

INFORMACE O MALÉ NOVELE STAVEBNÍHO ZÁKONA

Jana Hurníková, Marie Polešáková

Dnem 3. června 2008 nabyl účinnosti zákon č. 191/2008 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 68/2007 Sb. Takzvaná malá novela stavebního zákona má napravit některé nejpalcivější nedostatky v novém stavebním zákoně účinném od 1. ledna 2007, které komplikují život stavebníkům, stavebním úřadům a obcím, zejména venkovským^{*)}.

Podle ministra pro místní rozvoj Jiřího Čunka ministerstvo vypracuje do konce roku další novelu stavebního zákona, která odstraní všechny problémy zákona. Takzvaná velká novela projde legislativním procesem v příštím roce.

Zákon č. 191/2008 Sb. mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 68/2007 Sb. takto:

1. V § 4 odst. 1 se za větu první vkládá věta „Pokud je spolu se stavbou hlavní předmětem žádosti nebo ohlášení soubor staveb, stavební úřad všechny stavby projedná v režimu stavby hlavní.“

Komentář:

Dosavadní praxe s aplikací stavebního zákona ukázala, že není dostatečně řešeno povolování souboru staveb. Často stavebník kromě stavby hlavní, která vyžaduje stavební povolení, zamýšlí provést i další stavby, u kterých postačí ohlášení, popř. ani ohlášení nevyžadují. V takovém případě stavební úřad musel posuzovat každou stavbu zvlášť, což bylo zbytečně složité.

2. V § 103 odst. 1 písm. d) bodě 6 se slova „do výšky 1,8m, které nehraničí s veřejnými pozemními komunikacemi a veřejným prostranstvím¹⁾“ zrušují.

Komentář:

Zákonná úprava provádění plotů byla oprávněně z řad odborné i laické veřejnosti kritizována. V případě, že stavebník zamýšlel provést plot vyšší než 1,8 metru hraničící s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi a s veřejným prostranstvím, vyžadoval takový plot stavební povolení, což s sebou současně přinášelo i povinnost zpracování dokumentace takové stavby autorizovanou osobou a nemožnost stavbu provádět svépomocí. Po novelizaci budou všechny ploty stavebníci provádět na základě pravomocného územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, bez následného ohlášení či stavebního povolení.

3. V § 107 se doplňuje odstavec 3, který zní:

„(3) Odvolání proti rozhodnutí, jímž stavební úřad zakázal provedení ohlášené stavby, nemá odkladný účinek“.

Komentář:

Stavební úřad ve lhůtě 30 dnů od dne ohlášení stavby může zakázat její provedení, jsou-li pro to důvody dané zákonem. Případné odvolání stavebníka proti tomuto rozhodnutí nemá odkladný účinek.

Stavební úřad tak musel při každém takovém zákazovém rozhodnutí vylučovat odkladný účinek odvolání samostatným výrokem s podrobným zdůvodněním. Kdyby tak neučinil, mohla nastat situace, kdy zákonná 40 denní lhůta od ohlášení uplynula a rozhodnutí o zákazu provedení ohlášené stavby nenabývalo právní moci, což v praxi mohlo vyvolávat problémy a nejistotu.

4. V § 117 odst. 3 větě druhé se za slovo „razítkem“ vkládají slova „se státním znakem České republiky“.

Komentář:

Jedná se o specifikaci podoby razítka autorizovaných inspektorů.

5. V § 187 odst. 3 větě první se číslo „3“ nahrazuje číslem „5“.

Komentář:

Prodlužuje se lhůta platnosti územních plánů velkých územních celků ze tří na pět let ode dne nabytí účinnosti stavebního zákona. Zásady územního rozvoje tedy pořídí krajský úřad a vydá zastupitelstvo kraje nejpozději do 31. 12. 2011. Tento posun termínu poskytuje krajům dostatek času ke zohlednění Politiky územního rozvoje 2008, která má být vládě předložena do konce letošního roku.

* V současné době nemá cca 2 500 obcí platnou územně plánovací dokumentaci. Bez jakékoliv územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacích podkladů (např. urbanistické studie) je cca 600 obcí.

6. § 188 včetně poznámky pod čarou č. 56a zní:

„§ 188

(1) Územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán schválené před 1. lednem 2007 lze do 31. prosince 2015 podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti.

(2) Územní plány obcí, regulační plány a jejich změny, u kterých bylo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno pořizování, se podle tohoto zákona upraví, projednají a vydají; přitom činnosti ukončené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se posuzují podle právních předpisů platných a účinných do 31. prosince 2006.

(3) Při projednání a vydání návrhu změny územního plánu obce, regulačního plánu nebo územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny schválené do 31. prosince 2006 se postupuje podle tohoto zákona. O úpravě směrné části této dokumentace rozhoduje pro své území obecní úřad, v ostatních případech úřad územního plánování. Při úpravě se postupuje podle dosavadních právních předpisů.

(4) Obecně závazné vyhlášky, jimiž byla vymezena závazná část územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územního plánu obce nebo regulačního plánu, se pro účely tohoto zákona považují za opatření obecné povahy; ustanovení § 174 odst. 2 správního řádu se nepoužije^{56a)} 1.

Komentář:

Novela stavebního zákona prodlužuje platnost územně plánovací dokumentace zpracované a schválené podle právní úpravy, platné od 1. července 1992 do konce roku 2006, z pětilété lhůty na devítiletou. To povede k úsporám finančních prostředků obcí, protože budou moci využít při pořizování územních plánů územně analytické podklady obcí, zpracované úřady územního plánování (obecní úřady obcí s rozšířenou působností), k rovnoměrnějšímu rozložení pořizovatelských i projektových kapacit, a rovněž to umožní bezkonfliktní čerpání prostředků z Evropské unie v plánovacím období 2007 až 2013.

Upozornění: Veškerá územně plánovací dokumentace schválená přede dnem 1. července 1992 pozbývá platnosti do konce roku 2009 (§ 187 odst. 1 stavebního zákona)!

Do 31. prosince 2015 lze upravit (transformovat) před koncem roku 2006 schválenou územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán na územní plán nebo regulační plán odpovídající požadavkům platného stavebního zákona a vydat je jako opatření obecné povahy, jinak tato „netransformovaná“ dokumentace pozbude od 1. 1. 2016 platnosti. Tato „transformace“ je možná pouze tehdy, jestliže se nemění věcný obsah územně plánovací dokumentace.

Úpravu územního či regulačního plánu proto nelze sloučit s jejich změnou.

Významné je ustanovení odst. 4, kterým se všechny dosud platné obecně závazné vyhlášky obcí vymezující závaznou část územně plánovací dokumentace nadále považují za opatření obecné povahy. To umožňuje změnit tyto vyhlášky opatřením obecné povahy o změně územně plánovací dokumentace.

7. Za § 188 se vkládá nový § 188a, který zní:

„§ 188a

(1) Na území obce nebo části území obce, která nemá platný územní plán, územní plán obce, popřípadě územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, lze do doby vydání územního plánu, nejpozději však do 31. prosince 2015, umisťovat v nezastavěném území kromě staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 18 odst. 5 také

a) stavby, pro které byly podle právních předpisů platných a účinných k 31. prosinci 2006 pravomocně povoleny stavby technické infrastruktury,

b) stavby podle urbanistické studie, byla-li pro území obce opatřena do 31. prosince 2006 a data o ní byla vložena do evidence územně plánovací činnosti,

c) stavby pro bydlení na pozemcích, které mají společnou hranici s pozemky v zastavěném území, které je tvořeno více než jedním zastavěným stavebním pozemkem,

d) stavby pro zemědělství s byty pro trvalé rodinné bydlení; stavba pro zemědělství může mít nejvýše tři samostatné byty, přičemž součet podlahových ploch bytů smí v tomto případě činit nejvýše jednu třetinu celkové podlahové plochy stavby, nejvýše však 300 m²,

e) stavby občanského vybavení na pozemcích, které mají společnou hranici s pozemky v zastavěném území; pozemek, na kterém je stavba umisťována, může mít rozlohu nejvýše 5000 m².

(2) Stavby uvedené v odstavci 1 písm. c) až e) lze umisťovat jen se souhlasem zastupitelstva obce, na jejímž území má být stavba umístěna. Souhlas zastupitelstva obce může obsahovat podmínky pro umístění takové stavby. V řízení o umisťování těchto staveb má zastupitelstvo obce postavení dotčeného orgánu; v tomto případě není obec účastníkem řízení“.

Komentář:

Tento nový paragraf má význam pro výstavbu v obcích, které nemají platnou územně plánovací dokumentaci. Nové

I 56a) Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

přechodné ustanovení umožňuje výstavbu dalších vybraných staveb v nezastavěném území. Vzhledem k tomu, že jde o rozšíření výjimky z principu ochrany nezastavěného území dle § 18 odst. 5 stavebního zákona, je možnost využití tohoto ustanovení omezena do konce roku 2015.

V nezastavěném území u obcí bez platné územně plánovací dokumentace lze v zásadě umísťovat:

- stavby, pro které již byly povoleny či vybudovány investice do technické infrastruktury, např. rozvody elektrické energie,
- stavby navržené v urbanistických studiích, jejichž aktuálnost byla prověřena dle § 185 odst. 4 stavebního zákona,
- jednotlivé stavby pro bydlení sousedící se zastavěným územím^{II},
- občanské vybavení omezené rozlohy sousedící se zastavěným územím,
- rodinné farmy.

O umístění těchto staveb se vždy povede řádné územní řízení, souhlas zastupitelstva obce jako dotčeného orgánu se vydává v samostatné působnosti, nezaručuje však, že územní rozhodnutí bude vydáno. Pro rozhodování o stavbách v souladu s urbanistickou studií bude rozhodující prověření její aktuálnosti podle § 185 odst. 4 a vložení do evidence územně plánovací činnosti podle §162 stavebního zákona.

8. Za § 189 se vkládá nový § 189a, který zní:

„§ 189a

Při změnách a rušení stavebních uzávěr vyhlášených podle právních předpisů účinných před 31. prosincem

2006 a při povolování výjimek z nich se postupuje podle tohoto zákona“.

Komentář:

Stávající stavební uzávěry zůstávají v souladu s obecnými právními principy i nadále v platnosti. Stavební uzávěry vydané před 1. lednem 2007 se považují za opatření obecné povahy a na jejich změny nebo rušení se vztahují ustanovení § 97 až § 100 stavebního zákona. Novela vyřešila absenci chybějících ustanovení pro postupy využití stavebních uzávěr vyhlášených podle zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů a to jak vydávaných formou územního rozhodnutí, tak vyhlášených formou nařízení obce nebo kraje.

Přechodné ustanovení

Řízení, která nebyla pravomocně skončena přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se dokončí podle dosavadních právních předpisů.

Text článku byl konzultován s pracovníky Ministerstva pro místní rozvoj.

*Ing. arch. Jana Hurníková
Ing. Marie Polešáková, Ph.D.
Ústav územního rozvoje*

ENGLISH ABSTRACT

On the 2008 Amendment to the Building Act, by Jana Hurníková & Marie Polešáková

On 3 June 2008, the 191/2008 Act, altering the 183/2006 Czech Building Act, came into force. Such amendment is supposed to retrieve some distressful drawbacks of the new Building Act, in vigour since 1 January 2007, which make life difficult for developers, building offices and municipalities, especially those provincial. The article describes the alterations, with related annotations.

II Zastavěné území se vymezuje podle § 58 až § 60 stavebního zákona. Pokud si obec nezajistí vymezení zastavěného území tímto způsobem, považuje se za zastavěné území zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966, tzv. intravilán, který byl vyznačen v mapách evidence nemovitostí. (§ 2 odst. 1 písm. d).