21. 2. 2018

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Regubliny, architekt, všetečné zastupitelstvo a stavební zákon

Nejvyšší správní soud korigoval tvořivost obcí při tvorbě územního plánu. Zastupitelstvo obce Pec pod Sněžkou přijalo územní plán, kterým chtělo co nejopatrněji chránit specifické území, na kterém se obec nachází a to i skrze inovativní IT řešení urbanistické koncepce. Některé body tohoto územního plánu byly zrušeny Krajským úřadem Královehradeckého kraje. Proti tomu se Pec pod Sněžkou samozřejmě bránila.

Rödl & Partner

Rozsudek 4 As 138/2017-33 se zabýval čtyřmi hlavními tématy:

- povinností mít autorizovaného architekta pro každou stavbu v daném území;
- zákazem zjednodušených postupů dle stavebního zákona;
- možností zastupitelstva schvalovat záměry výstavby;
- stanovení přípustnosti realizování záměrů pomocí softwarové aplikace.

Autorizovaný architekt

Pec pod Sněžkou ve svém územním plánu stanovila: *„Vzhledem k významu místa v Krkonošském národním parku a jeho ochranném pásmu je nutné, aby veškeré projektové dokumentace byly zpracovány výhradně autorizovanými architekty.*[1]“

Vymezení plošné resp. územní povinnosti nechat zpracovat projektovou dokumentaci všechny stavby v daném území autorizovaného architekta, je dlouhodobým a častým nešvarem územních plánů mnoha obcí, snažících se takto nad rámec zákona omezovat vlastníky. Již předchozí judikatura stanovila, *„že obec při pořizování územního plánu může […] podmínku (vypracování architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem) vztáhnout jen na stavby splňující kritérium oné specifické významnosti*.[2]“ Onou specifickou významností je myšlena povinnost označit konkrétní stavbu v územním plánu, *„a to ať již existující či typově definovanou „do budoucna“*)[3]“. Volba dané stavby pak musí být náležitě odůvodněna, neboť se v daném rozsahu jedná o správní uvážení. Soud pak může zkoumat překročení mezí správního uvážení nebo jeho zneužití.[4]

Shodné názory zastávají i pracovníci Ústavu územního rozvoje.[5] Zdá se, že tato problematika je jasná, bohužel stačí nahlédnout do územních plánů obcí, kde zjistíme, že vymezení této povinnosti skrze území je stále na denním pořádku. Přitom povinnost uvést konkrétní stavby je logická, není totiž vhodné, aby všechny stavby na daném území projektovali autorizovaní architekti. Je nesmyslné, aby architekt projektoval např. silnice nebo jiné liniové stavby, byť se tyto stavby nachází třeba v památkovém území.

Zákaz zjednodušených postupů

Pec pod Sněžkou svým územním plánem dále vyloučila aplikaci zjednodušených řízení dle stavebního zákona, jinými slovy vyžadovala pro každou stavbu stavební povolení resp. územní rozhodnutí. Důvodem bylo opět zpřísnit ochranu území obce. Soud tento požadavek odmítl s odůvodněním, že územní plán musí být v souladu se zákonem, nikoliv jít nad jeho rámec nebo dokonce rušit jeho ustanovení.

V teoretické rovině působí tento požadavek územního plánu až komicky. Ve spojení požadavkem autorizovaného architekta by stavebník potřeboval i pro vykopání díry na pozemku (v rozsahu stavební úpravy) nebo vztyčení vlajky architektem zpracovanou projektovou dokumentaci, pak by si pro tuto díru musel obstarat závazná stanoviska dotčených orgánů, případné souhlasy sousedů atd. Lze se jen domnívat, že Kafka by z toho měl radost.

Souhlas zastupitelstva s výstavbou bytových domů

Územní plán rovněž rozšiřoval pravomoc zastupitelstva vydat souhlas s výstavbou bytových domů. Soud v tomto ohledu uvedl, že obec nemůže rozšiřovat právními předpisy stanovený okruh dotčených orgánů. Soud poté dovodil, že obec je vždy účastníkem územního řízení (§ 85 odst. 1 písm. b) stavebního zákona), přičemž pokud je tedy obec účastníkem nemůže být již dotčenou osobou.

V daném případě není ani uplatnitelná výjimka § 188a odst. 1 písm. c) – e), jež dává zastupitelstvu pravomoc udělovat souhlas s určitými stavbami.

Regubliny

Tzv. „Regubliny“ byl pozoruhodný nápad zapracovat do územního jistý dynamický prvek. Jednalo se o software, jenž měl na základě vstupních dat vyhodnocovat působení staveb na okolí. Software zobrazoval v mapě *(regulativní) bubliny* dopadu staveb na okolí. *Bublina* navrhovaného záměru se nesměla protnout s *vnitřními bublinami* sousedních staveb. Zároveň osoby, jejichž pozemky byly dotčeny *bublinou* navrhovaného záměru, musely udělit k záměru svůj souhlas. Data zadaná do softwaru se průběžně měnila podle aktuální zastavěnosti území, současně však byl stanoven horní limit prostavěnosti území.

Soud měl v daném případě za to, že územní plán jde v tomto bodě opět nad rámec stanovený právními předpisy (stavebním zákonem a příslušnou vyhláškou). Tyto předpisy rovněž zajišťují i provázanost jednotlivých území a srovnatelnost určitých styčných bodů na území celé republiky. Územní plán má dle názoru soudu být statický a měl by vyjadřovat spíše určitý cílový stav resp. ustálenou koncepci nikoliv se měnit v závislosti na aktuální situaci.

Zajímavým argumentem v tomto ohledu je, že správní soud v *regublině* viděl systém automatizovaného rozhodování. Odsouhlasení softwarem bylo totiž předpokladem pro schválení záměru stavebním úřadem. Software dle názoru soudu představoval odejmutí možnosti úřadu samostatně posoudit konkrétní případu, což je nepřijatelné.

Tento závěr by si zasloužil širší diskuzi, neboť do budoucna lze prohloubení automatizace předpokládat. V nejzákladnějších obrysech lze ovšem za dosavadního stavu práva a technologie s názorem soudu jen souhlasit. Např. i v případě pokut zjištěných prostřednictvím automatizovaného technického prostředku používaného bez obsluhy dle zákona o provozu na pozemních komunikacích je prvotní fáze řízení (automaticky doručená výzva k úhradě určité částky) pouze předstupněm skutečného řízení o přestupku. V dalším řízení má účastník možnost plně uplatnit svou procesní obranu.

Závěr

Při přípravě stavebního záměru je třeba vždy zkoumat, zda územní plán nejde nad rámec zákona. Zejména umožnění vstupu zastupitelstva obce do územního nebo stavebního řízení v případech nepředvídaných zákonem bude zřejmě protiprávní. Územní plán nemůže ani vylučovat ustanovení stavebního zákona.

Při přípravě záměru je vhodné zvážit, zda opravdu musí projektovou dokumentaci připravovat architekt, či zda není možno postupovat levnější cestou. Případně je nutné se proti nezákonnému ustanovení bránit.

Je nepřijatelné, aby úřad vyloučil individuální posouzení předmětu řízení skrze automatizované rozhodnutí. Nelze ani postupovat tak, aby si úřad sám interně posoudil softwarem, zda je žádost oprávněná a pak následně tomu uzpůsobil své rozhodnutí.

JUDr. Martin Švéda,
advokát, Partner

Mgr. Václav Svoboda,
advokát

Rödl & Partner, advokáti, v.o.s.

Platnéřská 2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 236 163 111
e-mail: prag@roedl.com

_____-
[1] Rozsudek NSS ze dne 27. září 2017, 4 As 138/2017-33
[2] Rozsudek NSS dne 08. února 2013, 63 A 6/2012
[3] Rozsudek NSS dne 08. února 2013, 63 A 6/2012
[4] Rozsudek NSS dne 08. února 2013, 63 A 6/2012
[5] Dostupné na www, k dispozici >>> zde.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů , judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Nový zákon o zbraních a střelivu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Nový zákon o zbraních – hlavní a vedlejší držitelé a změny v posuzování zdravotní způsobilosti
- Klientská zóna Jenda – právní účinky činění podání a doručování písemností
- Kdo vlastní mosty a kdo má povinnost je udržovat?
- Změny zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí už nejsou tabu. ČÚZK mění dlouholetou praxi
- Nenápadná novela SŘS s velkým potenciálem: urychlí změny ve správním soudnictví výstavbu?
- Jedno užívání, dvě platby: Neudržitelnost souběžného zpoplatnění nájmu a poplatku za užívání veřejného prostranství
- Zákon o přístupnosti
- Nejvyšší soud k zásadě reformationis in peius v insolvenčním řízení
- Spolehlivost osoby v civilním letectví