

D Ů V O D O V Á Z P R Á V A

OBECNÁ ČÁST

Usnesením č. 612 ze dne 20. června 2001 schválila vláda věcný záměr stavebního zákona a současně uložila ministru pro místní rozvoj zpracovat ve spolupráci s ministry životního prostředí a vnitra a předložit vládě návrh stavebního zákona. Příprava návrhu nového zákona představovala rozsáhlý soubor prací, zahrnující i přípravu pracovních znění návrhů prováděcích právních předpisů. Bylo rovněž nezbytné řešit vztah ke všem právním předpisům, kterých se změna stavebního práva dotkne, a to zpracováním návrhu dalšího, samostatného zákona o změně některých zákonů souvisejících se stavebním zákonem a samostatného zákona o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám.

1. Zhodnocení platného právního stavu

Územní plánování

Z provedené analýzy právní úpravy na úseku územního plánování vplynuly zejména tyto hlavní problémy současné právní úpravy:

- Instituty územního plánování podle platné právní úpravy a jeho postupy, vycházející ze základní koncepce založené stavebním zákonem v roce 1976, přes řadu jeho novelizací nevyhovují v plném rozsahu současným požadavkům.
- Četné legislativní úpravy právního okolí narušily původní systematiku a soudržnost stavebního zákona.
- Některé právní instituty územního plánování jsou používány, aniž by měly dostatečné právní důsledky na změny ve využití území, jiné instituty v praxi chybí.
- V soustavě územně plánovacích podkladů jsou zařazeny takové, které slouží k modelování stavu a možností rozvoje území, jako podklady pro vytváření dalších nástrojů územního plánování, zejména územně plánovací dokumentace a pro územní rozhodování a v podstatě tak plní funkci neformálních podkladů. Podrobná právní úprava těchto nástrojů se jeví v systematické a v praxi územního plánování jako matoucí a nadbytečná.
- V současné právní úpravě chybí nástroj územního plánování pro koordinaci územně plánovací činnosti v mezinárodních, republikových a přeshraničních souvislostech.
- 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.
- Soustava územních rozhodnutí zahrnuje i taková rozhodnutí o území, která jsou svojí povahou nařízením vůči neurčitému počtu abstraktních subjektů a zároveň mají i dvojí režim vyhlášení, tj. ve správním řízení a současně vydáváním nařízení rady.

- Platná právní úprava nepřekonala dosavadní resortní pojetí, založené často na správním uvážení. 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 náročným průtahům, které ponechávají v neodůvodněné právní nejistotě ty, kteří čekají na jejich výsledky.
- Nejednotná právní úprava při spolupráci orgánů státní správy, které při pořizování územně plánovacích podkladů, územně plánovací dokumentace a v územních řízeních hájí veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů, svojí nepřehledností a roztržitostí ztěžuje pořizování územně plánovací dokumentace i jednotlivá správní řízení.
- Územní rozhodování není dosud upraveno podle principů veřejného správního řízení, což je nezbytné změnit v souladu s požadavky mezinárodních úmluv, zejména na úseku životního prostředí. Právní úprava územního rozhodování v zásadě neumožňuje přizpůsobit jeho procesní stránku povaze a umístění projednávaných záměrů. Neexistují zjednodušené formy řízení ani jiné možnosti, jak postup racionalizovat.
- Nedostačující jsou současné možnosti účasti veřejnosti na pořizování územně plánovací dokumentace a v územním řízení.
- Zákonem nedostatečně zaručená se jeví účast zástupců územních samospráv (obcí, krajů) na nalézání řešení rozdílných požadavků dotčených správních úřadů, vyjadřovaná v jejich stanoviscích a řešená v jednáních mezi úřady.
- Vzhledem k době svého vzniku nemohla platná právní úprava zahrnout některé aspekty, které se dotýkají požadavku na úpravu vlastnických vztahů v území, nezbytnou s ohledem na nově pojímané funkční využití území. Totéž se týká předpokladů pro zainvestování území a úpravy režimu podílu jednotlivých vlastníků na úhradě požadovaných veřejných investic.
- Možnost přeložení vlastnictví nemovitostí, která je v našem právním řádu zakotvena v zákoně o pozemkových úpravách, a spolupodíl vlastníků na zhodnocování území, ze kterého mají prospěch, zcela chybí na úseku územního plánování, i když byla zakotvena v právní úpravě stavebního práva 1. poloviny 20. století a je běžně užívána v zemích EU.
- Posuzování vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí, které požaduje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES, v současnosti upravují tři právní předpisy¹. Toto řešení je z pohledu veřejnosti zcela nepřehledné a z pohledu administrativy kolizní a nehospodárné, neboť vyvolává procesní i obsahové duplicity.

Stavební řád

Z provedené analýzy právní úpravy na úseku stavebního řádu vyplynuly zejména tyto hlavní nedostatky:

- Stavební řízení je co do pojetí obdobné s územním řízením, přestože tato řízení sledují podstatně rozdílné účely.
- Některé stavební práce, zařízení či stavby, které nemohou významněji ohrozit bezpečnost, zdraví ani životní prostředí, se projednávají v procesně náročných řízeních před stavebními úřady.
- Není zajištěna odpovídající kontrola průběhu provádění staveb a jejich změn stavebními úřady. Státní stavební dohled je fakticky formálním institutem; pověřené osoby mají

¹ zákon č. 100/2001 Sb. ve znění zákona č. 93/2004 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí; zákon č. 114/1992 Sb., ve znění zákona č. 218/2004 Sb., o ochraně přírody a krajiny; stavební předpisy

k dohledu oprávnění, ale bez povinnosti jej vykonávat, chybí také účinné prostředky působení k nápravě zjištěných nedostatků.

- Součinnost stavebních úřadů s orgány veřejné správy hájícími v řízeních o stavbách zvláštní zájmy je regulována způsobem, který se projevuje nežádoucí roztržitostí, nejednotností a nadměrnou administrativní náročností stavebních řízení.
- Přenesení některých správních pravomocí na obce, které nejsou stavebním úřadem, není vyhovující, neboť odborná úroveň jejich činnosti je obecně nedostatečná.
- Řada z existujících 717 obecných stavebních úřadů je zcela nedostatečně personálně vybavena (1 až 2 zaměstnanci), což neumožňuje specializaci ani vzájemné zastupování pracovníků a je limitujícím faktorem odborné úrovně stavebního úřadu.
- Stavba jako klasické stavební dílo vybudované na staveništi stavební či montážní technologií není dostatečně odlišena od zařízení, které je fakticky výrobkem zhotoveným továrním způsobem (tzn. strojírenskou nebo jinou průmyslovou technologií).
- Započetí s užíváním nových staveb a jejich změn, pokud byly provedeny v souladu s vydanými povoleními a ověřenou dokumentací, je neodůvodněně vázáno na rozhodování v kolaudačním řízení.

2. Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy

Územní plánování

Tradice územního plánování a jeho právní úprava vychází ze zkušenosti, že změny prováděné v uspořádání území a na jednotlivých pozemcích mají vždy vliv na širší okolí, jeho kvalitu mohou významně ovlivnit a jsou i na ní závislé. Územní plánování je výrazem potřeby společnosti z těchto důvodů usměrňovat nakládání s územím a s jeho částmi a chránit při tom veřejné zájmy.

Z tohoto důvodu jsou zákonem upravovány postupy, kterým se práva a povinnosti spojené s územím mohou měnit, jsou upravovány podmínky účasti na nich tak, aby umožňovaly v reálném čase dojít ke zřejmým a obecně přijatelným závěrům ve shodě s obecně respektovanými hodnotami. Účelem nové právní úpravy je vytvořit podmínky pro spravedlivé a vyvážené zohlednění velice různorodých zájmů a potřeb, např. státní správy a územní samosprávy, veřejného a soukromého sektoru, zájmů investorů, provádějících změny v území a veřejnosti, na kterou mají dopad.

Územní plánování sleduje, posuzuje a vyhodnocuje stav a možnosti území, zajišťuje ochranu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, včetně ochrany architektonického a kulturního dědictví, a především identifikuje problémy v území. Soustavně a trvale zpřesňuje a konkretizuje veřejný zájem na využití území, který je soustředěn na racionální využívání zastavěného území a vymezení zastavitelných ploch a na ochranu nezastavěného území s cílem snížení nebezpečí nevratného procesu jeho přeměny. Veřejným zájmem, který chrání územní plánování, je zvyšování kvality území s ohledem na požadavky udržitelného rozvoje, zahrnujícího zlepšování životního prostředí, sociálních podmínek a podmínek hospodářského rozvoje a jejich vyváženého vztahu.

Územní plánování, které je nezastupitelné v koordinaci záměrů a zájmů v prostoru i čase (komplexnost a kontinuita této činnosti), poskytuje veřejné správě jedinečný nástroj k vytváření předpokladů podmínek území pro udržitelný rozvoj území. Úspěšnost koordinační role orgánů územního plánování při nalézání souladu veřejných zájmů není možná bez

dosažení konsensu o oprávněnosti, prospěšnosti a posloupnosti změn v území a o ochraně jeho hodnot mezi správními úřady, v jejichž působnosti je ochrana zvláštních veřejných zájmů a územních samospráv, které nesou zodpovědnost za rozvoj území.

Hlavní principy navrhovaného řešení:

- úprava postavení a kompetence orgánů územního plánování i zvláštních orgánů, zřizovaných na úrovni obcí, obcí s rozšířenou působností, krajů i postavení Rady obcí pro udržitelný rozvoj území,
- zajištění přístupu veřejnosti k informacím o území; zaručení její účasti a odborné pomoci v procesech územního plánování; k tomu se uplatňují příslušné prostředky právní ochrany,
- naplnění požadavků „Úmluvy o přístupu k informacím, účasti veřejnosti na rozhodování a přístupu k právní ochraně v záležitostech životního prostředí“ (č. 124/2004 Sb. mezinárodních smluv – Aarhuská úmluva),
- nové pojetí kvalifikačních podmínek pro výkon územně plánovací činnosti – ke zkouškám zvláštní odborné způsobilosti je požadována i kvalifikační podmínka vzdělání a praxe,
- územně analytické podklady, poskytují trvale, soustavně a odborně aktualizované vyhodnocení stavu území, jeho limitů a možností jeho využití; ty jsou nezbytné pro kvalitní, kvalifikované a hospodárné pořizování územně plánovací dokumentace, územní rozhodování, projektovou činnost a vyhodnocování vlivů záměrů na podmínky udržitelného rozvoje,
- politika územního rozvoje jako celostátní nástroj územního plánování, který určuje strategii a podmínky pro naplňování cílů a úkolů územního plánování v potřebných republikových a mezinárodních souvislostech,
- zásady územního rozvoje, jako nový nástroj územního plánování krajů, který koordinuje rozvoj a uspořádání jejich území a územně plánovací činnost obcí v nadmístních souvislostech,
- územní plán stanoví zastavitelné plochy a základní požadavky na plošné a prostorové uspořádání,
- regulační plán je skupinovým územním rozhodnutím, žádost o jeho pořízení, včetně návrhu, mohou podat i fyzické nebo právnické osoby,
- umisťovat stavby a jejich změny, měnit jejich účel a vliv na využití území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze nejen na základě územního rozhodnutí, ale i na základě nově zavedeného institutu územního souhlasu, který představuje souhlas příslušného stavebního úřadu s oznámením požadovaného záměru v území a nahrazuje územní rozhodnutí,
- územní opatření upravuje poměry v území formou opatření obecné povahy, které se přímo dotýká práv, povinností nebo zájmu blíže neurčeného okruhu osob,
- vymezení zastavěného a nezastavěného území s odlišnými podmínkami povolování změn ve využívání; zastavitelné plochy mimo zastavěné území je možné stanovit pouze vymezením v územním plánu, případně vymezením ploch nadmístního významu v zásadách územního rozvoje,
- koncepčně je jinak pojata spolupráce dotčených orgánů, které při pořizování územně plánovacích podkladů, územně plánovací dokumentace a v územním řízení hájí veřejné zájmy podle zvláštních předpisů,

- v zájmu obecně přijatelných lhůt pro rozhodování a jeho racionálního rozsahu, jakož i požadavku na účast veřejnosti, zákon až na výjimky koncentruje související rozhodovací a posuzovací procesy o změnách v území do postupů územního plánování; tím však není dotčena působnost dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.
- koncepčně novým způsobem je pojata transpozice požadavků směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES, ze dne 27. června 2001, o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí, směrnice Rady 92/43/EHS ze dne 21. května 1992, o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin, a směrnice Rady 79/409/EHS ze dne 2. dubna 1979, o ochraně volně žijících ptáků, v rozsahu, v jakém se týkají politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace. Tyto požadavky jsou v navrhovaném řešení začleněny přímo do stavebního zákona, čímž je zajištěna maximální úspornost procesu posuzování vlivů na životní prostředí v územním plánování.

Kromě zabezpečení přístupu k informacím na základě naplnění požadavků Aarhuské úmluvy je upravena účast veřejnosti v postupech a řízeních podle stavebního zákona, tradičně při projednávání územně plánovací dokumentace a nově zejména ve veřejném územním řízení, a to i zavedením zvláštního institutu zástupce veřejnosti, kterému je svěřeno oprávnění podávat námítky a také všechny řádné a mimořádné opravné prostředky.

Přístup k právní ochraně je kromě možnosti správních žalob podávaných občanskými sdruženími rozšířen i na zástupce veřejnosti. Nově byla novelou soudního řádu správního (zákon č. 127/2005 Sb.) upravena možnost podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části, kterým budou podle návrhu zákona vydávány územně plánovací dokumentace. Soudní přezkum opatření obecné povahy a rozhodnutí vydávaných podle stavebního zákona je zabezpečen podle zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní ve znění pozdějších předpisů, a to nově podle § 101a a násl. s.ř.s. i opatření obecné povahy, přičemž návrhy mohou podávat ti, kteří tvrdí, že byli na svých právech zkráceni.

Stavební řád

Nový stavební zákon na úseku stavebního řádu přispěje ke zjednodušení a zrychlení povolování staveb. Oprošťuje řízení od nadbytečných administrativních úkonů, odstraňuje nebo snižuje jejich formálnost a vede ke zintenzivnění kontroly nad prováděním staveb a jejich změn. Hlavními principy navrhovaného řešení jsou:

- rozšíření okruhu staveb, jejich změn, zařízení a udržovacích prací, které nebude třeba povolovat ani ohlašovat,
- přesunutí řady staveb ze správního režimu (tzn. povolování formou správního rozhodnutí) do procesu ohlašování,
- zavedení podmínek pro zkrácené stavební řízení, resp. pro umožnění provést stavbu bez vedení standardního správního řízení,
- procesní zjednodušení stavebního řízení a jeho omezení na určení stavebně technických podmínek pro provedení stavby s tím, že těžiště posuzování a projednávání navrhovaných staveb bude v územním řízení,
- ustavení institutu autorizovaných inspektorů a jejich pověření některými úkony, které se týkají zejména povolování staveb,
- zásadní změna a racionalizace principů součinnosti se spolupůsobícími dotčenými orgány, hájícími zájmy chráněné zvláštními 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 zkrácení doby pro započítání s užíváním dokončené stavby uplatněním zásady, že stavebník má právo stavbu užívat, pokud ji provedl v souladu s vydanými povoleními a ověřenou dokumentací,
- možnost redukování počtu obecných stavebních úřadů a oprávnění obcí, které nejsou stavebním úřadem, s cílem zkvalitnění rozhodovacích procesů, které budou profesionálně vykonávat obecné stavební úřady.

3. Nezbytnost navrhované právní úpravy v jejím celku

Nedostatky zjištěné v rámci provedené analýzy platné právní úpravy stavebního zákona jsou natolik principiální, že je lze odstranit jen koncepčně novou úpravou, která odpovídá novým vnitřním i vnějším ekonomickým, sociálním a politickým podmínkám.

Nezbytnost nové právní úpravy byla vyvolána i v souvislosti se začleňováním České republiky do struktur Evropské unie a do společného trhu. Nemalý vliv na nutnost změn má i probíhající reforma veřejné správy, což s sebou nese i potřebu efektivně a účinně řešit řadu věcných problémů v oblasti ekonomického rozvoje, kvalitního životního prostředí i sociální stability. Vzájemně vyvážený vztah těchto oblastí je předpokladem udržitelného rozvoje, má dopad na území, je podmiňován jeho možnostmi a vyžaduje dostatečný předstih v přípravě území.

Nezbytnost zpracování koncepčně nového zákona o územním plánování a stavebním řádu byla plně prokázána již ve fázi zpracovávání, projednávání a schvalování věcného záměru tohoto zákona.

Při přípravě nového zákona o územním plánování a stavebním řádu byly zohledněny požadavky nového správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb.), který podstatným způsobem ovlivňuje výkon veřejné správy na tomto úseku. Ten upravuje nové postupy a nové instituty, jejich zohlednění si vyžádalo výrazné změny v právní úpravě územního plánování a stavebního řádu. Nový stavební zákon vychází z nového správního řádu a přizpůsobuje mu činnosti orgánů územního plánování a stavebních úřadů, přičemž upravuje v nezbytné míře odchylky od obecné právní úpravy.

4. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky

Navrhovaná právní úprava není v rozporu s Ústavou a s ústavním pořádkem České republiky.

5. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána, její slučitelnosti s právními akty Evropských společenství

Navrhovaná právní úprava není v rozporu s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána a neodporuje relevantním právním aktům Evropských společenství, tzn. že je s nimi slučitelná.

Evropská charta místní samosprávy, jako právní dokument Rady Evropy, vstoupila pro Českou republiku v platnost dnem 1. září 1999, byla uveřejněna Ministerstvem zahraničních věcí pod 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.

V novém stavebním zákoně jsou zohledněny závazky, které vyplývají pro Českou republiku z následujících úmluv:

- Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod (ETS č. 121),
- Úmluva o ochraně architektonického dědictví Evropy (rok 2000),
- Úmluva o ochraně archeologického dědictví (ETS č. 143),
- Úmluva o přístupu k informacím, účasti veřejnosti na rozhodování a přístupu k právní ochraně v záležitostech ochrany životního prostředí,
- Řídící principy trvale udržitelného územního rozvoje evropského kontinentu – přijato evropskou konferencí ministrů zodpovědných za územní plánování v zemích Rady Evropy v Hannoveru/2000,
- Evropská (ETS č.176, č. 13/2005 Sb. mezinárodních smluv).

Evropská úmluva o krajině, jako právní dokument Rady Evropy, vstoupila pro Českou republiku v platnost dnem 1. října 2004. V novém stavebním zákoně je naplněn požadavek čl. 5 – Všeobecná opatření, písm. a) „právně uznat krajinu jako základní složku prostředí, v němž obyvatelé žijí, jako výraz rozmanitosti jejího společného kulturního a přírodního dědictví a základ jejich identity“, rovněž písm. b). 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.

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,
- čl. 87 – Regionální rozvoj.

Navrhované právní řešení na úseku stavebního řádu respektuje zejména Směrnici Rady 89/106/EHS ze dne 21. prosince 1988 o sblížování právních a správních předpisů členských států, týkajících se stavebních výrobků, ve znění směrnice Rady 93/68/EHS ze dne 22. července 1993, a související rozhodnutí Komise 94/611/ES ze dne 9. září 1994, kterým se provádí článek 20 směrnice 89/106/EHS (pro stavební výrobky), rozhodnutí Komise 94/23/ES ze dne 17. ledna 1994 o společných pravidlech postupu pro evropské technické osvědčování a sdělení Komise 94/C 62/01 k interpretačním dokumentům ke směrnici Rady 89/106/EHS. Uplatněním Směrnice Rady 89/106/EHS mají být především odstraněny technické překážky

obchodu. Směrnice se vztahuje na stavební výrobky, platí-li pro ně základní požadavky na stavby upravené vnitrostátním předpisem (čl. 3 odst.1).

Na úseku územního plánování navrhované řešení transponuje požadavky směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES, ze dne 27. června 2001, o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí, směrnice Rady 92/43/EHS ze dne 21. května 1992, o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin, a směrnice Rady 79/409/EHS ze dne 2. dubna 1979, o ochraně volně žijících ptáků, v rozsahu, v jakém se týkají politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace jakožto koncepcí posuzovaných z hlediska jejich vlivů na životní prostředí a vlivů na evropská chráněná území přírody Natura 2000.

Směrnice o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí stanoví dvě možné cesty transposice jejich požadavků do práva členských států²⁾. První možností je začlenění těchto požadavků "do stávajících postupů", druhou je jejich zahrnutí "do postupů vytvořených k dosažení souladu s touto směrnicí". V českém právním prostředí to znamená buď novelizaci platného zákona, nebo přijetí zákona nového. Transposice směrnice o posuzování vlivů na životní prostředí byla zajištěna přijetím zákona č. 93/2004 Sb., účinného od 1. května 2004, kterým byla do zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, včleněna nová právní úprava týkající se posuzování vlivů koncepcí (tzv. SEA). Mezi tyto koncepce patří také politika územního rozvoje a územně plánovací dokumentace. Na novou situaci reagovala některá připomínková místa při projednávání návrhu stavebního zákona, která požadovala řešit komplikovanou situaci vhodnějším způsobem. Jádrem problému je skutečnost, že obě procedury, tj. posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí (SEA) a pořizování územně plánovací dokumentace se ve značné míře obsahově i procesně překrývají. Již zkušenost s realizací původního zákona č. 244/1992 Sb.³⁾ na územně plánovací dokumentaci prokázala, že toto řešení přináší velké transakční náklady na straně projektantů a výrazné zvýšení výdajů veřejné správy, především obcí a krajů, na pořizování územně plánovací dokumentace. Současná platná právní úprava vyžaduje od projektanta i od veřejnosti, aby se orientovala ve třech vedle sebe položených právních předpisech⁴⁾, které společně upravují pořizování a zpracování územně plánovací dokumentace a její posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí. V tomto procesu vznikají vedle vlastní územně plánovací dokumentace dva další elaboráty, které se obsahově s územně plánovací dokumentací částečně překrývají.

Z těchto důvodů návrh stavebního zákona řeší transposici příslušných požadavků evropských směrnic jejich začleněním přímo do stavebního zákona. Tím je vyloučena možnost duplicitního zpracování těchto informací a analýz pro obě procedury a možnost duplicitního projednávání s dotčenými orgány a s veřejností. Kompetence MŽP a krajských úřadů jako "příslušných orgánů", které posuzují vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vydávají zvláštní stanovisko z hlediska těchto vlivů, přitom zůstávají zachovány. Zvláštní předpis⁵⁾ stanoví jejich kompetence a rozsah posuzování.

²⁾ článek 4 odstavec 2 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES ze dne 27. června 2001, o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí

³⁾ zákon č. 244/1992 Sb., o posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí

⁴⁾ zákon 50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů, stavební zákon, ; zákon č. 100/2001 Sb. ve znění zákona č. 93/2004 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí ; zákon č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů, o ochraně přírody a krajiny

⁵⁾ zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

Vedle požadavků směrnice o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí⁶⁾ (SEA) byly do návrhu stavebního zákona převzaty také některé požadavky směrnice o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin⁷⁾. Jedná se o požadavek, aby posuzování vlivů koncepce na životní prostředí (SEA) bylo rozšířeno o posuzování vlivů na území evropské soustavy chráněných území "Natura 2000" (evropsky významné lokality a ptačí oblasti), pokud orgán ochrany přírody ve svém stanovisku nevyloučí možnost negativního vlivu pořizované územně plánovací dokumentace na tyto lokality.

Tím byla vytvořena ucelená právní úprava, která upravuje proces pořizování a zpracování politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace a zahrnuje většinu⁸⁾ existujících požadavků na jejich obsah.

6. Předpokládaný hospodářský a finanční dosah navrhované právní úpravy

Na úseku územního plánování

Hospodářský a finanční dosah

Navrhovanou právní úpravou budou vytvořeny nové podmínky pro výkon veřejné správy, které zkvalitní operativnost a rychlost výstupů činností orgánů územního plánování a stavebních úřadů, potřebných pro soukromou sféru a pro efektivní vzájemnou spolupráci veřejného a soukromého sektoru. Výrazně se zlepší informační servis pro veřejnost o stavu a možnostech území, o podmínkách pro projektovou přípravu a realizaci staveb i pro jejich povolování. Bude významně posílena právní jistota a hodnověrnost opatření veřejné správy, přispívající k hospodárnému využívání území a k šetření neobnovitelných zdrojů. Očekávaným důsledkem bude hospodárnější využívání existující veřejné infrastruktury soustředěné v zastavěném území a díky vhodnější lokalizaci nové veřejné infrastruktury dosažení většího užitku investic z veřejných rozpočtů.

V důsledku nové právní úpravy by mělo být efektivnější a kvalitnější posuzování a povolování změn v území, prováděné orgány veřejné správy, což by mělo přispět ke zkrácení období nezbytného pro transformaci hospodářství České republiky a pro adaptaci jejího území na podmínky společného evropského trhu. Přínosy nové právní úpravy, které lze jen obtížně v celém rozsahu je vyjádřit, vyjadřují ovšem určité náklady.

⁶⁾ směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES ze dne 27. června 2001, o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí

⁷⁾ Směrnice Rady 92/43/EHS ze dne 21.5.1992 o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin.

⁸⁾ Upraveny zvláštním předpisem zůstaly požadavky na obsah územně plánovací dokumentace stanovené zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 285/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Nároky na veřejné rozpočty

Návrh stavebního zákona přináší úpravu toků veřejných finančních prostředků na územně plánovací činnost tím, že mění podíl úhrady těchto nákladů ze státního rozpočtu a z rozpočtu územních samospráv. Nezanedbatelný rozsah nákladů státní správy v oblasti územního plánování i činnosti stavebních úřadů nesou územní samosprávy a dlouhodobá nedostatečná podpora jejich činnosti ze státního rozpočtu způsobuje řadu problémů.

Pro kvalifikovanou, efektivní a odbornou územně plánovací činnost, pro územní rozhodování stavebních úřadů a projektovou přípravu je nezbytná kvalitní trvale aktualizovaná znalost o a možnostech území a limitech jeho využití, které určují správní úřady na základě ochrany veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů,.

Komplexní znalost o limitech a možnostech území je nyní získávána v rámci vstupní etapy (průzkumy a rozborů) pořizování územně plánovací dokumentace (ÚPD) pro vybraná území a je financována územními samosprávami. V současnosti je znalost o limitech a možnostech území, významná pro činnost státní správy, získávána nesoustavně a nepravidelně při pořizování územně plánovací dokumentace cca u 350 územních plánů ročně z celkového počtu 6254 obcí (tj. cca 5,5 % obcí). Nutno zdůraznit že významnou zátěž ze svých rozpočtů přitom nesou zejména obce s méně než 5000 obyvateli, pro něž je pořízení územně plánovací dokumentace relativně nákladné. Podle počtu ročně pořizovaných ÚPD a finančních nákladů na průzkumy a rozborů se jedná o sumu cca 94 mil. Kč/rok. Dle navrhované právní úpravy bude tato činnost vykonávána trvale a soustavně pro celé území republiky odbornými pracovníky úřadů obcí s rozšířenou působností (205 x 2 pracovníci) a krajských úřadů (14 x 3 pracovníci) při pořizování územně analytických podkladů, představujících soustavnou a průběžnou činnost na jejich údržbě v aktuálním stavu. Při předpokládaných ročních mzdových nákladech na pracovníka 0,4 mil. Kč se jedná celkem o částku 452 x 0,4 mil. Kč = 181 mil. Kč/rok.

Nová právní úprava při vyšších výdajích ze státního rozpočtu (181 mil. Kč/rok, z toho na činnost úřadů obcí s rozšířenou působností 164 mil. Kč, na krajské úřady 17 mil. Kč) ušetří náklady cca 94 mil. Kč/rok územních samospráv na průzkumy a rozborů (rozdíl činí + 87 mil. Kč).

Zvýšené nároky na státní rozpočet a úspora nákladů územních samospráv jsou odůvodněny shora uvedenou profesionalizací a soustavností pořizování územně analytických podkladů. To ve svém důsledku přinese zlevnění nákladů územních samospráv na pořizování územně plánovací dokumentace zhruba o 1/3, zkrácení, zkvalitnění a zlevnění územní přípravy změn v území, a to i pro fyzické a právnické osoby, zkvalitnění územního rozhodování, prováděného stavebními úřady, kvalitnější projektovou přípravu a v neposlední řadě i úspory nákladů na dokumentaci na posuzování vlivů záměrů na životní prostředí.

Kromě nákladů na pořizování územních plánů a regulačních plánů vynakládají obce další finanční prostředky na smluvně zajišťovanou odbornou podporu nedostatečně profesionálně vybavených obecních úřadů. Nová právní úprava umožňuje, že na žádost obce, která nebude splňovat kvalifikační podmínky pro územně plánovací činnost, budou pořizovat územně plánovací dokumentaci pracovníci úřadů obcí s rozšířenou působností s aktuální znalostí spravovaného území, získanou a udržovanou při pořizování územně analytických podkladů; toto bude hospodárnější než současná praxe.

Kvalitní a aktuální znalost o limitech a možnostech území, která je nezbytná pro kvalifikované, efektivní a odborné rozhodování o území je žádoucí a potřebné zajistit pro celé území republiky úřady s rozšířenou působností a úřady krajů ve standardní kvalitě, nezávisle na fakultativním pořizování územních a regulačních plánů.

Náklady na pořizování územně plánovací dokumentace krajů se novou právní úpravou nezmění, protože lze předpokládat, že pořizování zásad územního rozvoje bude méně nákladné než pořízení dosavadních územních plánů velkých územních celků, ušetřené náklady budou využity na územně analytické podklady krajů.

Pořízení politiky územního rozvoje (§ 32 – 36), její trvalé vyhodnocování a aktualizace, pro kterou je nezbytné vytvořit potřebné podmínky, bude představovat náklady cca 3 mil. Kč/ročně, což zahrnuje mzdové náklady 3 x 0,4 mil Kč/rok na 3 odborné pracovníky Ministerstva nebo jím zřízené odborné organizační složky státu a další náklady spojené s kooperanty, grafickým zpracováním, projednáním apod.

Na úseku stavebního řádu

Výkon státní správy na úseku stavebního řádu je v současné době celkově nedostatečně kapacitně a technicky zabezpečen.

S cílem zásadního zlepšení dosavadní úrovně je v zákoně navržena řada procesních omezení a zjednodušení, která se projeví zejména ve sníženém administrativním zatížení jak stavebníků, tak stavebních úřadů. Naproti tomu předkládaný návrh přináší

- některé nové kompetence Ministerstva pro místní rozvoj a oprávnění zřídit odbornou organizační složku (§ 12)
- nárok povinných osob na částečnou nebo plnou úhradu nákladů vynaložených na provedení nařízených nezbytných úprav stavby nebo stavebního pozemku ve veřejném zájmu, včetně poskytování stavebního příspěvku (§ 146 odst. 4 a § 147)
- povinnost stavebních úřadů konat kontrolní prohlídky staveb, což vyvolá zvýšené náklady na cestovné (§ 142 a 143)
- povinnost stavebních úřadů uhradit expertní součinnost autorizovaného inspektora, kterou si vyžádá (§ 183).

Kromě toho nový správní řád (zákon č. 500/2004 Sb.) zakotvuje procesní povinnosti správních úřadů, které rovněž vyvolají určité zvýšení nákladů na výkon správních činností.

Při zkoumání potřeby finančních prostředků na pokrytí uvedených pravomocí a povinností vycházelo MMR z úvahy, že při konstantním počtu obyvatel ČR (cca 10,2 mil.) se obcím s působností stavebního úřadu poskytuje příspěvek na výkon státní správy ve výši 8.005 Kč na každých 100 obyvatel (zákon č. 675/2004 Sb.). Protože potřebu finančních prostředků na pokrytí zvýšených nákladů nelze zjistit exaktním výpočtem, dospělo se odborným odhadem k nutnému navýšení uvedené částky o 20 %, tj. na 9.606 Kč. Celorepublikově to představuje zvýšení o 16.3 mil. Kč ročně.

Kraje budou mít zvýšené výdaje na zaškolení svých zaměstnanců a zaměstnanců obcí, které jsou stavebními úřady (cca 2500 osob) k novým předpisům stavebního práva a správnímu řádu. Tyto výdaje lze odhadnout na 5 mil. Kč. Krajům by bylo třeba rovněž poskytnout příspěvek ke krytí nákladů na provádění výkonů rozhodnutí, neodkladných vyklizení a odstranění staveb nebo zabezpečovací práce, které by podle potřeby mohly

uvolňovat pro jednotlivé obce, a na stavební příspěvky (§ 147 navrhovaného zákona). Výši potřebných prostředků je velmi obtížné odhadovat, neboť bude záviset na četnosti případů, které budou stavební úřady nuceny řešit. Hrubým odhadem lze uvažovat s částkou 28 mil. Kč ročně, což je průměrně 2 mil. Kč pro každý kraj.

Výdaje Ministerstva pro místní rozvoj, předpokládané na zabezpečení jeho zvýšených kompetencí, se předpokládají v celkové výši 2 mil. Kč ročně. Pokud by MMR zřídilo odbornou organizační složku státu podle § 12 odst. 3 návrhu zákona s 15 pracovníky, nepřesáhly by nezbytné výdaje celkovou částku 8 mil. Kč ročně.

ZVLÁŠTNÍ ČÁST

K § 1

Na úseku územního plánování je upravován stejný okruh územně plánovacích činností jako doposud, nově však jsou upravovány pořizování územně analytických podkladů, politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje, podmínky sloučení postupů při posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, podmínky přípravy území pro umístění a realizaci veřejné infrastruktury, otázky úpravy vlastnických vztahů v území výměnou pozemků, umožňující jeho racionální a hospodárné využití při zachování vlastnických práv v souladu s Listinou základních lidských práv a svobod. Nově je upravována evidence územně plánovací činnosti a kvalifikační podmínky pro územně plánovací činnost.

Na úseku stavebního řádu, je v podstatě upraven stejný okruh řízení či jiných postupů vykonávaných stavebními úřady týkajícími se povolování, užívání, údržby či odstraňování staveb, jako tomu bylo dosud. Jinak je upraven dozor nad prováděním staveb.

Stavební zákon již nebude obsahovat řízení o vyvlastnění. Oproti stávajícímu stavu je nově zřizován institut autorizovaného inspektora a poprvé jsou ve stavebním zákoně upraveny povinnosti účastníků výstavby (stavebník, projektant, autorizovaný inspektor, osoby odpovědné za odborné vedení stavby, odborného dozoru na stavbě).

Na úseku stavebního řádu, je v podstatě upraven stejný okruh řízení vykonávaných stavebními úřady jako tomu bylo dosud.

K § 2 a 3

Tímto ustanovením se vyhovuje požadavku, aby definice základních pojmů na úseku územního plánování byly uvedeny v zákoně. Současně se reaguje na společenské a právní změny, které mají vztah k právní úpravě na úseku územního plánování, k nimž došlo v období od přijetí stavebního zákona v r. 1976. V souvislosti s tím se nevyhovující terminologie precizuje nebo nahrazuje novou. Účelem zaváděných definic je jednotný výkon veřejné správy nejen na úseku územního plánování, ale i na úsecích navazujících.

V tomto ustanovení jsou definovány základní pojmy užívané v části územního plánování, které jsou touto právní úpravou buď nově zaváděny, jako např. veřejná infrastruktura, veřejně prospěšné opatření, zastavěné území, nezastavěné území, zastavitelná plocha, nezastavitelný pozemek atd., nebo jejichž obsah nebyl doposud stavebním zákonem upraven, což činilo problémy ve výkladu zákona a jeho uplatnění v dosavadní praxi.

Ustanovení nově upravuje též definice některých pojmů stavebního řádu, které jsou v současné praxi používány avšak nedefinovány, jako např. stavebník, staveniště, stavební dozor, stavební podnikatel, zařízení, údržba stavby. Zpřesněn je rovněž obsah pojmu stavba.

Ustanovení § 2 odstavce 4 deklaruje pojem „stavba“ jako legislativní zkratku zahrnující změny dokončených staveb, tj. nástavby, přístavby a stavební úpravy, a rovněž jednotlivé dílčí části stavby (podlaží, byty, prostory, místnosti).

K § 4

V souvislosti se základními principy pro výkon veřejné správy podle nového správního řádu, zejména s požadavkem, že veřejná správa je službou veřejnosti, klade návrh zákona důraz na uplatňování všech možných zjednodušujících postupů. Podle povahy daného případu má příslušný orgán územního plánování nebo stavební úřad možnost zvolit odpovídající postup s cílem, aby dotčené osoby byly co nejméně zatěžovány na straně jedné, ale současně, aby byla zaručena přiměřená ochrana veřejných zájmů a ochrana práv a oprávněných zájmů dotčených osob. Návrh zákona upravuje současně možnost využití veřejnoprávní smlouvy namísto vydání správního rozhodnutí (§ 161 odst. 1 správního řádu) a vytváří tak prostor pro řešení bezrozporových případů, které je tak přímo v rukou žadatele (stavebníka) a pro které neplatí žádné lhůty podle správního řádu.

Řízení a postupy prováděné podle stavebního zákona jsou charakteristické tím, že se v nich střetávají požadavky na ochranu veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů. To vytváří zvýšené nároky na soustředování příslušných podkladů (zvláštních správních rozhodnutí, stanovisek, souhlasů, vyjádření apod.) a na koordinaci těchto veřejných zájmů včetně řešení rozporů mezi jednotlivými dotčenými orgány. Návrh zákona přichází se zásadním a radikálním řešením dosavadní neúnosné situace, která zatěžuje jak žadatele (stavebníky), tak správní úřady neúměrnou administrativní náročností a z toho vyplývajícím prodlužováním lhůt rozhodování. Návrh zákona v souvislosti s návrhem zákona o změně zákonů využívá institut závazného stanoviska (§ 149 správního řádu) v řízeních podle stavebního zákona. Tam, kde návrh zákona upravuje postupy, které nejsou správním řízením, uplatňují se stanoviska dotčených orgánů obdobným způsobem jako ve správním řízení podle správního řádu. V návrhu zákona o změně zákonů je s cílem racionalizace postupů a správních řízení podle stavebního zákona navrhována novelizace příslušných zvláštních právních předpisů tak, aby byla právní úprava sjednocena s pojetím a principy uplatňování závazných stanovisek, která jsou zahrnována do výroků správních rozhodnutí a opatření obecné povahy podle stavebního zákona a dotčené orgány již samostatná rozhodnutí až na výjimky nevydávají.

Jedním z dlouhotrvajících nešvarů při uplatňování stanovisek dotčených orgánů v postupech a ve správních řízeních podle stavebního zákona, které komplikují zejména přípravu investiční výstavby, je změna stanovisek dotčených orgánů, jež uplatňují dodatečně nové požadavky v následných stádiích přípravy investičních záměrů. Návrh zákona k tomu

přijímá opatření, které zdůrazňuje kontinuitu stanovisek dotčených orgánů, a které umožňuje uplatňovat nové požadavky pouze na základě nových skutečností, které nemohly být zjištěny dříve. To současně přináší zvýšené požadavky na dotčené orgány, které musí věnovat pozornost každému záměru od počátku a ne až v závěrečných fázích povolovacích procesů a dodatečně přicházet s novými požadavky, kterými vrací přípravu zpět.

Návrh zákona trvá na zásadě, že o věcech již rozhodnutých v předchozím stadiu (např. v regulačním plánu, v územním rozhodnutí), nelze následně např. ve stavebním řízení uplatňovat zpětně ze strany dotčených orgánů požadavky, které směřují do předchozího rozhodnutí. Na druhé straně je svěřena dotčeným orgánům pravomoc samostatně kontrolovat dodržování podmínek, které uplatnily ve svých stanoviscích nebo závazných stanoviscích, a které byly zahrnuty do výrokové části příslušného správního rozhodnutí nebo opatření obecné povahy vydané podle stavebního zákona.

Jedním z řady dalších zásadních a radikálních opatření v návrhu zákona, které souvisí s principem, že veřejná správa je službou veřejnosti, je zavedení koordinovaného stanoviska (koordinovaného závazného stanoviska), jež musí dotčený orgán vydat v případě, že je příslušný k vydání několika stanovisek (závazných stanovisek) podle několika zvláštních právních předpisů. To znamená, že žadatel nebude povinen obcházet jednotlivé organizační útvary dotčeného orgánu a naopak tento orgán bude povinen na základě jedné žádosti vydat jedno koordinované stanovisko ze všech hledisek ochrany veřejných zájmů, které je příslušný hájit.

Návrh zákona vychází při řešení rozporů mezi dotčenými orgány z jednotné právní úpravy podle správního řádu a v tomto směru pouze na příslušné ustanovení odkazuje (§ 136 správního řádu).

K § 5

Zákon upravuje ve věcech územního plánování kompetence jednotlivých orgánů obcí a krajů, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva obrany. Účelem je stanovit přehledné podmínky pro výkon působnosti na úseku územního plánování.

Navržené řešení, které předpokládá rovněž Ústava čl. 105, vychází z nové koncepce rozhodování na úseku územního plánování, která byla promítnuta ve vládním návrhu nového správního řádu, a to v novém nástroji – opatření obecné povahy. Opatření obecné povahy existuje i v zahraničních právních úpravách a představuje akt veřejné správy, který svou povahou není individuálním správním aktem ani správním předpisem, ale úkonem v určité věci, který se přímo dotýká práv, povinností nebo zájmů blíže neurčeného okruhu osob. Specifická povaha rozhodování územních samospráv při schvalování územně plánovací dokumentace naráží na limity, které jsou předepsány zákonem o obcích a zákonem o krajích pro kategorii samostatné působnosti a při tom přecházení do přenesení působnosti je považováno za omezení samostatného rozhodování obcí a krajů. K vyloučení tohoto nepřijatelného důsledku návrh zákona v jednotlivých nástrojích a postupech striktně rozlišuje úroveň rozhodování problémů nadmístního významu, které přísluší kraji a úroveň rozhodování místního významu, které je výlučně v působnosti obce. Pokud dochází ke střetu těchto úrovní nebo k jejich průniku, je vždy vyžadována dohoda příslušné obce a kraje a v opačném případě nelze záměr realizovat.

Záměrem úpravy schvalování územně plánovací dokumentace je využití opatření obecné povahy, které umožňuje požadovanou formu přezkumu včetně možnosti podat správní žalobu vlastníky pozemků nebo zástupci veřejnosti. Cílem není centralizace rozhodování, ale především úprava vztahu mezi krajem a obcí, který na rozdíl od jiných úkolů řešených v samostatné působnosti je charakteristický tím, že kraj i obec sdílejí totéž území, ale pouze je spravují na úseku územního plánování v rozsahu příslušné úrovně nadmístního nebo místního významu. Řešení právní úpravy schvalování územně plánovací dokumentace v samostatné působnosti je předurčeno charakteristickými formami dozoru, rozsahem závaznosti dokumentů kraje pro obec a vyloučením některých možností přezkumu. Rozdílné právní úpravy v kontextu samostatné a přenesené působnosti lze nalézt v jednotlivých demokratických zemích, přičemž není předem vyloučen ani systém zvýrazněné samostatnosti obcí např. Švýcarsko, který ovšem vede k disfunkcím při rozhodování o rozvoji a ochraně území. Vzhledem k charakteristice problému rozvoje území České republiky a nárokům na jeho usměrňování prostřednictvím územně plánovací dokumentace je navržen funkční model rozhodování obcí a krajů v kombinaci samostatné a přenesené působnosti, která je i v současné právní úpravě.

K § 6

Působnost orgánů obcí je rozdělena mezi obecní úřad, radu obce a zastupitelstvo obce. Základním článkem výkonu působnosti při pořizování územně plánovací dokumentace jsou obecní úřady obcí s rozšířenou působností. Rozsah úkolů, jejichž plnění je svěřeno dalším obecním úřadům, je odstupňován podle toho, zda obecní úřad splňuje předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti. Obecní úřady pro výkon činnosti pořizovatele určuje svým nařízením kraj.

Rozhodující úlohu při rozhodování o pořizení územně plánovací dokumentace má zastupitelstvo obce, pro jejíž území se územně plánovací dokumentace pořizuje. Zastupitelstvo obce rozhoduje o pořizení územního plánu a regulačního plánu a vydává v samostatné působnosti územní plán. Regulační plán vydává v přenesené působnosti rada obce.

Pokud není pro území obce pořizován územní plán, je radě obce svěřena působnost vydat samostatné opatření obecné povahy o vymezení zastavěného území.

Vydávání územního rozhodnutí, popř. územního souhlasu je v působnosti obce, jejíž úřad je stavebním úřadem.

K § 7

Působnost orgánů kraje je rozdělena mezi krajský úřad, zastupitelstvo kraje a radu kraje v souladu se zákonem o krajích.

Krajskému úřadu jsou svěřeny úkoly a činnosti, které souvisejí s pořizováním územně plánovacích podkladů, územně plánovací dokumentace a s vydáváním územního rozhodnutí v případech, kdy si jej na základě zákona vyhradí, a vedení evidence územně plánovací činnosti.

Zastupitelstvo kraje kromě jiných činností vydává v samostatné působnosti zásady územního rozvoje.

Rada kraje v zákonem stanovených případech na základě dohody s příslušnými obcemi vydává regulační plán. Rada kraje bude určovat svým nařízením úřady pro výkon činnosti pořizovatele za zákonem stanovených podmínek. Současně bude mít možnost svým nařízením tuto působnost odejmout.

K § 8

V návaznosti na zákon o hlavním městě Praze stanoví stavební zákon působnost Magistrátu hlavního města Prahy v případech, jestliže pořizuje úřad městské části územní plán pro vymezenou část území hlavního města Prahy.

K § 9

Nově se zřizuje Rada obcí pro udržitelný rozvoj území pro správní obvod obcí s rozšířenou působností jako zvláštní orgán této obce. Rada obcí projednává zejména územně analytické podklady pro správní obvod obce s rozšířenou působností a vyhodnocení vlivu územních plánů na udržitelný rozvoj území. Cílem zřízení tohoto orgánu je vytvořit podmínky pro společné posuzování uvedených dokumentů pro území správního obvodu obce s rozšířenou působností, kdy na této úrovni neexistuje žádný orgán obcí, který by toto zajišťoval. Vytvoření Rady obcí pro udržitelný rozvoj území je svěřeno v souladu se zákonem o obcích starostovi obce s rozšířenou působností, přičemž členy rady jsou reprezentanti jednotlivých obcí. K jednání tohoto nově zřízeného orgánu bude vždy ze zákona přizván zástupce kraje.

K § 10

Zákon stanoví kompetence Ministerstva obrany a újezdních úřadů pro území vojenských újezdů na úseku územního plánování v souladu s právní úpravou výkonu veřejné správy na úseku vojenských újezdů a s návrhem na úpravu nástrojů územního plánování.

K § 11

Působnosti Ministerstva pro místní rozvoj vycházejí z jeho postavení jako ústředního správního úřadu ve věcech územního plánování. Zvláštní působnost vykonává ministerstvo při pořizování celostátní koncepce na úseku územního plánování – politiky územního rozvoje a při vedení evidence územně plánovací činnosti.

K § 12

Nově se vymezuje působnost Ministerstva pro místní rozvoj jako ústředního úřadu ve věcech stavebního řádu, a to zejména z těchto důvodů:

- Problematiku kontroly výstavby státem nelze nadále omezeně chápat jako povolování výstavby a sporadickou kontrolu probíhající výstavby formou státního stavebního

dohledu. Zkušenosti zejména z posledních let prokazují, že je třeba zesílit kontrolu provádění stavby i kontroly stávajících staveb, a to především z hlediska jejich bezpečného provádění a bezpečného užívání. Návrh nového stavebního zákona je stavěn m.j. na koncepci kontroly výstavby a vyhodnocování zjištěných opakujících se vad včetně systémových opatření k omezení jejich výskytu. Kontrolou je nutno chápat nejen kontrolu na stavbě, ale i působení stavebního úřadu, kterým se zabezpečuje, aby se závady na stavbách neopakovaly a aby stavby byly prováděny podle pravidel stavební techniky, která jsou všeobecně uznávána.

- Bezpečné provádění stavby a její budoucí bezpečné užívání není nikdy věcí pouze stavební firmy, která konkrétní práce provádí. V řadě případů jde o soubor nedostatků na straně účastníků výstavby, kterými lze rozumět stavebníka, projektanta, výrobce stavebních hmot a výrobků, osobu provádějící vlastní stavební a montážní práce a dozor nad nimi.

V současné době není institucionálně zabezpečen postup pro případy, kdy dojde k stavebně technickému selhání objektů nebo konstrukcí nebo byla havárie způsobena úmyslně nebo nedbalostí anebo se jedná o problémy, které svým charakterem jsou nové; není známa předloha k jejich řešení ani vypracována metodika jejich posuzování. Jako příklad lze zmínit mediálně zkoumaný problém s opakujícími se haváriemi stropů z keramických desek Hurdis. Není soustavně sledována účinnost technických předpisů a norem ani dbáno o jejich rozvoj. V praxi působí problémy i to, že není zabezpečena součinnost obecných, speciálních a vojenských a jiných stavebních úřadů.

K nápravě těchto nedostatků musí být přijato systémové řešení opírající se o zákon. Je navrženo, aby Ministerstvu pro místní rozvoj zákon svěřil působnost a pravomoc k tomu, aby mohl nedostatky v současné praxi účinně odstranit. Proto je např. stanovena povinnost ohlašovat ministerstvu havárie staveb a výsledky šetření jejich příčin, pokud došlo ke ztrátám na životech. Ministerstvo si může vyhradit vedení stavebně technického zjišťování příčin havárií staveb nebo účast na něm. Nové je zmocnění ministerstva zřídit odbornou organizační složku státu, která by určité úkoly na úseku stavebně technickém a koordinace pro centrum zabezpečovala.

K § 13

Návrh zachovává dosavadní členění stavebních úřadů na obecné, které vykonávají úplnou pravomoc stavebních úřadů, včetně územního rozhodování, na speciální stavební úřady a na stavební úřady vojenské a jiné; určitá působnost je svěřena též obcím, jejichž obecní úřady stavebním úřadem nejsou.

Současný stav institucionálního zabezpečení výkonu státní správy na úseku územního rozhodování a stavebního řádu v území je dán tím, že stavební úřady na úrovni měst a obcí vznikaly od 1. října 1976 způsobem upraveným v platném stavebním zákoně. Skutečnost, že byly zřizovány pouze opatřením okresního národního výboru, po 24. 11. 1990 opatřením přednosta okresního úřadu, byla předmětem kritiky v tom smyslu, že jde o rozpor s čl. 79 odst. 1 Ústavy České republiky. Ukončení nekontrolovaného vzniku nových stavebních úřadů přinesla novela stavebního zákona provedená zákonem č. 83/1998 Sb. Přetrval však stav, kdy oproti jiným úsekům státní správy je u obecních stavebních úřadů územní působnost stanovena nejednotně. Jejich správní obvody vytvořené na základě dohod mezi obcemi nejsou vždy kompatibilní se správními obvody obcí s pověřeným obecním

úřadem a obcí s rozšířenou působností. To plyne již z faktu, že obcí, které jsou stavebními úřady podle § 117 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, je více než 600, obcí s rozšířenou působností stanovených zákonem č. 314/2002 Sb. je 205 a obcí s pověřeným obecním úřadem stanovených citovaným zákonem, je 388.

Rozhodnutí vydávaná podle stavebního zákona, resp. důsledky těchto rozhodnutí se dotýkají mnoha veřejných zájmů, které jsou chráněny nejen stavebním zákonem, ale i jinými zákony. Ochrana těchto zájmů je svěřena též obecním úřadům obcí s rozšířenou působností a obcím s pověřeným obecním úřadem. Pokud je však stavebním úřadem obec, která vykonává působnost jen v základním rozsahu, nelze docílit, aby záměr stavebníka byl projednán v rámci obecního úřadu i z hlediska ochrany dalších veřejných zájmů. Také tento stav, kdy si stavebník sám opatřuje další stanoviska, souhlasy či vyjádření, je předmětem neustálé kritiky.

Z těchto skutečností vychází znění prvního odstavce písm. f), podle kterého na úrovni obcí budou stavebními úřady obecní úřady obcí s pověřeným obecním úřadem (§ 64 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích), stanovené zvláštním předpisem (zákon č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností), jejichž správní obvody byly vymezeny vyhláškou č. 388/2002 Sb.

Výběr obcí s pověřeným obecním úřadem prošel kontrolou v Parlamentu a jejich správní obvody byly stanoveny i s ohledem na dostupnost; navíc pověřené obecní úřady existují již od roku 1990 (podle zákona č. 367/1990 Sb., o obcích), takže ani pro veřejnost nejde o instituci neznámou.

Podle druhého odstavce, který vznikl v průběhu prací na paragrafovém znění stavebního zákona na základě jednání s kraji a obcemi, mohou být stavebními úřady nejen obecní úřady obcí s pověřeným obecním úřadem. Vychází se z toho, že kraje znají stav na úseku výkonu přenesené působnosti stavebními úřady i potřeby území. Proto se jim svěřuje právo určit podle kritérií, které zákona stanoví, které další obecní úřady budou obecním stavebním úřadem. Vzhledem k tomu, že jde o zajištění výkonu přenesené působnosti, navrhuje se, aby další stavební úřady byly určovány nařízením. Po projednání s Ministerstvem pro místní rozvoj může kraj nařízením působnost takového stavebního úřadu též odejmout. Stanoví se, že počet stavebních úřadů nesmí překročit stávající stav.

Shodně s dosavadní právní úpravou se řeší případy, kdy stavba nebo opatření se má uskutečnit ve správním obvodu dvou nebo více stavebních úřadů.

K § 14

Pro případy, že ministerstvo využije svého oprávnění podle § 12 odst. 2 písm. a), se stanoví povinnost stavebních úřadů a správních orgánů zúčastněných na zjišťování příčin havárií staveb poskytovat potřebné informace a součinnost.

K § 15 a 16

Vymezují se speciální stavební úřady, které vykonávají podle zvláštních předpisů tuto působnost pro stavby letecké, stavby drah a na dráze, stavby pozemních komunikací a pro vodní díla, s výjimkou pravomoci ve věcech územního rozhodování. Ustanovení § 15 odst. 1

písm. e) obsahuje nově stavby podléhající integrovanému povolení podle zvláštního právního předpisu.

Stavební úřady vojenské a jiné vykonávají tuto působnost u vyjmenovaných druhů staveb sloužících zvláštním účelům (stavby vojenské správy mimo území vojenských újezdů, stavby pro bezpečnost státu, stavby Věžeňské služby a stavby uranového průmyslu na území vyhrazeném pro tyto účely). Ani tyto stavební úřady, s výjimkou území vojenských újezdů, nevykonávají pravomoci na úseku územního rozhodování.

Rozšiřuje se kompetence Ministerstva průmyslu a obchodu pro stavby související s nakládáním s radioaktivními surovinami a stavby jaderných zařízení.

K § 17

Nepočítá se s možností přenést část rozhodovací pravomoci stavebního úřadu na obecní úřady, které stavebním úřadem nejsou, protože stavby, zařízení a jejich změny, o nichž mohou podle § 124 současného stavebního zákona rozhodovat, v podstatě již nebudou vyžadovat povolení. Těmto obecním úřadům však zůstanou významné působnosti pokud jde o dohled nad pořádkem a kázní na úseku výstavby tím, že sledují veškerou stavební činnost v obci a dbají, aby se rozvíjela v souladu se záměry územního plánování, dozírají na stav staveb, sledují, zda se stavby, jejich změny a udržovací práce na nich, terénní úpravy a zařízení podle tohoto zákona neprovádějí nebo neužívají bez povolení nebo v rozporu s tímto zákonem. Jedná se o výkon přenesené působnosti v rozsahu, který se v podstatě shoduje s dosavadní úpravou v § 122 stavebního zákona, ne však o správní činnosti ve smyslu zákona č. 312/2002 Sb., o úřednících územních samosprávních celků.

K § 18

Shodně s dosavadní právní úpravou si nadřízený stavební úřad může vyhradit působnost prvoinstančního stavebního úřadu u jednotlivých technicky zvlášť obtížných nebo neobvyklých staveb nebo u opatření s většími nebo rozsáhlejšími účinky na životní prostředí v jejich okolí. Pak vykonává i pravomoc ve věcech navazujících a souvisejících, které jsou upraveny v § 131, 132 a 135 zákona. Nové je oprávnění ministerstva k vyhrazení pravomoci k vydání územního rozhodnutí pro některé stavby.

K § 19

Základním cílem územního plánování je vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území. Návrh nového stavebního zákona používá termín „udržitelný rozvoj území“ s akcentem na problematiku území v návaznosti na vývoj názorů na pojetí „udržitelného rozvoje“.

Územní plánování v souladu s udržitelným rozvojem usměrňuje změny v území, koordinuje a harmonizuje požadavky na kvalitní životní prostředí, ekonomické aktivity i sociální potřeby. Vytváří předpoklady pro účelné a hospodárné umístění veřejné infrastruktury v území. Územní plánování soustavně a trvale konkretizuje a koordinuje

veřejný zájem na využití území, který je soustředěn na racionální využívání zastavěného a zastavitelného území a na ochranu území nezastavěného a nezastavitelných pozemků.

Při návrzích na změny ve využívání území musí být vycházeno z možností území a ochrany jeho hodnot. Podmínky pro změny v území se stanovují jednotlivými nástroji územního plánování, zejména územně plánovací dokumentací. Přitom musí územní plánování vycházet z požadavků souvisejících vědních oborů.

K § 20

V tomto ustanovení jsou vymezeny úkoly územního plánování s ohledem na naplňování jeho cílů. Úkoly jsou zmocněním pro zabezpečení veřejného zájmu na harmonickém vývoji území a jsou zmocněním pro výkon veřejné správy na tomto úseku. Specifické úkoly jsou zaměřeny na zjišťování stavu území a jeho hodnot, včetně vyhodnocování vlivu na udržitelný rozvoj. Nezastupitelnou úlohu má územní plánování při umisťování staveb a stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na jejich řešení. V rámci snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof je územnímu plánování svěřen zvláštní úkol ve vztahu k vytváření potřebných podmínek v území, stejně jako při předcházení důsledkům náhlých hospodářských změn. Nástroje územního plánování, zejména územně plánovací dokumentace, vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na připravované záměry.

Navrhovaný zákon prohlubuje orientaci územního plánování na zajištění udržitelného rozvoje území, jímž se rozumí vyvážený vztah územních podmínek pro zdravé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost. Z tohoto důvodu se stanoví úkol obligátního zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území jako jedné ze součástí politiky územního rozvoje a zásad územního rozvoje. V případech, které zákon specifikuje, bude vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území také součástí územního plánu. Toto vyhodnocení zahrne vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí ve smyslu směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES a posouzení vlivů na území Natura 2000 ve smyslu směrnic Rady 92/43/EHS a 79/409/EHS, která budou doplněna o posouzení vlivů na hospodářský a sociální „pilíř“ udržitelného rozvoje a o hodnocení vyváženosti vztahu těchto pilířů. Účelem je dosažení komplexního vyhodnocení ve všech potřebných souvislostech a vzájemných vztazích. Působnost dotčených orgánů přitom bude v plném rozsahu zachována. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území tak vytvoří rámec pro návrh řešení politiky územního rozvoje nebo územně plánovací dokumentace a bude podkladem pro výběr nejvhodnější alternativy a varianty usměrnění rozvoje území.

K § 21

Obecně se na zveřejňování písemností vztahují ustanovení správního řádu.

Speciální úprava vyvěšování a zveřejňování písemností na úseku územního plánování je pojata tak, aby byly využity veškeré možnosti k co největší informovanosti veřejnosti a také účastníků příslušných řízení. Příslušný správní úřad vyvěsí písemnost na úřední desce a současně ji zveřejní způsobem umožňující dálkový přístup. Pokud vzhledem k rozsahu

písemnosti není vyvěšení celého dokumentu na úřední desce možné nebo účelné, oznámí základní údaje o obsahu s uvedením, kde a kdy je možné do písemnosti nahlédnout.

K § 22

Územně plánovací informace jsou významnou, zcela novou odbornou pomocí orgánů územního plánování a stavebních úřadů veřejnosti (např. vlastníkům nemovitostí, investorům, projektantům) o možnostech změn v území, vycházející z odborné znalosti omezení a hodnot území, které je nutno respektovat. Územně plánovací informace jsou vydávány na základě a v souladu s územně analytickými podklady a územně plánovací dokumentací. Poskytování územně plánovacích informací navazuje na novou právní úpravu o vydávání předběžných informací podle správního řádu. Podmínkou kvalitní informace je žádost, ve které musí být uvedeny konkrétní požadavky v souvislosti s konkrétním záměrem na využití území. Územně plánovací informace se poskytují o podmínkách pro úspěšné vydání rozhodnutí nebo opatření podle tohoto zákona.

K § 23

Návrh zákona předpokládá povinná veřejná jednání při pořizování územně plánovací dokumentace. Úprava konání veřejných jednání a způsobu jejich vedení je proto přizpůsobena požadavkům na její pořizování. Pro správní řízení vedená podle stavebního zákona platí ustanovení o veřejném ústním jednání tak, jak jsou upravena v novém správním řádu a se speciální úpravou provedenou stavebním zákonem.

K § 24

Územní plánování je principiálně veřejnou činností. Nový stavební zákon rozšiřuje dosavadní možnosti účasti veřejnosti, spočívající v tom, že každý může podávat připomínky způsobem a ve lhůtách stanovených tímto zákonem a může se zúčastnit veřejných jednání stanovených zákonem. Návrh zákona k tomu nově umožňuje zastupování veřejnosti jí zvoleným zástupcem veřejnosti, který je oprávněn zúčastňovat se i dílčích jednání při pořizování územně plánovací dokumentace. Zákon stanoví podmínky pro zvolení zástupce veřejnosti na základě zmocnění občanů. Zástupce veřejnosti s zúčastní a zastupuje veřejnost na jednáních, u kterých není reálné zabezpečit širokou účast veřejnosti. Umožňuje se, aby veřejnost byla reprezentována občanským sdružením nebo obecně prospěšnou společností, jejichž předmětem činnosti je územní plánování, podpora výstavby, ochrana životního prostředí nebo ochrana kulturního dědictví. Návrh naplňuje požadavek Aarhuské úmluvy.

Účelem této úpravy je možnost zajistit laické veřejnosti účast na projednávání územně plánovací dokumentace a v územním řízení a to prostřednictvím zástupce veřejnosti. Zástupce veřejnosti je účastníkem řízení v řízení o návrhu zásad územního rozvoje, v řízení o návrhu územního plánu a v řízení o vydání regulačního plánu. Zástupce veřejnosti má postavení účastníka řízení také v územním řízení a v řízení o vydání územního opatření.

Dosavadní právní úprava jednoznačně prokázala, že k výkonu územně plánovací činnosti pracovníky obecních a krajských úřadů je nezbytné potřebné odborné vzdělání a praxe, kterou nemůže nahradit osvědčení zvláštní odborné způsobilosti podle zvláštního právního předpisu. V současnosti se projevuje výrazná asymetrie a nevyhovující disproporce v požadavcích na odborné vzdělání a praxi pro projektanty územně plánovací dokumentace (autorizované osoby) a pro pracovníky veřejné správy, která by touto právní úpravou měla být odstraněna. Nezbytnou podmínkou pro výkon činnosti pořizovatele územně plánovací dokumentace obecními úřady bude to, aby v nich byli zařazeni osoby splňující kvalifikační podmínky podle tohoto ustanovení.

Hlava III – nástroje územního plánování

Mezi nástroje územního plánování patří:

- územně plánovací podklady, vyhodnocující stav, možnosti a podmínky změn využití území,
- politika územního rozvoje, která je strategickým nástrojem územního plánování na celostátní úrovni, určuje rámce pro naplňování cílů a úkolů územního plánování ve stanoveném období, v potřebných republikových a mezinárodních souvislostech a koordinuje územně plánovací činnost krajů, zejména s ohledem na udržitelný rozvoj,
- územně plánovací dokumentace, která stanovuje směrnice pro navazující rozhodování o změnách ve využívání území a o stavbách, koordinuje různé veřejné zájmy, které chrání dotčené orgány svými stanovisky podle zvláštních předpisů. Je pořizována orgány územního plánování krajů a obcí a po veřejném projednání vydávána jejich zastupitelstvy nebo radami a to v závislosti na tom, o který druh územně plánovací dokumentace se jedná,
- územní rozhodnutí, které může být v zákonem stanovených případech nahrazeno územním souhlasem,
- územní opatření, jako nástroj, který z důvodu veřejného zájmu s časově omezenou platností upravuje poměry v území formou opatření obecné povahy,
- rozhodnutí o výměně pozemků, předkupní právo a náhrada za změnu v území jsou nové instituty stavebního zákona, jejichž smyslem je umožnit využití území a upravit vlastnické vztahy v něm tak, aby mohlo být využíváno hospodárně ku prospěchu všech jeho vlastníků. Obdobná právní úprava existovala ve stavebním právu v období 1. republiky a v různých formách je obsažena v řadě právních úprav v zemích EU. Všechny tyto nové instituty upravené stavebním zákonem jsou podrobně rozebrány v jednotlivých pasážích, které se jich týkají,
- předkupní právo, které je stanoveno pro obce, kraje nebo stát a to podle jejich příslušnosti k vlastnictví, v případě veřejně prospěšné stavby, veřejných prostranství a veřejně prospěšné opatření,
- náhrada za změnu v území, která náleží vlastníkům pozemků nebo staveb v důsledku omezení jejich práv.

K § 26

Územně plánovací podklady zahrnují povinně pořizované a trvale a průběžně aktualizované územně analytické podklady a územní studie, které se na rozdíl od územně analytických podkladů zpracovávají dle potřeby na základě uvážení orgánů územního plánování.

K § 27

Současná právní úprava nezajišťuje trvalou a aktuální znalost stavu území, omezení, možností, potřeb a podmínek změn jeho využití. Je nesystematicky a nesoustavně dostupná pouze tam, kde byly pořizeny územní plány. Jejich pořizování není povinné, děje se tak zhruba v 10ti až 15tiletých cyklech a obsahují proto neaktuální a nespolehlivou znalost o stavu území. Tato znalost je nezbytná celoplošně, to znamená i tam, kde není schválena územně plánovací dokumentace. To se projevuje na nedostatečné a nevyhovující kvalitě územního rozhodování.

Územně analytické podklady budou proto představovat významný podklad pro zpracování územních plánů (jejich pořizování se tím významně zrychlí a zlevní), pro zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, projektové dokumentace staveb, pro rozhodování stavebních úřadů i pro zpracování posudků vyhodnocení vlivů záměru na životní prostředí.

Na rozdíl od současné praxe budou územně analytické podklady trvale pořizovány a průběžně aktualizovány úřady územního plánování a krajskými úřady. Budou zpracovávány graficky a textově a budou veřejně dostupné. V úplné aktualizaci budou zveřejňovány každé 2 roky.

Účelem územně analytických podkladů je hodnotit území a jeho změny v potřebných územních i časových souvislostech. To současná právní úprava nezabezpečuje.

K § 28

Územně analytické podklady budou pořizovány ve dvojí rozdílné podrobnosti – pro správní obvod obecního úřadu obce s rozšířenou působností (úřad územního plánování) a pro území kraje. Nezbytné pro jejich zpracování jsou údaje o území poskytované „poskytovateli údajů“, což jsou orgány veřejné správy, jimi zřízené právnické osoby a vlastníci dopravní a technické infrastruktury. Současná situace, kdy neexistuje obecný právní předpis upravující sdílení údajů o území vytvářených uvedenými poskytovateli údajů, způsobuje obtížnou dostupnost údajů, nezbytných pro územně plánovací činnost a vytvářených přitom ve většině případů z veřejných prostředků. Toto ustanovení upravuje pro účely územního plánování podmínky poskytování a používání údajů o území a součinnosti poskytovatelů údajů při pořizování územně analytických podkladů.

K § 29

Tímto ustanovením se upravuje režim trvalé a průběžné aktualizace územně analytických podkladů, která bude prováděna v celém rozsahu ve dvouletém cyklu. V půlročním předstihu před termínem aktualizace bude prováděna kontrola použitých vstupních údajů o území tak, aby územně analytické podklady odpovídaly skutečnému stavu území. Rovněž jsou upraveny důsledky případů, kdyby poskytovatel údajů nesplnil svou povinnost kontroly údajů o území použitých orgánem územního plánování.

K § 30

Rozbor udržitelného rozvoje území, sloužící ke zjištění a posouzení vyváženého vztahu podmínek hospodářského rozvoje, sociálních podmínek a požadavků ochrany kvalitního životního prostředí, je nutno objektivizovat projednáním se zástupci obcí řešeného území. V případě rozboru pro správní obvod obecního úřadu obce s rozšířenou působností je předkládán k projednání Radě obcí pro udržitelný rozvoj území. Vztah tří pilířů udržitelného rozvoje se totiž v každém správním obvodu jednotlivé obce projevuje poněkud jinak, a proto je nezbytné projednání rozboru Radou obcí pro udržitelný rozvoj území v potřebných souvislostech všech dotčených obcí. Rozbor zpracovaný úřadem územního plánování bude sloužit pro zpracování tohoto rozboru pro celé území kraje, v tomto případě bude projednáván zastupitelstvem kraje.

K § 31

Územní studie je nástrojem určeným k ověření požadavků na ochranu hodnot území, záměrů na změny v jeho využití, k navržení, prověření a posouzení variant řešení vybraných problémů a úprav nebo rozvoje některých funkčních systémů v území. Územní studie se neprojednává ani neschvaluje; příslušný orgán územního plánování pouze schvaluje možnost jejího využití jako podkladu pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace. Pořizuje se v případech, kdy je to uloženo zásadami územního rozvoje, územním plánem nebo na základě rozhodnutí orgánů územního plánování. Zákon stanovuje proces a způsob pořízení územní studie. Po jejím zápisu do evidence územně plánovací činnosti je podkladem pro rozhodování o území. Zákon upravuje podmínky úhrady nákladů na pořízení územní studie v případě, je-li pořizována na základě návrhu orgánu veřejné správy nebo na základě žádosti, kterou může podat každý.

K § 32

Novým nástrojem územního plánování je politika územního rozvoje. Jejím cílem je řešit území České republiky v potřebných republikových a mezinárodních souvislostech. Tímto novým nástrojem se budou koordinovat jak jednotlivé resortní dokumenty mající dopad do území České republiky (resortní politiky, koncepce apod.), tak i zásady územního rozvoje (jako územně plánovací dokumentace krajů a jejich prostřednictvím i územně plánovací dokumentace obcí). Politika územního rozvoje bude směrnicí pro uplatňování zájmů ve využití území České republiky s ohledem na podmínky udržitelného rozvoje území a to jak pro rozhodování orgánů územního plánování, tak pro rozhodování dalších orgánů veřejné správy, mající vliv na využití území České republiky.

Politiku územního rozvoje pořizuje pro celé území státu jako nadresortní koncepci Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci s kraji a správními úřady, a schvaluje ji vláda. Ve Sbírce zákonů bude uveřejněno sdělení o schválení politiky územního rozvoje.

K § 33

Tímto ustanovením je určen obsah politiky územního rozvoje. Stavební zákon zde stanovuje, že neopominutelnou součástí politiky územního rozvoje je i vyhodnocení jejího vlivu na udržitelný rozvoj území, to je jejího vlivu na hospodářské a sociální podmínky a na životní prostředí. Potřeba vyhodnotit její vliv na životní prostředí vychází mimo jiné z čl. 5 odst. 1 přílohy č. 1 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES. Tímto ustanovením je stavebním zákonem transponována uvedená směrnice.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahuje také vyhodnocení vlivů na životní prostředí (v souladu se směrnicí o posuzování vlivů na životní prostředí⁹⁾) a vyhodnocení vlivů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti (v souladu se směrnicí o ochraně přírodních stanovišť a směrnicí o ochraně volně žijících ptáků¹⁰⁾). Vyhodnocení je podkladem pro výběr vhodné alternativy nebo varianty scénáře rozvoje území. K tomuto vyhodnocení vydává Ministerstvo životního prostředí zvláštní stanovisko podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí⁴⁾.

K § 34

Politika územního rozvoje se pořizuje na základě zákonem předepsaných podkladů. Zákon dále stanovuje způsob pořizování politiky územního rozvoje, včetně způsobu a lhůt projednávání a vyhodnocení vlivu politiky územního rozvoje na udržitelný rozvoj území, uplatňování stanovisek a připomínek a součinnost při konzultacích. Tímto ustanovením jsou transponovány požadavky čl. 6 odst. 2 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES.

V souladu se směrnicí o posuzování vlivů na životní prostředí⁷⁾ je upraveno také "mezistátní posuzování vlivů na životní prostředí". Výsledky tohoto mezistátního posuzování jsou spolu s výsledky vyhodnocení vlivů na životní prostředí, které jsou součástí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, a spolu s výsledky projednání těchto vyhodnocení, podkladem pro úpravu návrhu politiky územního rozvoje před jejím schválením.

K § 35

Určují se povinné podklady, které je nutno předložit vládě jako podklad ke schválení politiky územního rozvoje.

Tímto ustanovením je transponován čl. 9 odst. 1 písm. b) Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES.

⁹⁾ směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES ze dne 27. června 2001, o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí

¹⁰⁾ směrnice Rady 92/43/EHS ze dne 21. května 1992, o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin; směrnice Rady 79/409/EHS ze dne 2. dubna 1979, o ochraně volně žijících ptáků

Aby byly naplněny požadavky příslušných směrnic ⁷⁾⁸⁾, je návrh politiky územního rozvoje předkládán ke schválení spolu s výsledky vyhodnocení vlivů na životní prostředí (jsou součástí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, viz § 20 odst. 2) a spolu se sděleními, která vysvětlují, jak byly výsledky vyhodnocení vlivů, jakož i výsledky projednání, ve výsledném návrhu politiky územního rozvoje zohledněny. Tím je zajištěno, že výsledky vyhodnocení vlivů a výsledky projednání nemohou být při konstrukci výsledného návrhu ani při jeho schvalování opomenuty, naopak vytváří rámec pro schvalované řešení.

Negativní vlivy na evropská chráněná území přírody, tj. území Natura 2000 (evropsky významné lokality a ptačí oblasti) musí být připravovaným řešením eliminovány. Pokud se takovými významným vlivům, které ohrožují dosažení cílů ochrany území Natura 2000, nelze vyhnout, pak lze politiku územního rozvoje schválit jen za velmi přísných podmínek, které vyplývají z čl. 6 směrnice Rady 92/43/EHS ze dne 21. května 1992, o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin.

K § 36

Zákon stanovuje způsob aktualizace politiky územního rozvoje tím, že ukládá její vyhodnocování ve čtyřletých intervalech a předložení zprávy o jejím uplatňování vládě. Zákon stanovuje základní obsah této zprávy. Zprávu bude ministerstvo zpracovávat ve spolupráci s ostatními ministerstvy, dalšími ústředními správními úřady a kraji. Výsledkem zprávy bude buď návrh na aktualizaci politiky územního rozvoje nebo návrh na pořízení nové politiky územního rozvoje a rovněž návrh opatření, která bude nutno provést v územně plánovací činnosti krajů a obcí, popř. v činnosti ministerstev a ostatních správních úřadů.

K § 37

Koncepčně novým nástrojem územního plánování krajské územní samosprávy jsou zásady územního rozvoje, které mají významné funkce jak směrem k celostátní úrovni, tak směrem k jednotlivým obcím. Na jedné straně zohledňují a upřesňují úkoly územního plánování rámcově vymezené na celostátní úrovni v politice územního rozvoje, na druhé straně v nadmístních souvislostech řeší a koordinují vazby územního rozvoje jednotlivých obcí s podmínkou, že kraj nesmí zasahovat na úseku územního plánování do těch pravomocí, které výhradně přísluší obcím. Zásady územního rozvoje jsou nástrojem, kterým kraj určuje základní strategii pro rozvoj svého území s ohledem na podmínky udržitelného rozvoje a na hospodárné využívání. Zákon ukládá v přechodných ustanoveních, aby do tří let po nabytí jeho účinnosti kraje pořídily zásady územního rozvoje pro celé své správní území. Zásady vydává zastupitelstvo kraje formou opatření obecné povahy podle správního řádu.

V zásadách územního rozvoje se stanovují v nadmístních souvislostech základní zásady rozvoje kraje jako celku a základní podmínky pro rozvoj jednotlivých obcí. Při zpracování zásad územního rozvoje je nutno vycházet z cílů a úkolů územního plánování, které upřesňuje celostátní strategický nástroj územního plánování – politika územního rozvoje. Zásady územního rozvoje musí být zpracovány s ohledem na požadavky udržitelného rozvoje území a s ohledem na hospodárnou a obecně prospěšnou organizaci území. Zásady jsou koordinačním nástrojem pro územní plány jednotlivých obcí, regulační plány a činnost veřejné správy, uplatňující veřejné zájmy v území.

Zásady územního rozvoje dále vymezují plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby nadmístního významu a stanoují kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách. Pro vymezené oblasti a plochy určují nástroje, kterými budou následně prověřeny (územní studii) nebo stanoveny (regulačním plánem nebo územním rozhodnutím) podrobné podmínky pro změny ve využití území.

Součástí zásad územního rozvoje je i stanovení nadmístních požadavků na územní plány jednotlivých obcí, tj. na jejich obsah, aktualizaci nebo změnu. Zákon vylučuje, aby prostřednictvím zásad územního rozvoje kraj intervenoval do pravomoci obcí a řešil problémy v jejich pravomoci na úseku územního plánování s výjimkou případu, kdy je nezbytná koordinace nadmístních souvislostí, vazeb mezi jednotlivými obcemi a takových změn v území, které mají dopad do správní území více obcí.

K § 38 a 39

V tomto ustanovení zákona je upravena procedura pořizování návrhu zásad územního rozvoje, lhůty, řešení námitek, připomínek a rozporů. Oproti současnému pořizování územně plánovací dokumentace se nemusí povinně zpracovávat koncept řešení zásad územního rozvoje, pokud není výslovně zastupitelstvem kraje toto uloženo. Při aktualizaci zásad územního rozvoje bude funkci zadání plnit zpráva o uplatňování zásad, která bude rovnou obsahovat i pokyny pro jejich úpravu.

Návrh zásad územního rozvoje posuzuje před řízením o jejich vydání Ministerstvo pro místní rozvoj a to z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a z hlediska celostátní koordinace využívání území. V případě vlivu zpracovávaného návrhu zásad územního rozvoje na území sousedních států, musí ministerstvo ve spolupráci s dalšími resorty informovat příslušná ministerstva těchto států o zpracovávání návrhu zásad územního rozvoje.

Součástí návrhu zásad územního rozvoje je vyhodnocení jejich minulých i předpokládaných vlivů na podmínky udržitelného rozvoje území, jimiž se rozumí vyvážený vztah územních podmínek pro hospodářský rozvoj, zdravé životní prostředí a sociální soudržnost územních společenství obyvatel.

Toto vyhodnocení zahrnuje i vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí v souladu se směrnicí o posuzování vlivů na životní prostředí⁷⁾ a posouzení vlivů na území NATURA 2000 (evropská soustava chráněných území přírody sestávající z evropsky významných lokalit a ptačích oblastí⁸⁾¹¹⁾). Tímto ustanovením je transponována Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES, o posuzování vlivu některých plánů a programů na životní prostředí. Obsah vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bude podrobně stanoven prováděcím právním předpisem k obsahu zásad územního rozvoje. Protože je vyhodnocení vlivů součástí zásad územního rozvoje, je spolu s nimi také projednáváno s dotčenými orgány a veřejností, čímž je naplněn požadavek směrnice na projednání zprávy o stavu životního prostředí¹²⁾.

¹¹⁾ zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění zákona č. 218/2004 Sb.

¹²⁾ článek 6 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES ze dne 27. června 2001, o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí

V souladu se směrnicí o posuzování vlivů na životní prostředí⁷⁾ se stanoví také postup pro "přeshraniční konzultace". Pokud lze předpokládat vliv zásad územního rozvoje na území jiného státu, musí být tomuto státu nabídnuta možnost konzultací a vyjádření.

Návrh zásad územního rozvoje má být upraven tak, aby zohlednil výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na území NATURA 2000, a aby zohlednil výsledky projednání včetně přeshraničních konzultací. Negativní vlivy na území NATURA 2000 musí být eliminovány. Jestliže se z mimořádných důvodů nelze vyhnout závažnému negativnímu vlivu na tato území, který může ohrozit cíle jejich ochrany, lze zásady územního rozvoje schválit jen za podmínky přijetí kompenzačních opatření a za dalších přísných podmínek, které vyplývají z čl. 6 směrnice Rady 92/43/EHS ze dne 21. května 1992, o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin.

K § 40 a 42

Zásady územního rozvoje vydává zastupitelstvo kraje jako opatření obecné povahy v samostatné působnosti. Vydané zásady územního rozvoje jsou v celém rozsahu závazné pro obce a pro dotčené orgány při rozhodování, které souvisí s využíváním území. Přitom zákon jednoznačně stanoví, že zásady územního rozvoje nelze vydat v případě, kdyby zasahovaly nad rámec stanoveným zákonem do působnosti obcí. Návrh zásad územního rozvoje je zastupitelstvu kraje předkládán na základě dohody s dotčenými orgány, které chrání veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů.

Při podání námítky musí být vždy vymezeno dotčené území. Rozhodnutí o ní je vždy územně konkretizovatelné.

Návrh zásad územního rozvoje dohodnutý s dotčenými orgány je projednán s veřejností, která může uplatnit své připomínky, za účasti dotčených orgánů a obcí. Součástí projednávaného návrhu zásad je také vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, které zahrnuje vyhodnocení vlivů na životní prostředí (požadavek směrnice o posuzování vlivů na životní prostředí⁷⁾) a posouzení vlivů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti (požadavek směrnice o ochraně přírodních stanovišť a směrnice o ochraně volně žijících ptáků⁸⁾). Vyhodnocení je podkladem pro výběr vhodné alternativy nebo varianty scénáře plánovaného rozvoje území. K vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na území NATURA 2000 vydává Ministerstvo životního prostředí stanovisko podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí⁴⁾. Soulad navrženého řešení s těmito stanovisky a s výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území přezkoumá krajský úřad. Výsledek tohoto přezkoumání a uvedené vyhodnocení vlivů jsou součástí odůvodnění návrhu zásad územního rozvoje, které se předkládá zastupitelstvu ke schválení. Tak je zajištěno naplnění požadavků příslušných směrnic⁷⁾⁸⁾ zohlednit výsledky projednání a výsledky vyhodnocení vlivů na životní prostředí a území NATURA 2000.

Zásady územního rozvoje nelze rozhodnutím v přezkumném řízení měnit, ale v případě jejich rozporu s právními předpisy lze zásady územního rozvoje nebo jejich část zrušit. Věcné řešení musí být nalezeno po projednání podle tohoto zákona, včetně dohodnutí s dotčenými orgány, nemůže být měněno orgánem příslušným k přezkumu.

K § 43

Zákon upravuje nejen režim aktualizace politiky územního rozvoje, ale i zásad územního rozvoje, a to rozdílně od doposud známého režimu změn územně plánovací dokumentace.

Zákon stanovuje povinnost krajského úřadu předkládat pravidelně jednou za 2 roky zprávu o uplatňování zásad územního rozvoje v uplynulém období a to krajskému zastupitelstvu. Předtím musí být návrh konzultován s obcemi a dotčenými orgány.

Zásady územního rozvoje, které budou pořízeny a schváleny nejpozději do tří let po nabytí účinnosti tohoto zákona, budou poté vyhodnocovány v pravidelných intervalech a na základě vyhodnocení budou aktualizovány nebo nahrazeny novými zásadami územního rozvoje.

K § 44

Územní plán je základní koncepční nástroj územního plánování obce. Územní plán je závazný pro zpracování regulačních plánů a pro rozhodování o území. Stejně jako podle předchozí úpravy se územní plán pořizuje pro celé území obce, protože je nezbytné řešit ucelenou koncepci rozvoje obce ve vzájemných funkčních vazbách tohoto území jako celku. Územní plán se vydává jako opatření obecné povahy podle správního řádu a to v samostatné působnosti. Speciální ustanovení upravuje zvláštní režim ve vybraných plochách, kde je možné rozhodovat vzhledem k potřebě komplexního řešení jen na základě řešení regulačního plánu. Při vydání územního plánu se současně stanoví potřebné zadání regulačního plánu. Ustanovení řeší zvláštní podmínky při pořizování územního plánu na území vojenských újezdů a na území hlavního města Prahy.

K § 45

Územní plán pořizuje pouze obecní úřad, který splňuje kvalifikační podmínky pro výkon územně plánovací činnosti a byl nařízením kraje určen pro výkon činnosti pořizovatele, tedy obecní úřad, který zaměstnává pracovníky odborně vybavené pro výkon územně plánovací činnosti (§ 25). Pro obce, jejichž obecní úřad tyto podmínky nespĺňuje a nebyl určen pro výkon činnosti pořizovatele, bude pořizovat územní plán na jejich požádání úřad územního plánování, který trvale a soustavně aktualizuje územně analytické podklady, poskytující potřebnou znalost území pro hospodárné pořízení územního plánu nebo regulačního plánu.

Důvodem je zajistit kvalifikovaný přístup a profesionalitu celého procesu pořizování územního plánu, jeho kvalitní a hospodárné zpracování. Toto ustanovení se zásadně liší od stávající legislativní úpravy, která umožňuje, aby obecní úřady bez ohledu na dostatečné organizační a personální vybavení pořizovaly územní plány. Nová právní úprava přitom zachovává pravomoc každé obce vydávat územní plán a regulační plán.

Pořízení územního plánu není uloženo zákonem. Je pouze na zastupitelstvu obce, zda na základě podnětu nebo návrhů uvedených v zákoně rozhodne o pořízení územního plánu.

Územní plán může být pořízen na základě podnětu zastupitelstva, nebo na základě návrhu orgánu veřejné správy, návrhu fyzické nebo právnické osoby, jenž má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku či stavbě, které leží na území obce; návrh k pořízení územního plánu může podat i každý občan obce.

K § 46

Zpracování územního plánu hradí obec, jejíž zastupitelstvo rozhodlo o jeho pořízení. Zpracování změny územního plánu může za okolností uvedených v zákoně hradit navrhovatel, od kterého vzešel podnět k pořízení změny. Náklady na projednání územního plánu nebo jeho změny hradí. V případech pořízení změny územního plánu, která byla vyvolána zásadami územního rozvoje, hradí náklady kraj.

K § 47

Zákon upravuje obsahové náležitosti návrhu na pořízení územního plánu. Pořizovatel posuzuje, zda-li návrh splňuje stanovené náležitosti. O odmítnutí návrhu rozhoduje pořizovatel v případě, že navrhovatel ve stanovené lhůtě neodstranil jím zjištěné nedostatky. Splňuje-li návrh náležitosti stanovené tímto zákone, je návrh předložen zastupitelstvu obce k rozhodnutí, zda bude územní plán pořízen. U změny územního plánu se postupuje obdobně.

K § 48

Návrh zadání obsahuje hlavní cíle a požadavky pro zpracování návrhu, případně povinnost zpracování variantních řešení formou konceptu územního plánu (ten je pak projednáván obdobně jako návrh územního plánu). Toto ustanovení se výrazně liší od stávajícího zákona, neboť koncept již není povinnou součástí pořizování územního plánu. Dosavadní právní úprava neumožňuje použít hospodárné postupy pořizování v odůvodněných případech. Ustanovení dále upravuje způsob projednání tohoto návrhu s dotčenými správními úřady a veřejností.

Součástí návrhu zadání územního plánu je požadavek na vyhodnocení jeho předpokládaných vlivů na podmínky udržitelného rozvoje území, které zahrnuje i vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí (požadavek směrnice o posuzování vlivů na životní prostředí⁷⁾) a vyhodnocení vlivů na území NATURA 2000 (požadavek směrnice o ochraně přírodních stanovišť a směrnice o ochraně volně žijících ptáků⁸⁾), pokud dotčený orgán uplatnil u pořizovatele tento požadavek. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se však u územního plánu nezpracovává, pokud územní plán není koncepcí ve smyslu zákona o posuzování vlivů na životní prostředí¹³⁾ a pokud orgán ochrany přírody (krajský úřad nebo správa chráněné krajinné oblasti či národního parku) ve svém stanovisku k návrhu zadání vyloučí závažný negativní vliv na území NATURA 2000, který by mohl vyplynout z uplatňování řešení přijatého v územním plánu.

¹³⁾ zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, kvalifikuje územní plány, které je třeba posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí.

Zadání schvaluje zastupitelstvo obce v samostatné působnosti. V odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu může zastupitelstvo uložit zpracování konceptu územního plánu, který jinak není povinný.

K § 49 a 50

Koncept územního plánu je zaměřen zejména na ověření variant řešení. Pokud se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, které obsahuje vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na území NATURA 2000, je toto vyhodnocení součástí konceptu územního plánu a projednává se spolu s ním. Tím jsou naplněny požadavky směrnic^{7) 8)} na projednání tohoto vyhodnocení s dotčenými orgány a veřejností¹⁰⁾. Vyhodnocení vlivů je, pokud se zpracovává, podkladem pro výběr nejvhodnější varianty řešení a pro stanovení eliminačních a kompenzačních opatření minimalizujících negativní vlivy funkčního využití území.

Na základě výsledku projednání konceptu navrhne pořizovatel pokyny pro zpracování návrhu územního plánu, které schvaluje zastupitelstvo obce v samostatné působnosti.

K § 51

Pořizovatel zajistí zpracování návrhu územního plánu a jeho projednání s dotčenými orgány. Rada obcí pro udržitelný rozvoj území projedná na návrh pořizovatele vyhodnocení vlivu uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území, včetně posouzení jeho vlivu na životní prostředí. Tímto ustanovením jsou do stavebního zákona transponovány požadavky čl. 6 odst. 2 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES, o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není součástí návrhu územního plánu, pokud již bylo projednáno spolu s jeho konceptem, anebo v případech kdy se koncept nezpracovává, pokud návrh územního plánu nevykazuje znaky koncepce stanovené zvláštním předpisem⁴⁾ a orgán ochrany přírody ve stanovisku k návrhu zadání vyloučil možnost významného negativního vlivu uplatňování územního plánu na území NATURA 2000⁸⁾⁹⁾.

Jestliže se zpracovává vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu, projednává se jako součást tohoto návrhu, včetně projednání s veřejností, a navržené řešení vyhodnocení zohledňuje. Tím jsou naplněny požadavky příslušných směrnic na konzultace s orgány a veřejností a na zohlednění výsledků těchto konzultací (projednání) a zohlednění zprávy o stavu životního prostředí¹⁴⁾.

Negativní vlivy na území NATURA 2000 musí být navrženým řešením vyloučeny. Jestliže se z mimořádných důvodů nelze vyhnout závažnému negativnímu vlivu na tato území, který může ohrozit cíle jejich ochrany, lze zásady územního rozvoje schválit jen za podmínky přijetí kompenzačních opatření a za dalších přísných podmínek, které vyplývají zejména z čl. 6 směrnice Rady 92/43/EHS ze dne 21. května 1992, o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin. Protože tyto podmínky platí

¹⁴⁾ zvláště čl. 6 a čl. 8 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES ze dne 27. června 2001, o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí

obdobně pro schvalování zásad územního rozvoje, odkazuje navržené ustanovení na tuto úpravu.

K § 52

Požizovatel předkládá návrh územního plánu k posouzení krajskému úřadu, který ve lhůtě stanovené zákonem vydává své stanovisko. Zákon stanoví podklady pro zpracování stanoviska krajského úřadu, podle kterých posuzuje návrh územního plánu a stanoví další postup při nesdělení stanoviska v určené lhůtě. Smyslem tohoto ustanovení je zajistit koordinaci využití území z hlediska širších územních vztahů.

K § 53 a 54

Úprava řízení o vydání územního plánu formou opatření obecné povahy k územnímu plánu navazuje na novou úpravu podle § 171 a následující správního řádu. Zákon upravuje zvláštnosti související s řízením o územním plánu, zejména stanoví povinné konání veřejného projednání, kterým správní řád rozumí veřejné ústní jednání. Stanoví koncentrační zásadu a vylučuje opakované projednání námitek, stanovisek a připomínek ve věcech, o kterých již bylo rozhodnuto. Uplatněná námitka musí vždy obsahovat kromě jiného odůvodnění a vymezení území, kterého se týká.

Dojde-li k podstatné úpravě návrhu územního plánu nebo požadavků na jeho přepracování, opakuje se veřejné projednání, nebo na základě pokynů pro zpracování návrhu územního plánu schválených zastupitelstvem obce v samostatné působnosti, se pořídí nový návrh. Pořizovatel předkládá návrh územního plánu zastupitelstvu obce po jeho přezkoumání ze zákonem stanovených hledisek spolu s návrhem odůvodnění.

K § 55

Zastupitelstvo obce vydává územní plán na základě předloženého návrhu územního plánu jako opatření obecné povahy podle správního řádu a to v samostatné působnosti.

Zastupitelstvu obce je předkládán návrh územního plánu, který byl dohodnut s dotčenými orgány. Zákon ukládá, že tuto dohodu lze měnit pouze na základě nového projednání s dotčenými orgány. Z těchto důvodů je v tomto ustanovení řečeno, že v případě nesouhlasu zastupitelstva s předloženým návrhem územního plánu je nutno jej vrátit pořizovateli s instrukcí k přepracování schválenou zastupitelstvem obce.

Územní plán je po schválení zastupitelstvem obce závazný v celém rozsahu pro rozhodování v území, účinnosti nabývá 15. dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky o opatření obecné povahy. Územní plán je veřejnosti přístupný dokument, o jehož pořízení a schválení se veřejnost může dozvědět způsobem umožňujícím dálkový přístup v evidenci územně plánovací činnosti (§ 171), způsob ukládání územního plánu a způsob, jakým je možné do něj nahlížet, upravuje § 174.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, obsahující vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na území Natura 2000, projednané s dotčenými orgány a s veřejností spolu

s konceptem nebo návrhem územního plánu, se stává součástí odůvodnění výsledného návrhu. Jeho součástí jsou také výsledky přezkoumání návrhu z hlediska jeho souladu s výsledky projednání, tedy i se stanoviskem příslušného úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na území Natura 2000. Odůvodnění je předkládáno zastupitelstvu spolu s návrhem územního plánu k vydání. Vydaný územní plán je zveřejněn v souladu s ustanoveními správního řádu o opatření obecné povahy a ustanoveními tohoto zákona. Zveřejňuje se včetně odůvodnění. Vydaný územní plán je cyklicky vyhodnocován. Tato ustanovení o vydání a vyhodnocování územního plánu naplňují požadavky směrnice o schvalování koncepce a monitorování jejích vlivů¹⁵⁾.

Územní plán nelze rozhodnutím v přezkumném řízení změnit, ale v případě jeho rozporu s právními předpisy lze územní plán nebo jeho změnu zrušit. Řešení musí být nalezeno po projednání podle tohoto zákona, včetně dohodnutí s dotčenými orgány, nemůže být měněno orgánem příslušným k přezkumu.

K § 56

Nová úprava ukládá orgánům obce povinnost sledovat a vyhodnocovat uplatňování územního plánu. Zákon stanoví pořizovateli povinnost minimálně jednou za dva roky předložit zastupitelstvu obce zprávu o uplatňování územního plánu, která musí být konzultována s dotčenými správními úřady. Na pořizování a vydávání změn územního plánu se přiměřeně použijí ustanovení o pořizování a vydávání územního plánu.

K § 57

Toto ustanovení upravuje povinnost pořizovatele informovat zastupitelstvo obce o dalším postupu při pořizování územního plánu v případech, že od posledního rozhodnutí zastupitelstva obce k tomuto procesu uplyne doba delší než 1 rok. Ustanovení má napomoci k odstranění neodůvodněných průtahů v činnosti pořizovatele v průběhu zpracování a projednání územního plánu.

K § 58

V území obce, pro kterou je pořizován územní plán, může být v odůvodněných případech vyčleněna část, která je společně řešena v podrobnosti regulačního plánu. Regulační plán tohoto území je pak pořizován současně s územním plánem. Účelem tohoto ustanovení je umožnit hospodárný výkon územně plánovací činnosti a výrazné zkrácení přípravy území pro nové využití. Tento postup není v současné právní úpravě možný. Obdobná právní úprava existuje např. v zákoně o územním plánování pro Anglii.

K § 59 až 61

Území každé obce je členěno na zastavěné a nezastavěné ze zákona - § 2 odst. 1 písm. d) a f). Úpravu těchto hranic lze provádět územním plánem nebo v případech, kdy to není

¹⁵⁾ zvláště čl. 9 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES ze dne 27. června 2001, o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí

účelné, na základě opatření obecné povahy o samostatném vymezení zastavěného území, které vydává rada obce v přenesené působnosti. V tomto případě na rozdíl od územního plánu nelze vymezovat zastavitelné plochy.

Vymezení zastavěného území je nástrojem, který slouží k ochraně nezastavěného území před jeho neodůvodněnou přeměnou na území zastavěné, k hospodárnému využívání zastavěného území, k ochraně nezastavitelných pozemků uvnitř zastavěného území a k rozlišení pozemků s rozdílnou hodnotou pro účely následného stanovení daně z nemovitosti.

Území obce se člení územním plánem na území zastavěné, zastavitelné plochy a území nezastavěné. V případě, že není účelné pořízení územního plánu, provádí se členění území obce na zastavěné a nezastavěné na základě vymezení zastavěného území vydané radou obce. Po vymezení zastavěného území bude v něm možné rozhodovat ve zjednodušeném územním řízení.

Při vymezení zastavěného území se bude vycházet z hranic zastavěných částí obce ke dni 1.9.1966 (tzv. intravilánů), které jsou zakresleny v katastrální mapě. Tyto zákresy budou při stanovení zastavěného území aktualizovány podle současného rozsahu zástavby.

V celém procesu vymezování zastavěných území je zaručena účast příslušných dotčených orgánů, orgánů územní samosprávy i podávání a posuzování námitek vlastníků a připomínek veřejnosti.

K § 62

Regulační plán vždy nahrazuje územní rozhodnutí ve věci vymezení pozemků, ve věci stanovení jejich využití a pro stanovení podmínek staveb veřejné infrastruktury a veřejně prospěšných opatření. Regulační plán je pořizován jako skupinové územní rozhodnutí, pořízení regulačního plánu nahradí další územní rozhodnutí v rozsahu stanoveném při jeho vydání. Regulační plán rovněž může nahradit plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav.

Toto pojetí regulačního plánu oproti platné právní úpravě odstraňuje požadavek vydání územních rozhodnutí v řešeném území.

K § 63

Regulační plán vydává jako opatření obecné povahy podle správního řádu rada obce v přenesené působnosti. To představuje rozdíl oproti územnímu plánu, který vydává zastupitelstvo obce v samostatné působnosti. Tento rozdíl je odůvodněn zejména tím, že regulační plán se pořizuje v návaznosti na předchozí vymezení ploch v územním plánu. Regulační plán je v podstatě „hromadným územním rozhodnutím“ a svým obsahem a právními účinky se k němu výrazně přibližuje.

Regulační plán se pořizuje z vlastního podnětu obce nebo jiného podnětu, v zákonem stanovených případech, nebo jej lze vydat na žádost fyzické nebo právnické osoby a to pro plochy, které jsou takto určeny zásadami územního rozvoje nebo územním plánem, pro které musí být současně schváleno zadání regulačního plánu.

K § 64

Ustanovení upravuje podmínky úhrady nákladů na zpracování a pořízení regulačního plánu s ohledem na to, je-li pořizován z vlastního podnětu obce, na návrh orgánu veřejné správy nebo na základě žádosti. Pokud je zpracování regulačního plánu vyvoláno výhradní potřebou jiné osoby, může příslušné zastupitelstvo podmínit jeho pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na jeho zpracování. V případech pořizování regulačního plánu na žádost, hradí jeho zpracování a náklady s tím spojené žadatel (investor).

K § 65 až 67

Zákon upravuje rozdílný postup při pořizování regulačního plánu z podnětu a na žádost.

O pořízení regulačního plánu z podnětu rozhoduje příslušné zastupitelstvo v samostatné působnosti. Není-li schváleno zadání v zásadách územního rozvoje nebo v územním plánu, schvaluje příslušné zastupitelstvo v samostatné působnosti rovněž zadání regulačního plánu. Zastupitelstvo obce nebo kraje při jeho schválení určuje, které druhy územních rozhodnutí jsou v řešeném území nahrazeny vydaným regulačním plánem.

Zákon upravuje náležitosti návrhu nebo žádosti o pořízení regulačního plánu.

Při pořizování regulačního plánu na žádost předkládá žadatel, kterým je zpravidla investor, mimo jiné návrh regulačního plánu projednaný s dotčenými orgány. Součástí žádosti je rovněž návrh plánovací smlouvy, kterou schvaluje příslušné zastupitelstvo před vydáním regulačního plánu v samostatné působnosti. Obsahem plánovací smlouvy je řešení vztahu žadatele a obce nebo kraje při realizaci zástavby podle regulačního plánu. Upravuje zejména spoluúčast na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury.

Regulační plán v pojetí navrhovaného zákona nemá charakter koncepce, kterou by bylo třeba posuzovat z hlediska jejích vlivů na životní prostředí (SEA). V případech, kdy je jeho pořízení vyvoláno záměry, které odpovídají záměrům kategorie I. podle přílohy č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí⁴⁾, bude posuzován jako záměr ve smyslu tohoto zákona (EIA). Pokud regulační plán stanoví podmínky pro realizaci záměru kategorie II. přílohy č. 1 uvedeného zvláštního předpisu, bude posuzován podle tohoto předpisu jako záměr, pokud tak stanoví příslušný úřad (Ministerstvo životního prostředí nebo krajský úřad) v závěru zjišťovacího řízení. Závěr zjišťovacího řízení je jedním ze stanovisek dotčených orgánů k návrhu zadání. Z toho plyne, že pokud pořizovatel nemůže vyloučit možnost, že připravovaný regulační plán ponese znaky záměru podle zvláštního právního předpisu⁴⁾, musí do okruhu dotčených orgánů při projednání návrhu zadání zahrnout také příslušný úřad ve smyslu tohoto předpisu.

Dotčeným orgánem při projednání návrhu zadání bude rovněž orgán ochrany přírody (krajský úřad nebo správa chráněné krajinné oblasti nebo národního parku). Pokud tento orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání nevyloučí možnost významného negativního vlivu na území NATURA 2000⁸⁾⁹⁾, který by mohl ohrozit cíle ochrany tohoto území, musí být návrh regulačního plánu posouzen z hlediska vlivů na toto území.

Pokud zadání na základě stanovisek a skutečností uvedených výše stanoví nutnost posouzení návrhu regulačního plánu, pořizovatel zajistí, aby spolu s návrhem byla zpracována také dokumentace vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu⁴⁾. Dokumentaci zpracovává osoba s autorizací na posuzování vlivů na životní prostředí (EIA). Pokud orgán ochrany přírody nevyloučil ve svém stanovisku k návrhu zadání možnost negativního vlivu na území Natura 2000⁸⁾⁹⁾, pořizovatel zajistí rovněž posouzení předpokládaného vlivu na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Toto posouzení zpracovává osoba s autorizací⁹⁾ na posuzování vlivů na území Natura 2000.

V průběhu projednání návrhu regulačního plánu, dokumentace vlivů na životní prostředí a posouzení vlivů na území NATURA 2000 s dotčenými orgány vydá příslušný úřad (Ministerstvo životního prostředí, krajský úřad) stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí. Lhůtu pro vydání tohoto stanoviska lze prodloužit. Při úpravě návrhu pořizovatel toto stanovisko zohlední.

Skutečnosti zjištěné v dokumentaci vlivů provádění záměru na životní prostředí a v posouzení vlivů záměru na území NATURA 2000 vytváří rámec pro výběr řešení regulačního plánu a jsou v tomto řešení zohledněny. Pokud ve výjimečných případech nelze navrhnout takové řešení, které negativní vlivy na území NATURA 2000 vyloučí, lze zahájit řízení o regulačním plánu pouze v případě přijetí kompenzačních opatření a za dalších přísných podmínek, které vyplývají zejména z čl. 6 směrnice Rady 92/43/EHS ze dne 21. května 1992, o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin. Protože tyto podmínky platí obdobně pro schvalování územního plánu, odkazuje navržené ustanovení na tuto úpravu.

Při pořizování regulačního plánu na žádost zajistí zpracování dokumentace vlivů na životní prostředí a posouzení vlivů na území NATURA 2000⁸⁾⁹⁾ žadatel, a to za stejných okolností a stejným postupem jako pořizovatel při pořizování regulačního plánu z podnětu. I v tomto případě platí zvláštní výše uvedené omezující podmínky pro vydání regulačního plánu, pokud by se navrženým řešením nepodařilo vyloučit významný negativní vliv na území Natura 2000.

Současně s návrhem regulačního plánu, dokumentací vlivů na životní prostředí a posouzením vlivů na území Natura 2000, předkládá v tomto případě žadatel rovněž stanovisko příslušného úřadu k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí.

K § 68 a 69

Úprava řízení o vydání opatření obecné povahy k regulačnímu plánu navazuje na novou úpravu podle § 171 a násl. správního řádu. Zákon upravuje zvláštnosti související s řízením o návrhu regulačního plánu, zejména stanoví povinné konání veřejného projednání, kterým správní řád rozumí v podstatě veřejné ústní jednání. Stanoví koncentrační zásadu a vylučuje opakované projednání námitek, stanovisek a připomínek ve věcech, o kterých již bylo rozhodnuto. Dojde-li k podstatné úpravě návrhu regulačního plánu nebo požadavku na jeho přepracování, opakuje se veřejné projednání. Pořizovatel předkládá návrh územního plánu zastupitelstvu obce po jeho přezkoumání ze stanovených hledisek spolu s návrhem odůvodnění. Dojde-li pořizovatel k závěru, že návrh regulačního plánu je v rozporu s veřejnými zájmy, předloží návrh na jeho zamítnutí.

K § 70

Regulační plán vydává rada obce nebo kraje formou opatření obecné povahy podle správního řádu a to v přenesené působnosti.

Způsob rozhodování o námitkách je řešen v ustanovení o opatření obecné povahy v § 172 správního řádu. Rozhodnutí o námitkách při vydání regulačního plánu je součástí odůvodnění opatření obecné povahy. Ustanovení upravuje, jak řešit situaci, dojde-li ke zrušení rozhodnutí o námitkách a možnost převodu práv a povinností z vydaného regulačního plánu veřejnoprávní smlouvou.

Regulační plán nelze rozhodnutím v přezkumném řízení změnit, ale s případě jeho rozporu s rozporem s právními předpisy jej lze zrušit. Řešení musí být nalezeno po projednání podle tohoto zákona, včetně dohodnutí s dotčenými orgány, nemůže být měněno orgánem příslušným k přezkumu.

K § 71

Zákon umožňuje na základě rozhodnutí zastupitelstva obce pořizovat regulační plán (avšak pouze z podnětu, nikoli na žádost) souběžně se změnou územního plánu, která je vyvolána potřebou jeho pořízení. Cílem je racionalizovat postupy, tímto způsobem lze dospět k výsledku v čase až o rok kratším, než podle současných předpisů. Jedná se pouze o souběžné pořizování a vydání změny územního plánu. Musí být provedeno před vydání regulačního plánu.

K § 72

Platnost, změna a zrušení regulačního plánu jsou upraveny obdobně jako u územního rozhodnutí. Ustanovení rozlišuje případ, je-li regulační plán pořizován z vlastního podnětu obce nebo z podnětu orgánu veřejné správy od případu, je-li regulační plán pořizován na žádost právnické osoby nebo fyzické osoby. Cílem je vyloučit to, aby regulační plán byl měněn nebo rušen bez ohledu na práva žadatele o pořízení regulačního plánu.

Odstavec 3 a 4 tohoto ustanovení zajišťuje uvedení regulačního plánu do souladu s později vydanou dokumentací kraje a vztah mezi zásadami územního rozvoje a regulačním plánem pořízeným krajem.

K § 73 až 76

Stejně jako pořizování a zpracování regulačního plánu je i jeho posuzování podle zvláštního právního předpisu⁴⁾ časově náročná procedura probíhající v několika po sobě následujících etapách. Časové nároky obou procesů se při jejich samostatné realizaci převážně sčítají, což může být pro případného investora, na jehož žádost nebo z jehož podnětu je regulační plán pořizován, závažný problém. Z tohoto důvodu přináší návrh zákona možnost obě procedury sloučit tak, aby správní úkony byly prováděny společně a lhůty běžely paralelně. Sloučení těchto postupů připadá v úvahu, pokud je příslušným úřadem⁴⁾ krajský úřad, tedy pokud záměr řešený regulačním plánem odpovídá záměrům uvedeným ve sloupci

B přílohy č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí⁴⁾. Oznámení záměru se v tomto případě zveřejňuje a projednává spolu s návrhem zadání, dokumentace vlivů na životní prostředí se zpracovává a projednává spolu s návrhem regulačního plánu a v řízení o regulačním plánu se spolu s upraveným návrhem regulačního plánu zveřejňuje a projednává informace o dokumentaci vlivů na životní prostředí a informace o posudku k této dokumentaci.

K § 77 až 79

Dle nové právní úpravy lze umisťovat stavby a jejich změny, měnit jejich vliv na využití území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území nejen na základě územního rozhodnutí, ale i na základě nově zavedeného institutu územního souhlasu. Zákon definuje druhy územních rozhodnutí podle charakteristiky jednotlivých záměrů a podmínek, které musí být v rozhodnutí stanoveny ve veřejném zájmu regulace využití území.

Nový stavební zákon 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 orgány. Stavební úřady vydávají územní rozhodnutí na základě žádosti o vydání územního rozhodnutí a dle výsledků provedeného územního řízení.

V případě nesporných záměrů lze vydat územní rozhodnutí na základě zjednodušeného 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, územní rozhodnutí lze nahradit územním souhlasem a zvláštní režim byl zvolen u jednoduchých staveb terénních úprav a zařízení (§ 112), které jsou umisťovány v zastavěném území nebo zastavitelných plochách a splňují obecné technické požadavky na výstavbu.

Územní rozhodnutí pro řešené území nahrazuje schválený regulační plán, který stanoví konkrétní způsob využití jednotlivých pozemků, a to v rozsahu vymezeném při schválení regulačního plánu.

Zákon upravuje u jednotlivých druhů územních rozhodnutí základní obsah výroků.

K § 80

Rozhodnutí o umístění stavby je základním rozhodnutím o stavbě a stavebním pozemku, kterým se stanoví druh a účel stavby, pozemky, na nichž se stavba umisťuje, 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.

Územní rozhodnutí ani územní souhlas se nevyžaduje v případech, které jsou z hlediska územního plánování nevýznamné nebo v případech, které jsou podrobeny jiným právním předpisům.

K § 81

Rozhodnutí o změně využití území stanoví základní podmínky pro navrhované využití území, např. změnu druhu pozemku, stanovení dobývacího prostoru, terénní úpravy apod.

K § 82

Rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území zajišťuje soulad těchto změn s podmínkami v území. Zákon vymezuje podmínky pro vydání územního rozhodnutí o změně užívání stavby, která může mít územní důsledky nebo územní nároky. Jedná se o nový druh územního rozhodnutí, které se samostatně vydává ve významných případech změn vlivu v území. V opačných případech je lze sloučit s řízením o změně užívání stavby podle § 135 a 136.

K § 83

Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků stanoví podmínky pro nové dělení nebo scelování pozemků. Žádost o toto územní rozhodnutí musí být podána všemi vlastníky všech dotčených pozemků a staveb na nich, které jsou předmětem rozhodnutí. Toto ustanovení se nedotýká rozhodování majoritou spoluvlastníků jednotlivých pozemků. O dělení a scelování se rozhoduje rovněž jiným územním rozhodnutím nebo při pozemkových úpravách.

K § 84

Rozhodnutí o ochranném pásmu chrání okolní území určité stavby nebo zařízení před jejich negativními účinky a nebo chrání určitou část území, stavbu nebo zařízení před negativními účinky okolí. Vydává se zpravidla současně při rozhodování o příslušném záměru, ale lze je vydat rovněž samostatně. Nevydává se, pokud podmínky ochrany vyplývají přímo z právních předpisů.

K § 85

K vydání územního rozhodnutí je příslušný stavební úřad. Krajský úřad je příslušný k vydání územního rozhodnutí v zákonem vymezených případech, a to v případech, kdy obsah a důsledky územního rozhodnutí 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 (viz § 18).

Zvláštní právní předpisy (horní zákon, zákon o státní památkové péči) svěřují pravomoc vydat rozhodnutí o změně využití území (schválení dobývacího prostoru) a o ochranném pásmu (památek) jinému správnímu orgánům než stavebnímu úřadu. V těchto případech je zajištěna koordinace vývoje v území závazným stanoviskem obecného stavebního úřadu, bez kterého nelze rozhodnutí báňského úřadu nebo orgánu státní památkové péče vydat.

K § 86

Pojetí účastníků územního řízení je v novém stavebním zákoně podstatně širší, než tomu bylo v dosavadní právní úpravě. Kromě žadatele a vlastníka pozemku nebo stavby, na kterých má být uskutečněn záměr, není-li sám žadatelem, nebo toho, kdo má jiné věcné právo k takovému pozemku nebo stavbě, jsou účastníky územního řízení osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo k sousedním pozemkům může být územním rozhodnutím dotčeno. Pojetí sousedství vychází z nálezu Ústavního soudu, kterým byla jako neústavní opuštěna definice sousedních pozemků jako pozemků se společnou hranicí. Účastníky územního řízení jsou dále osoby, o nichž to stanoví zvláštní zákon (zejména občanská sdružení), zástupce veřejnosti a společenství vlastníků jednotek.

Účastníkem územního řízení je vždy obec.

Úprava okruhu účastníků odpovídá nové koncepci správního řádu a pro případy doručování veřejnou vyhláškou odlišuje účastníky, kterým musí být vždy doručováno jednotlivě.

K § 87

Územní řízení se zahajuje na základě žádosti podané příslušnému stavebnímu úřadu. Základní náležitosti této žádosti a jejích příloh stanoví zákon; podrobnosti obsahu žádosti budou stanoveny v prováděcím právním předpise.

Vedle ostatních náležitostí musí být žádost o vydání územního rozhodnutí vybavena také stanoviskem příslušného úřadu k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, pokud je předmět žádosti záměrem ve smyslu zvláštního právního předpisu⁴⁾. To znamená, že před podáním žádosti o územní rozhodnutí musí v tomto případě proběhnout posouzení vlivů provádění záměru na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu⁴⁾. Stanovisko příslušného úřadu je současně stanoviskem k posouzení vlivů na území NATURA 2000, pokud orgán ochrany přírody ve svém stanovisku, které žadatel získal před podáním žádosti o územní rozhodnutí, takovýto vliv nevyloučil. V těchto případech zpracovává osoba se zvláštní autorizací posouzení vlivů záměru na území NATURA 2000, které je jedním z podkladů pro vydání uvedeného stanoviska příslušného úřadu před podáním žádosti.

K § 88

Stavební úřad posoudí, zda žádost obsahuje všechny zákonem požadované náležitosti a přílohy, zejména údaj o tom, zda stavba či záměr vyžadují posouzení vlivu na životní prostředí. Zjistí-li stavební úřad, že žádost nemá požadované náležitosti, vyzve žadatele k jejímu doplnění nebo úpravě a řízení přeruší. Nebude-li žádost ve stanovené lhůtě doplněna či upravena, řízení se zastaví. V případě, že je žádost o vydání územního rozhodnutí úplná a dalšího projednání schopná, doručuje se oznámení o zahájení územního řízení a nařizuje se veřejné ústní jednání. Oznámení se doručuje v souladu s požadavky správního řádu pro doručování veřejnou vyhláškou. Žadateli a dotčeným orgánům se doručuje oznámení o zahájení řízení jednotlivě.

Zvláštní postup zákon stanoví v případech, kdy pro dané území není schválen územní plán nebo regulační plán. Tehdy, protože dosud vůbec nebylo v území jeho funkční a prostorové využití určeno, stavební úřad doručuje všechny písemnosti všem účastníkům řízení do vlastních rukou.

K § 89

Územní řízení je správní řízení upravené obecně správním řádem. Zákon pouze v potřebných případech upravuje odchylky jako např. speciální důvody přerušení řízení při nedostatečné veřejné dopravní a technické infrastruktuře, která by znemožnila bezporuchovou realizaci požadovaných záměrů.

K § 90

V územním řízení se vždy koná veřejné ústní jednání (§ 49 odst. 2 správního řádu). Zákon podrobně upravuje uplatňování všech námitek, stanovisek a připomínek, a to účastníků řízení, dotčených orgánů a dalších osob.

Veřejné ústní jednání se koná opakovaně v případě, že po jeho konání byly doplněny podklady územního rozhodnutí, které mohou mít podstatný vliv na obsah územního rozhodnutí a nemohly být předloženy dříve.

Nově je zavedena povinnost žadatele zajistit, aby informace o jeho záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí, byla vyvěšena na vhodném veřejně přístupném místě u staveb nebo pozemků, na nichž se má záměr uskutečnit. Součástí informace musí být i grafické vyjádření záměru. Navržená právní úprava vychází ze zahraničních vzorů a jejím cílem je zveřejňování informací o připravovaném záměru.

K § 91

Zákon stanoví hlediska, ze kterých stavební úřad zkoumá žádost o vydání územního rozhodnutí, mimo jiné též soulad záměru s platnou územně plánovací dokumentací, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot, s požadavky na ochranu nezastavěného území, s požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu, s požadavky na ochranu veřejných zájmů a oprávněných zájmů účastníků řízení.

K § 92

Pokud žadatel připravuje záměr, který nese znaky záměrů uvedených v příloze č. 1 sloupec B zákona o posuzování vlivů na životní prostředí⁴⁾, nebo pokud u jeho záměru nelze vyloučit závažný negativní vliv na území NATURA 2000, musí před podáním žádosti o územní rozhodnutí proběhnout proces posuzování vlivů na životní prostředí. Tím se období projektové a administrativní přípravy realizace záměru výrazně prodlužuje, což může být pro žadatele nepříjemným problémem. Z tohoto důvodu přináší návrh zákona povinnost sloučit územní řízení s procedurou posuzování vlivů na životní prostředí, a to tak, aby správní úkony byly pokud možno prováděny společně a lhůty podle obou předpisů (stavebního zákona a

zákona o posuzování vlivů na životní prostředí⁴⁾) běžely paralelně. V tomto případě se dokumentace vlivů na životní prostředí zpracovává, zveřejňuje a projednává spolu s projektovou dokumentací záměru.

Vyžaduje-li záměr posouzení vlivu na životní prostředí podle zvláštního předpisu, nelze vydat územní rozhodnutí bez stanoviska příslušného úřadu o vlivech na životní prostředí.

Zákon nově zavádí povinnost sloučení postupu při posuzování vlivů na životní prostředí s územním řízením a to v případě, že záměr je v souladu s územním plánem a příslušným úřadem je krajský úřad, v tomto případě není potřebné zpracovávat varianty umístění záměru. Tím dochází k velké časové úspoře, kdy neprobíhají dvě, vzájemně navazující projednání, nýbrž dvě sloučená řízení. Bude se tedy 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. Příslušný správní úřad pro posouzení vlivu na životní prostředí vydá své stanovisko, jehož podmínky pak jsou podkladem pro územní rozhodnutí.

K§ 93

Zákon podrobně upravuje postup při vydání územního rozhodnutí, včetně důvodů pro zamítnutí žádosti, která v platné právní úpravě dosud chybí. V obsahu územního rozhodnutí zdůrazňuje výslovně rozhodnutí o námitkách účastníků řízení.

Územní rozhodnutí se doručuje veřejnou vyhláškou a pouze v případech, kdy není v území vydán územní nebo regulační plán se doručuje všem účastníkům jednotlivě. Územní rozhodnutí je závazné pro žadatele, všechny účastníky územního řízení i jejich právní nástupce (§ 73 odst. 2 správního řádu), pro všechny správní úřady a územní samosprávy rozhodující o území. Zákon umožňuje převod práv a povinností z územního rozhodnutí na základě veřejnoprávní smlouvy v souladu s navrhovanou úpravou nového správního řádu na jinou osobu. Obdobná právní úprava již existuje při převodu rozhodnutí o vymezení dobývacího prostoru podle horního zákona.

K § 94 a 95

Zákon upravuje problematiku platnosti územního rozhodnutí a podmínky, kdy zaniká platnost územního rozhodnutí a kdy je možno tuto platnost prodloužit. Stavební zákon současně upravuje zánik územního rozhodnutí v důsledku upuštění žadatele od záměru.

Územní lze změnit pouze na základě žádosti toho, komu přísluší vykonávat práva z něho vyplývající. Změna se projednává přiměřeně vzhledem ke svému rozsahu s účastníky řízení a s dotčenými orgány. Oproti dosavadní právní úpravě se předpokládá pouze náhrada příslušné části výroku územního rozhodnutí nikoli náhrada jednoho rozhodnutí za druhé. Při změně územního rozhodnutí se postupuje podle procesních ustanovení platných pro územní řízení.

K § 96

O umístění vybraných druhů staveb a o jejich změnách, o změně využití území, o dělení a scelování pozemků může stavební úřad vést zjednodušené územní řízení za zákonem stanovených podmínek.

Ve zjednodušeném řízení stavební úřad návrh zveřejní a žadatel má povinnost na dotčeném pozemku či stavbě vyvěsit informaci o svém záměru. Proti zjednodušenému územnímu řízení je možné do určité lhůty podat námitky, nesouhlasná stanoviska nebo připomínky. Nebudou-li námitky, nesouhlasná stanoviska nebo připomínky podány ve stanovené lhůtě, stanoví se fikce vydání územního rozhodnutí (podle návrhu výroku) a toto nabude právní moci doručením veřejnou vyhláškou. Podáním námitek je zahájeno územní řízení o návrhu a platí pro něj proces územního řízení v celém rozsahu. O provedení územního řízení rozhodne stavební úřad usnesením.

K § 97

Územní souhlas představuje nově zavedený institut územního plánování. Územní souhlas v případech stanovených zákonem je souhlasem příslušného stavebního úřadu s oznámením požadovaného záměru v území a nahrazuje v tomto případě územní rozhodnutí. Při vydávání územního souhlasu se nevede územní řízení. Použití územního souhlasu je omezeno na zastavěné území a na případy, ve kterých z hlediska územního plánování nedochází k podstatným změnám v území a požadovaný záměr splňuje požadavky právních předpisů.

Zákon podrobně upravuje požadavky na obsah oznámení a jeho příloh, další podrobnosti pak stanoví prováděcí právní předpis.

Územní souhlas postačí v případech stanovených zákonem v zastavěných územích nebo zastavitelné ploše, pokud je oznámený záměr v souladu s veřejnými zájmy, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Při vydávání územního souhlasu se nevede územní řízení.

Územní rozhodnutí nelze nahradit územním souhlasem, pokud záměr podléhá posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu nebo dotčený orgán svým stanoviskem určí nějaké podmínky.

V zákonem vymezených případech, které jsou podrobně upraveny v návaznosti na případy nevyžadující povolení ani ohlášení podle stavebního řádu nebo podléhající pouze ohlášení, může být rozhodnutí nahrazeno územním souhlasem.

Na základě posouzení stavebního úřadu je vydán souhlas s realizací záměru nebo může být vzhledem k povaze případu stanoveno, že tento záměr musí být projednán v územním řízení.

K § 98

Územní opatření je novým nástrojem územního plánování, 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 opatření obecné povahy vydávané radou obce nebo kraje (pokud se dotýká území více obcí) v přenesené působnosti.

Mezi územní opatření, kterými se chrání veřejné zájmy patří územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území. Územní opatření o stavební uzávěře obsahuje vymezení území, v němž se zakazují nebo omezují všechny nebo některé stavební činnosti s výjimkou údržby staveb. Územní opatření 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 opatřením 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.

K § 99 až 101

V těchto ustanoveních stavební zákon přesně vymezuje obsah obou druhů územního opatření.

Součástí územního opatření o stavební uzávěře, jehož součástí je i grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území. Na žádost může být povolena výjimka ze stavební uzávěry a to v případě, že povolením této výjimky není ohrožen účel sledovaný územním opatření o stavební uzávěře.

Zákonem jsou stanoveny náležitosti územního opatření o asanaci území. Toto opatření se vydává na základě průzkumu dotčeného území a na základě vyhodnocení stavu staveb a pozemků z hlediska ohrožení života nebo zdraví osob nebo z hlediska požadavků na využití území v důsledku odstraňování živelní pohromy nebo havárie.

K § 102 a 103

Rozhodnutí o výměně pozemků, jako nový nástroj územního plánování, v obecném pojetí představuje změnu vlastnických vztahů, a to vždy se zřetelem na zásah na využití území ve veřejném zájmu.

Rozhodnutí o výměně pozemků může být vydáno jen tehdy, pokud bude mít navrhovatel k dispozici odpovídající náhradní pozemky srovnatelné hodnoty jako původní pozemek před zhodnocením ve stejné zastavitelné ploše vymezené územním plánem. Úřad územního plánování může vydat toto rozhodnutí po splnění zákonem předepsaných podmínek. Před podáním návrhu na výměnu pozemků musí navrhovatel prokázat, že cíle

výměny nelze dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem. K předmětným pozemkům musí mít navrhovatel výměny vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření. Rozhodnutí o výměně pozemků má zásadní vazbu na regulační plán.

Zákon podrobně upravuje náležitosti návrhu na výměnu pozemků.

K § 104

Pozemky navržené k výměně musí odpovídat původním pozemkům přiměřeně nejen polohou, cenou, výměrou a podle možnosti i druhem pozemku. Náhradní pozemek musí být nabídnut v rámci téže zastavitelné plochy ze stejným funkčním využitím podle regulačního plánu. Náhradní pozemek vyměňovaný v rámci nezastavěného území musí mít stejné funkční využití. Princip přiměřenosti platí i pro cenu pozemků. Navrhovatel je povinen vyrovnat cenový rozdíl, který vznikl mezi vyměňovanými pozemky v neprospěch vlastníka původního pozemku. Za přiměřenou se považuje výměra do 5 % rozdílu mezi vyměňovaným pozemkem a náhradním pozemkem. Navrhovatel je povinen vyrovnat případný rozdíl ve výměně pozemků v neprospěch vlastníka.

K § 105

Účastníky řízení o výměně pozemků jsou navrhovatel a vlastník původního pozemku určeného k výměně, jakož i osoby, která mají jiná věcná práva, a obec. Nájemci pozemků účastníky tohoto řízení nejsou.

K § 106 a 107

Při projednávání návrhu na výměnu pozemků se vždy nařídí ústní jednání, při kterém mohou být uplatněny námítky účastníků řízení. Úřad územního plánování musí vždy zkoumat soulad s územně plánovací dokumentací, přiměřenost navrhovaných pozemků a ochranu práva vlastníka původního pozemku zastavět daný pozemek nebo jej jinak užívat, což vyplývá z územně plánovací dokumentace nebo územního rozhodnutí. Proti rozhodnutí o výměně pozemků se lze vždy odvolat. Odkladný účinek odvolání není vyloučen.

K § 108

Vyměněné pozemky lze užívat jen k účelům, vymezeným v rozhodnutí. Pro využití pozemku pro daný účel je dána lhůta 2 let od právní moci rozhodnutí. Při splnění zákonem stanovených podmínek lze na žádost původního vlastníka rozhodnutí o výměně pozemků zrušit.

K § 109

Pro občanskou infrastrukturu, veřejná prostranství a opatření ve veřejném zájmu je navrženo předkupní právo obce, kraje nebo státu podle jejich příslušnosti k vlastnictví. Zákon

upravuje povinnosti vlastníka pozemku, obce, kraje a státu, způsob zjištění ceny, proces výkupu dotčeného pozemku i zánik předkupního práva při neuzavření smlouvy.

K § 110

Zákon řeší náhrady za podstatné omezení práv vlastníků pozemků nebo staveb v důsledku vydaného územního opatření o stavební uzávěře.

Náhrada náleží podle odstavce 2 tohoto ustanovení i vlastníkovi pozemku v případě změny územního plánu nebo regulačního plánu nebo územního rozhodnutí podle § 95 odst. 3 provedené bez souhlasu tohoto vlastníka. Účinnost tohoto ustanovení je odložena k 1. 1. 2011 s ohledem na nutnou přípravu orgánů územního plánování na toto rozhodování a vytvoření předpokladů pro uplatňování této odpovědnosti.

Povinnost poskytnout náhradu má obec nebo kraj, jejichž orgány vydaly územní opatření o stavební uzávěře, územně plánovací dokumentaci, jejich změnu nebo zrušily územní rozhodnutí. Náhrada se poskytuje v penězích na základě znaleckého posudku.

ČÁST ČTVRTÁ – STAVEBNÍ ŘÁD

K § 111

Výrazně se rozšiřuje okruh staveb a jejich změn, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací, které vzhledem ke své technické nenáročnosti a zpravidla i minimálním vlivům na okolí nebudou pro realizaci vyžadovat stavební povolení ani ohlášení; u některých z nich však bude vyžadován územní souhlas nebo územní rozhodnutí. Výčet staveb a zařízení byl vybrán ve spolupráci s odbornou sférou, jmenovitě zejména s ČSSI a ČKAIT.

Pro informační a reklamní zařízení (odst. 1 písm. c/ body 8 a 9), která by měla být umístěna v ochranném pásmu pozemní komunikace, a pro stavební úpravy pozemních komunikací a udržovacích práce na nich, platí speciální právní úprava v zákoně o pozemních komunikacích. Mezi zařízení a konstrukce se zahrnují např. konstrukce fóliovníků.

Navrhovaným ustanovením nejsou dotčeny požadavky zvláštních právních předpisů vztahující se na stavby a terénní úpravy.

Na stavby specifikované v § 111 se vztahuje odpovědnost i povinnosti stavebníka uvedené v § 161.

K § 112 až 115

Jednoduché stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce uvedené v § 112 odst. 2 (ohlašované stavby) budou podléhat ohlášení. K jejich realizaci postačí souhlas stavebního úřadu. Pokud se stavební úřad ve stanovené lhůtě čtyřiceti dnů nevyjádří, platí že souhlas udělil. Tuto právní fikci lze samozřejmě uplatňovat pouze v případě, že se jedná o stavbu, pro kterou postačuje ohlášení. Nedostatkem stávající úpravy bylo, že platnost souhlasu stavebního

úřadu nebyla nijak časově omezena. Časové omezení jeden rok je v případě udělení souhlasu mlčky počítáno od uplynutí čtyřicetidenní lhůty od ohlášení stavby.

Na rozdíl od dosavadní právní úpravy může stavební úřad v zákonem stanovených případech a termínech rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, provedení stavby zakázat.

Na ohlášení mohou být prováděny i stavby větší technické náročnosti, jejichž umístění musí být předem stanoveno (územním rozhodnutím, územním souhlasem) a dokumentace takových staveb musí být zpracována autorizovanou osobou. O které stavby se konkrétně jedná je v zákoně taxativně uvedeno (§ 77 až 80, § 112 odst. 2 písm. a) až d), § 113 odst. 2, § 167).

Standardní režim ohlašování se nevztahuje na informační a reklamní zařízení [písmeno j)], u kterých se postupuje podle zvláštní právní úpravy v zákoně o pozemních komunikacích.

K § 116

V tomto ustanovení je odlišným způsobem upraven postup, když předmětem ohlášení je výrobek, ale má plnit funkci stavby. Takový výrobek musí být prováděn (smontován, osazen) podle pokynů výrobce, nikoli podle podmínek stavebního úřadu.

K § 117

Okruh účastníků stavebního řízení nedoznává oproti dosavadní právní úpravě podstatnější změny. Došlo pouze k doplnění účastníka řízení u písm. h) u staveb v režimu zákona o vlastnictví bytů a k přehlednějšímu seřazení jednotlivých subjektů.

K § 118

Tímto ustanovením jsou v návaznosti na správní řád stanoveny základní podklady, které stavebník musí doložit k žádosti o vydání stavebního povolení. Z jeho znění vyplývá, že stavebníkem může být i osoba odlišná od vlastníka pozemku či stavby, jestliže doloží potřebné občanskoprávní oprávnění k provedení stavby nebo její změny. Zde se mají na mysli nejen případy výstavby bytu do vlastnictví, ale i případy, kdy si vlastník se stavebníkem upraví vzájemné vztahy jiným způsobem. Není věcí stavebního úřadu tyto občanskoprávní vztahy blíže zkoumat a hodnotit.

Stavební úřad zastaví stavební řízení, jestliže projektová dokumentace stavby není zpracována oprávněnou osobou.

Prováděcí vyhláška spolu s „povinným“ formulářem žádosti stanoví obsah a rozsah projektové dokumentace a dalších podkladů připojovaných k žádosti o stavební povolení.

K § 119

Uvádí se povinná kritéria přezkoumání žádosti o stavební povolení a připojených podkladů. Projektová dokumentace musí být zpracována v souladu s podmínkami územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, musí být zajištěna komplexnost výstavby a včasné vybudování technického vybavení, dodrženy obecné požadavky na výstavbu včetně požadavků zabezpečujících bezbariérové řešení staveb a jejich užívání osobami s omezenou schopností pohybu a orientace. Ověřují se rovněž účinky budoucího užívání stavby.

Stavební úřad musí zajistit řešení případných rozporů ve stanoviscích dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy. Toto je jeden z důvodů navrhované redukce počtu obecných stavebních úřadů tak, aby výkon veřejné správy byl pokud možno soustředěn v obcích s pověřeným obecním úřadem. Jinak pro územní roztříštěnost správních úřadů stavební úřady nemohou reálně zabezpečit racionální průběh stavebního řízení.

Zjistí-li stavební úřad nedostatky žádosti, vyzve stavebníka k jejich odstranění v přiměřené lhůtě a řízení v souladu se správním řádem přeruší.

K § 120 a 121

Stavební úřad oznamuje zahájení řízení účastníkům a dotčeným správním úřadům až poté, kdy je žádost úplná a jsou k dispozici všechny podklady nezbytné k jejímu posouzení. Jedině tak je možné uplatnit zásadu koncentrace řízení, podle které účastníci řízení mohou své námítky uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto. Je stanovena minimální lhůta k uplatnění námitek, jejíž počátek se podle obecných pravidel počítá ode dne doručení oznámení účastníkovi. U staveb s větším počtem účastníků řízení se počítá s vedením řízení ediktálně v souladu s ustanovením nového správního řádu; stavebníkovi je však třeba doručovat do vlastních rukou.

Zákon již v úvodním ustanovení (§ 4) vychází z toho, že stavebník (nebo projektant) opatřil stanoviska dotčených orgánů, která jsou pro něj nezbytná již ve fázi zpracování projektové dokumentace. Nicméně se připouští, že dotčený orgán může sdělit své případné další stanovisko, ovšem ve stejných lhůtách, ve kterých mohou uplatnit své námítky účastníci řízení. Je zde uplatněn zájem na plynulém průběhu řízení. Vzhledem k dosavadním zkušenostem bylo nutno upravit, že závazná stanoviska dotčených orgánů mohou být uplatňována pouze v rozsahu jejich působnosti stanovené zvláštním zákonem a musí respektovat podmínky, za kterých bylo o stavbě již územně technicky rozhodnuto územním rozhodnutím, regulačním plánem, popř. v územním opatření o stavební uzávěře nebo o asanaci území. V opačném případě k nim stavební úřad nepřihlíží.

K § 122

Ustanovení upřesňuje, jaký druh námitek mohou účastníci stavebního řízení uplatňovat, a nakládání s takovými námítkami. Nelze znovu uplatňovat námítky, které se vztahují k umístění stavby, její velikosti, stínění a podobně, neboť o těchto otázkách bylo již rozhodnuto. Stavební úřad je oprávněn rozhodnout i o takových námítkách občanskoprávní povahy, které nepřesahují rozsah jeho působnosti, a jejichž řešení je upraveno technickými

předpisy. Navržená dikce ustanovení odpovídá názorům uplatňovaným v praxi soudů při řešení sporných záležitostí ve správním soudnictví.

K § 123

Vymezuje se obsah, platnost a závaznost stavebního povolení. Stavební úřad stanoví podmínky, kterými zabezpečí ochranu veřejných zájmů při výstavbě s čímž souvisí i stanovení etap výstavby, které mu musí být oznámeny k provádění kontrolních prohlídek stavby. Lhůta platnosti stavebního povolení je stanovena ve vazbě na zahájení výstavby; určují se zároveň podmínky, za kterých lze platnost prodloužit. Nové je oprávnění stavebního úřadu uložit, zejména u staveb s technologií, provedení zkušebního provozu. Podrobnosti týkající se stavebního povolení stanoví prováděcí vyhláška.

K § 124

V návaznosti na nový správní řád, na ustanovení § 4 odst. 1 tohoto zákona, a obdobně jako v § 79 odst. 3, se nově umožňuje místo vydání stavebního povolení uzavřít se stavebníkem veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby nebo terénních úprav. Podrobnosti stanoví prováděcí vyhláška.

K § 125

Ustanovení o zkráceném stavebním řízení zakotvuje zcela zásadní novinku, když upravuje posouzení dokumentace a dalších podkladů potřebných pro vydání stavebního povolení soukromou osobou (autorizovaným inspektorem). Při jeho koncipování bylo využito praxe některých členských států EU ze západní Evropy.

Návrh zjednodušuje řízení o stavbě do té míry, že na základě ověření věcné správnosti, nerozpornosti a úplnosti shromážděných podkladů a projektové dokumentace stavby autorizovaným inspektorem, který musí navrhnout i plán kontrolních prohlídek stavby, lze stavbu zahájit na základě certifikátu vydaného tímto inspektorem. Nebude tedy vedeno standardní stavební řízení ani vydáváno stavební povolení.

Uplatnění tohoto postupu předpokládá, že musí být opatřena souhlasná stanoviska dotčených orgánů a všechny osoby, které by byly účastníky řízení, se stavbou souhlasí. Autorizovaný inspektor posuzuje stavbu ze stejných hledisek jako stavební úřad a za výsledek své činnosti odpovídá občanskoprávně, veřejnoprávně, popř. i trestněprávně. Pokud by autorizovaný inspektor zjistil, že nejsou naplněny zákonem stanovené předpoklady pro provedení stavby na základě zkráceného stavebního řízení, certifikát nevydává.

K § 126

Změna stavby před dokončením je přípustná za předpokladu jejího souladu s územně plánovacími dokumenty a rozhodnutími. Projednává se jen v rozsahu, ve kterém se dotýká práv účastníků a zájmů chráněných zákony; je možné ji povolit i v rámci zkráceného stavebního řízení.

Nově je upraveno oprávnění stavebního úřadu schválit změnu stavby operativně při kontrolní prohlídce zápisem do stavebního deníku. Předpokladem je soulad s územním rozhodnutím a souhlas příslušného dotčeného orgánu, jestliže by se navrhovaná změna dotýkala zájmu chráněného zvláštním předpisem.

K § 127 a 128

Nová úprava vychází z toho, že stavebník má právo na užívání stavby v bezprostřední návaznosti na její dokončení, jestliže byla provedena v souladu s povolením stavebního úřadu.

Je pamatováno i na to, aby stavební úřad mohl užívání zakázat, nejsou-li splněny podmínky bezpečnosti, ochrany života, zdraví osob nebo zvířat a životního prostředí nezbytné pro užívání stavby. Pokud stavební úřad užívání stavby zakáže, musí specifikovat nedostatky pro které zákaz vyslovil. V takových případech lze stavbu užívat až po odstranění závad na základě písemného souhlasu stavebního úřadu. Tímto souhlasem se eliminuje (stává se bezpředmětným) rozhodnutí, kterým bylo užívání stavby zakázáno.

K § 129

Je zachovávána povinnost zachytit dokumentačně skutečné provedení stavby, které stavebník musí předložit stavebnímu úřadu spolu s oznámením o užívání stavby, respektive k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, pokud při její realizaci došlo k odchylkám oproti vydaným povolením.

K § 130

Pouhé oznámení o užívání stavby nemůže postačit u staveb, jejichž stavebně technické vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit; zákon uvádí jejich příkladný výčet. Použité slovo „uživatel“ vyjadřuje, že může jít nejen o osobu užívající stavbu na základě nájmu nebo jiného právního titulu, ale především o osoby užívající stavbu proto, že je určena k užívání veřejností. Na případnou pochybnost, zda jde o takovou stavbu, pamatuje ustanovení § 123 odst. 1.

Pro užívání těchto staveb se vyžaduje kolaudační souhlas, k jehož vydání je nutné provést kontrolní prohlídku stavby stavebním úřadem. Pro vydání souhlasu musí stavebník opatřit stanoviska předepsaná zvláštními předpisy k užívání stavby nebo jejího zařízení, zajistit vyhotovení geometrického plánu a provedení předepsaných zkoušek a jejich vyhodnocení. Náležitosti žádosti a kolaudačního souhlasu upraví prováděcí předpis.

Kolaudační souhlas může stavební úřad vydat i bez závěrečné kontrolní prohlídky stavby, bude-li žádost o jeho vydání doložena odborným posudkem (certifikátem) autorizovaného inspektora.

K § 131

Při dodržení stanovených podmínek nová právní úprava připouští časově omezené předčasné užívání stavby před jejím úplným dokončením. U staveb prováděných dodavatelsky musí být k předčasnému užívání stavby dán souhlas zhotovitele stavby.

Stavební úřad může souhlas vydat neformálně, zamítnout žádost však jen správním rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení.

K § 132

Zkušební provoz je povolován nebo jeho konání může stavební úřad uložit, vyžaduje-li se vyhodnocení provozu k užívání stavby. Vyhodnocení výsledků zkušebního provozu stavebník připojuje k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu. Stavby vyžadující zkušební provoz nemohou být užívány na základě oznámení podle § 123.

K § 133

Vlastníku stavby, která vyžaduje k užívání kolaudační souhlas (§ 130) je uložena povinnost po celou dobu trvání stavby vést knihu o užívání stavby, do které se budou zapisovat skutečnosti významné pro zachování vlastností stavby. Jde o nově stanovenou povinnost, která je známá z některých jiných zemí. Nejde o povinnost vyplývající bezprostředně z komunitárního práva, ale navazuje na požadavky směrnice Rady 89/106/EHS ve znění směrnice Rady 93/68/EHS, týkající se vlastností staveb.

Podrobnosti stanoví prováděcí vyhláška.

K § 134

I v nové právní úpravě se zakotvuje dosavadní povinnost vlastníka stavby uchovávat po celou dobu jejího trvání dokumentaci odpovídající skutečnému provedení podle vydaných povolení a opatření. Zachována je i právní domněnka o povoleném způsobu užívání v případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu.

Podrobnosti dokumentace skutečného provedení stavby stanoví prováděcí vyhláška.

K § 135 a 136

Zákon zachovává povinnost užívat stavbu jen k povolenému účelu, ať je stanoven v kolaudačním rozhodnutí podle dosavadní úpravy nebo v ostatních dokumentech, kterých je k užívání stavby třeba podle nové právní úpravy. Vyžaduje se souhlas stavebního úřadu ke změně ve způsobu užívání stavby, v jejím provozním zařízení, ve způsobu výroby nebo jejím podstatném rozšíření, popřípadě pokud by odlišný způsob užívání stavby mohl ohrozit zdraví, život nebo životní prostředí. Změna v užívání stavby musí být v souladu se záměry územního plánování a s veřejnými zájmy chráněnými stavebním zákonem a zvláštními předpisy.

Jestliže stavební úřad se změnou v užívání stavby souhlasí, postačí jeho písemný souhlas. Zde může jít pouze o případy, kdy ke změně užívání stavby nejsou nutné stavební úpravy. Nebude-li stavební úřad se změnou v užívání souhlasit, vydá o tom rozhodnutí, které je prvním úkonem v řízení. Pokud je změna v užívání stavby podmíněna provedením změny stavby, která vyžaduje povolení nebo ohlášení, postupuje se podle ustanovení upravujících povolování nebo ohlašování staveb a následně podle ustanovení upravujících užívání stavby.

K § 137

Oproti dosavadní právní úpravě je povolení k odstranění staveb řešeno v režimu ohlášení. Vlastník stavby ohlásí svůj záměr stavebnímu řádu a připojí podklady stanovené prováděcím předpisem. Nesdělí-li stavební úřad do 30 dnů, že k odstranění stavby je potřebné povolení, lze stavbu odstranit; souhlas s ohlášením tak většinou bude dáván mlčky (fiktivní souhlas). Případné povolení je správním rozhodnutím vydaným ve správním řízení; na postup se vztahuje správní řád.

Bez ohlášení i povolení k odstranění budou odstraňovány stavby, jejichž realizace nevyžaduje ohlášení ani povolení stavebnímu úřadu (§ 111). Tyto stavby mohou být odstraňovány svépomocí, pokud si vlastník zajistí stavební dozor. Odstranění terénních úprav a zařízení bude podléhat režimu ohlášení jen v případech, kdy to bylo stanoveno při jejich povolování.

K § 138

Odstranění se nařizuje vlastníku stavby správním rozhodnutím. Důvodem pro nařízení odstranění stavby je především její závažný stav ohrožující hodnoty uvedené v tomto ustanovení, jestliže ani přes rozhodnutí stavebního úřadu nebylo ve stanovené lhůtě dosaženo nápravy nebo nebyly na stavbě provedeny nařízené nutné zabezpečovací práce (§ 144 odst. 2 a 3). Jiné důvody i postup odstranění stavby zakotvuje ustanovení § 144.

Zachovává se možnost nařídit odstranění stavby provedené bez souhlasu s ohlášením, stavebního povolení nebo v rozporu s ním. Specifikují se důvody, při jejichž existenci musí být odstranění stavby nařízeno. Stavba nemusí být odstraněna jen v případech, kdy její vlastník požádá o dodatečné povolení stavby a prokáže splnění podmínek uvedených v odstavci 3. Zahájené řízení o odstranění stavby se přeruší a žádost o dodatečné povolení stavby se projedná v režimu stavebního řízení. Toto řešení bylo zvoleno pro odstranění určitých pochybností spočívajících v tom, že řízení o odstranění stavby zahájené z podnětu správního orgánu se ukončuje rozhodnutím o dodatečném povolení stavby, o které ale musí její vlastník požádat.

Pokud bylo pro stavbu vydáno územní rozhodnutí, má dodatečné povolení stavby i právní účinky změny územního rozhodnutí. Tím se řeší případy, kdy stavba může být dodatečně povolena, protože to není v rozporu s úkoly a cíli územního plánování, ale dál by existovalo pravomocné územní rozhodnutí, kterým byla umístěna jinak.

Upravuje se v dosavadní právní úpravě neřešená problematika užívání dodatečně povolované stavby.

Oproti dosavadní právní úpravě se výslovně upravují podmínky, za kterých nemusí být nařízeno odstranění dočasných staveb u nichž uplynula doba jejich trvání. Dosud se takové případy řeší jen za použití analogie, což vede k nejednotné praxi stavebních úřadů. Upravuje se postup v případech, kdy je třeba nařídit obnovení předcházejícího stavu stavby. Dosud se takové případy řeší jen za použití analogie, což vede k nejednotné praxi stavebních úřadů.

K § 139 a 140

Stanoví se základní požadavky na obsah rozhodnutí, kterým se povoluje nebo nařizuje odstranění stavby, terénních úprav či zařízení. Dosavadní právní úprava stanoví tyto náležitosti pouze v prováděcí vyhlášce č. 132/1998 Sb.

Zachovává se zásada, že vlastník stavby nese náklady na její odstranění stejně jako to, že má odpovědnost za škodu na sousedním pozemku nebo stavbě vzniklou v souvislosti s odstraňováním stavby.

Hlava II – Stavební dozor a zvláštní pravomoci stavebního úřadu

K § 141

Opouští se dosavadní institut státního stavebního dohledu koncipovaný jako oprávnění pověřených fyzických osob, který není efektivní. Orgány státního stavebního dohledu nemohou jednat dostatečně operativně a zjednat bez zbytečného prodlení odstranění zjištěných závad, protože jejich výzva se nedá přímo vymáhat a stejně musí následovat zásah stavebního úřadu. Výkon soustavného dozoru v těchto věcech se proto svěřuje přímo stavebnímu úřadu.

Stavebnímu úřadu se dávají významné nástroje, kterými ve veřejném zájmu může zasáhnout do práv fyzických i právnických osob. Je to kontrolní prohlídka stavby a možnost vydat nařízení neodkladného odstranění stavby, nutných zabezpečovacích prací na stavbě, nezbytných úprav na stavbě nebo na stavebním pozemku, nařídit provedení udržovacích prací, vyklizení stavby a přijímat opatření na sousedním pozemku nebo stavbě. Nařízení směřují vůči vlastníkům staveb či stavebních a zastavěných pozemků. Vyklizení lze nařídit i uživatelům staveb, neodkladné odstranění stavby a nutné zabezpečovací práce též stavební firmě.

Zvláštní pravomoci může stavební úřad využívat jen ve veřejném zájmu. Aby se eliminovala možnost libovůle, je v odstavci 3 uvedeno, co se pro tyto účely veřejným zájmem rozumí. Výslovně se stanoví, že veřejným zájmem se pro tyto účely rozumí též odstranění překážek bezbariérového užívání stavby.

K § 142 a 143

Stanoví se, ve kterých případech je kontrolní prohlídka stavby prováděna povinně a kdy je stavební úřad oprávněn ji provádět. Kontrolní prohlídky slouží k tomu, aby stavební úřad mohl bez zbytečných průtahů zjistit skutečný stav na stavbě či pozemku, aby mohl operativně a bez zbytečné byrokratické zátěže přijímat opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo se znalostí věci umožnit nepodstatné změny stavby oproti povolení aniž by se k tomu vedlo správní řízení. To, že provádění stavby bude pod častějším dohledem, umožňuje upustit od standardního pojetí kolaudačního řízení a započít s užíváním stavby bezprostředně po jejím dokončení.

Účinnost kontrolní prohlídky a ochrana veřejných zájmů chráněných zvláštními předpisy je zabezpečena též tím, že na výzvu stavebního úřadu jsou povinni podle povahy věci zúčastnit se jí vedle stavebníka též projektant, stavbyvedoucí a osoba vykonávající stavební dozor, a pokud je to potřeba, může být přizván též autorizovaný inspektor nebo dotčené orgány. O vykonaných kontrolních prohlídkách vede stavební úřad jednoduchou evidenci. Při provádění kontrolních prohlídek na stavbách bude stavení úřad vycházet též z dokumentace pro provádění stavby (realizační dokumentace), jejíž rozsah a obsah upraví prováděcí právní předpis.

Nástrojem k nápravě zjištěných nedostatků je výzva stavebního úřadu, a pokud nedojde k nápravě, pak rozhodnutí, kterým zjednáni nápravy nařídí. Umožňuje se, aby v případech, kdy hrozí nebezpečí z prodlení, vydal stavební úřad rozhodnutí bez předchozí výzvy.

Na provádění kontrolní prohlídky se nevztahuje zákon č. 552/1991 Sb., o státní kontrole, ve znění pozdějších předpisů, protože nekoresponduje s účely ke kterým má kontrolní prohlídka sloužit.

K § 144 a 145

Hrozí-li stavba zřícením a ohrožuje tím životy osob nebo zvířat, nařídí stavební úřad vlastníku její odstranění a zabezpečí její odstranění.

Pokud stavba svým technickým stavem sice ohrožuje životy a zdraví osob, ale je možnost dosáhnout nápravy, nařídí stavební úřad jejímu vlastníku nutné zabezpečovací práce. Pro případy, kdy hrozí nebezpečí z prodlení se stavebnímu úřadu zakládá oprávnění nařídít provedení prací stavebnímu podnikateli, který je k provedení prací odborně vybaven, pokud se s ním na provedení prací nedohodne.

V případech, kdy hrozí nebezpečí z prodlení, lze nařídít odstranění stavby, popřípadě nutné zabezpečovací práce i bez předchozího projednání s vlastníkem stavby.

Oprávnění uvedená v tomto ustanovení mohou být použita jen ve veřejném zájmu a tehdy, když je nutné jednat bez průtahů, protože jsou ohroženy životy a zdraví, tedy hodnoty nenahraditelné. Jejich ochraně dává stavební zákon přednost před ochranou vlastnického práva, popřípadě jiných práv k předmětné stavbě či pozemku.

Z tohoto důvodu je řízení omezeno na míru nezbytnou pro zjištění skutečného stavu a jeho podchycení v protokolu, který bude důkazem o tom, že podmínky, na které zákon použití této zvláštní pravomoci váže, byly splněny. Proto se zachovávají principy dosavadní právní úpravy, která umožňuje v případech, kdy jsou hodnoty chráněné zákonem ohroženy, nařídít neodkladné odstranění stavby, provedení nutných zabezpečovacích prací popřípadě vyklizení stavby též ústně při kontrolní prohlídce; písemné vyhotovení takového rozhodnutí se doručí účastníkům řízení neprodleně poté.

Náklady na neodkladné odstranění stavby či nutné zabezpečovací práce nese vlastník stavby. Pokud byly nařízené práce prováděny stavebním podnikatelem a vlastník se s ním na úhradě nákladů nedohodl, uhradí je stavební úřad a jejich zaplacení vymáhá na vlastníku stavby. Jiné řešení, tj. aby neuhrazené náklady vymáhal na vlastníku stavby stavební

podnikatel, není možné; byl by to neoprávněný zásah do podnikání, resp. do hospodaření firmy.

K § 146

Nařízení nezbytných úprav na stavbě nebo stavebním pozemku vychází, shodně jako současná právní úprava, z existence veřejného zájmu a možnosti užít toto oprávnění stavebního úřadu jen z důvodů taxativně v zákoně vymezených. Nezbytné úpravy se nařizují vlastníku stavby nebo stavebního pozemku. Protože jde o významný zásah do vlastnického práva ke stavbě nebo k resp. zastavěnému stavebního pozemku, jsou v zákoně tyto důvody přesněji vymezeny a oproti současnému stavu rozšířeny.

Provedením nařízených nezbytných úpravy lze docílit např. to, aby stavba nebo její zařízení neohrožovala životní prostředí nepřiměřeným obtěžováním jejích uživatelů a okolí hlukem, exhalacemi včetně zápachu, otřesy, vibracemi, účinky neionizujícího záření, světelným zářením; lze dosáhnout též připojení stavby na rozvodné sítě nebo účinný odtok odpadních vod či usnadnit průtok přívalových vod. Nová a z potřeb praxe plynoucí je možnost nařídit konzervaci rozestavěné stavby jejíž pokračování bylo přerušeno nebo zastaveno.

Pokud provedení nezbytných úprav vyžaduje dokumentaci nebo jiné podklady, stavební úřad nejprve vlastníku stavby nebo stavebního pozemku nařídí jejich opatření a stanoví pro to lhůtu. V tom se dosavadní postup nemění. Nově se ukládá stavebnímu úřadu povinnost, aby současně rozhodl o poskytnutí zálohy stavebního příspěvku (§ 147) na pořízení této dokumentace a o podmínkách jejího vyplacení. Pokud vlastník stavby sám ve stanovené lhůtě podklady neopatří, pořídí je stavební úřad na náklady vlastníka, kterého musí na tento postup upozornit.

K § 147

Současná právní úprava umožňuje poskytnutí stavebního příspěvku mimo jiné v případech, kdy bylo nařízeno provedení nezbytných úprav na stavbě. Nepříznává však nárok na náhradu, jde pouze o možnost tento příspěvek poskytnout.

Návrh zákona vychází z toho, že tomu, komu bylo ve veřejném zájmu nařízeno provedení nezbytných úprav, náleží na úhradu jejich nákladů stavební příspěvek. Nelze totiž spravedlivě požadovat, aby vlastník stavby nebo stavebního pozemku byl povinen sám nést náklady na zásahy do svého vlastnictví, jestliže jsou vyvolány pouze veřejným zájmem. Takové řešení není v souladu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, protože jde o omezení výkonu vlastnického práva, a to není možné uskutečnit bez náhrady.

Výsledkem nařízených nezbytných úprav mohou být změny, které přinášejí určitý prospěch i vlastníku stavby nebo pozemku; proto se umožňuje diferencovat výši úhrady v závislosti na těchto okolnostech. Stavební příspěvek poskytuje stavební úřad, který nezbytné úpravy nařídil, a to rozhodnutím na základě žádosti vlastníka stavby (pozemku). Výjimku tvoří úpravy nařízené podle § 141 odst. 1 písm. c), kdy jsou náklady hrazeny Ministerstvem vnitra nebo Ministerstvem obrany. Příspěvek se nepřiznává také tehdy, jestliže úhradu nákladů na provedení nařízených nezbytných úprav, popřípadě na zpracování projektové dokumentace

bude možné poskytnout podle zvláštních právních předpisů (např. podle zákona č. 20/1988 Sb., o státní památkové péči).

K § 148

Údržba stavby je, stejně jako v současné právní úpravě, povinností vlastníka stavby. Neplní-li vlastník tuto svoji povinnost a neuposlechne-li ani výzvy stavebního úřadu k provedení udržovacích prací, stavební úřad mu jejich provedení nařídí. Přitom je nutné vycházet z toho, že udržovací práce lze nařídít jen ve veřejném zájmu. Nově se umožňuje, aby stavební úřad u staveb určených k užívání veřejností nařídil vlastníku stavby předložení časového a věcného plánu udržovacích prací na jednotlivých částech stavby či jejím technologickém zařízení. Stavební úřad pak bude moci účinněji sledovat, zda vlastník svoji povinnost plní.

K § 149

Aby mohla být realizována opatření, která stavební úřad ve veřejném zájmu nařídil (především podle § 144), musí mít právní prostředky umožňující vyklizení stavby, pokud je užívána. Vyklizení se vztahuje nejen na osoby, ale též na zvířata. Zatím co osobám uloží, aby stavbu opustily, zvířata musí někdo ze stavby vyvést. Proto může nařídít provedení prací souvisejících s vyklizením stavby oprávněné osobě, která je způsobilá vyklizení provést. Nejde o provádění stavebních prací, proto se oprávněnou osobou nemíní jen stavební firma, ale např. i firma zabezpečující stěhování. Stavební úřad může takové firmě nařídít, aby vyklidila ze stavby přenosné věci nebo i částí stavby a zařízení, které je možné bez ohrožení života a zdraví osob ze stavby vyjmout.

Hrozí-li nebezpečí z prodlení, může být vyklizení nařízeno i ústním příkazem, jehož písemné vyhotovení bude vyklizovaným osobám oznámeno následně do 3 dnů. Obce jsou povinny v mezích své působnosti k výzvě stavebního úřadu poskytnout při vyklizování stavby veškerou součinnost, především v případech, kdy je nutné poskytnout podle občanského zákoníku vyklizovaným osobám alespoň přístřeší.

K § 150

Zachovává se právní úprava obsažená v § 135 stavebního zákona, která vychází ze zásady, že vlastníkům pozemků a staveb lze uložit pouze to, aby strpěli provádění některých prací na sousední stavbě ze svých nemovitostí.

K § 151

Souhrnně se stanoví okruh účastníků některých správních řízení vedených k nařízení odstranění stavby, k nařízení nutných zabezpečovacích prací, nezbytných úprav, udržovacích prací, vyklizení stavby a opatření na sousedních pozemcích. Okruh účastníků je vymezen tak, že respektuje nález Ústavního soudu publikovaný pod č. 96/2000 Sb.

Hlava III – Autorizovaný inspektor

Je založen zcela nový právní institut, který v žádné z dosavadních úprav stavebního práva nebyl obsažen. Jeho cílem je oprostít stavební úřady od některých činností, u nichž není nezbytné, aby je vykonávaly správní orgány, a pro urychlení procesů povolení realizace a užívání vybraných druhů staveb svěřit některé úkony autorizovaným inspektorům (AI) jakožto privátní sféře. Obdobné právní úpravy jsou s pozitivními výsledky zavedeny i v některých členských státech EU (např. SRN, Rakousko, Anglie).

K § 152 až 154

Stanoví se předpoklady pro jmenování autorizovaného inspektora (AI) ministrem pro místní rozvoj, jeho územní působnost, období na které je jmenován, zánik funkce AI, důvody jeho odvolání z funkce, jakož i vztah činnosti AI k živnostenským předpisům. Vymezuje se rovněž obsah pojmu bezúhonnost a stanoví se povinnost Komory informovat ministra o disciplinárním opatření uloženém autorizovanému inspektorovi.

K § 155

Autorizovaný inspektor bude svoji činnost vykonávat za úplatu, jejíž konkrétní výši bude v každém jednotlivém případě sjednávat se subjektem, který od něho bude žádat zpracování certifikátu posudku či jiný odborný úkon. Vyžaduje se, aby AI byl pojištěn pro případ, že svou činností způsobí jinému škodu, a aby o své činnosti (úconech) vedl evidenci a uchovával ji min. 5 roků.

K § 156 až 158

Vymezuje se odpovědnost AI, stanoví se principy prevence proti případnému střetu zájmů, specifikuje se oprávnění AI a stanoví se povinnost jeho sebevzdělávání. Služeb AI mohou využít především stavebníci pro urychlení povolovacího řízení s tím, že u něj objednejí kontrolu dokumentace ve zkráceném stavebním řízení (§125), odborný posudek (certifikát) pro vydání kolaudačního souhlasu (§ 130) nebo jinou odbornou pomoc. Rovněž stavební úřad může využívat AI, například při kontrolních prohlídkách staveb (§142) nebo v rámci expertní součinnosti (§183).

K § 159 a 160

Vymezuje se kompetence Komor a Ministerstva.k AI Stanoví se rovněž základní pravidla pro organizování přípravy a zkoušek uchazečů o jmenování AI, evidenci a pro řešení dalších otázek souvisejících s činností AI.

Hlava IV – Povinnosti a odpovědnost osob při přípravě staveb

Zákon nově soustřeďuje ustanovení, ve kterých souhrnně stanoví povinnosti a odpovědnosti právnických i fyzických osob, které standardně vystupují v procesu přípravy, provádění a užívání staveb a zařízení.

K § 161

Zákon určuje stavebníka hlavním subjektem ve výstavbě, resp. jako hlavního nositele konkrétních odpovědností a povinností spojených s řádnou přípravou stavby, zejména s opatřením projektové dokumentace, a s bezpečným prováděním stavby.

U staveb, které budou – byť jen zčásti - financovány z veřejných rozpočtů (státního rozpočtu, z prostředků obcí, krajů a státních fondů) a realizovány dodavatelsky, je zvýšený zájem společnosti na hospodárném vynakládání finančních prostředků. Zákon proto ukládá stavebníkovi povinnost zajistit odborný technický dozor nad jejich prováděním. Úkolem této osoby bude především sledovat ekonomickou stránku výstavby.

K § 162

Tradičně se povinnosti a odpovědnosti stanoví rovněž osobám, které ovlivňují vlastní proces realizace stavby. Jde především o stavbyvedoucího, na něhož jsou kladeny nejen nároky kvalifikační, ale zákon mu ukládá odborně vést realizaci stavby, což představuje soubor konkrétních povinností a odpovědností k řádnému a bezpečnému provádění stavby.

Podobně, avšak v méně podrobné dikci, jsou rámcově stanoveny též povinnosti a odpovědnost osob, které budou vykonávat stavební dozor [§ 2 odst. 2 písm. d)] nad prováděním stavby svépomocí.

K § 163

Ustanovení shrnuje povinnosti vlastníků staveb počínaje fází rozestavění až po období užívání dokončených staveb. Obdobně se tyto povinnosti vztahují i na informační a reklamní zařízení, popř. jiné konstrukce a technická zařízení, pokud nejsou stavbou.

K § 164

Zákon nově zakládá povinnost stavebních podnikatelů a vlastníků staveb ohlašovat nejzávažnější havárie staveb a jejich příčiny. Tato povinnost přímo souvisí s působností Ministerstva podle § 12.

K § 165

Shodně s právní úpravou v zemích EU i s dosavadní právní úpravou v ČR zákon obecně určuje základní požadavky na stavby. K jejich naplnění specifikuje 6 nejdůležitějších

požadavků na výrobky pro stavby, které mají rozhodující vliv na jejich výslednou kvalitu. Tyto vlastnosti musí být respektovány jak při navrhování, tak při provádění staveb. Především v zájmu bezpečnosti staveb se požaduje, aby rozhodující výrobky pro stavby a jejich vlastnosti byly ověřovány podle zvláštních předpisů.

Předpokládá se, že technické požadavky na stavby, zejména na jejich navrhování a provádění, bude i nadále podrobněji upravovat prováděcí vyhláška MMR v rámci obecných požadavků na výstavbu (§ 178).

K § 166

Zachovává se povinnost zhotovitele stavby vést stavební deník, jako tradiční a v praxi osvědčený dokument provázející proces realizace staveb s tím, že u staveb, které bude možné provádět jen na základě ohlášení, postačí vést jednoduchý záznam o stavbě. Zákon stanoví pouze základní požadavky na obsah deníku a vymezuje okruh osob oprávněných provádět záznamy do něj. Podrobnosti týkající se náležitostí a vedení deníku a jednoduchého záznamu o stavbě budou obsaženy v prováděcím předpisu.

ČÁST PÁTÁ – SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

K § 167

Shodně s dosavadní právní úpravou se vymezují vybrané činnosti ve výstavbě, které mohou vykonávat jen oprávněné fyzické osoby.

K § 168

Zákon vymezuje povinnosti a odpovědnost projektanta oproti dosavadní právní úpravě podrobněji. Z odstavce 3 vyplývá, které projektové činnosti budou smět vykonávat pouze projektanti, resp. osoby s oprávněním podle zvláštního předpisu, jímž je především zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších změn (tzv. autorizační zákon), a naproti tomu u kterých staveb bude postačovat, aby jejich projektant měl jen stanovený druh vzdělání a nejméně 3 letou praxi.

K § 169

Stanoví se pravidla a oprávnění k provádění staveb a jejich změn. Základním je požadavek, aby stavební a montážní práce prováděly zásadně specializované právnické osoby a podnikající fyzické osoby [stavební podnikatelé - § 2 odst. 2 písm. b)] s tím, že jsou povinny zajistit odborné vedení stavby oprávněným stavbyvedoucím. Dále se vymezují stavby, které bude moci stavebník provádět sám pro sebe svépomocí, avšak obdobně jako u stavebních podnikatelů s podmínkou, že bude zajištěn stavbyvedoucí, nebo stavební dozor nad prováděním prací.

K § 170

Vlastníkům staveb, které mají povahu technické infrastruktury (elektronická, energetická, vodovodní, kanalizační vedení a produktovody), zákon ukládá – vedle dosavadní povinnosti vést o nich evidenci – též povinnost sdělovat ve 30-denní lhůtě potřebné identifikační údaje o vedení a poskytovat v souvislosti s činnostmi podle stavebního zákona nezbytnou součinnost. Tuto povinnost mají stanovenou i pro účely shromažďování a evidence údajů o území, zejména pokud jde o polohu podzemních inženýrských vedení.

K § 171

Evidence územně plánovací činnosti je zajišťována příslušnými orgány územního plánování podle rozsahu jejich působnosti. Evidenci upravuje a vede ministerstvo, případně jím pověřená organizační složka státu a ostatní orgány do ní vkládají potřebné údaje o výsledcích své činnosti. Návrh vychází z dosavadního systému evidence prováděného Ústavem územního rozvoje.

K § 172 až 175

Orgány územního plánování ukládají územně plánovací dokumentaci a územně plánovací podklady stanoveným způsobem a v úplném rozsahu. Zákon stanoví povinnost orgánům územního plánování údaje zveřejňovat a umožnit k nim dálkový přístup i nahlížení.

K § 176 a 177

Hlavním nositelem povinností vést evidenci a ukládat podklady správních řízení, jakož i rozhodnutí a opatření vydávaná podle stavebního zákona, je stavební úřad. Je tím vyjádřen zájem na řádném vedení stavebních archivů, které jsou nenahraditelnými zdroji informací o stavbách nejen pro současnost, ale zejména pro budoucnost.

Správní řád upravuje doložku právní moci u správních opatření, postrádá však úpravu účinnosti u opatření obecné povahy. Proto zákon tuto úpravu přiměřeně upravuje.

Nahlížení do některých částí dokumentace stavby, především projektové dokumentace, je omezeno nebo vyloučeno z důvodů ochrany utajovaných skutečností, obchodního tajemství, ochrany osobních dat a civilní ochrany a bezpečnosti (terorismus). Pro účely poskytování kopií dokumentace staveb je upraven zvláštní postup vyžadující souhlas stavebníka, popř. vlastníka stavby. Jinak platí správní řád.

K § 178

Podle ústavního pořádku lze povinnosti ukládat toliko zákonem nebo na základě zákona; stavebně technické požadavky na stavby však obsahují podzákonné předpisy, především vyhláška č. 137/1998 Sb. Proto je třeba, aby zákon uložil účastníkům všech fází procesů souvisejících se stavěním – počínaje přípravou a navrhováním přes povolování,

realizaci a užívání až po odstraňování staveb – povinnost postupovat podle předpisů obsahujících technické požadavky na výstavbu.

Zákon současně pamatuje na případy, kdy z vážných územně technických nebo stavebně technických důvodů nebude možné u konkrétní stavby dodržet některý technický požadavek. Zmocňuje proto příslušný stavební úřad, aby na žádost stavebníka mohl povolit výjimku, avšak jen z těch ustanovení, která budou v předpise výslovně označena jako “výjimečná”. O případné výjimce se bude rozhodovat ve správním řízení, podmínkou jejího povolení bude m.j. souhlas nebo dohoda s dotčeným orgánem.

K § 179

Vzhledem k tomu, že vedle nového stavebního zákona je zpracován návrh samostatného zákona o omezení nebo vyvlastnění vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění), stavební zákon již neobsahuje procesně právní úpravu problematiky vyvlastnění. Specifikují se pouze účely vyvlastnění, které souvisí s uskutečňováním staveb a jiných opatření v území na základě a podle stavebního zákona. Jiné, specifické účely vyvlastnění, obsahují zvláštní zákony (např. zákon o pozemních komunikacích, o ochraně přírody a krajiny, o státní památkové péči, o vodách). Pokud jde o právní úpravu řízení o vyvlastnění, příslušnosti k jeho vedení, určování náhrad za vyvlastnění a další, bude ji obsahovat zmíněný samostatný zákon, jehož účinnost se uvažuje shodně se stavebním zákonem.

K § 180

Ustanovení o státním dozoru obsahuje kompetence ministerstva, některých orgánů krajů a obcí dozírat na dodržování stavebního zákona, jeho prováděcích předpisů, rozhodnutí a opatření vydaných podle nich, na vykonávání působnosti orgánů veřejné správy a na činnost autorizovaných inspektorů. Obce, které nejsou stavebním úřadem, se na státním dozoru podílejí v rozsahu pravomoci svěřené jim v § 17.

Dozorové orgány jsou rovněž vybaveny nezbytnými kompetencemi k vynucování zjednat nápravu zjištěných nedostatků, které gradují až k rozhodnutí o pozastavení výkonu protiprávní činnosti.

K § 181

Při respektování vlastnických práv chráněných ústavním pořádkem se vymezují důvody, ze kterých mohou vyjmenované osoby při plnění úkolů podle stavebního zákona vstupovat na cizí pozemky a do staveb; zároveň se stanoví podmínky, za kterých je vstup s vědomím vlastníků přípustný. Přísnější podmínky jsou stanoveny pro vstup do obydlí, které požívá zvýšené ústavní ochrany.

V případech ohrožení života nebo zdraví anebo při uplatňování zvláštních pravomocí stavebních úřadů ve veřejném zájmu (§ 141 a násl.) zákon stanoví podmínky vstupu odlišně s přihlédnutím k hrozícímu nebezpečí z prodlení. Nové je oprávnění stavebního úřadu nařídít umožnění stupu s vyloučením odkladného účinku odvolání proti rozhodnutí.

K § 182

Nově se v zákoně konstituuje právní institut pořádkové pokuty jako zvláštního druhu postihu toho, kdo závažným způsobem ztěžuje úřední postup specifikovaný v tomto ustanovení. Procesně je postup upraven správním řádem.

K § 183

Expertní součinnost je chápána jako forma odborné spolupráce vyjmenovaných odborníků – specialistů a pracovišť se stavebními úřady v souvislosti s výkonem dohledu a s uplatňováním jejich zvláštních pravomocí podle § 141 a násl., cílená ke zvýšení odborné úrovně činnosti stavebních úřadů. Upravují se i otázky úhrady nákladů; určuje se, kdy náklady na expertní součinnost hradí stavební úřad a v kterých případech vlastník stavby nebo stavebník.

K § 184

Předmětem zvláštní ochrany podle tohoto ustanovení jsou zájmy obrany a bezpečnosti státu. Ministerstva obrany a vnitra jsou jednak zmocněna oznámit stavebním úřadům území na kterých mohou rozhodovat jen se souhlasem těchto ústředních úřadů a mají další specifická oprávnění týkající se změn a nezbytných úprav stávajících staveb ve vymezených územích. Náklady na úpravy staveb, které budou prováděny na základě požadavků MO a MV, hradí tyto orgány.

K § 185

Další skupina zvlášť chráněných zájmů vychází ze zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Předmětem ochrany jsou zde nepředvídané nálezy kulturně cenných předmětů, detailů staveb nebo chráněných částí přírody a archeologické nálezy. Zákon v této souvislosti ukládá stavebním úřadům, stavebníkům, stavebním podnikatelům a stavbyvedoucím povinnosti k ochraně takových nálezů před poškozením či zničením; podle okolností může dojít k přerušení prací na stavbě, ke změně stavebního povolení nebo dokonce k jeho zrušení.

Zároveň se stanoví pravidla pro úhradu ztrát a prokázaných nákladů vzniklých přerušením či zastavením prací na stavbě. O jejich výši rozhoduje Ministerstvo kultury.

K § 186

V tomto ustanovení se upravují mimořádné postupy vlastníků staveb, stavebníků a stavebních úřadů při živelních událostech a náhlých haváriích. K odvrácení nebo zmírnění možných účinků takových mimořádných událostí zákon umožňuje odchýlit se ve vymezeném rozsahu od standardních zákonem stanovených postupů. Obdobné ustanovení prokázalo svoji plnou opodstatněnost v souvislosti s povodněmi v letech 1997 – 1998 a zejména v r. 2002,

kdy bylo doplněno do stavebního zákona jako tzv. “povodňová novela” (zákon č. 422/2002 Sb.).

Ustanovení je členěno na část preventivní, bezprostředně přijímaná opatření a na provádění staveb a terénních úprav, které je třeba bezodkladně realizovat ke zmírnění nebo odvrácení živelní události či havárie stavby .

K § 187 až 192

Ustanovení upravují správní delikty, a to jak přestupky, kterých se mohou dopustit fyzické osoby, tak správní delikty právnických a podnikajících fyzických osob. Návrh je zpracován se zřetelem na zásady vyplývající ze schváleného věcného záměru zákona o správním trestání. Výše pokut a jejich rozmezí je stanovena s ohledem na skutkové podstaty, resp. s ohledem na závažnost porušení veřejného zájmu chráněného zákonem, ke kterému došlo tím, že povinná osoba nesplnila nebo porušila povinnosti stanovené tímto zákonem.

Samostatně se stanoví skutkové podstaty přestupků, kterých se může dopustit pouze určitá fyzická osoba (např. § 187 odst. 4 - přestupek stavbyvedoucího). Stejně tak se stanoví skutkové podstaty správních deliktů právnických osob, kterých se může dopustit pouze určitá právnická osoba (stavební podnikatel - § 189 odst. 5), nebo obec.

Fyzická osoba podnikající podle zvláštních právních předpisů je za porušení zákona, ke kterému došlo v souvislosti s podnikáním, odpovědná stejně jako osoba právnická.

Respektuje se požadavek na rovnost všech subjektů před zákonem, to znamená, že za stejné protiprávní jednání hrozí všem subjektům (fyzické osoby, právnické osoby a podnikající fyzické osoby) stejně přísná sankce. Rozsah pokut je vymezen tak, že respektuje nálezy Ústavního soudu publikované pod č. 405/2002 Sb. a pod č. 300/2004 Sb. Pokutu je možné vyměřit tak, aby byla pouze trestem, nikoli likvidací např. drobných podnikatelů.

Oproti dosavadní úpravě bude možné, aby se i právnická osoba zprostila odpovědnosti za správní delikt; stanoví se rovněž skutečnosti, které ovlivňují výši pokuty vyměřené právnické osobě.

Řízení o přestupcích ani příslušnost k němu zákon neupravuje, bude se řídit zvláštním zákonem. Řízení o správních deliktech právnických a fyzických osob podnikajících podle zvláštních předpisů povede stavební úřad.

K § 193 až 197

Tyto paragrafy specifikují přechodná ustanovení na úseku územního plánování.

K § 193

Odstavce 1 a 2 řeší první předání údajů o území poskytovateli údajů, pro které stanovuje lhůtu 9 měsíců. Podle odst. 3 pak na základě údajů o území pořídí územně analytické

podklady (v souladu s § 28 a násl.) úřad územního plánování do dalších 15 měsíců od jejich předání a krajský úřad do 21 měsíců od jejich předání.

Odstavce 4 a 5 se týkají dříve dokončených a rozpracovaných podkladů, zejména urbanistických studií a zajišťuje, aby byly po prověření aktuálnosti převedeny do režimu tohoto zákona.

K § 194

Tímto ustanovením je Ministerstvu pro místní rozvoj uložena povinnost pořídit první politiku územního rozvoje do 2 let.

K § 195

V odstavci 1 je řešen vztah k dříve zpracované územně plánovací dokumentaci. Ta byla do roku 1992 pořizována v režimu stavebního zákona ve znění před rokem 1989. Tato dokumentace již neodpovídá dnešním potřebám. Její platnost se proto omezuje na dobu postačující pro pořízení dokumentace nové.

Také územní plány velkých územních celků (odstavec 2 tohoto ustanovení) neodpovídají dnešním potřebám a zpravidla nežádoucím způsobem zasahují do kompetence obcí. Přitom ale obsahují řadu veřejně prospěšných staveb a jiných důležitých záměrů, jejichž platnost trvá a část řešení musí být proto převzata do zásad územního rozvoje, které má kraj podle odstavce 3 za povinnost pořídit do tří let (v návaznosti na dvouletou lhůtu pro politiku územního rozvoje).

Pořízení zásad územního rozvoje vyplývá ze zákona na rozdíl od ostatních územně plánovacích dokumentací – územního plánu, o jehož pořízení rozhoduje zastupitelstvo obce dle potřeby a na rozdíl od regulačního plánu, jehož pořízení vyplývá z územního plánu nebo zásad územního rozvoje. Již od zadání zákon upravuje integraci posuzování vlivů zásad jako koncepce na životní prostředí do vyhodnocování jejich vlivu na podmínky udržitelného rozvoje.

První zásady územního rozvoje budou pořízeny na základě zadání. Jeho obsah, projednání a schválení upravuje odstavec 4. Pro pořízení aktualizovaných zásad bude funkci zadání plnit zpráva o uplatňování zásad územního rozvoje (§ 38 odst. 1).

Odstavec 5 řeší vztah prvních zásad územního rozvoje k uplatňování § 46 odst. 2 k úhradě nákladů na změny územních plánů pořízených obcemi. Obecně platí, že vyvolají-li zásady územního rozvoje změnu územního plánu a tato změna není vyvolána výhradní potřebou obce, hradí změnu územního plánu kraj. U pořízení prvních zásad je režim jiný. Zásady územního rozvoje musí být pořízeny do 3 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona (§ 195 odst. 3) a nové nebo upravené územní plány mají být vydány zastupitelstvy obcí do 5 let od nabytí účinnosti tohoto zákona (§ 196 odst. 1 a 2). V tomto případě nenastanou obcím zvýšené náklady rozhodnutím zastupitelstva kraje.

Krajské úřady (odstavec 6) již začaly pořizovat územní plány velkých územních celků, které odpovídají požadavkům na zásady územního rozvoje. Toto ustanovení umožňuje na vykonané práce plynule navázat.

Protože do doby schválení zásad územního rozvoje budou ještě platit staré územní plány velkých územních celků, je potřeba ukončit platnost těch jejich částí, které zasahují nadměrně do pravomocí obcí a zároveň vyřešit, jak provádět změny těchto plánů v případech, kdy by ještě taková potřeba z naléhavých důvodů nastala (odstavec 7).

K § 196

Územně plánovací dokumentaci obcí a jejich částí bylo nutné rozdělit do několika skupin (odstavec 1 a 2 tohoto ustanovení). Dokumentace pořízené v režimu zákona ve znění před rokem 1998 již neodpovídají dnešním potřebám a musí být nahrazeny novými územními plány a regulačními plány. Ostatní dokumentace se podle tohoto zákona upraví, stejně jako dokumentace rozpracované (odstavec 3). Přechodná ustanovení zajišťují, aby činnosti již ukončené nebylo nutné opakovat v režimu nového zákona.

Vzhledem k tomu, že do doby schválení nových územních plánů a regulačních plánů budou ještě platit dříve schválené územní plány obcí a regulační plány (odstavec 4) a může nastat naléhavá potřeba změny jejich závazné části nebo úpravy směrné části, bylo potřeba navrhnout odpovídající přechodné ustanovení řešící tento problém.

K § 197

Vymezení současně zastavěného území obce vyznačené podle dosavadních právních předpisů v platné územně plánovací dokumentaci po přechodnou dobu postačuje, i když toto vymezení v některých částech neodpovídá skutečné zástavbě. O využití nezastavěných pozemků, které do něj byly zakresleny, je v dohodě s orgány ochrany životního prostředí touto územně plánovací dokumentací rozhodnuto a nehrozí zneužití nepřesností zákresu. Ustanovením odstavce 1 se tak uspoří nadbytečné úkony a náklady.

Odstavec 2 řeší vztah závaznosti dříve schválené územně plánovací dokumentace k dokumentaci nově pořizované tak, aby důležitými záměry (např. veřejně prospěšné stavby nebo ochrana hodnot území) kraje byly obce vázány.

Tímto zákonem stanovené náročné kvalifikační předpoklady lze plně aplikovat na nově přijímané zaměstnance, ve vztahu k zaměstnancům stávajícím, kteří splnili požadavky zvláštní odborné způsobilosti, je třeba přijmout přechodné ustanovení (odstavec 3 tohoto ustanovení).

Ustanovení odstavce 4 řeší stav mezi dnem nabytí účinnosti stavebního zákona a dnem nabytí účinnosti nařízení kraje o určení obecních úřadů pro výkon činnosti pořizovatele. Rozpracovanou územně plánovací dokumentaci budou do doby vydání nařízení kraje, nejdéle však 1 rok, pořizovat dosavadní pořizovatelé.

K § 198 a 199

Specifikují se přechodná ustanovení týkající se správních řízení a jiných postupů na úseku stavebního řádu, řízení o přestupcích a o správních deliktech. Zároveň se upravují některé otázky kompetencí a postupu stavebních úřadů.

S ohledem na vysokou různorodost řízení a jiných činností zabezpečovaných stavebními úřady, jakož i na komplikovanost některých řízení nebo jejich fází, se pro případy pochybností zakotvuje oprávnění krajských úřadů určit stavební úřad k dokončení neukončených řízení. Pamatuje se rovněž na řešení „spisové rozluky“, resp. situací, které nastanou u stavebních úřadů pokud již nebudou tuto působnost vykonávat.

K § 200

Správní řád obecně upravuje jeho použití s tím, že připouští, aby zvláštní zákony stanovily jiný postup (§ 1 odst. 2 správního řádu). Návrh zákona v souladu s tímto principem stanoví obecné použití správního řádu, pokud tento zákon nestanoví jinak.

K § 201 a 202

Zákon zmocňuje MMR k vydání prováděcích vyhlášek k zákonu, a to jak na úseku územního plánování, tak v části stavební řád.

Současně se zmocňují další 3 ministerstva a hlavní město Praha k vydání prováděcích předpisů upravujících specifickou problematiku v rámci jim svěřených kompetencí..

K § 203

Tento paragraf umožňuje odstranit přílišnou tvrdost zákona v případech úředníků se středoškolským vzděláním nebo vysokoškolským vzděláním se zaměřením neodpovídajícím kvalifikačním předpokladům a to v případech, kdy splňují podmínku praxe a dosahují prokazatelně dobrých výsledků.

K § 204

Toto ustanovení ukládá povinnost činit všechny podání, pro která jsou předepsány tiskopisy, pouze na těchto tiskopisech.

K § 205

Navrhuje se zrušení zákonů a současně i prováděcích vyhlášek, jejichž obsah bude nahrazen novým stavebním zákonem a vyhláškami MMR, které budou vydány k jeho provedení.

K § 206

Účinnost zákona je navrhována k 1.lednu 2007 shodně s nabytím účinnosti nového správního řádu. Ke stejnému datu je navrhováno nabytí účinnosti prováděcích vyhlášek, zákona o změně souvisejících zákonů a zákona o vyvlastnění, které jsou předkládány souběžně. Speciální ustanovení upravuje účinnost § 104 odst. 2 o náhradě za změnu územního plánu, regulačního plánu nebo zrušení územního rozhodnutí a to od 1. 1. 2010 s ohledem na nutnost přípravy orgánů územního plánování na toto rozhodování a zajištění předpokladů pro možnost uplatnění odpovědnosti.

Příloha

V souladu s přílohou č. 1 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES ze dne 27. června 2001, o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí a v souladu s požadavky směrnice Rady 92/43/EHS ze dne 21. května 1992, o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin a směrnice Rady 79/409/EHS ze dne 2. dubna 1979, o ochraně volně žijících ptáků na posuzování vlivů na území NATURA 2000 se stanoví rámcový obsah vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace jakožto koncepce na životní prostředí.

V Praze dne 25. května 2005

předseda vlády

ministr pro místní rozvoj