

18. CELOSTÁTNÍ KONFERENCE O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU

PLZEŇ 6.–7. 10. 2011

Odbor územního plánování a stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj ČR uspořádal ve spolupráci s Ústavem územního rozvoje ve dnech 6.–7. října 2011 v Plzni 18. celostátní konferenci o územním plánování a stavebním řádu na téma „Územní plány, možnost umístění a povolení stavby jedním rozhodnutím, vazba stavebního zákona a zvláštních právních předpisů“.

Konference o územním plánování a stavebním řádu se tradičně konají ve dvouletých intervalech. Po Ústí nad Orlicí v roce 2007 a Znojmu v roce 2009 byla letos zvolena Plzeň.

Příjemné prostředí Parkhotelu v sousedství Borského parku v Plzni, kde konference probíhala, navštívilo kolem 450 účastníků, především z řad krajských a městských úřadů, zástupců statutárních měst a vysokých škol, profes-

ních komor, projektantů i soukromých firem. Důležitost konference podtrhl kromě účasti pořadajícího Ministerstva pro místní rozvoj také zájem Ministerstva životního prostředí, Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva vnitra a v neposlední řadě aktivní účast Ministerstva dopravy, výstavby a regionálního rozvoje Slovenské republiky.

Dvoudenní konferenci zahájil a první den konání vedl **Ing. arch. Martin**

Tunka, CSc., ředitel Odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj ČR (MMR). První den konference byl rozdělen do tří samostatných bloků věnovaných územnímu plánování. Jako první dostal slovo náměstek ministra pro územní a bytovou politiku MMR **Ing. Miroslav Kalous**. Seznámil přítomné s aktuálním stavem legislativních prací na připravovaných právních předpisech – novele stavebního zákona a zákona o vyvlastnění. Za Magistrát měs-

ta Plzně pozdravil konferenci **Ing. Petr Osvald**. Připomněl ocenění města titulem Evropské hlavní město kultury 2015. Za Krajský úřad Plzeňského kraje přispěl pozváním do západních Čech náměstem hejtmána pro oblasti regionální rozvoj, fondy EU a informatiku **Ivo Grüner**.

Ing. arch. Jaroslav Tušer, CSc., zástupce Ústavu územního rozvoje, přítomným představil souhrnné kartogramy vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Ústav územního rozvoje sestavil složené „kartogramy vyváženosti“ pro území ČR na podkladě prvních úplných aktualizací územně analytických podkladů krajů (ÚAPk) a prvních úplných aktualizací územně analytických podkladů obcí s rozšířenou působností (ÚAPo).

„Kartogramy vyváženosti“ zpracovaly krajské úřady a úřady územního plánování podle *Metodického sdělení Odboru územního plánování MMR k aktualizaci územně analytických podkladů, část I* „Rozbor udržitelného rozvoje území“ zveřejněného na internetových stránkách Ústavu územního rozvoje. Poskytnuté podklady byly převedeny do jednotné databáze a zobrazeny ve složených kartogramech vyváženosti za ČR.

Ing. arch. Tušer zdůraznil, že na složené kartogramy je nutno nahlížet jako na jednotné formální vyjádření konkrétního stavu územních podmínek pro udržitelný rozvoj území v jednotlivých obcích, které krajské úřady a úřady územního plánování zpracovaly různými postupy. „Vyhodnocení vyváženosti“ má sloužit především k identifikaci nadmístních problémů pro formulaci zadání územně plánovacích dokumentací.

Ing. Marie Polešáková, Ph.D., též z Ústavu územního rozvoje, prezentovala účastníkům konference výsledky dotazníkového šetření Vyhodnocení poskytnutí první úplné aktualizace územně analytických podkladů obcí s rozšířenou působností (ÚAPo) stavebním úřadům.

Uvedené šetření se zabývalo kvalitou a formou předaných územně analytických podkladů a způsobem jejich využívání stavebními úřady a dalo rovněž stavebním úřadům možnost vyjádřit své poznatky i doporučení, jak zlepšit



Foto © Sílvie Juránková

Plzeňský pivovar

územně analytické podklady. Z oslovených více než sedmi set stavebních úřadů jich odpovědělo 355, z toho 267 stavebních úřadů obdrželo první úplnou aktualizaci ÚAPo. Úřady územního plánování poskytly stavebním úřadům zpravidla textovou i výkresovou část celého nebo stavebními úřady spravovaného území v tištěné či elektronické podobě (CD), případně obojí. Využití ÚAPo při poskytování územně plánovací informace a vydávání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu kladně hodnotilo 211 stavebních úřadů. Některé stavební úřady poukázaly na fakt, že pro výkon jejich činnosti je závazná územně plánovací dokumentace – územní plány a ÚAPo jsou zdrojem doplňujících informací. Ovšem v obcích, které nemají platný územní plán, slouží ÚAPo jako stěžejní podklad pro rozhodování v území.

S prací stavebních úřadů a úřadů územního plánování souvisel příspěvek Analýza stavu na úseku stavebního řádu a územního plánování. Analýza byla požadována usnesením vlády z května 2010 a měla být předložena do poloviny letošního roku. Její zaměření a závěry představil **Ing. Vladimír Voldřich** z Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Analýza byla zpracována na základě dat od více než devíti set respondentů, jimiž byly krajské úřady, Magistrát hlavního města Prahy, 205 úřadů územního plánování (ÚÚP) a 703 stavebních úřadů (SÚ). Ústav územního rozvoje vyhodnotil dotazníky a zpra-

coval potřebné rozbor. Celková analýza se soustředila na hodnocení činnosti krajských úřadů, úřadů územního plánování a stavebních úřadů, dále na vyhodnocení podmínek pro výkon činnosti úřadů a na vyhodnocení metodické, kontrolní a dozorové činnosti úřadů. Z analýzy vyplynulo několik faktů:

- úsek územního plánování a stavebního řádu nelze posuzovat izolovaně bez porovnání s ostatními úseky státní správy, kvalita výkonu dotčených orgánů zásadním způsobem ovlivňuje kvalitu výkonu státní správy na úseku územního plánování, územního rozhodování a stavebního řádu (stanoviska a vyjádření jsou zpracovávána do správních aktů vydávaných na úseku územního plánování a stavebního řádu).
- Osvědčený efektivní a uživatelsky příznivý výkon činnosti ÚÚP/SÚ funguje při alespoň třech pracovních místech; umožňuje udržovat potřebnou aktuální znalost pracovníků o podmínkách správního obvodu, poskytovat vstřícnou službu a současně garantuje potřebnou zastupitelnost.
- Krajně problematická až alarmující situace činnosti ÚÚP/SÚ je tam, kde činnost vykonává pouze jeden pracovník.
- Problematická je možnost kontrolních orgánů účinně ovlivňovat podmínky pro činnost úřadů obcí (počty a kvalita pracovníků).
- Je třeba zpřehlednit čerpání příspěvku na přenesený výkon státní správy pro daný účel, prověřit dosavadní systém

poskytování příspěvku samosprávám pro daný výkon státní správy. Na tomto úkolu začalo pracovat Ministerstvo financí, které ve spolupráci s ostatními ministerstvy a kraji tuto oblast mapuje. Následně přijme kroky ke zpracování koncepce optimálního uspořádání veřejné správy. Je nezbytné periodicky sledovat výkon jednotlivých agend veřejné správy včetně vyčíslení příjmů a výdajů na tento výkon – v souladu s usnesením vlády č. 559 ze dne 20. července 2011.

Pomocí úřadům se zabýval **Mgr. Robert Veselý**, ředitel Ústavu územního rozvoje, který představil činnost ústavu, jíž je územní plánování, regionální politika, bydlení a bytová politika, výstavba, cestovní ruch a v neposlední řadě organizování mezinárodního odborného styku a účast v mezinárodních organizacích. Dále se věnoval výstupům činnosti ústavu – publikačním, metodickým a konzultačním, informačním systémům spolu s monitoringem dat. Vedle několika vybraných publikací, letáků a metodik připomněl také činnost Konzultačního střediska ke stavebnímu právu a upozornil například na Portál územního plánování nebo systém evidence územně plánovací činnosti. Mgr. Veselý využil setkání také pro přestavení nové činnosti ústavu, kterou je systém stavebně technické prevence. V jeho rámci budou sledovány havárie staveb a zařízení, poruchy a závažné vady ve výstavbě. Do systému jsou v první etapě zapojeny obecní stavební úřady, postupně budou zařazeny také ostatní stavební úřady (speciální, vojenské a jiné stavební úřady) a další instituce.

Druhý blok konference se věnoval **územnímu plánu z pohledu několika hlavních aktérů při jeho pořizování a využívání.**

Blok zahájil obecnými zásadami k územnímu plánu **Ing. Tomáš Sklenář** z Ministerstva pro místní rozvoj. Připomněl smysl územního plánu – jedná se o podklad pro rozhodnutí o záměru na změnu v území. Shrnul požadavky na výrokovou část územního plánu; těmi jsou především jednoznačnost – pro rozhodování obce a stručnost – pro rychlou orientaci stavebního úřadu. Výroková část má zahrnovat navržené zásady a pokyny, tedy to, o čem rozhoduje zastupitelstvo obce. Obsah výrokové části nelze oproti výčtu ve vyhlášce rozšiřovat. Zásady a pokyny výrokové části je třeba řádně zdůvodnit v odůvodnění územního plánu. Dále se Ing. Sklenář věnoval územnímu plánu jako koncepci: územní plán zahrnuje urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny. Urbanistická koncepce jako samostatný bod textové části výroku se zabývá plošným a prostorovým uspořádáním území obce. Její grafické vyjádření (podobně jako koncepce uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury) může být součástí hlavního výkresu nebo samostatným výkresem ve výrokové části územního plánu. Prováděcí vyhláška stanovuje výčet toho, co je možné uvést na samostatném výkresu ve výrokové části; například není možné samostatně vydělit výkres územního systému ekologické stability. Urbanistická koncepce by se neměla zabývat detaily, které jsou předmětem následných stupňů dokumentace (regulační plán, projekt pro územní rozhodnutí).

zovatelem a projektantem. Dále je to transparentnost činností při zpracování územního plánu a otevřená komunikace mezi partnery územně plánovacího procesu. Podle Ing. arch. Dujky by měl projektant nabízet možnosti řešení, upozorňovat na případná rizika, ale nesmí si osobovat právo rozhodovat o tom, které řešení bude nakonec do územního plánu zapracováno. A to proto, že obec je generálním „investorem“, který hájí zájmy své i zájmy dílčích investorů, konkretizuje a implementuje záměry obce do svého správního území. Projektant je garantem koncepčního, právního a technického řešení územního plánu. Vydáním územního plánu by však činnost projektanta v obci neměla končit. Mezi rizika při zpracování územního plánu přednášející zahrnul zejména nevyváženost vztahu jednotlivých partnerů, dotace a časový stres, výběr projektanta podle jediného kritéria – nejnižší ceny, špatné vstupní údaje, přeceňování možností výpočetní techniky, záměnu koncepčního dokumentu za geografický informační systém, metodiky, neadekvátní vstupy nadřízeného orgánu územního plánování při tvorbě územního plánu, dále nejasnost a nedostatečnou prezentaci územního plánu laické veřejnosti.

Z pohledu starosty se podíval na územní plán a jeho pořizování starosta obce Kosoř ze Středočeského kraje **Karel Kindl**. Obec s 900 obyvateli, jejíž chod zajišťují dva pracovníci obecního úřadu, má starostu velmi dobře znalého co od dobrého územního plánu očekávat: stručný, jasně formulovaný plán s vymezenými přiměřenými plochami pro bydlení a výrobu, se základními regulativy výstavby a řešením dopravní a technické infrastruktury. Nezapomněl na občanské vybavení, zejména školy a školky, sportoviště, jejich dostupnost a na jejich stávající i výhledovou kapacitu. Jestliže má podle starosty územní plán obcím pomáhat, je nutné se u technické infrastruktury zabývat zdroji, kapacitou a dostupností (například u zásobování vodou zdroji, kapacitou vodojemů, přivaděči a hlavními vodovodními řadami, u kanalizace navíc vsaky dešťových vod v zastavěném území, u problematiky zásobování elektrickou

Územní plány z pohledu projektanta představil **Ing. arch. Vladimír Dujka**. Věcně a stručně uvedl územní plán jako koncepční dokument obce, který je směrnicí pro rozhodování o využití území. Předpokladem pro zpracování dobrého územního plánu je podle autora příspěvku funkční trojúhelník tvořený obcí, poři-



Foto © Siblie Juránková

energií věnovat opět pozornost zdrojům, kapacitě, trasám vysokého napětí a rozmístění trafostanic). Obdobný přístup prokázal rovněž u požadavků na řešení komunikací nebo řešení nezastavěného území, když žádal smysluplné využití úrodné půdy, hospodaření s vodou v krajině, prostupnost nebo izolační funkci zeleně. Dotkl se rovněž vztahu územního plánu a komplexních pozemkových úprav. Starosta ukončil prezentaci úvahou, zda vybrat kvalitního projektanta pouze na základě ceny a referencí. Starosta svým přístupem potěšil nejednoho pořizovatele nebo projektanta v sále.

Třetím pohledem byl pohled pořizovatele, představila jej **Zdeňka Klenorová** z Městského úřadu Litoměřice. Zabývala se především úlohou zadání, jeho podklady a požadavky na jeho obsah. Upozornila na skutečnost, že pořízení územního plánu od schválení pořízení po jeho vydání vyžaduje minimálně dva roky intenzivní spolupráce pořizovatele, obce, projektanta, dotčených orgánů a krajského úřadu.

Z pohledu nadřízeného orgánu se územního plánu ujal **Ing. arch. Jana Janíková** a **Ing. arch. Eva Hamrlová** z Krajského úřadu Jihomoravského kraje. Přednášející si rozdělily problematiku do dvou částí: na postřehy a doporučení pro zadání územního plánu a totéž pro návrh (resp. koncept) územního plánu. V první části upozornily na nezbytnost kvalitního zadání, jehož předpokladem jsou dobře zpracované územně analytické podklady a doplňující průzkumy a rozborů. Nezbytná je spolupráce pořizovatele s obcí, dotčenými orgány a projektantem. Nedostatkem již ve fázi zadání bývá nejednoznačnost požadavků dotčených orgánů. Ty musejí umět svoje požadavky řádně odůvodnit v souladu s příslušnými právními předpisy. Přednášející připomněly zásadní termín pro územní plány, kterým je 31. prosinec 2015. Do tohoto data platí územní plány schválené před 1. 1. 2007. S blízkým se termínem se mohou dostat úřady územního plánování do kapacitních problémů. Uvedené úřady mají povinnost zajistit obcím pořízení územního plánu, jestliže o to budou požádány. S na-

růstajícím množstvím pořizovaných územních plánů se může stát, že bude klesat jejich kvalita. V druhé části příspěvku přednášející především prošly požadavky, které je nutno splnit pro získání kladného stanoviska od krajského úřadu jako nadřízeného orgánu. Upozornily na možné dopady do území sousedních obcí při vymezování ploch v blízkosti správních hranic. Doporučily pořizovatelům i projektantům využívat metodický materiál MMR s názvem *Pomůcka k uplatňování republikových priorit PÚR ČR 2008* a argumentaci odůvodnění zásad územního rozvoje, včetně vyhodnocení SEA. Odůvodnění zpracované pořizovatelem musí obsahovat vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch. Územní plány mnohdy neobsahují řádná odůvodnění, což je možným důvodem ke zrušení územního plánu. Rozsah odůvodnění musí být v souladu s § 68 odst. 3 správního řádu. Pokud územní plán vymezuje jiné plochy, než obsahuje vyhláška č. 501/2006 Sb., je nutno rovněž tyto plochy odůvodnit.

Zatížení stavebních úřadů a z něho pramenící nároky na územní plány představila **Pavla Sobotková** z Městského úřadu Jesenice. Stavební úřady s mnohdy nedostatečným počtem pracovníků za přetrvávajícího stavebního boomu vyřizují stovky územních rozhodnutí a potřebují se rychle orientovat v územním plánu a posoudit, zda je daný záměr v souladu s územním plánem. Stavební úřady proto požadují zejména jasné a jednoznačné vyjadřování uvedené dokumentace a definování těch užitých pojmů, které nejsou dány obecně. Výklad nejasných pojmů je mnohdy předmětem sporu vyvolaného investory a jejich právními zástupci. Pavla Sobotková upozornila rovněž na nezbytnost souladu v názvosloví územního plánu a jeho následných změn.

Územnímu plánu z pohledu investora se věnoval **Ing. arch. Vít Řezáč**. V úvodu objasnil základní pojmy jako stavebník, což je investor (stavící sám pro sebe) a stavitel (developer stavící pro druhé; stavitel/developer nakoupí pozemky, připraví na nich inženýrské sítě, případně hrubé stavby

a dále je prodá). Podle developera by územní plán měl být současně strategickým dokumentem, mít jasnou koncepci, být dostatečně flexibilní, aby nevyžadoval časté změny. Developer pro realizaci svých záměrů potřebuje možnost předvídatelnosti, stabilitu koncepce a hlavně rychlý průběh územního a stavebního řízení.

Úvodní přednáška třetího bloku konference se věnovala územnímu plánu jako zakázce. Problematiku představila **Ing. Eva Fialová** z Odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj. Zmínila zadávací dokumentaci k výběrovému řízení, nutnost definovat přesné požadavky na kvalifikaci projektanta a nastavení kritérií k hodnocení nabídky. Při výběrovém řízení doporučila věnovat pozornost mimo jiné také dříve zpracovaným územně plánovacím dokumentacím uchazeče či jeho schopnosti řešit typové úlohy. V takovém případě je nutné, aby hodnotící komise byla složena i z odborníků na územní plánování. Rozhodnutí komise musí být náležitě zdůvodněno pro případ jeho následné kontroly. Ing. Fialová zdůraznila, že hodnocená ekonomická výhodnost nabídky je dána nejen cenou, ale i kvalitou díla.

Další přednášky se ujal **Mgr. Petr Birklen** z Odboru péče o krajinu Ministerstva životního prostředí. Tématem byla krajina v územním plánování. Přednášející upozornil na důležitost kvalitního zadání územně plánovací dokumentace vycházejícího ze správných a aktuálních územně analytických podkladů a doplňujících průzkumů. Zdůraznil nutnost přesně formulovaných požadavků dotčených orgánů odůvodněných v souladu s příslušným právním předpisem. Upozornil na nutnost zapojení veřejnosti při formulaci požadavků na krajinu. Povědomí veřejnosti o významu krajiny usiluje ministerstvo zlepšit také využitím Akčního plánu environmentálního vzdělávání, výchovy a osvěty. Na základní otázku, proč je řešení krajiny v územním plánu důležité, odpovídá Mgr. Birklen: „Předpokladem uchování hodnot krajiny je koordinace různých zájmů v krajině, neboť důležitý je nejen vzhled krajiny, ale především její funkce. Nástrojem takové koordinace je právě územní plán“.

V současnosti je připravováno společné metodické sdělení Ministerstva pro místní rozvoj (MMR), Ministerstva životního prostředí (MŽP) a Ministerstva zemědělství (MZe) k uplatňování požadavků na zadání územního plánu. MŽP vytvořilo analýzu zpracování koncepce uspořádání krajiny (KUK) v územním plánu, v přípravě jsou východiska pro standardizaci postupu zpracování KUK. MMR provedlo rešerši zásad územního rozvoje z hlediska zpracování cílových charakteristik krajiny. Meziřesortní diskuse k metodickému sdělení je otevřená rovněž názorům České komory architektů.

K iniciování vzniku metodik potřebných z pohledu úřadů územního plánování, stavebních úřadů a projektantů vyzvala ve svém příspěvku **Ing. Alena Navrátilová**, zástupkyně ředitele Ústavu územního rozvoje. Představila tematické okruhy metodik vydaných od roku 2007, informovala o nejnovějších metodikách a metodikách aktuálně připravovaných. Vedle těchto pomůcek doporučila také aplikaci 1000 otázek ke stavebnímu právu, která je dostupná na www.uur.cz – *územní plánování a stavební řád – 1000 otázek ke stavebnímu právu*. Uživatelé metodických pomůcek dostupných na www.uur.cz – Stanoviska a metodiky, mají nejen příležitost dát své tipy na potřebné metodiky, ale také se podílet na jejich tvorbě. Náměty posoudí Ústav územního rozvoje a předá je Odboru územního plánování MMR, který rozhodne o jejich zařazení do řešení.

Závěr třetího bloku obohatili svými vstupy **Ing. arch. Jan Fibiger, CSc.**, prezident SIA ČR – Rady výstavby, který představil aktuální činnost SIA. **Ing. arch. Milan Košař** po té informoval o Pracovní skupině pro územní plánování, urbanismus a krajinu České komory architektů. Poslední vstup měl **Ing. arch. Petr Durdík**, předseda Asociace pro urbanismus a územní plánování. Ve svém stručném příspěvku nastínil některé z objektivních problematických podmínek, za nichž územní plány vznikají, a pozval přítomné na listopadový seminář v Třebíči s tématem Urbanistická koncepce a změny územních plánů.

Závěrečné slovo patřilo **Ing. arch. Martinu Tunkovi, CSc.**, řediteli Odboru územního plánování MMR. Vyzýval v něm k územnímu plánu s jednoznačnými, přezkoumatelnými záměry, k územnímu plánu jasnému a srozumitelnému, který bude umožňovat rychlou orientaci při práci stavebních úřadů a při využívání účasti veřejnosti, k územnímu plánu s kvalitním věcným řešením.

První blok jednání druhého dne byl zaměřen **na praktické zkušenosti s integrací při umísťování a povolování staveb, a to z pohledu krajského úřadu, stavebního úřadu, investora a zahraničního hosta**. Pohled na tuto problematiku z pohledu prvoinstančního orgánu, nadřízeného orgánu a investora je vždy odlišný.

Zkušenosti krajského úřadu s integrací povolovacích postupů seznámila přítomné **Ing. Zdenka Švehlová** z Krajského úřadu Ústeckého kraje.

Pro uplatnění jednoho ze základních principů stavebního zákona – využití zjednodušujících postupů s cílem „1 stavba – 1 úřad – 1 rozhodnutí“ umožňuje stavební zákon zvolit podle složitosti, významu stavby a konkrétního území z několika možností tu nejvhodnější. V rámci umísťování a povolování staveb je možné za podmínek daných stavebním zákonem dosáhnout „rozhodnutí“ o příslušném záměru na základě regulačního plánu, úplného územního řízení, zjednodušeného územního řízení, územního souhlasu, veřejnoprávní smlouvy, na základě podmínek stanovených v územně plánovací informaci, spojeného územního a stavebního řízení, stavebního povolení, souhlasu s ohlášenou stavbou, sloučeného územního souhlasu se souhlasem s provedením ohlášené stavby nebo certifikátu autorizovaného inspektora.

V Ústeckém kraji se však jedná spíše o teorii. Nejvíce ze zjednodušujících postupů je využíváno spojené územní a stavební řízení (asi 1/5 ze všech povolených staveb). Přesto se opakují chyby. Například nejsou oddělené výroky, účastníci řízení nejsou uváděni odděleně, podmínky pro realizaci nejsou spe-

cifikovány správně apod. Využívání veřejnoprávních smluv, dokonce i jako „náhrada“ za spojené územní a stavební řízení, začíná mít razantně zvyšující se nástup. Naopak problém se začíná projevovat u územního souhlasu. Není-li územní souhlas správně vydán, vzniká mezi stavebníky značná právní nejistota – mohou, či nemohou stavět?

Na tabulkovém přehledu „Povolování staveb v Ústeckém kraji“ přednášející názorně předvedla, že u způsobu povolování, který byl monitorován za roky 2008–2010, je klesající trend u vydávání územně plánovací informace, ohlášení a stavebního povolení, stagnace u vydávání územních souhlasů, územních rozhodnutí a certifikátu autorizovaného inspektora (s tím zatím nejsou téměř žádné zkušenosti). Naopak vzrůstá počet vydávaných veřejnoprávních smluv místo územních rozhodnutí i stavebních povolení a vzrůstá i počet spojených územních a stavebních řízení.

Bylo zjištěno, že v uvedeném období přesto stále převládá počet vydaných územních souhlasů (4 400) a územně plánovacích informací (450), celkem tedy 4 850 před počtem vydaných územních rozhodnutí (2 100) a společných rozhodnutí u spojeného územního a stavebního řízení (820), celkem 2 920. Při povolování staveb naopak převládá stavební povolení (3 500) včetně rozhodnutí v rámci spojeného územního a stavebního povolení (820), celkem 4 320 před ohlášením (3 100).

Ing. Petr Soldon ze stavebního úřadu Městského úřadu Lovosice informoval o aplikaci spojených postupů v praxi. Ve svém příspěvku se zaměřil na spojené územní a stavební řízení. Spojovat obě řízení je možné u všech druhů staveb, jsou-li podmínky v území jednoznačné. Jednoznačnost podmínek je dána především charakterem území, napojením na příslušnou veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu apod. Jednoznačné by měly být podmínky jak pro umístění, tak i pro provedení a užívání stavby. Osvědčila se praxe, že stavebník k žádosti přiloží dokumentaci pro stavební řízení doplněnou o dokumentaci pro územní řízení. Ostatní poznatky vycházely z vyu-

žívání metodického doporučení MMR k postupu při vedení spojeného územního a stavebního řízení.

Další zjednodušující postup – certifikát autorizovaného inspektora na stavebním úřadě – není téměř používán.

Naopak se stále častěji využívá veřejnoprávní smlouva (VPS) – zkrátí se doba pro povolení, šetří se poštovné a uzavření VPS nepodléhá žádnému správnímu poplatku, neboť se jedná o úkon, který není uveden v sazebníku správních poplatků. Problém je, že investoři často začleňují mezi dotčené orgány i správce inženýrských sítí. Správci sítí nejsou dotčenými orgány, ale pokud jsou stavbou dotčeni, měli by postavení účastníka řízení, pokud by bylo vedeno. Proto pro podmínku účinnosti smlouvy musí být ve VPS jejich souhlas uveden.

Obecně je VPS obávaným postupem pro ty osoby, které se s ní nesetkaly. Pak se k němu často vracejí, zejména projektanti a osoby zajišťující inženýrskou činnost. Jsou schopni svým klientům zajistit rychlé vyřízení žádosti o územní rozhodnutí nebo stavební povolení.

Při vypracování VPS je možný dvojitý postup. Předání dokladů a žádost o uzavření smlouvy vypracuje stavební úřad, nebo je předložen návrh VPS v listinné i elektronické podobě a stavební úřad VPS „dopracuje“. V praxi nejčastěji stavebník dodá souhlasy dotčených orgánů a vypracovaný návrh VPS. Ideální je případ, kdy stavebník předloží smlouvu i všechny souhlasy jak účastníků, tak i dotčených orgánů.

Kulaté, či hranaté razítko? Protože veřejnoprávní smlouva nahrazuje rozhodnutí, je nutno ji opatřit otiskem úředního razítka (kulatým razítkem).

Také s využíváním zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů je zatím málo zkušeností, i když stavební úřad MěÚ Lovosice je zřejmě první, který podle tohoto zákona umisťoval a povoloval dopravní infrastrukturu. Pro účely uvedeného zákona se dopravní infrastrukturou rozumí stavby doprav-

ní infrastruktury a stavby s nimi související umístěvané v plochách a korydorech vymezených v platné politice územního rozvoje nebo veřejně prospěšné stavby vymezené v územně plánovací dokumentaci.

K urychlení procesu přispívá i to, že stavební úřad může oznámit zahájení stavebního řízení, i když nejsou k žádosti přiloženy doklady prokazující vlastnícké právo... (§ 110, odst. 2, písm. a) stavebního zákona). O žádosti o vydání stavebního povolení rozhodne až po jejich doložení. Také lhůty pro podání žalob k soudům se zkracují na polovinu.

O praktických zkušenostech investora při umisťování a povolování staveb a požadavcích a sloučeném rozhodování hovořila **Ing. Irena Krzyžanková** z Ředitelství silnic a dálnic ČR (ŘSD), správa Ostrava.

ŘSD jako investor se sice snaží plnit požadavky stavebního zákona, problémy s tím vznikající jsou však nepředvídané a někdy i neřešitelné.

Využití spojeného územního a stavebního řízení je pouhá teorie. Nejčastějším osvědčeným způsobem je vydání územního rozhodnutí a následně stavebního povolení. Ovšem v tomto případě vyvstává pro investora velké množství problémů.

Největším a ze strany investora neřešitelným problémem je absence řešení liniových staveb ve stavebním zákoně, obzvláště pak liniových staveb tak komplikovaných jako je nová silnice. Ze samotného zjednodušení územního řízení, kdy silnice svým rozsahem spadá do územního řízení, se stává koláž různých postupů pro jednotlivé objekty, z nichž některé nepodléhají územnímu řízení. A začíná problém s dělením objektů. ŘSD je toho názoru, že uvedení všech objektů v jedné žádosti a následně vydání jedním dokumentem rozděleným na části by bylo jednodušší a správné.

Dalším problémem je, jak si poradit s požadavkem uvedení účastníků řízení. Při rozsáhlé stavbě lze jen stěží určit, kdo se cítí být dotčen a kdo dotčen skutečně je.

Stejně tak požadavek na jmenovitý seznam účastníků řízení včetně adres je nereálný. Pro rozsáhlou stavbu, dříve spadající do kategorie zvláště rozsáhlých, navíc stavbu veřejně prospěšnou, by se seznam účastníků řízení neměl uvádět vůbec. Celé řízení stejně musí být vedeno veřejnou vyhláškou, tudíž všichni dotčení účastníci mají zachována stejná práva.

Specifickým problémem v řízeních jsou vyjádření správců inženýrských sítí, obzvláště pak omezení platnosti jejich vyjádření. Nejčastějším problémem jsou požadavky správce, které jsou v rozporu s ustanoveními silničního zákona. V případě, že jsou dodržena ustanovení silničního zákona, nesplní se požadavky správce sítí, a ten vydá záporné stanovisko nebo stanovisko nevydává. Pak není možné rozhodnout o požadavcích v rámci územního řízení. Absence vyjádření má za následek nevydání rozhodnutí. A to je jeden z dalších problémů; stavební úřad o žádosti nerozhodne, ale je nečinný. V mezidobí zestárnou vyjádření dosud získaná, a tak je požadováno jejich obnovení, celé kolečko se opakuje s jiným správcem atd. Obdobným problémem jsou neodůvodněné požadavky obce, které jdou nad rámec možností ŘSD i státu.

Dalším problémem je „prolínání“ investorů a s tím spojených zplnomocnění, dohod o přechodu práv a povinností z územního rozhodnutí, břemen atd.

Vyžadování zkušebního provozu na silnici se stalo v naprosté většině nesplnitelným požadavkem.

Ing. Viera Rajprichová z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálního rozvoje SR – MDVR SR věnovala svoji prezentaci využití zjednodušujících postupů při umisťování a povolování staveb na Slovensku.

V současné době platí na Slovensku *zákon č. 50/1976 Zb., o územnom plánovaní, stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov.*

Jeho novela – zákon č. 237/2000 Zb., řeší mj. zjednodušení procesních postupů při povolování jednoduchých staveb:

- případy, pro které se nevyžaduje samostatné územní rozhodnutí;
- spojené územní a stavební řízení o umístění jednoduché stavby nebo její přístavby;
- v územním rozhodnutí o umístění jednoduché stavby, její přístavby nebo nástavby určí stavební úřad, že k jejich provedení postačí ohlášení;
- další úlevy pro jednoduché stavby:
 - jednoduchou stavbu může stavebník sám pro sebe provádět svépomocí;
 - vypracování dokumentace jednoduché stavby není vybranou činností ve výstavbě;
 - dokumentaci stavby posuzují jen dotčené orgány, které si posouzení vyhradí, v ostatních případech je stavební úřad při posouzení zastupuje.

Další novela stavebního zákona – *zákon č. 479/2005 Zb.* řeší mj. posílení tzv. koncentrační zásady při uplatňování námitek účastníků řízení a závazných stanovisek dotčených orgánů.

Druhý blok, který moderovala **Ing. Jitka Marečková** z Odboru stavebního řádu MMR, byl věnován **vazbě stavebního zákona a zvláštních právních předpisů při povolování staveb.**

Na ochranu před bleskem v souladu s platnou legislativou ČR se zaměřil **Ing. Jiří Kutáč** z Unie soudních znalců, o. s. Ing. Kutáč úvodem připomněl, že v loňském roce blesk způsobil 54 požárů, z toho 13 objektů bylo s hromosvodem a 24 bez hromosvodu, ostatních 17 požárů se týkalo stromů, sloupů, kůlů apod. Na příkladu požáru objektu s hromosvodem způsobeného bleskem poukázal na rozdíly mezi českou a francouzskou legislativou (na území ČR není francouzská národní norma NF C 17-102 platná a je navíc v rozporu s ČSN EN 62305-1 až 4!). Zdůraznil, že každá revizní zpráva musí obsahovat údaje o kalibraci měřicích přístrojů. Na úseku stavebního práva upravuje ochranu před bleskem § 36 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve kterém jsou uvedeny případy, ve kterých se musí na stavbách a zařízeních zřizovat ochrana před bleskem. Pro uvedené stavby musí být proveden výpočet řízení rizika podle

normových hodnot k výběru nejvhodnějších ochranných opatření stavby. Pro uzemnění systému ochrany před bleskem se pak u staveb zřizuje přednostně základový zemnič. Z ustanovení vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, vyplývá, že projektová dokumentace musí obsahovat stručný popis bleskosvodů, způsob provedení s uvedením místních uzemňovacích podmínek [příloha č. 1 část F bod 1.4.1 písm. h), příloha č. 2 část A bod 3.7.1 písm. m) a bod 3.7.3]. V souladu s vyhláškou č. 73/2010 Sb., o stanovení vyhrazených elektrických technických zařízení, jejich zařazení do tříd a skupin a o bližších podmínkách jejich bezpečnosti (vyhláška o vyhrazených elektrických technických zařízeních) náleží bleskosvody mezi zařízení určená k ochraně před účinky atmosférické nebo statické elektřiny (bleskosvody tedy nejsou výrobky, ale zařízení). Přílohy vyhlášky zařazují zařízení do tříd a skupin, dále pak stanoví bližší podmínky bezpečnosti zařízení. Ochrana před bleskem se věnuje ČSN EN 62305: část 1. Obecné principy; část 2. Řízení rizika; část 3. Hmotné škody na stavbách a nebezpečí života; část 4. Elektrické a elektronické systémy ve stavbách. Dle § 159 odst. 2 stavebního zákona za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby odpovídá projektant.

JUDr. Pavla Schödelbauerová z Odboru politiky bydlení MMR se věnovala rozhodování společenství vlastníků jednotek o změně účelu užívání stavby a o změně stavby. Úvodem svého příspěvku se Pavla Schödelbauerová věnovala vývoji právní úpravy rozhodování společenství vlastníků jednotek. Vlastnictví bytů se řídí zákonem č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“). Vzorové stanovky společenství vlastníků jednotek obsahuje nařízení vlády č. 371/2004 Sb. Společné části domu mohou být určeny k výlučnému užívání vlastníka jednotky nebo ke společnému užívání. Toto vymezení má významný důsledek v tom smyslu, že do podlahové plochy jednotky, která je určující pro stanovení podílu na společných částech domu,

se započítává pouze podlahová plocha místností. Nezapočítává se tedy podlahová plocha dalších prostor výlučně užívaných vlastníkem jednotky. Jako příklad uvedla JUDr. Schödelbauerová balkon a lodžii, které se považují za součásti společného vlastnictví, které jsou užívané vlastníkem příslušné jednotky (balkony a lodžie jsou součástí pláště budovy, tvoří i architektonický prvek). Je zapotřebí odlišit správu a údržbu společných částí domu a příspěvky na tuto správu, protože příspěvek do fondu oprav se obecně řídí velikostí podílu – pokud nedojde k jiné dohodě. Podle § 11 odst. 5 citovaného zákona je k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek. Pro úvěr je potřeba podpis všech vlastníků.

O základních registrech, RÚIAN/ISÚI a povinnostech stavebních úřadů informovali **Ing. Tomáš Holenda** a **Ing. Jiří Košťál** z Českého úřadu zeměměřičkého a katastrálního. Ing. Tomáš Holenda se ve svém příspěvku věnoval koncepci Registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) a povinnostem stavebních úřadů při jeho naplňování, která bude řešena metodikou. Projekt *Výbudování Registru územní identifikace, adres a nemovitostí a modernizace Informačního systému katastru nemovitostí ČÚZK* je spolufinancován z prostředků Evropské unie, Evropského fondu pro regionální rozvoj. Projekt RÚIAN je součástí budované soustavy informačních systémů základních registrů veřejné správy. Soustava informačních systémů základních registrů je připravována již od roku 2007. Podrobněji specifikována byla v roce 2008 a legislativně byla upravena zákonem č. 111/2009 Sb., o základních registrech, dále pak zákonem č. 227/2009 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o základních registrech. Má úzkou vazbu na Infrastrukturu pro prostorové informace v EU (INSPIRE).

Budované základní registry veřejné správy jsou v zásadě čtyři: ROS – registr osob; ROB – registr obyvatel; RÚIAN – registr územní identifikace, adres a nemovitostí; RPP – registr práv a povinností. Celou soustavu dále doplňují dva samostatné informační systémy, které provoz celé soustavy základních registrů umožňují: ORG – informační systém, který přepočítává identifikátory obyvatel (namísto rodného čísla) a ISZR – informační systém základních registrů, který umožňuje fungování celé soustavy ZR.

RÚIAN se dělí na tři základní části: samostatný základní registr RÚIAN, editační agendové informační systémy ISKN (informační systém katastru nemovitostí) a ISÚI (informační systém územní identifikace). Součástí projektu RÚIAN je i systém VDP (veřejný dálkový přístup), který slouží veřejnosti k prohlížení do dat v RÚIAN. Prvky RÚIAN jsou zobrazovány nad mapami státního mapového díla a DMVS. Systém bude rovněž poskytovat data ve výměnném formátu GML.

Informační systém ISÚI byl 29. srpna 2011 spuštěn do provozu s „ostrými“, reálnými daty. Uživatel se přes rozcestník dostane buď do instance ISÚI pro školení a testování, nebo do instance ISÚI tzv. provozní, produkční, kde pracuje s reálnými daty. Editory dat pro RÚIAN v agendovém informačním systému ISÚI jsou podle zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech všechny obce a všechny stavební úřady, které jsou průběžně školeny ČÚZK (administrátor).

Ing. Jiří Košťál se dále věnoval postupu stavebních úřadů při vkládání dat do ISÚI (provoz s reálnými daty byl zahájen 29. 8. 2011). Orgány veřej-

né moci (OVM) mohou měnit údaje pouze v rámci své územní působnosti. Obecní úřad spravuje údaje o prvcích typu ulice, stavební objekt a adresní místo. Stavební úřad spravuje údaje o prvcích typu stavební objekt a adresní místo. Ostatní prvky ISÚI má ve správě ČÚZK. Operace v ISÚI provádí zapisovatel prostřednictvím tzv. Návrhu změny (NZ), který je základním nástrojem celé aplikace. Operacemi se rozumí založení, změna, zrušení a oprava. Podkladem je rozhodnutí OVM nebo právní předpis, na základě kterého ke změně došlo. O prvcích v ISÚI se vedou i geografické údaje (lokalizační údaje), které nesou informace o hranici územního prvku, definičním bodu (DB) každého prvku (kromě ulice) a v případě prvku ulice o definiční čáře ulice (DCU). DB body prvků Stavební objekt a Adresní místo se zadávají přes webový applet Marushka, hranice prvků a DCU přes Microstation. Každý NZ musí být po kontrole schválen (zplatněn) uživatelem, který má roli schvalovatele. Zplatněný NZ se odešle prostřednictvím rozhraní ISÚI a systému ISZR do RÚIAN. Přidělení rolí a přihlášení do ISÚI pro obecní a stavební úřady probíhá prostřednictvím portálu Seznam OVM, do kterého se lze přihlásit pomocí uživatelského jména a hesla lokálního administrátora Czech POINTu nebo přihlašovacími údaji obce do e-portálu územních samospráv ePUSA. Na adrese <http://www.epusa.cz/ext/login/isui/> je „rozcestník“, ze kterého je nyní možné vstupovat do aplikace ISÚI, určené pro práci se skutečnými, reálnými daty a do aplikace ISÚI, určené pro školení a testování. Předpokládá se rovněž možnost budoucí editace dat prostřednictvím aplikací Stavební úřad.

V uvedeném procesu má neopomenutelnou roli stavebník, který v souladu s § 121 odst. 1 stavebního zákona předkládá stavebnímu úřadu spolu s oznámením o užívání stavby podle § 120 odst. 1, popřípadě se žádostí o vydání kolaudačního souhlasu, údaje určující polohu definičního bodu stavby a adresního místa (vyznačení definičních bodů je možné i do geometrického plánu – ukázka vyznačení je uvedena na internetových stránkách). Tyto údaje předkládá i v případě žádosti o předčasné užívání stavby podle § 123 odst. 2. Pokud stavbou vzniká nová budova, které se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, případně číslo orientační, stavební úřad po předložení uvedených podkladů vyzve písemně příslušnou obec o přidělení čísla popisného nebo evidenčního, případně orientačního. Podle § 31a zákona o obcích obecní úřad v tomto případě neprodleně sdělí příslušnému stavebnímu úřadu údaje o čísle popisném nebo evidenčním a jeho příslušnosti k části obce, popřípadě název ulice, do níž stavební objekt náleží, a údaje o čísle orientačním. Podle § 131a vlastník stavby, popřípadě jiná osoba, která odstranila stavbu, oznámí tuto skutečnost do 30 dnů po odstranění stavby příslušnému stavebnímu úřadu.

Bližší informace jsou průběžně publikovány na webových stránkách ČÚZK www.cuzk.cz/ a www.ruian.cz/.

Výběr prezentací z konference je publikován na internetových stránkách Ústavu územního rozvoje <http://www.uur.cz/default.asp?ID=4063>.

*Ing. arch. Naděžda Rozmanová
Ing. arch. Miriam Blažková
Ing. arch. Zdenka Hladišová, CSc.
Ing. Dana Pleskačová
Ing. Pavel D'Ambros
Ústav územního rozvoje*