8. 6. 2007

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

Stavební zákon

Dne 1. ledna 2007 nabyl účinnosti zákon č. 183/2006 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „SZ“), který nahradil zákon č. 50/1976 Sb., o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon). SZ si klade za cíl zejména zjednodušení územního plánování, územního rozhodování a následně řízení o povolování staveb. SZ přesunuje těžiště rozhodování do územního řízení a zjednodušuje zahájení užívání staveb. Zároveň má za cíl zefektivnit a sjednotit součinnost dotčených orgánů se stavebním úřadem, zavést reálný stavební dozor stavebními úřady, zabezpečit přístup veřejnosti k informacím o území a umožnit přezkoumatelnost územního plánování soudem.

Územní plánování

V oblasti územního plánování došlo ke změně nástrojů územního plánování, zejména územně plánovací dokumentace. Nástroje územního plánování mají podle SZ následující strukturu:

Dle přechodných ustanovení SZ územně plánovací dokumentace schválená před 1.7.1992 pozbývá platnost do 3 let od účinnosti zákona, územně plánovací dokumentace schválená po 1.7.1992 pozbývá platnost do 5 let od účinnosti zákona a územní plán nebo regulační plán schválený po 1.7.1998 pozbývá platnost do 5 let od účinnosti zákona, pokud není upraven podle SZ. Bez územního nebo regulačního plánu je možnost stavební činnosti v obcích velmi omezené. SZ zakazuje až na výjimky v obcích bez územního nebo regulačního plánu uskutečňovat stavby v nezastavěných částech obcí.

Politika územního rozvoje (§ 31 SZ)

Politika územního rozvoje je novým nástrojem územního plánování s platností pro celé území ČR, je závazná pro další územně plánovací dokumentaci a rozhodování v území. Návrh pořizuje ministerstvo pro místní rozvoj a schvaluje vláda. Politika územního rozvoje vymezuje republikové priority, plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury republikového a mezinárodního významu. Politika územního rozvoje musí být aktualizována každé 4 roky, přičemž první musí být předložena ke schválení vládě do 2 let od účinnosti SZ.

Územně plánovací dokumentace

• *Zásady územního rozvoje (§ 36 SZ)*

Zásady územního rozvoje představují nástroj územního plánovaní na krajské úrovni s platností pro území daného kraje. Zásady územního rozvoje musí být v souladu s politikou územního rozvoje, jeho návrh pořizuje krajský úřad a schvaluje zastupitelstvo kraje v samostatné působnosti. Zásady územního rozvoje vymezují plochy nadmístního významu, koridory a plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření. Zásady územního rozvoje musí být aktualizovány každé 2 roky.

• *Územní plán (§ 43 SZ)*

Územní plán zpracovává pro obce ve svém správním obvodu obecní úřad obce s rozšířenou působností. Nicméně územní plán je nakonec schvalován v samostatné působnosti zastupitelstvem příslušné obce. Územní plán musí být v souladu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje. Územní plán vymezuje základní koncepci rozvoje území, plošné a prostorové uspořádání, vymezuje zastavěné území a zastavitelné plochy a koridory. Územní plán je závazný pro vydání regulačního plánu a rozhodování v území a aktualizuje se každé 4 roky.

• *Regulační plán (§ 61 SZ)*

Regulační plán s platností pro celé území obce nebo jen pro část území obce stanoví podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb a pro využití pozemků včetně veřejné infrastruktury a veřejně prospěšných staveb. V této souvislosti je vhodné upozornit, že dle SZ regulační plán nahrazuje ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí, nikoliv však v nezastavěném území. Regulační plán je závazný pro rozhodování v území, musí být v souladu s vyššími stupni územně-plánovací dokumentace. Regulační plán může být vydán i pro území kraje. Regulační plán schvaluje v samostatné působnosti zastupitelstvo obce či kraje.

Územně plánovací informace (§21 SZ)

Mezi nové instituty v oblasti územního plánovaní patří tzv. územně plánovací informace. Územně plánovací dokumentaci vydávají příslušné orgány (i) o podmínkách využívání území a změn jeho využití, (ii) podmínkách vydání regulačního plánu, územního rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů, (iii) podmínkách vydání územního souhlasu v případech, kdy je možno jím nahradit územní rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů, a (iv) podmínkách provedení jednoduchých staveb bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. Takto vydanou územně plánovací informací jsou příslušné orgány vázány po dobu jednoho roku, nedojde-li ke změně podmínek jejího vydání.

Územní rozhodnutí (§ 76 a násl. SZ)

SZ vymezuje pět druhů územních rozhodnutí, a to územní rozhodnutí (i) o umístění stavby; (ii) o změně využití území; (iii) o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území; (iv) o dělení nebo scelování pozemku; a (v) o ochranném pásmu. Územní rozhodnutí je platné po dobu 2 let. Novinkou je, že jej lze zrušit nebo změnit v řízení o umístění veřejně prospěšné stavby nebo opatření.

Územní řízení (§ 84 a násl. SZ)

Účastníky územního řízení jsou (i) žadatel, (ii) obec, (iii) vlastník pozemku nebo stavby nebo osoba mající věcné právo k pozemku nebo stavbě, (iv) sousední vlastníci pozemků nebo staveb, (v) osoby stanovené zvláštním právním předpisem (tj. zejména občanská sdružení podle zákona o ochraně přírody a krajiny) a případně (vi) společenství vlastníků jednotek.

Novými procesními instituty obsaženými v SZ jsou tzv. zjednodušené územní řízení a územní souhlas. V případě zjednodušeného územní řízení je nezbytné, aby byl záměr umisťován v zastavitelné ploše nebo zastavěném území, nevyžadoval posouzení vlivů na životní prostředí a aby žádost měla všechny náležitosti a byla doložena závaznými stanovisky a souhlasem účastníků řízení (přímých sousedů). Zjednodušení spočívá v tom, že se návrh územního rozhodnutí uveřejní na místě stavby nebo pozemku po dobu 15 dnů a pokud v této době nejsou vůči návrhu rozhodnutí uplatněny námitky, pokládá se rozhodnutí za vydané a nabývá právní moci. U staveb vyžadujících ohlášení bude možné využít institutu územního souhlasu, jehož platnost je stanovena na 12 měsíců od jeho vydání.

Předkupní právo, náhrady za změny v území

SZ zcela nově zavádí předkupní právo pro obec, kraj a stát k pozemku určenému v územním plánu nebo regulačním plánu pro veřejně prospěšnou stavbu nebo opatření nebo veřejné prostranství, a to za cenu obvyklou stanovenou posudkem znalce. Vlastník pozemku má nejen povinnost, ale též právo pozemek k odkupu nabídnout. Doba pro uplatnění předkupního práva je stanovena na 6 měsíců. SZ dále stanoví, že vlastníku pozemku dotčeného vydáním stavební uzávěry náleží náhrada stanovená posudkem znalce. S účinností od 1.1.2012 tato náhrada bude náležet též vlastníkovi pozemku, jehož určení k zastavění bylo zrušeno na základě územního plánu nebo regulačního plánu.

Povolování staveb podle nového Stavebního řádu

Ve vztahu k povolování staveb, SZ obsahuje nové rozdělení staveb, a to na (i) stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení týkající se 45 druhů staveb oproti dřívější úpravě 11 staveb, (ii) stavby vyžadující ohlášení týkající se 16 druhů staveb a (iii) stavby vyžadující stavební povolení, o nichž se vede stavební řízení.

Ohlášení stavby

Ohlašované stavby nevyžadují územní rozhodnutí, v některých případech ani územní souhlas. Asi nejdiskutovanějším přínosem SZ je možnost ohlašovat některé rodinné domy, a to i bez územního souhlasu. Stavební úřad vydá k ohlášení stavby písemný souhlas. Pokud se nevyjádří do 40 dnů od ohlášení, má se za to, že se stavbou souhlasí. Platnost souhlasu stavebního úřadu je v takovém případě 12 měsíců.

Stavební řízení

Účastníky stavebního řízení jsou (i) stavebník, (ii) vlastník stavby nebo pozemku, (iii) oprávněný z věcného břemene k pozemku nebo stavbě, (iv) vlastník sousedního pozemku nebo stavby, může-li být jeho vlastnické právo přímo dotčeno, (v) oprávněný z věcného břemene k sousednímu pozemku a případně (vi) společenství vlastníků jednotek. Případné námitky účastníků řízení jsou ve svém rozsahu věcně omezeny a lze je uplatnit proti projektové dokumentaci, způsobu provádění stavby, způsobu užívání stavby a požadavkům dotčených orgánů, pokud je jim přímo dotčeno vlastnické právo, věcné břemeno nebo právo stavby. Stavební úřad rovněž nepřihlíží k námitkám účastníků, jež mohly být uplatněny v předchozích řízení.

Novinkou je tzv. zkrácené stavební řízení za účasti autorizovaného inspektora. Na základě smlouvy mezi stavebníkem a autorizovaným inspektorem postačí místo stavebního povolení pouze zaslání oznámení stavebnímu úřadu. Zjednodušené stavební řízení lze uplatnit jen u staveb, které nebudou zvláštním právním předpisem, územně plánovací dokumentací nebo územním rozhodnutím výslovně označena jako nezpůsobilá pro tento druh řízení.

Dle přechodných ustanovení k SZ se řízení zahájená podle starého stavebního zákona dokončí podle dosavadních právních předpisů s výjimkou (i) staveb, u nichž nově postačí ohlášení, tyto platí za ohlášené; (ii) řízení o správním deliktu spáchaném před účinností nového zákona, pokud je nová úprava příznivější; (iii) řízení o vyvlastnění, které se dokončí podle nové právní úpravy; (iv) staveb pravomocně povolené před účinností nového stavebního zákona, které se kolaudují podle stávající právní úpravy.

Stavební povolení

Stavební povolení stanoví podmínky užívání stavby a nově též fáze výstavby, jež musí stavebník oznámit stavebnímu úřadu. Stavební povolení obsahuje rozhodnutí o námitkách účastníků. Stavební úřad může uložit provedení zkušebního provozu. Stavební povolení pozbývá platnost uplynutím 2 let

od právní moci, pokud nebyla stavba zahájena nebo nebyla podána žádost o prodloužení stavebního povolení. Stavební povolení lze nahradit ve vymezených případech též zcela nově veřejnoprávní smlouvou o provedení stavby a terénních úprav uzavřenou mezi stavebníkem a stavebním úřadem.

V případě změny stavby před dokončením, stavební úřad projedná s účastníky řízení a dotčenými orgány v rozsahu, v jakém se jich dotýká. Změnu stavby lze schválit i zápisem ve stavebním deníku, pokud se změna nedotýká práv účastníků ani veřejných zájmů dle zvláštních právních přepisů, nedotýká se podmínek územního rozhodnutí.

Užívání staveb

Tato část SZ doznala zásadních koncepčních změn. Stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení lze užívat ihned po dokončení. Stavby vyžadující stavební povolení, ohlášení nebo povolené na základě veřejnoprávní smlouvy nebo certifikátu autorizovaného inženýra vyžadují oznámení stavebnímu úřadu 30 dnů předem. V případě, že stavební úřad buď žádné rozhodnutí nevydá, nebo vydá rozhodnutí o zákazu užívání stavby, lze uplynutím 30 dnů od oznámení stavbu užívat. Pouze stavby, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé, ovlivnit (tj. veškeré veřejné budovy, školy, administrativní budovy, výrobní haly) vyžadují kolaudační souhlas.

Autorizovaný inspektor

Autorizovaný inspektor je novým institutem SZ. Autorizovaný inspektor je oprávněn osvědčit certifikátem, že stavba může být provedena, vydat certifikát pro kolaudační souhlas, provádět dohled nad prováděním stavby a poskytnout expertní součinnost. První autorizovaní inspektoři by měli být jmenováni ministerstvem pro místní rozvoj ve druhé polovině roku 2007.

Autoři:
Mgr. Josef Hlavička, advokát, Mgr. Petr Opluštil, koncipient
Havel & Holásek, advokátní kancelář

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

Další články:

- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu
- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?
- Koncentrace řízení v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Aktuální závěry ÚS a ESLP k právům biologického otce (První část – judikatura Ústavního soudu ČR)
- Podílové spoluvlastnictví manželů po rozsudku SDEU ve věci C-300/25 Duftošek
- Předkupní právo jako možná past
- Sleva z kupní ceny vadné nemovitosti podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu
- Povinnosti transparentnosti podle AI Actu
- Když rodič nepředá dítě - náhradní péče a úhrada nákladů podle novely rodinného práva
- Objektivizace náhrady nemajetkové újmy na zdraví a vliv mezinárodního prvku v rozhodovací praxi