

NOVELA STAVEBNÍHO ZÁKONA NA ÚSEKU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Tomáš Sklenář

Dne 1. 10. 2012 podepsal prezident republiky dlouho připravovanou novelu stavebního zákona, která nabude účinnosti dne 1. 1. 2013. V následujícím informativním textu nejsou jednotlivé změny uváděny podle důležitosti, ale podle řazení v zákoně s tím, že ustanovení spolu související jsou zpravidla pojednány v jednom bloku. Novela přináší na úseku územního plánování zejména tyto změny:

Z nezastavitelných pozemků, tj. z pozemků, které nejsou zastavitelné do doby nabytí účinnosti územního plánu, se vypouštějí zemědělské pozemky nad 0,5 ha. Obec, která nemá územní plán, bude tedy smět stavět na všech pozemcích v intravilánu s výjimkou parků, veřejné zeleně a lesních pozemků nad 0,5 ha.

Novela upřesňuje, že plochou může být i část pozemku vymezená v územně plánovací dokumentaci (dále jen „ÚPD“). Toto ustanovení má význam zejména při vymezení zastavitelné plochy z velkého pozemku zemědělské půdy.

Aplikace dosavadní definice plochy nadmístního významu dělala problémy zejména na území hlavního města Prahy. Za plochu nadmístního významu se v Praze považuje plocha celoměstského významu, mimo území Prahy kromě plochy ovlivňující více obcí jí může být i plocha ovlivňující území více krajů.

Do veřejné technické infrastruktury se nově zařazují stavby ke snižování ohrožení území živelními pohromami, což ve svém důsledku po jejich vymezení v ÚPD jako veřejně prospěšné stavby umožňuje vyvlastnění pozemků potřebných pro jejich realizaci.

Novela odstraňuje pochybnosti, kdy dotčený orgán uplatňuje závazné stanovisko a kdy stanovisko. Stanoviska vydávají dotčené orgány k politice územního rozvoje a opatřením obecné povahy podle stavebního zákona, jejich obsah je závazný a překonatelný jen výsledkem řešení rozporů. Stanoviska nesmějí být vydávána samostatným rozhodnutím (jinak by územní plánování nemohlo plnit jednu z hlavních úloh, koordinovat využití území).

Obsahuje-li posuzovaný návrh varianty řešení, dotčený orgán je povinen posuzovat každou variantu samostatně. Nebylo výjimečné, že se dotčený orgán vyjádřil k jedné variantě a ostatní odmítl. Výběr varianty neprovádí dotčené orgány, ale příslušné zastupitelstvo obce nebo kraje se zohledněním jejich stanovisek, popř. výsledků řešení rozporů.

Nově se stanovuje, že jediným kritériem, podle kterého se rozlišuje, zda je dotčeným orgánem územního plánování

v územním řízení krajský úřad nebo úřad územního plánování, je skutečnost, zda se záměr dotýká jednoho nebo více správních obvodů obcí s rozšířenou působností.

Novela ruší možnost ustavení rady obcí pro udržitelný rozvoj území a stanoví povinnost projednávat územně analytické podklady pro správní obvod obce s rozšířenou působností v rozsahu problémů k řešení v ÚPD do 30 dnů po jejich vyhotovení přímo s obcemi ve svém správním obvodu. Dále u územně analytických podkladů je stanoveno, že při jejich úplné aktualizaci nebude poskytovatel údajů potvrzovat úplnost a aktuálnost údajů, které pořizovatel zakreslí, ale údajů, které poskytl. Z územně analytických podkladů se nezveřejňují údaje o území, s výjimkou informace o technické infrastruktuře a jejím vlastníkovi. Pokud právnická nebo fyzická osoba se jako vlastník technické infrastruktury dopustí správního deliktu tím, že neposkytne údaje o území pro územně analytické podklady, nevede evidenci o této infrastruktuře, která musí obsahovat polohové umístění a v odůvodněných případech s ohledem na její charakter i výškové umístění, na žádost nesdělí ve lhůtě do 30 dnů údaje o její poloze, podmínkách napojení, ochrany a další údaje nezbytné pro projektovou činnost a provedení stavby. Za uvedený správní delikt lze uložit pokutu až 500 000 Kč.

Ve svých důsledcích je významná novela § 18 odst. 5 stavebního zákona. Dosud jsou v tomto ustanovení vyjmenovány výjimky z umístování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území, ale nebyl řešen vztah k ÚPD. Novela na základě poslaneckého pozměňovacího návrhu stanoví, že uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje. To může mít významný vliv i na povolování veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Odstraňují se nedůvodné odchylky od správního řádu při zveřejňování písemností. Stavební zákon po novele pouze stanovuje, že správní orgán musí veřejnosti a dotčeným orgánům zajistit možnost seznámit se s návrhy zadání, ÚPD nebo zprávy o jejím uplatňování ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky.

Ve vztahu ke kvalifikačním požadavkům pro územně plánovací činnost se upřesňuje, že požadované vzdělání, praxe a osvědčení zvláštní odborné způsobilosti pro správní činnost územního plánování jsou vyžadovány pro činnosti uvedené v § 6 odst. 1, § 7 odst. 1 a § 6 odst. 2 stavebního zákona. Ustanovení zákona o úřednících, na základě kterého mohlo Ministerstvo vnitra udělit osvědčení zvláštní odborné způsobilosti bez vykonání zkoušky, se nepoužije. Požadovaná

praxe u úředníka, který má vysokoškolské vzdělání uznávané pro autorizaci v oboru územní plánování, je nově 18 měsíců, u ostatního uznávaného vzdělání zůstává požadovaná praxe 3 roky. Neprošel návrh Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen „MMR“) na rozšíření uznávaného vzdělání o další obory. Úředník nesplňující kvalifikační požadavky může vykonávat územně plánovací činnost, pokud je zajištěno, že bude do doby splnění kvalifikačních požadavků vykonávat tuto činnost pod odborným vedením úředníka splňujícího kvalifikační požadavky, nejdéle však po dobu 3 let. Jen z kvalifikačního požadavku vzdělání může MMR na základě žádosti úředníka udělit výjimku, pokud úředník prokáže, že vykonává územně plánovací činnost v souladu s právními předpisy. Novela upřesňuje, jaké podklady, na nichž se prokazatelně osobně podílel, musí žadatel k žádosti připojit. O výjimku lze žádat nejdříve po 18 měsících praxe na úseku územního plánování při výkonu veřejné správy a po obdržení osvědčení zvláštní odborné způsobilosti pro správní činnost územní plánování. Z jiných kvalifikačních požadavků nelze výjimku udělit.

U územní studie novela odstraňuje rozpor mezi § 25 a § 30 stavebního zákona a jednoznačně stanovuje, že územní studie je podkladem pro pořizování ÚPD a pro rozhodování v území.

U politiky územního rozvoje je nově zavedena povinnost jejího veřejného projednání (včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území), které musí být oznámeno nejméně 30 dnů předem a připomínky se uplatňují u MMR do 60 dnů od jeho konání. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Výslovně se stanovuje, že připomínky mohou uplatnit i obce.

Z důvodu naléhavého veřejného zájmu může vláda rozhodnout o aktualizaci politiky územního rozvoje, jejím obsahu a zkrácení lhůt uvedených v § 33 bez předložení zprávy o uplatňování politiky územního rozvoje za minulé období. Při použití tohoto ustanovení lze dosáhnout pořízení a schválení aktualizace politiky ve výrazně kratším čase. Obdobné ustanovení je obsaženo ve vztahu k veřejné dopravní a technické infrastruktuře i u aktualizace zásad územního rozvoje, avšak s tím rozdílem, že zastupitelstvo kraje sice smí v tomto případě upustit od zpracování a projednání zprávy o uplatňování za minulé období, která je zadáním pro aktualizaci, avšak nemá možnost zkrátit lhůty pro její projednávání. U územního plánu obdobné ustanovení není.

Zcela nově je nastaven proces posuzování vlivů koncepcí, tj. politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje a územního plánu, na životní prostředí, i když nebylo možné překonat vyžadování některých diskutabilních náležitostí, které vyplývají z předpisů EU. Proces posuzování vlivů se včleňuje do procesu pořizování uvedených dokumentací včetně stanovení jasných pravidel a lhůt. Protože se proces projednávání vyhodnocení vlivů u politiky územního rozvoje a u ostatních dokumentací poněkud liší, jsou dále popisovány samostatně.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je vyhodnocení vlivů na životní prostředí (včetně vyhodnocení vlivů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti, pokud takovýto vliv příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku nevyloučil) se projednává spolu s návrhem politiky územního rozvoje a připomínkuje ve stejné lhůtě jako uvedená dokumentace. Návrh politiky územního rozvoje nebo její aktualizace zašle dále MMR prostřednictvím Ministerstva zahraničních věcí sousedním státům a nabídne jim konzultace, kterých se nově zúčastní i Ministerstvo životního prostředí. Po uplynutí lhůty pro uplatňování stanovisek a připomínek zašle MMR Ministerstvu životního prostředí kopie stanovisek, připomínek a případných výsledků konzultací jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které není stanoviskem podle § 4 odst. 2 stavebního zákona (tzn., že se od tohoto stanoviska lze ze závažných důvodů odchýlit). Ministerstvo životního prostředí uplatní stanovisko do 30 dnů od obdržení uvedených podkladů. Ze závažných důvodů, které Ministerstvo životního prostředí sdělí MMR nejpozději do 30 dnů od obdržení podkladů, se lhůta pro uplatnění stanoviska prodlužuje, nejdéle však o 30 dnů. Pokud Ministerstvo životního prostředí stanovisko neuplatní ve lhůtě ani v prodloužené lhůtě, je možné politiku územního rozvoje schválit i bez jeho stanoviska. V tom případě by MMR vycházelo ze závěrů vyhodnocení vlivů a výsledků projednání.

Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že politika územního rozvoje má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede Ministerstvo životního prostředí ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona a kompenzační opatření bude součástí schvalované politiky územního rozvoje.

Při projednávání zprávy o uplatňování politiky územního rozvoje za uplynulé období, které má novelou stanovena přesná pravidla, budou z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí a ve vztahu k Natuře 2000 podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny uplatněna stanoviska, ze kterých vyplývá, zda u připravované aktualizace je nutné posouzení vlivů na životní prostředí (a tím i na udržitelný rozvoj území). Podle současných předpisů bylo posouzení vlivů nezbytné vždy.

Obsah vyhodnocení vlivů je dán přílohou ke stavebnímu zákonu a je novelou upřesněn. Doplňen je bod „Stručné shrnutí obsahu a hlavních cílů politiky územního rozvoje nebo územně plánovací dokumentace, vztah k jiným koncepcím“, hodnocení vlivů je rozšířeno o vlivy na lidské zdraví a horninové prostředí, nově je zařazen bod „Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí“.

V případě zásad územního rozvoje a územního plánu je třeba nejprve uvést, že návrh pro společné jednání bude smět obsahovat varianty řešení a teprve návrh pro veřejné pro-

jednání bude invariantní. Pokud bude na základě stanoviska orgánu životního prostředí požadováno posouzení vlivů na životní prostředí, nebo pokud orgán ochrany přírody nevyloučí ve svém stanovisku k zadání nebo zprávě o uplatňování za minulé období významný vliv na Naturu 2000, bude se zpracovávat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí bude vyhodnocení vlivů na životní prostředí (popřípadě i vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast).

Při projednávání musí být návrh zásad územního rozvoje nebo územního plánu i vyhodnocení vlivů doručeno veřejnou vyhláškou, vystaveno k nahlédnutí a zveřejněno na internetu. Do 30 dnů ode dne doručení může každý k návrhu a vyhodnocení uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.

Pořizovatel ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí zašle návrh zásad územního rozvoje nebo územního plánu sousedním státům, jejichž území může být uplatňováním této dokumentace přímo ovlivněno, a nabídne jim konzultace. Pokud sousední stát o konzultace projeví zájem, pořizovatel se ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí a Ministerstvem životního prostředí konzultací účastní.

Krajský úřad zašle návrh zásad územního rozvoje, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, stanoviska, připomínky, vyjádření a případné výsledky konzultací Ministerstvu životního prostředí jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které není stanoviskem podle § 4 odst. 2 stavebního zákona (lze se odchýlit). Ministerstvo životního prostředí uplatní stanovisko do 30 dnů od obdržení uvedených podkladů. Ze závažných důvodů, které Ministerstvo životního prostředí sdělí krajskému úřadu nejpozději do 30 dnů od obdržení podkladů, se lhůta pro uplatnění stanoviska prodlužuje, nejdéle však o 30 dnů. Pokud Ministerstvo životního prostředí neuplatní stanovisko ve lhůtě ani v prodloužené lhůtě, je možné zásady územního rozvoje vydat i bez jeho stanoviska (pořizovatel pak vychází ze závěrů vyhodnocení vlivů a výsledků projednání). Totéž platí u územního plánu jen s tím rozdílem, že pořizovatel zasílá návrh územního plánu krajskému úřadu, který vydává stanovisko.

Návrh aktualizace zásad územního rozvoje ani změny územního plánu se neposuzují vždy, ale jen v případech, kdy to vyplývá ze stanovisek orgánu SEA nebo orgánu ochrany přírody. Stejný princip, jaký byl popsán pro kompenzační opatření u politiky územního rozvoje, platí i pro zásady územního rozvoje a územní plán. Kompenzační opatření uplatní orgán ochrany přírody ve svém stanovisku a tato opatření jsou pak součástí výroku opatření obecné povahy.

Pro pořizování územně plánovacích dokumentací je podstatné, že stanovisko z hlediska vyhodnocení vlivů na životní prostředí (včetně vlivu na Naturu 2000) je nově vydáváno před výběrem výsledné varianty.

Posuzování vlivů u regulačního plánu je odlišné a ne ve všech případech je spojováno s projednáváním návrhu v jeden proces. Vzhledem ke skutečnosti, že ke spojení procesů dochází v době společného jednání, které u regulačního plánu na žádost odpadá (žadatel si sám zajišťuje stanoviska dotčených orgánů), nelze procesy u regulačního plánu na žádost spojit. Přesto však některá pravidla platí i pro tento druh regulačního plánu.

Pokud část regulačního plánu nahrazuje územní rozhodnutí pro záměr, který je předmětem posuzování vlivů na životní prostředí, posuzují se vlivy tohoto záměru. Toto ustanovení platí jak pro regulační plán z podnětu, tak pro regulační plán vydávaný na žádost. Postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu z podnětu se spojují u záměru

- a) uvedeného v příloze č. 1 kategorii II zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,
- b) u kterého je příslušným úřadem krajský úřad, a
- c) u kterého proběhlo zjišťovací řízení podle § 7 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, pokud příslušný úřad v závěru zjišťovacího řízení spojení těchto postupů nevyloučil.

V těchto případech se posudek o vlivech záměru na životní prostředí nezpracovává. Spojení postupů posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu je vyloučeno u záměru vyžadujícího posuzování vlivů na životní prostředí přesahujícího hranice České republiky.

Pokud regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí pro záměr, který je uveden v předchozím odstavci, zvláštní ustanovení stavebního zákona upravující posuzování vlivů regulačního plánu na životní prostředí se nepoužijí. U podlimitních záměrů příslušný úřad postupem podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí sdělí, zda záměr bude podléhat zjišťovacímu řízení.

Pokud není zadání regulačního plánu se závěrem zjišťovacího řízení součástí územního plánu nebo zásad územního rozvoje, zpracuje pořizovatel současně s návrhem zadání i oznámení záměru. Návrh zadání s oznámením záměru pořizovatel

- a) doručí veřejnou vyhláškou,
 - b) zašle dotčeným orgánům; v případě, že pořizovatelem je jiný obecní úřad, zašle je též obci, pro kterou regulační plán pořizuje,
 - c) zašle příslušnému úřadu, který je bezodkladně zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup,
 - d) zašle dotčeným orgánům a dotčeným obcím neuvedeným v písmenu b), které bezodkladně určí příslušný úřad; obce oznámení bezodkladně zveřejní na svých úředních deskách.
- Každý může uplatnit u pořizovatele ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení návrhu zadání regulačního plánu s oznámením záměru písemně požadavky na obsah zadání a vyjádření k oznámení záměru.

Příslušný úřad vydá do 10 dnů ode dne předání požadavků, vyjádření a stanovisek závěr zjišťovacího řízení, který zašle pořizovateli a současně ho zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup. Na základě uplatněných vyjádření, stano-

viska a závěru zjišťovacího řízení pořizovatel upraví návrh zadání regulačního plánu a předloží ho příslušnému zastupitelstvu ke schválení.

Pořizovatel po zpracování návrhu regulačního plánu a dokumentace vlivů předloží tuto dokumentaci příslušnému úřadu. Pořizovatel dále oznámí jednotlivě orgánům uvedeným v § 64 odst. 2 písm. b) a d) a dotčeným obcím místo a dobu konání společného jednání o návrhu regulačního plánu a dokumentaci vlivů, a to nejméně 15 dnů předem. Současně tyto orgány vyzve k uplatnění stanovisek k návrhu regulačního plánu a vyjádření k dokumentaci vlivů do 30 dnů ode dne společného jednání. K později uplatněným stanoviskům a vyjádřením se nepřihlíží. Obdržená stanoviska a vyjádření pořizovatel zašle příslušnému úřadu.

Pořizovatel doručí návrh regulačního plánu a dokumentaci vlivů veřejnou vyhláškou. Do 15 dnů ode dne doručení může každý u pořizovatele uplatnit písemně připomínky k návrhu regulačního plánu a vyjádření k dokumentaci vlivů. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Připomínky a vyjádření pořizovatel zašle v kopii příslušnému úřadu.

Příslušný úřad uplatní u pořizovatele stanovisko k posouzení vlivů návrhu regulačního plánu na životní prostředí do 15 dnů ode dne obdržení kopií stanovisek, připomínek a vyjádření. Ze závažných důvodů, které příslušný úřad sdělí pořizovateli nejpozději do 15 dnů od obdržení podkladů, se lhůta pro uplatnění stanoviska prodlužuje, nejdéle však o 30 dnů. Pokud příslušný úřad stanovisko neuplatní ve lhůtě ani v prodloužené lhůtě, je možné regulační plán vydat i bez jeho stanoviska. V tomto případě pořizovatel vychází z dokumentace vlivů na životní prostředí a výsledků projednání.

Pokud příslušný úřad ve stanovisku podle předchozího odstavce určí, že regulační plán má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, postupuje se podle § 45i odst. 9 až 11 zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona a pořizovatel kompenzační opatření zahrne do výroku opatření obecné povahy.

A nyní k novinkám v obsahu zásad územního rozvoje a územního plánu. Zálležitosti týkající se rozvoje území státu, které nejsou obsaženy v politice územního rozvoje, mohou být součástí zásad územního rozvoje, pokud to ministerstvo ve stanovisku nadřízeného orgánu z důvodů významných negativních vlivů přesahujících hranice kraje nevyloučí. Zálležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku nadřízeného orgánu z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí.

Je zpřesněna definice územní rezervy (formou legislativní zkratky). Vyplyvá z ní, že zásady územního rozvoje (ale i územní plán a regulační plán) mohou vymezit plochu nebo

koridor a stanovit jejich využití, jehož potřebu a plošné nároky je nutno prověřit (dále jen „územní rezerva“). Z uvedené vyplyvá, že po prověření může být od územní rezervy upuštěno. V územní rezervě jsou zakázány změny v území [§ 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona], které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen na základě aktualizace zásad územního rozvoje, změny územního plánu nebo změny regulačního plánu. Stanovené využití územní rezervy se přitom z hlediska vlivů na životní prostředí a evropsky významné lokality a ptačí oblasti neposuzuje. K posouzení dochází až v době, kdy je pořizována aktualizace nebo změna ÚPD, která má umožnit realizaci stanoveného využití.

Zásady územního rozvoje mohou ve vybraných plochách nebo koridorech uložit prověření změn jejich využití územní studií, ale na rozdíl od územního plánu nemůže být pořízení územní studie, schválení možnosti jejího využití pořizovatelem a vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti podmínkou pro rozhodování v území. V případě, že je územní studie podmínkou pro rozhodování v území, jsou součástí územního plánu i podmínky pro její pořízení a přiměřená lhůta pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti. V zásadách územního rozvoje i v územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu; v tomto případě je součástí ÚPD jeho zadání, stanovení, zda se jedná o regulační plán z podnětu, nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu i přiměřená lhůta pro jeho vydání. Vydání regulačního plánu z podnětu jako podmínka pro rozhodování marným uplynutím uvedené lhůty zaniká. Princip zániku podmínky po marném uplynutí lhůty platí i pro územní studii, která je vyžadována územním plánem. U územního plánu může být u zastavitelné plochy nově stanoven, že podmínkou pro rozhodování v území je uzavření dohody o parcelaci.

Pokud návrh zásad územního rozvoje nebo územního plánu obsahuje podmínky pro pořízení a vydání regulačního plánu, které jsou návrhem jeho zadání, a tento regulační plán bude nahrazovat rozhodnutí o umístění záměru, který je předmětem posuzování vlivů na životní prostředí, zašle pořizovatel návrh zadání včetně oznámení záměru příslušnému úřadu podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí k provedení zjišťovacího řízení a orgánu ochrany přírody k uplatnění stanoviska podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Závěr zjišťovacího řízení včetně stanoviska orgánu ochrany přírody pořizovatel zohlední v návrhu zadání regulačního plánu.

Zásady územního rozvoje ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmějí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem územnímu plánu, regulačnímu plánu nebo navazujícím rozhodnutím. Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmějí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.

Při projednávání ÚPD měly dotčené orgány ze závažných důvodů možnost prodloužit si lhůtu pro uplatnění stanoviska o dalších 30 dnů (tj. až na 75 dnů ode dne, kdy byly obdrženy). Možnost prodloužení lhůt je novelou zrušeno.

Zrušena je i zpráva zpracovávaná pořizovatelem jako podklad pro stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování. Pořizovatel pouze zašle tomuto orgánu návrh zásad územního rozvoje nebo územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, stanoviska, připomínky a vyjádření. Pravidla pro uplatnění stanoviska nadřízeného orgánu a odstraňování nedostatků se nemění.

Významné je ustanovení o výběru výsledné varianty u návrhu zásad územního rozvoje nebo územního plánu. Pokud návrh uvedené ÚPD pro společné jednání obsahuje varianty řešení, navrhne pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání (návrh byl též vystaven k připomínkování veřejnosti) a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území příslušnému zastupitelstvu ke schválení výběr nejvhodnější varianty, který může obsahovat i podmínky k její úpravě. V rozsahu, v jakém se tyto podmínky odchylují od zadání nebo u aktualizace či změny od zprávy o uplatňování za minulé období, jsou jejich změnou. Tím se odstraňují i časově náročná projednávání a schvalování změn zadání a zprávy o uplatňování. Příslušné zastupitelstvo je při schvalování výběru varianty vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů. Na základě výsledků projednání, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud je zpracováno, a schválení nejvhodnější varianty pořizovatel zajistí upravení návrhu (před veřejným projednáním).

Z uvedených postupů vyplynula i další podstatná změna: zrušení konceptu územního plánu. Veškeré jeho funkce přebírá návrh pro společné jednání.

Při pořizování všech druhů ÚPD nastávají změny i v ustanoveních týkajících se veřejného projednání návrhu a navazujících činností. Částečně se jedná i o reakci na rozsudky Nejvyššího správního soudu. Námitky k návrhu územního plánu mohou uplatnit všichni vlastníci pozemků a staveb dotčení řešením, námitky k návrhu zásad územního rozvoje i územního plánu může nově podat i oprávněný investor, tj. vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury (smí dávat i podněty k pořízení jejich změny). Námitky s odůvodněním a vymezením dotčeného území lze uplatnit do 7 dnů ode dne veřejného projednání (dosud nejpozději na veřejném projednání). Dotčené orgány a nadřízený orgán územního plánování uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání změněny. Ve stejné lhůtě může každý uplatnit připomínky k návrhu a vyhodnocení vlivů. K později uplatněným námitkám, stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží.

Pořizovatel vyhodnotí výsledky projednání a zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek. Návrhy doručí dotčeným orgánům a nadřízenému orgánu územního plánování a vy-

zve je, aby k nim ve lhůtě do 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo nadřízený orgán územního plánování neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy souhlasí.

Je-li to nezbytné, pořizovatel zajistí úpravu návrhu ÚPD v souladu s výsledky projednání. Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu ÚPD, pořizovatel si vyžádá stanovisko orgánu životního prostředí a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Orgán životního prostředí ve stanovisku uvede, zda podstatná úprava vyžaduje posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, popřípadě stanoví podrobnější požadavky. Podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí orgán ochrany přírody dá stanovisko, zda lze vyloučit významný vliv na Naturu 2000. Upravený návrh a případně upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně jako u veřejného projednání. Stanoviska dotčených orgánů, námitky a připomínky lze uplatnit jen k částem řešení, která se od veřejného projednání změnila, a to nejpozději při opakovaném veřejném projednání, jinak se k nim nepřihlíží.

Novela také upřesňuje, co musí být součástí odůvodnění ÚPD. Místo celého vyhodnocení (které bylo nezbytné množit a rozesílat) je součástí odůvodnění základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí, stanovisko SEA a sdělení, jak bylo toto stanovisko zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.

U zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a územního plánu za minulé období novela upřesňuje proces projednání, který bude obdobný jako u zadání.

Dojde-li ke zrušení části zásad územního rozvoje nebo nelze-li podle nich rozhodovat na základě § 41 odst. 3 a 4 (tj. dojde-li ke změně nebo zrušení rozhodnutí o námitkách nebo není-li část zásad územního rozvoje v souladu s později schválenou politikou územního rozvoje), anebo je-li kraji podán oprávněným investorem návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje z důvodu rozvoje veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, zastupitelstvo kraje bezodkladně rozhodne o aktualizaci zásad územního rozvoje a jejím obsahu. Zpráva o uplatňování zásad územního rozvoje se v tomto případě nepořizuje. U navazujícího projednání aktualizací již žádné úlevy nejsou. Dojde-li ke zrušení celých zásad územního rozvoje, při pořizování se naváže na poslední úkon, který nebyl zrušením zpochybněn.

Obdobné ustanovení se vztahuje i ke změně územního plánu, jen s tím rozdílem, že zastupitelstvo obce nemůže na návrh oprávněného investora upustit od zpracování a projednání zadání změny územního plánu nebo zprávy o uplatňování územního plánu za uplynulé období, která je zadáním změny.

Pokud je pořízení aktualizace zásad územního rozvoje vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, může kraj podmínit její pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na její zpracování včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a úhradou nákladů podle § 45 odst. 2 (tj. na vyvolané změny územních plánů) navrhovatelem. Pokud je pořízení aktualizace zásad územního rozvoje vyvoláno schválením politiky územního rozvoje nebo její aktualizace, hradí takto vyvolané náklady na aktualizaci zásad územního rozvoje a náklady na změny územních plánů Ministerstvo financí, s výjimkou případů, kdy příslušná část politiky územního rozvoje nebo její aktualizace, která změnu vyvolala, je zjevně ve prospěch rozvoje nebo ochrany hodnot území kraje, nebo byla přijata na návrh kraje.

U hrazení nákladů na zpracování územního plánu a jeho změny se upřesňuje úhrada nákladů na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj. U nového územního plánu hradí posouzení vlivů obec, pokud je pořízení změny územního plánu vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, může obec podmínit její pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů včetně nákladů na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území navrhovatelem.

U návrhu zadání územního plánu se upřesňuje, že se zpracovává na základě územně analytických podkladů a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů. Upřesňuje se i postup při projednání návrhu zadání s dotčenými orgány životního prostředí a ochrany přírody. Jen tyto orgány uplatňují k návrhu zadání stanovisko, ostatní dotčené orgány uplatňují vyjádření s požadavky na obsah zadání.

U procesu pořízení vymezení zastavěného území se v souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona upřesňuje, že pořizovatelem může být i obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních předpokladů. V § 165 je pak stanoveno, že se vymezení ukládá u obce a poskytuje se stavebnímu úřadu a úřadu územního plánování. Toto ustanovení v zákoně chybělo.

Regulační plán může nově nahradit územní rozhodnutí i v nezastavěném území. Dále se nově stanovuje, že regulační plán nemusí nahradit žádné územní rozhodnutí (např. v případě regulačního plánu městské památkové rezervace). Vždy se proto v regulačním plánu stanoví, která konkrétní územní rozhodnutí nahrazuje. Zrušena je povinnost označovat plochu, pro kterou se projednává návrh regulačního plánu, tabulí.

Náklady na zpracování návrhu regulačního plánu z podnětu projektantem a náklady na zpracování dokumentace vlivů záměru na životní prostředí včetně posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, pokud se zpracovává (dále jen „dokumentace vlivů“), hradí obec nebo kraj příslušný k jeho vydání. Pokud je zpracování regulačního plánu vyvoláno výhradní potřebou jiné osoby, může příslušné zastupitelstvo v rozhodnutí podmínit jeho pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na zpracování návrhu regulačního plánu projektantem, na dokumentaci vlivů a na mapové podklady.

Při pořizování regulačního plánu na žádost zajišťuje a hradí jeho zpracování, dokumentaci vlivů, mapové podklady a projednání s dotčenými orgány žadatel. Podmínka vydání regulačního plánu na žádost pozbývá platnosti, pokud k jeho vydání nedejde do 1 roku od podání úplné žádosti v souladu se zadáním regulačního plánu. V takovém případě může žadatel zažádat o vydání územního rozhodnutí.

Upřesňuje se postup projednání návrhu zadání v případech, kdy zadání regulačního plánu není součástí zásad územního rozvoje nebo územního plánu. Každý může uplatnit u pořizovatele ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení návrhu zadání regulačního plánu s oznámením záměru veřejnou vyhláškou písemně požadavky na obsah zadání a vyjádření k oznámení záměru. Dotčené orgány mohou uplatnit do 30 dnů od obdržení návrhu zadání u pořizovatele vyjádření, ve kterém uvedou požadavky na obsah zadání, a vyjádření k oznámení záměru. Orgán ochrany přírody uplatní ve stejné lhůtě stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny, pokud již není součástí oznámení záměru. K později uplatněným požadavkům a vyjádřením se nepřihlíží.

U regulačního plánu na žádost v případě, že záměr klade nové nároky pouze na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu nebo na veřejná prostranství, může žadatel místo návrhu plánovací smlouvy doložit smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, které zajistí vybudování nebo úpravu této infrastruktury v rozsahu a čase potřebném pro uskutečnění záměru, a smlouvu s obcí o vybudování veřejných prostranství.

Doba platnosti regulačního plánu pořízeného z podnětu, který nenahrazuje územní rozhodnutí, se nestanovuje. Pokud se změni podmínky, za kterých byl regulační plán pořízen a vydán, zajistí příslušná obec nebo kraj jeho změnu nebo jej zruší.

Ustanovení o nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem z podnětu platí 3 roky ode dne nabytí účinnosti, není-li v něm v odůvodněných případech stanovena lhůta delší, nejdéle však 5 let; doba platnosti může být v odůvodněných případech prodloužena změnou regulačního plánu v době jeho platnosti. Regulační plán však nepozbývá platnosti

- a) bylo-li na základě žádosti podané v době platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle stavebního zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo vzniklo-li na základě ohlášení stavebního záměru podaného v době platnosti právo stavbu provést, nebo
- b) bylo-li v době platnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevydává, nebo
- c) vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době platnosti právo stavební záměr realizovat, anebo
- d) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době platnosti uzavřena tato veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti.

Regulační plán z podnětu lze změnit nebo zrušit rozhodnutím příslušného zastupitelstva. Při změně regulačního plánu se postupuje přiměřeně podle ustanovení § 61 až 65 a obdobně podle ustanovení § 67 až 69 stavebního zákona. Při zrušení regulačního plánu se postupuje přiměřeně podle § 61, 67 a 69 stavebního zákona, ustanovení o zadání a o posuzování vlivů se přitom nepoužijí.

Obec je povinna uvést regulační plán z podnětu do souladu s následně vydanou územně plánovací dokumentací kraje, následně schválenou politikou územního rozvoje anebo následně vydaným územním plánem. Do té doby nelze rozhodovat podle částí regulačního plánu, které jsou v rozporu s touto územně plánovací dokumentací nebo politikou územního rozvoje. Při této změně regulačního plánu postupuje obec jako při změně z vlastního podnětu. Kraj je povinen uvést do souladu regulační plán z podnětu s následně vydanými zásadami územního rozvoje a politikou územního rozvoje. Do té doby nelze postupovat podle částí regulačního plánu, které jsou v rozporu s těmito zásadami nebo politikou územního rozvoje. Při této změně regulačního plánu postupuje kraj jako při změně z vlastního podnětu.

Na dobu platnosti regulačního plánu pořízeného na žádost se uplatní obdobně ustanovení o pozbytí platnosti regulačního plánu po uplynutí tří (max. pěti) let, pozbytí platnosti se však vztahuje na celý regulační plán. Zde je významný rozdíl oproti regulačnímu plánu z podnětu, u kterého pozbývá platnosti jen ustanovení o nahrazení územního rozhodnutí. Regulační plán pořízený na žádost pozbývá také platnosti dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se regulační plán vztahuje; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena.

Regulační plán pořízený na žádost lze změnit nebo zrušit rozhodnutím příslušného zastupitelstva pouze na žádost toho, komu přísluší vykonávat práva z něj vyplývající. Bez takové žádosti lze regulační plán pořízený na žádost změnit nebo zrušit z důvodu nesouladu s později vydanou nadřazenou ÚPD nebo později schválenou politikou územního rozvoje, a to jen v záležitostech týkajících se veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření. Při změně nebo zrušení regulačního plánu pořízeného na žádost se postupuje jako u změny regulačního plánu z podnětu. Dojde-li z uvedených důvodů veřejného zájmu ke změně regulačního plánu pořízeného na žádost a prokáže-li ten, komu přísluší vykonávat práva z regulačního plánu vyplývající, že mu tím vznikla majetková újma, postupuje se při její náhradě obdobně podle ustanovení o náhradě za změnu v území (§ 102 stavebního zákona).

Dojde-li ke zrušení části regulačního plánu či změně nebo zrušení rozhodnutí o námitkách, je obec nebo kraj příslušný k vydání tohoto regulačního plánu povinen bez zbytečného odkladu zajistit pořízení a vydání jeho změny nebo rozhodnout o jeho zrušení. Dojde-li ke zrušení celého regulačního plánu, při pořizování se naváže na poslední úkon, který nebyl zrušením zpochybněn, pokud příslušné zastupitelstvo u regulačního plánu pořizovaného z podnětu nerozhodne, že regulační plán nebude pořizován.

Novela výrazným způsobem zasahuje do ustanovení o předkupním právu a o náhradách za změnu v území. Předkupní právo je omezeno jen na pozemky (a stavby na nich) určené územně plánovací dokumentací pro veřejně prospěšnou stavbu, pokud pro ni nepostačí zřízení věcného břemene, nebo pro veřejné prostranství v rozsahu vymezeném v ÚPD. S výjimkou veřejných prostranství tedy není možné vymezit předkupní právo pro žádné veřejně prospěšné opatření, což platí i pro územní systém ekologické stability (možnost vyvlastnění pro ÚSES zůstala zachována). Odstraněny jsou i spory, zda je povinností nebo právem obce/kraje vymezit předkupní právo, a to ve prospěch možnosti předkupní právo vymezit. Dále je v souladu s katastrálním zákonem stanoveno, jaké náležitosti musí obsahovat vymezení předkupního práva (odkazem na § 5 odst. 1 katastrálního zákona), dále se stanovuje, že jako podklad pro záznam předkupního práva do katastru nemovitostí postačí zaslání textové části opatření obecné povahy opatřené záznamem o účinnosti. Předkupní právo podle stavebního zákona vzniká nabytím účinnosti územního plánu nebo regulačního plánu a má účinky věcného práva.

Nově se stanovuje, že s předkupním právem státu je příslušná hospodařit organizační složka státu nebo příslušná státní příspěvková organizace, nebo státní podnik, které jsou vymezeny v územním plánu nebo regulačním plánu.

Je-li předkupní právo vymezeno k části pozemku, je předmětem nabídky příslušná část pozemku. Geometrický plán a sdělení stavebního úřadu, že nemá výhrady k předloženému návrhu dělení pozemku, nebo vydání rozhodnutí o dělení pozemku, zabezpečí a náklady s tím spojené uhradí osoba oprávněná k výkupu. V tomto případě se lhůta pro odpověď po dobu územního řízení přerušuje. O této skutečnosti oprávněná osoba povinného vlastníka vyrozumí.

Kupní cena pozemku, popřípadě stavby, se určí znaleckým posudkem ve výši obvyklé ceny podle zákona o oceňování majetku opatřeným oprávněnou osobou. Je-li oprávněnou osobou stát, neplatí pro určení výše ceny omezení podle § 12 odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb. a § 10 zákona o cenách. Při ocenění obvyklou cenou se za stejný nebo obdobný majetek v případě nezastavených pozemků považují pozemky určené pro shodný účel užívání. Je-li cena obvyklá nižší než cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu, stanoví se kupní cena ve výši ceny zjištěné.

Povinný vlastník je v případě zamýšleného úplatného převodu povinen tento záměr písemně oznámit oprávněné osobě s dotazem, zda oprávněná osoba využije předkupního práva, a umožnit prohlídku nemovitosti za účelem zpracování znaleckého posudku. Je-li oprávněnou osobou stát, zašle povinný vlastník oznámení organizační složce státu či státní organizaci nebo Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, který neprodleně zajistí zaslání oznámení příslušné organizační složce státu nebo státní organizaci. Odpověď je oprávněná osoba povinna zaslat písemně ve lhůtě 3 měsíců ode dne, kdy jí bylo oznámení doručeno. Má-li oprávněná osoba zájem využít předkupní právo, je povinna

v odpovědi povinnému vlastníkovi vymezit předmět koupě, uvést kupní cenu a stanovit lhůtu pro uzavření kupní smlouvy, která nesmí být kratší než 30 dnů. Zároveň zašle povinnému vlastníkovi návrh kupní smlouvy a znalecký posudek. Je-li předmětem předkupního práva část pozemku, je součástí návrhu kupní smlouvy také geometrický plán.

Pokud povinný vlastník nesouhlasí s uzavřením kupní smlouvy z důvodu nesouhlasu s kupní cenou, kterou uvedla oprávněná osoba ve své odpovědi a v návrhu kupní smlouvy, zašle oprávněné osobě svůj návrh na uzavření kupní smlouvy s jím navrženou kupní cenou, která musí být určena znaleckým posudkem, spolu s návrhem na uzavření kupní smlouvy. Pokud se povinný vlastník a oprávněná osoba na kupní ceně nedohodnou, oprávněná osoba bez zbytečného odkladu podá návrh na určení kupní ceny soudu nebo zašle povinnému vlastníkovi potvrzení o zániku předkupního práva; do rozhodnutí soudu se běh lhůty přerušuje.

Pokud ze zasláné odpovědi vyplývá, že oprávněná osoba nemá zájem využít předkupní právo, nebo pokud oprávněná osoba nezašle odpověď ve stanovené lhůtě anebo pokud nedojde k uzavření kupní smlouvy nejdéle do 6 měsíců od doručení návrhu kupní smlouvy od povinného vlastníka, předkupní právo zaniká. Oprávněná osoba je povinna současně s negativní odpovědí nebo po marném uplynutí lhůt bez zbytečného odkladu vydat povinnému vlastníkovi potvrzení o zániku předkupního práva. Pokud oprávněnou osobou není obec nebo kraj, které vydaly územně plánovací dokumentaci zakládající předkupní právo, sdělí oprávněná osoba zánik předkupního práva současně této obci nebo kraji.

Oprávněná osoba je povinna uhradit kupní cenu do 2 měsíců ode dne právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva oprávněné osoby na základě kupní smlouvy do katastru nemovitostí, v opačném případě je povinný vlastník oprávněn od smlouvy odstoupit. Nesplní-li povinný vlastník povinnost nabídky k odprodeji, jsou právní úkony spojené s převodem pozemku nebo stavby na jinou osobu neplatné. Neprošel návrh, aby se vzhledem k veřejnému zájmu jednalo u předkupního práva podle stavebního zákona o předkupní právo přednostní.

Vymezení předkupního práva v územním plánu nebo regulačním plánu, které je v rozporu s novelou stavebního zákona, se nepoužije. Obec, která územní plán nebo regulační plán vydala, zašle katastrálnímu úřadu bez zbytečného odkladu návrh na výmaz předkupního práva, které je v rozporu se stavebním zákonem, z listu vlastnictví s uvedením katastrálních území a čísel parcel. Další přechodná ustanovení se týkají postupu při vypuštění takového předkupního práva z vydané i pořizované ÚPD.

Pokud nabídka k uzavření smlouvy o převodu pozemku zatíženého předkupním právem byla učiněna přede dnem nabytí účinnosti novely, postupuje se podle dosavadních právních předpisů.

U náhrady za změnu v území stojí za pozornost zejména následující nově pojatá ustanovení. Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Tato náhrada náleží též vlastníkovi pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající (dále jen „oprávněný“), pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma.

Náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě

- a) nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo
- b) před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná.

Uvedené ustanovení nemá přechodné ustanovení. Pokud bylo rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu z podnětu nebo zpracováním územní studie a tento regulační plán nenabyl účinnosti nebo tato studie nebyla zapsána do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od vydání územně plánovací dokumentace, která tuto podmínku stanovila, lhůty podle odstavce 3 se prodlužují o dobu, o kterou byla lhůta 4 let překročena.

Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území na základě písemné žádosti vlastníka obsahující prokázání majetkové újmy má obec nebo kraj, jejichž orgány vydaly územní opatření o stavební uzávěře, vydaly územně plánovací dokumentaci nebo její změnu, anebo zrušily územní rozhodnutí, územní souhlas nebo veřejnoprávní smlouvu nahrazující územní rozhodnutí. Nedojde-li k dohodě o výši náhrady, rozhodne o její výši soud.

Zajímavé je ustanovení doplněné pozměňovacím návrhem, které muselo MMR v průběhu připomínkového řízení z návrhu novely vyřadit: Uhradí-li obec nebo kraj náhradu za změnu v území, jsou oprávněny požadovat kompenzaci náhrady od orgánu, na základě jehož požadavku obsaženého ve stanovisku nebo závazném stanovisku bylo zrušeno určení pozemku k zastavění. Pokud požadavek vedoucí ke zrušení zastavitelnosti pozemku byl uplatněn obecním úřadem nebo krajským úřadem a zcela jednoznačně vyplynul ze zákona, nařízení nebo usnesení vlády, vyhlášky nebo směrnice ministerstva, je za orgán podle předchozí věty po-

važován stát. Ve věcech kompenzace náhrady jednají za stát příslušná ministerstva a jiné správní úřady. Uhradí-li obec nebo kraj náhradu za změnu v území, jsou oprávněny požadovat kompenzaci náhrady též od žadatele o vydání regulačního plánu nebo územního rozhodnutí, které byly důvodem pro náhradu. Obec nebo kraj jsou povinny uplatnit požadavek na kompenzaci do 3 měsíců od uhrazení náhrady. Kompenzace náhrady musí být uhrazena do 3 měsíců od doručení oprávněného požadavku obce nebo kraje, který tuto náhradu uhradil.

V případě, že dojde k následné změně územního plánu, změně nebo zrušení regulačního plánu nebo pozbytí platnosti územního rozhodnutí podle § 93 odst. 5 stavebního zákona a příslušný pozemek, za který byla vyplacena náhrada, se vrátí do původního režimu umožňujícího zastavění, je ten, komu byla náhrada vyplacena, povinen vyplacenou náhradu v plné výši vrátit poskytovateli náhrady do 3 měsíců od vyrozumění o vzniku této povinnosti. Povinnost vrátit náhradu zaniká po 5 letech od nabytí účinnosti změny územního plánu, změny nebo zrušení regulačního plánu nebo od pozbytí platnosti územního rozhodnutí, na jejichž základě náhrada vznikla. Povinnost vrátit náhradu dále zaniká v případech, kdy ten, komu byla náhrada vyplacena, při projednávání návrhu územně plánovací dokumentace, kterou se příslušný pozemek vrátil do původního režimu umožňujícího zastavitelnost, uplatnil proti této zastavitelnosti námitku nebo připomínku.

Novela v další části odstraňuje nejasnosti a upřesňuje příslušnost k přezkoumání opatření obecné povahy vydaného podle stavebního zákona. Pokud bylo toto opatření vydáno orgány kraje, je k přezkoumání příslušné MMR, pokud bylo vydáno orgány obce, je příslušný krajský úřad.

Poznámka redakce:

Vzhledem k aktuálnosti a významu informací vychází tento příspěvek paralelně také v čísle 3/2012 bulletinu Stavební právo se souhlasem jeho redakce i autora.

Na základě pozměňovacího návrhu došlo k posunutí lhůty, ve které musejí být nahrazeny ÚPD sídelního útvaru nebo zóny, územní plány obcí a regulační plány schválené před 1. 1. 2007 novými územně plánovacími dokumentacemi, z 31. 12. 2015 na 31. 12. 2020, jinak pozbývají platnosti.

Protože většina přechodných ustanovení obsažených v novele stavebního zákona je provázána s přechodnými ustanoveními obsaženými v návrhu novely vyhlášky č. 500/2006 Sb., u které ke dni, kdy jsou tyto řádky psány, probíhá připomínkové řízení, bude o nich podána informace samostatně.

Ze změny souvisejících zákonů je třeba za úsek územního plánování zmínit zejména ustanovení o tom, že hasičský záchranný sbor jako dotčený orgán nově vydává stanovisko k územnímu a regulačnímu plánu i z hlediska státního požárního dozoru; obec může pro vedení technické mapy stanovit některé její náležitosti obecně závaznou vyhláškou; v zákoně o ochraně přírody a krajiny se stanovuje, že politika územního rozvoje a ÚPD se posuzují z hlediska vlivů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti podle stavebního zákona, obdobné ustanovení s dalšími upřesněními je i v zákoně o posuzování vlivů na životní prostředí; v zákoně o oceňování majetku se upřesňuje pojem stavební pozemek, kterým je i nezastavěný pozemek (nebo jeho část), který byl vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určen k zastavění a v zákoně o správních poplatcích se stanovuje poplatek za vydání regulačního plánu na žádost 10 tis. Kč.

*Ing. Tomáš Sklenář
Odbor územního plánování
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR*

ENGLISH ABSTRACT

Building Act Amendment in the field of physical planning, by Tomáš Sklenář

Based on previous experience in practical application of the Building Act, the Czech Ministry for Regional Development has elaborated an amendment to it, also affecting the branch of physical planning. The amendment has been approved and becomes effective on 1 January 2013. This article, written by the Head of the Ministry for Regional Development's Physical Planning Department, provides information on specific alterations related to physical planning.