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 30.1. Zákon upraví případy, kdy bude používána územně plánovací dokumentace schválená podle dříve platných předpisů.

- 30.2. Zákon stanoví lhůty, ve kterých musí být pořízeny územně plánovací podklady a upraví postupy při pořizování územně plánovací dokumentace a při rozhodování v území pro přechodné období.
- 30.3. Zákon upraví způsob posuzování zásahů do vlastnických práv a poskytování případných kompenzací za jejich omezení podle schválené územně plánovací dokumentace a rozhodnutí v území podle dříve platných předpisů.
- 30.4. Pokud tento zákon nestanoví jinak, vztahují se na řízení podle tohoto zákona obecné předpisy o správním řízení.
- 30.5. Ministerstvo s působností ve věcech územního plánování a stavebního řádu bude zmocněno vydat prováděcí předpis
- k provedení ustanovení 14.2 až 14.4, 14.8, 14.12, 14.13; 15.5; 16.1, 16.4; 17.3, 17.10, 17.11, 17.18; 18.5; 19.1,
 - kterým se stanoví technické požadavky na stavby a technické požadavky zabezpečující užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, včetně vyznačení ustanovení, z nichž bude možné povolit výjimku (23.2),
 - kterým se stanoví náležitosti návrhů, žádostí, ohlášení a oznámení, určí tiskopisy k těmto podáním a upraví náležitosti rozhodnutí a úkonů stavebního úřadu.
- 30.6. Hlavní město Praha bude zmocněno vydat prováděcí předpis, kterým se stanoví technické požadavky na stavby odchylně od celostátní úpravy včetně vyznačení ustanovení, z nichž bude možno povolit výjimku.

D. PROMÍTNUTÍ NAVRHOVANÉHO VĚCNÉHO ŘEŠENÍ DO PRÁVNÍHO ŘÁDU

Jednou ze zásadních změn navrhované úpravy nového stavebního zákona oproti stávajícímu stavu je koncepčně jinak pojatá spolupráce orgánů státní správy, které při pořizování územně plánovacích podkladů, územně plánovací dokumentace, v územním řízení a v řízeních o stavbách hájí veřejné zájmy podle zvláštních předpisů. Současná nejednotná právní úprava svojí nepřehledností a roztržitostí ztěžuje jednotlivá správní řízení a pořizování územně plánovací dokumentace.

Při přípravě paragrafového znění stavebního zákona bude nutné z hlediska spolupůsobení dotčených správních úřadů revidovat ta ustanovení předpisů, jejichž výčet je dále uveden, ve kterých je stanovena působnost příslušných správních úřadů ve vztahu k postupům podle stavebního zákona. Tam, kde se prokáže nezbytnost úpravy, budou provedeny potřebné změny s cílem dosáhnout souladu mezi novým stavebním zákonem a zvláštními právními předpisy tak, aby na jedné straně zůstala zachována ochrana veřejných zájmů v řízeních vedených podle stavebního zákona, a na druhé straně aby byly odstraněny zbytečné administrativní procedury, které přípravu investiční výstavby prodlužují a zdražují, aniž by se to odrazilo v kvalitě vydávaných stanovisek a mělo to vliv na jejich závaznost. I stanovisko vydané mimo správní řízení bude pro orgán územního plánování a stavební úřad závazným podkladem, jak je uvedeno v bodech. 24.2 a 24.8.

Seznam právních předpisů, které se navrhuje revidovat

- zákon č. 138/1973 Sb., o vodách (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim
- zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 309/1991 Sb., o ochraně ovzduší před znečišťujícími látkami, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění zákona č. 132/2000 Sb.
- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 125/1997 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), ve znění zákona č. 29/2000 Sb.
- zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií
- zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)
- vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích.

Návrhy na vypracování nové právní úpravy

V předkládaném návrhu VZSZ není právní úprava vyvlastnění, i když součástí platného stavebního zákona problematika vyvlastnění je. Otázky vyvlastnění však nejsou organickou součástí stavebního zákona.

Stavební zákon je veřejnoprávním předpisem upravujícím pravidla pro územní plánování a procesní pravidla pro řízení o stavbách - územní, stavební, kolaudační a některá další.

Právní úprava vyvlastnění musí vedle procesních pravidel řešit i otázky povahy hmotně právní. Je nutno se především zabývat účely, pro které lze vyvlastnit. Znamená to přehodnotit stávající pojetí veřejného zájmu, v jehož prospěch lze vlastnické právo odejmout nebo omezit a způsob, jakým se tento veřejný zájem prokazuje.

Zkušenosti s aplikací právní úpravy vyvlastnění ukazují, že stávající tituly, pro které lze vyvlastnit, jsou nevyhovující a nereflktují veřejný zájem na rozvoji území a s tím související potřebu propojení regionů. Jde zejména o stavby liniové – komunikace, stavby energetické (plyn, elektřina, teplo, nafta), telekomunikace a v nové realitě i diskutované průmyslové zóny. O potřebě těchto staveb v území není pochyb. Tato potřeba však není právně dostatečně vyjádřena.

V nové právní úpravě by mělo být stanoveno, že pro uskutečnění těchto staveb lze vyvlastnit (odejmout vlastnické právo nebo je omezit) v rozsahu podle pravomocného územního rozhodnutí. Rozhodnutí o umístění stavby je jedním z nástrojů územního plánování a v procesu veřejnoprávního projednávání návrhu na umístění stavby se prokazuje nejen nezbytnost takové stavby, ale i její umístění. Takové rozhodnutí musí být dostatečným podkladem pro vyvlastnění, aby stavba veřejného zájmu mohla být realizována.

Nově by měl být upraven i vztah vyvlastnění a náhrady za něj. Případnou výhradu k výši náhrady by měl řešit soud s tím, že na vykonatelnost rozhodnutí, co do předmětu vyvlastnění, by neměla žádný vliv okolnost, že o výši náhrady není soudem ještě rozhodnuto.

Je nepochybné, že takto nově chápané pojetí institutu vyvlastnění si vyžádá samostatné, od stavebního zákona oddělené projednávání včetně potřebné osvěty vycházející i ze znalosti úpravy této problematiky v zemích s nepřerušenu právní tradicí.

Dále je nutno odpovědět na otázku, zda Ministerstvo pro místní rozvoj je tím ústředním úřadem, který má řešit hmotně právní otázky spojené s problematikou vyvlastnění. MMR je toho názoru, že jde o problematiku příbuznou té, která je Ministerstvem spravedlnosti upravována občanským zákoníkem, zejména vezme-li se v úvahu jeho poslední novela, podle které soudy mohou zřídit věcné břemeno pro přístup ke stavbě. Rovněž zkušenosti z uplatňování institutu vyvlastnění a z vedených přezkumných řízení prokazují, že problematika vyvlastnění přesahuje resortní rámec stavebního zákona, neboť má širší a obecnější charakter. Vyvlastnění se dotýká nejen různých práv chráněných zájmů a působností více resortů (vedle MMR zejména MDS, MPO, MŽP), ale významnou měrou i občanského a pozemkového práva. Tím ovšem není míněno, že vyvlastnění by mělo být upraveno občanským zákoníkem.

Stavební zákon bude i nadále upravovat procesní pravidla územního plánování, umísťování, povolování a užívání staveb. Vyvlastnění je institut vyžadující samostatnou právní úpravu, která s ohledem na zdůrazněnou ochranu vlastnictví musí být řešena nejen procesně, ale i věcně.

V souvislosti s novým stavebním zákonem jsou k dispozici i podkladové teze pro zpracování návrhu věcného záměru zákona o vyvlastnění.

Návrhy na novelizaci občanského soudního řádu

Návrh věcného záměru upravuje novým způsobem rozhodování o námitkách vlastníků při projednávání územně plánovací dokumentace a možnost soudního přezkumu schválené územně plánovací dokumentace, která je podle platného znění občanského soudního řádu explicitně ze soudního přezkumu vyloučena. Navrhovaná právní úprava tedy vyžaduje promítnout uvedené požadavky do novely občanského soudního řádu popřípadě do nové právní úpravy na tomto úseku.

Základní představa o obsahu právních norem určených k provedení navrhovaného věcného řešení

Na úseku územního plánování budou vydány prováděcí předpisy, které stanoví:

- obsah územně plánovacích podkladů, podrobnosti způsobu jejich pořizování a zpracování a podrobnosti při poskytování informací o území (3.5),
- obsah politiky územního rozvoje a podrobnosti postupu při jejím pořizování, projednávání a schvalování (4.6),
- obsah územně plánovací dokumentace, včetně formálních náležitostí jednotlivých úkonů při jejím pořizování, projednávání a schvalování (5.12, 7.12, 8.15),
- formální náležitosti plánovací smlouvy, dohody o přeparcelaci a plánovacího souhlasu (12.10),
- podrobnosti postupu při územním rozhodování, obsah návrhu na vydání územního rozhodnutí a náležitosti rozhodnutí (9.9),
- podrobnosti při vydávání územních nařízení a náležitosti jejich obsahu (10.5).

Na úseku stavebního řádu budou vydány prováděcí předpisy, které:

- vymezí udržovací práce, které nebudou vyžadovat ohlášení (14.2)
- vymezí stavby u kterých postačí ohlášení, náležitosti ohlášení, obsah projektové dokumentace a rozsah podkladů (14.3)

- stanoví podrobnosti knihy o provozu přenosné stavby (14.4)
- stanoví rozsah dokumentace stavby a dalších podkladů připojovaných k žádosti o stavební povolení (14.8)
- vymezí stavby, u kterých bude stavební úřad stanovovat etapy výstavby k provedení kontrol (14.12)
- stanoví náležitosti stavebního deníku a jednoduchého záznamu o stavbě, podrobnosti jejich vedení a využití (14.13)
- stanoví formální náležitosti knihy o technickém stavu stavby a obsah zápisů do ní (15.5)
- stanoví náležitosti ohlášení a dokumentace pro odstranění stavby (16.1)
- vymezí stavby, které bude možno odstranit svépomocí (16.4)
- stanoví podrobnosti a obsah správních rozhodnutí a jiných správních úkonů stavebních úřadů (17.3)
- blíže vymezí, které nezbytné úpravy lze podle zákona nařídit (17.10)
- stanoví podrobnosti týkající se podmínek, formy poskytování a způsob úhrady příspěvku na provedení nezbytných úprav (17.11)
- podrobněji upraví skutečnosti zjišťované při kontrolní prohlídce stavby) (17.18)
- upraví podrobnosti o postupu při jmenování autorizovaných inspektorů, pozastavení jejich činnosti, odvolávání, školení a poplatcích za jejich zkoušky a školení (18.5)
- stanoví, které obce budou obecnými stavebními úřady (19.1)
- stanoví technické požadavky na stavby a technické požadavky zabezpečující užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, včetně vyznačení ustanovení, z nichž bude možné povolit výjimku (23.2, 30.5, 30.6)
- stanoví náležitosti návrhů, žádostí, ohlášení a oznámení, určí tiskopisy k těmto podáním a upraví náležitosti rozhodnutí a úkonů stavebního úřadu (30.5).

Soulad navrhovaného právního řešení s ústavním pořádkem

Navrhované právní řešení je v souladu s ústavním pořádkem.

E. PŘEDPOKLÁDANÝ HOSPODÁŘSKÝ A FINANČNÍ DOSAH NAVRHOVANÉHO VĚCNÉHO ŘEŠENÍ, NÁROKY NA STÁTNÍ ROZPOČET

Na úseku územního plánování

Hospodářský a finanční dosah

Navrhovanou právní úpravou by měly být vytvořeny nové podmínky pro činnost veřejné správy na úseku územního plánování, které zkvalitní její operativnost a rychlost výstupů, kterým je přidělování práva změn v území, potřebné pro činnost soukromé sféry a pro jejich efektivní vzájemnou spolupráci.

Měla by být posílena právní jistota a hodnověrnost opatření veřejné správy na úseku územního plánování, přispívající k hospodárnému využívání území a k šetření neobnovitelných zdrojů. Dalším očekávaným důsledkem bude efektivnější využívání existujících investic do infrastruktury a vybavení území sloužící veřejnosti a zajištění větší hospodárnosti (spojené s vhodnější lokalizací) nových investic financovaných zejména z veřejných rozpočtů.

V důsledku toho by mělo dojít ke zkrácení období nezbytného pro transformaci hospodářství České republiky a pro její adaptaci na společný evropský trh tím, že s tím související změny v území, etapa jejich přípravy a povolování, prováděná orgány veřejné správy, bude efektivnější.

Nároky na státní rozpočet

Navrhované řešení si vyžádá úpravu finančních toků a směřování dosud vynakládaných veřejných finančních prostředků na územně plánovací činnost, bez nároku na jejich zvyšování.

Prostředky vynakládané na vstupní etapu pořizování každé územně plánovací dokumentace, spočívající ve zjišťování stavu, limitů a možností území, by měly být efektivně soustředěny do zpracovávání a provozu územně plánovacích podkladů, jako státem garantovaného systému informací o území. Tato finanční zátěž, doposud skryta v nákladech na pořízení jednotlivých územně plánovacích dokumentací obcí, by se měla efektivně využívat při pořizování územně plánovacích podkladů krajskými úřady. Z tohoto důvodu bude nezbytné posílit personální a materiální vybavení krajů o 42 (14 x 3) pracovníků. Na druhé straně by se měla projevit úspora v ceně územně plánovací dokumentace, ať již obcí či krajů.

Povinnost pořizovat zásady územního rozvoje nebude vyžadovat zvýšení dosavadních finančních prostředků, protože se bude jednat o jinou, efektivnější formu dosavadního pořizování územních plánů velkých územních celků. Rovněž by se měl projevit efekt lepší koordinace územně plánovací činnosti obcí.

Poskytování odborné pomoci veřejnosti v procesech územního plánování a z tohoto důvodu zřízení „ochránce práv veřejnosti“ si vyžádá předpokládané náklady do výše 10 mil ročně, které budou zahrnuty do rozpočtové kapitoly Úřadu vlády. Částka bude zpřesněna podle výsledné koncepce v paragrafovaném znění. Zavedení institutu smírčí komise, které budou rozhodovat rozpory mezi dotčenými správními úřady

představuje výrazné zefektivnění činnosti státní správy, neboť v důsledku toho odpadnou dosavadní opakovaná neproduktivní dohodovací řízení. Činnost smírčích komisí bude založena jako činnost poradního orgánu vlády a předpokládá se, že její financování bude zabezpečeno v rámci kapitoly rozpočtu pro Úřad vlády. Protože nelze dopředu odhadnout počet sporných případů, bude v paragrafovaném znění zprůsvětněna částka požadovaná jako rezerva v rozpočtu pro činnost smírčích komisí.

Na úseku stavebního řádu

V souvislosti s přijetím nové úpravy se nepředpokládá významnější plošné zvýšení nároků na státní rozpočet. Nutno však konstatovat, že pro výkon státní správy na tomto úseku je i v současné době zcela nevyhovující početní a odborné personální vybavení některých stavebních úřadů, a to zejména těch, kde jeho výkon zabezpečuje 1 osoba a že by bylo třeba zvýšit příspěvek na výkon státní správy pro obce, které jsou obecným stavebním úřadem.

Určité zvýšení nároků na státní rozpočet je třeba připustit v souvislosti:

- s nově zaváděnou povinností stavebních úřadů provádět pravidelné kontroly staveb v určitých fázích jejich rozestavěnosti, což bude mít vliv na cestovní výlohy zaměstnanců,
- s povinným poskytováním stavebního příspěvku k úhradě nákladů na provedení nezbytných úprav nařízených z důvodů veřejného zájmu a na pořízení projektové dokumentace (17.11, 17.12),
- s potřebou zajistit finanční prostředky na opatření potřebné dokumentace nezajistí-li ji vlastníci stavby (17.12.) a na "zálohování" úhrady nákladů vynaložených na neodkladné odstranění stavby a nutné zabezpečovací práce, které se následně vymáhají na vlastníkově stavby (17.6.).

Konkrétní výši nezbytně nutných prostředků nelze v současné době ani odhadnout; bližší údaje bude možné uvést až v rámci návrhu paragrafového znění zákona.

F. SOULAD NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ S MEZINÁRODNÍMI ZÁVAZKY, VČETNĚ SOULADU S PRÁVEM EVROPSKÝCH SPOLEČENSTVÍ

Soulad navrhovaného řešení s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána

Evropská charta místní samosprávy, jako právní dokument Rady Evropy, vstoupila pro Českou republiku v platnost dnem 1. září 1999 (sdělení Ministerstva zahraničních věcí č. 181/1999 Sb.).

Hlavním obsahem a účelem této charty je stanovení zásad působících zejména k ochraně a posilování místní samosprávy v různých evropských zemích. Tyto principy jsou promítnuty do navrhované právní úpravy.

Závazky ČR, vyplývající z úmluv:

- Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod (ETS č. 121),
- Úmluva o ochraně architektonického dědictví Evropy,
- Úmluva o ochraně archeologického dědictví (ETS č. 143),
- Řídící principy trvale udržitelného územního rozvoje evropského kontinentu (přijato evropskou konferencí ministrů zodpovědných za územní plánování v zemích Rady Evropy v Hannoveru/2000),

kteří mají vztah k problematice upravované stavebním zákonem, budou zohledněny při přípravě jeho paragrafového znění.

Soulad navrhovaného řešení se závazky vyplývajícími pro Českou republiku z Evropské dohody.

Základním nástrojem Evropské dohody v oblasti „územního plánování včetně stavebního a urbanistického plánování“, je vzájemná spolupráce smluvních stran. Konkrétně je tato spolupráce upravena následujícími články Evropské dohody : čl. 81 – Životní prostředí, čl. 82 – Doprava, čl. 83 – Telekomunikace, a čl. 87 – Regionální rozvoj. Plnění závazku spolupráce je dáno zejména vstřícným zavedením směrnice pro stavební výrobky do právního řádu České republiky.

Základním relevantním sekundárním právním aktem ES je pro danou oblast směrnice Rady 89/106/EHS ze dne 21. prosince 1988 o sblížení právních a správních předpisů členských států týkajících se stavebních výrobků – ve znění směrnice Rady 93/68/EHS ze dne 22. července 1993 (dále jen „směrnice pro stavební výrobky“), **a to pouze v rozsahu čl. 2 odst.1 a čl. 3 odst. 1 této směrnice.** Souvisejícím dokumentem je sdělení Komise 94/C 62/01 k interpretačním dokumentům ke směrnici Rady 89/106/EHS.

Cílem směrnice pro stavební výrobky je odstranit zejména technické překážky obchodu vyplývající ze stávajících právních a správních předpisů, které jsou tak velké, že nemohou být odstraněny vzájemným uznáváním rovnocennosti předpisové základny mezi členskými státy. Tato směrnice, která patří mezi směrnice „nového přístupu“, se vztahuje na stavební výrobky, pokud pro ně platí základní požadavky na stavby, upravené vnitrostátním předpisem, podle čl. 3 odst.1 této směrnice.

Regulace pohybu stavebních výrobků v členských státech EU platí pouze tehdy:

- jde-li o výrobky určené k použití ve stavbách, pro které platí základní požadavky kladené na stavby, které mohou ovlivnit technické charakteristiky stavebních výrobků (článek č. odst.1 směrnice pro stavební výrobky);
- existuje vnitrostátní předpis, který upravuje základní požadavky na stavby a jsou přijata opatření, aby předmětné stavební výrobky mohly být uvedeny na trh pouze tehdy, jsou-li vhodné k zamýšlenému použití, to znamená, že stavby, do kterých mají být zabudovány mohou splňovat základní požadavky na stavby podle čl. 3 odst.1 směrnice pro stavební výrobky.

Směrnice pro stavební výrobky neobsahuje povinnost členských států EU tuto směrnici zavést do jejich právních řádů, ale ponechává na vůli, zda budou členské státy EU základní požadavky na stavby (návažně stavební výrobky) upravovat předpisy, nebo ne. Budou-li je regulovat, pak musí učinit opatření podle čl. 2 odst. 1 směrnice pro stavební výrobky

Česká republika se rozhodla požadavky na stavby (návažně stavební výrobky) regulovat a tím nejen zajišťuje evropskou úroveň bezpečnosti staveb, ale i naplňuje článek 69 Evropské dohody, neboť vyvíjí úsilí k zajištění postupné slučitelnosti našich právních předpis s právními předpisy Společenství. Tato vstřícnost je vyjádřena úpravou obsaženou v zákonu č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“). Konkrétně § 47 odst. 1 stavebního zákona zavádí čl. 2 odst.1 a čl. 3 odst. 1 směrnice pro stavební výrobky tak, že stanoví základní požadavky na vlastnosti staveb. Zmocňovací ustanovení k vydání vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, která dále upravuje podrobnosti k základním požadavkům na vlastnosti staveb, a tím k zavedení čl. 3 odst.1 směrnice pro stavební výrobky, je obsaženo v § 143 odst.1 písm. k) stavebního zákona.

Právní úprava ověřování souladnosti vlastností stavebních výrobků, která je v působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu, se základními požadavky na stavby podle zvláštních předpisů je obsažena v ustanovení § 47 odst. 2, stavebního zákona. Tím je zajištěna vazba na právní předpisy zajišťující implementaci dalšího obsahu předmětné směrnice ES.

Vzhledem k tomu že oblasti stavebního řádu se konkrétně dotýká článek 2, odst. 1 a potažmo čl.3 odst.1 směrnice pro stavební výrobky, které jsou implementovány do právního řádu ČR § 47 stavebního zákona a uvedenou prováděcí vyhláškou, je již v současné době zajištěna plná shoda stavebního zákona se směrnicí pro stavební výrobky, a to v rozsahu působnosti Ministerstva pro místní rozvoj.

Vzhledem k tomu, že návrh věcného záměru stavebního zákona přebírá dosavadní právní úpravu implementace směrnic ES , a to v rozsahu odpovídajícím věcnému obsahu navrhované právní úpravy v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj, je navrhovaná právní úprava plně slučitelná s právní úpravou Evropských společenství.

Směrnice 96/61/EHS, o integrované prevenci a omezení znečištění, a směrnice 85/337/EHS, o posuzování vlivů některých veřejných a soukromých záměrů na životní prostředí, ve znění směrnice 97/11/EHS, jsou do právního řádu České republiky transformovány zákony připravovanými v působnosti MŽP. Návrh věcného záměru stavebního zákona vytváří mechanismy, aby v činnostech a řízeních podle stavebního zákona byly zabezpečeny všechny veřejné zájmy, tj. i zájmy ochrany životního prostředí (viz bod. 24.8).