

INFORMACE O PŘIPRAVOVANÉ NOVELE STAVEBNÍHO ZÁKONA

Eva Fialová

Ministerstvo pro místní rozvoj připravilo návrh novely zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona), ve znění pozdějších předpisů.

Novela stavebního zákona nemění koncepci zákona platného. Jejím účelem je zpřesnit znění jednotlivých ustanovení tak, aby v praxi nevyvolávala interpretační a aplikační problémy. Novela reaguje mimo jiné i na judikaturu Nejvyššího správního soudu, který byl do 1. 1. 2012 příslušný vést řízení o návrzích na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí. Dále se novelou odstraňují nedůvodné odchylky od správního řádu jako obecného procesního předpisu. Navrhované změny by měly vést k časovým i finančním úsporám obcí při pořizování územně plánovací dokumentace, zejména u obcemi nejčastěji pořizovaných územních plánů. Zpřesnění právní úpravy by ve svém důsledku rovněž mělo vést k redukci počtu případů, kdy je rušena územně plánovací dokumentace pro rozpor s právními předpisy.

Na úseku **územního plánování** se v této novele navrhuje zejména následující změny:

- obce mohou připomínkovat politiku územního rozvoje;
- z kategorie nezastavitelných pozemků, tj. vybraných částí zastavěného území obcí bez územního plánu neumožňujících zástavbu, se vypouští zemědělské pozemky o výměře větší než 0,5 ha, které jsou v intravilánu – ochrana před zástavbou je podle platného zákona příliš tvrdá pro obce bez územního plánu;
- obce budou moci v územním plánu řešit záležitosti nadmístního významu, i když tyto nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, pokud to krajský úřad jako nadřízený orgán ve svém stanovisku k návrhu územního plánu nevyloučí – jinými slovy obce nebudou muset čekat na vydání zásad územního rozvoje nebo jejich aktualizaci, budou-li si chtít takové věci v územním plánu na svém území samy upravit;
- vypouští se etapa konceptu územního plánu (jeho úlohu přebírá návrh pro společné jednání, možnost zpracování variant zůstává zachována, jedná se o formální úpravu, která odstraňuje neodůvodněné procesní rozdíly při projednávání řešení s variantami a bez variant) a ruší se možnost prodloužení lhůt pro stanoviska dotčených orgánů; stanovisko nadřízeného orgánu bude uplatňováno ve stejné etapě jako stanoviska dotčených orgánů – tyto změny vedou ke zkrácení procesu pořizování územních plánů;
- doplňuje se postup orgánů obce při zrušení územního plánu, regulačního plánu nebo jejich části nadřízeným orgánem nebo soudem;
- posiluje se zapojení veřejnosti do připomínkování územních plánů již ve fázi společného jednání o návrhu územního plánu s dotčenými orgány;

- rozšiřuje se okruh osob, které mohou podávat námítky proti návrhu územního plánu na všechny vlastníky pozemků a staveb dotčených řešením územního plánu;
- nově se upravuje sloučené projednávání zásad územního rozvoje, územního plánu i regulačního plánu a posuzování jejich vlivů na životní prostředí nebo na soustavu Natura 2000;
- redukuje se počet případů, kdy bude při posuzování vlivů regulačního plánu na životní prostředí vyžadován posudek, a to jen na záměry s nejdůležitějším vlivem na životní prostředí;
- upravují se kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti (zejména vzdělání) a zavádí se možnost pro osobu dosud nesplňující tyto požadavky pracovat po určitou dobu jako úředník zařazený v obecním úřadu pod dohledem kvalifikovaného úředníka za účelem splnění požadavku praxe a vykonání zkoušky zvláštní odborné způsobilosti;
- zavádí se možnost zrušit zastavitelnost pozemku změnou územně plánovací dokumentace po uplynutí 8 let od jejího vymezení bez náhrady; vymezená a nevyužitá zastavitelná plocha blokovala vymezení dalších zastavitelných ploch, přičemž vyplácení náhrad za zrušení zastavitelnosti těchto ploch by obce nedůvodně zatěžovalo.

Vládní návrh novely stavebního zákona na úseku **územního rozhodování** především upřesňuje postupy, zejména u nových institutů, které zavedl stavební zákon v návaznosti na správní řád a které jsou v současné právní úpravě upraveny pouze rámcově. Návrh novely řeší problémy, které se nepodařilo beze zbytku vyřešit ve výkladové praxi a metodickým řízením stavebních úřadů.

Mezi hlavní změny na úseku územního rozhodování patří:

- rozšíření výčtu případů, které není třeba územně posuzovat, tzn. že u nich není třeba vydávat ani územní rozhodnutí ani územní souhlas;
- zpřesnění postupu při vedení zjednodušeného územního řízení a při vydávání územního souhlasu – mělo by to přispět k ještě častějšímu využívání těchto zjednodušených postupů ze strany stavebníků;
- možnost upuštění od veřejného ústního jednání v územním řízení, a to v případech záměrů, které nepodléhají posuzování vlivů na životní prostředí a které jsou umístěny v území, kde byl již vydán územní plán – tato změna by měla vést ke snížení administrativní náročnosti územního řízení;

- změna požadavků na uvádění vedlejších účastníků řízení – v případech řízení s velkým počtem účastníků, tj. více než 30, nemusejí být tyto uváděny ani v žádosti o vydání územního rozhodnutí ani v oznámení o zahájení územního řízení ani v územním rozhodnutí;
- speciální úprava lhůt pro vydání územního rozhodnutí odchýlná od obecné úpravy správního řádu;
- rozšíření modelu integrace posuzování vlivů na životní prostředí u vybraných záměrů v rámci územního řízení – tím se vytvářejí podmínky pro výrazné snížení administrativních nároků při přípravě staveb.
- zpřesnění postupu autorizovaného inspektora při posuzování stavby a řešení účinků podaného oznámení stavebním úřadem;
- upřesnění při uzavírání veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení;
- obce budou účastníky řízení o dodatečném povolení „černé stavby“.

Celkově by novela stavebního zákona měla přispět při umístění staveb ke snížení administrativní náročnosti v jednotlivých řízeních i dalších postupech stavebních úřadů.

Velmi diskutovanou otázkou je zachování **stavebních úřadů** malých obcí. Návrh novely stavebního zákona nemění nic na stávajícím počtu stavebních úřadů. Všechny obecní úřady, které tuto působnost vykonávají, ji budou vykonávat i nadále. Na druhou stranu, na kritiku práce stavebních úřadů na malých obcích je reagováno stanovením kvalifikačních požadavků na nové pracovníky stavebních úřadů. Dále k naplnění zásady programového prohlášení vlády „jedna stavba – jeden úřad – jedno rozhodnutí“ dochází ke změně působnosti stavebních úřadů. Návrh předpokládá, že obecní úřad obce s rozšířenou působností bude umísťovat speciální stavby, neboť již v současné době je také příslušný většinu z nich povolit. Budou-li obě kompetence na jednom úřadu, nic nebrání spojování řízení a vydávání jednoho rozhodnutí.

V oblasti **stavebního řádu** k hlavním změnám patří:

- rozšíření výčtu staveb, které po jejich umístění již nebudou vyžadovat ohlášení nebo stavební povolení;
- u ohlašovaných staveb vydání písemného souhlasu stavebního úřadu, nebo možnost projednat tuto stavbu ve stavebním řízení;

Součástí návrhu novely stavebního zákona je návrh na změnu dalších čtrnácti zákonů, mezi nimi také změna zákona o správních poplatcích. Sazby poplatků se pro oblast územního rozhodování a stavebního řádu nezměnily od roku 1992. Cílem této novelizace je stanovit optimální výši sazeb jednotlivých úkonů stavebních úřadů a navržené řešení zpoplatňuje všechna správní řízení a další úkony, které dnes zpoplatněny nejsou. Pro srovnání lze uvést, že podle platné úpravy je nejvyšší poplatek za stavební povolení 3 000 Kč, podle návrhu 10 000 Kč.

Návrh novely byl v září 2011 zaslán Legislativní radě vlády, byl projednán v pracovních komisích Legislativní rady vlády a následně dne 1. prosince 2011 v Legislativní radě vlády. Po zapracování výsledného stanoviska Legislativní rady vlády byl návrh novely stavebního zákona upraven a následně předložen vládě k projednání. Vláda návrh novely schválila svým usnesením ze dne 21. prosince 2011 č. 949 s úpravami podle připomínek uvedených ve stanovisku Legislativní rady vlády. Vláda předložila návrh novely stavebního zákona Poslanecké sněmovně dne 16. ledna 2012. Pokud jde o další průběh legislativních prací na novele stavebního zákona, Poslanecká sněmovna návrh projednala v prvním čtení dne 1. února 2012 a přikázala návrh k projednání Výboru pro veřejnou správu a regionální rozvoj, Hospodářskému výboru a Výboru pro životní prostředí. Tyto výbory nyní návrh projednávají. Předpokládané datum nabytí účinnosti je 1. ledna 2013.

*Ing. Eva Fialová
Odbor územního plánování
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR*

ENGLISH ABSTRACT

Information on planned amendment to the Building Act, by Eva Fialová

The Ministry for Regional Development has prepared a draft of an amendment to the 183/2006 Building Act.