17. 12. 2014

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

Zamyšlení nad pražskými stavebními předpisy

Nadšení, pochvaly, vlnu nevole, animositu, ale i dokonce žaloby. To všechno s sebou doposud přináší nařízení Rady hlavního města Prahy č. 11/2014 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) (dále jen „PSP“), které vydala Rada hlavního města Prahy na základě zmocnění v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

ŠVEHLÍK MIKULÁŠ
advokáti

PSP jsou platné od 1. října 2014 a nahrazují vyhlášku č. 24/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (OTPP), která byla ke stejnému datu zrušena. Cílem PSP je zejména přiblížení se stavebním standardům západoevropských metropolí a vyřešení problematiky stávající nedostačující stavební regulace v Praze, což lze s povděkem kvitovat.

Zpracování PSP trvalo od svého prvopočátku (duben 2012) až do schválení dne 15. července 2014 necelé 2 roky. Na jejich tvorbě se oficiálně podílelo celkem 40 odborníku z oblasti urbanismu, architektury i z řad právníků. Avšak ani tato vysoká odbornost tvůrců předpisu přímo nezaručila jeho jednomyslné přijetí a bezproblémovost, naopak se rozvířila poměrně ostrá diskuse. Kupříkladu na jaře roku 2014, v rámci druhého kola projednávání normy, Magistrát hl. m. Prahy obdržel celých 1.744 připomínek od různých subjektů, z toho 87 připomínek přímo ze strany Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen „**MMR**“) s finálním výsledkem 83:4 ve prospěch připomínek MMR.

Předpis z dílny účelově zřízeného Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy (více informací na www.iprpraha.cz) přináší dle zveřejněných informací hned několik zásadních vylepšení stavebního vzezření hlavního města Prahy. Na základě PSP má obecně dojít k vylepšení funkcí metropole, a to ať již prostřednictvím stanovené podoby městských tříd i menších ulic a uliček, či (a to jest považováno za důležité) zavedení tzv. uliční čáry, výškové regulace budov v příslušné oblasti výstavby s cílem zabránit podobě města ve stylu populární počítačové hry Tetris. S tím souvisí i teze minimálního rozšiřování území Prahy do šířky (tzv. greenfields výstavba) a využívání prostorů po původní výstavbě a proluk (tzv. brownfields výstavba) s přihlédnutím k citlivé zástavbě veřejných prostranství.

Potěšení z nové normy jistě přináší v některých oblastech i zastáncům tzv. „zeleného proudu“. PSP totiž obligatorně stanovují povinnost začlenit do nově vznikajících či rekonstruovaných ulic o šířce větší než 12 metrů stromořadí. Z ulic mají naopak mizet nadbytečné „ocelové kmeny“ sloupů trakčního vedení a veřejného osvětlení postupem jejich sdružování.

V souvislosti s PSP se nicméně více než o pozitivech hovoří o jejich záporech a nedostatcích. Achillovou patou PSP se v současné chvíli jeví být zejména průběh jejich schvalování. MMR totiž

považuje nařízení za technický předpis, s čímž je ve smyslu čl. 8 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 98/34/ES spojena povinnost takový předpis oznámit před jeho schválením u Evropské komise. I proto MMR aktuálně zvažuje možnost pozastavení účinnosti PSP ve smyslu ustavení § 108 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze. Rozhodující nicméně bude výsledek nadcházejícího jednání mezi MMR a Radou hlavního města Prahy.

Pakliže by skutečně ze strany MMR došlo k pozastavení účinnosti PSP, vzniká v dotčené oblasti regulace jisté právní vakuum. Jistě, stavební zákon či další podzákonné předpisy, zejména vyhláška MMR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby stanovují základní pravidla výstavby v rámci celého území ČR. Taková úprava nepostačuje základním tezím PSP a de facto i specifickému stavu zástavby v metropoli. V budoucím dopadu pozastavení účinnosti PSP nemají jasno ani námi dotázané stavební úřady, neboť i dle jejich slov se může MMR rozhodnout různým způsobem, a to kupříkladu vydáním závazného stanoviska pro aplikaci upravených PSP. K tomu dodáváme, že vzhledem ke krátké době účinnosti PSP se odbory výstavby zejména v centrálních oblastech metropole s jejich aktivní aplikací téměř nestřetly, neboť z důvodu městské památkové zóny dosud běží řízení prakticky jen na památkových úřadech.

Mimo shora uvedenou problematiku mají být PSP ze své podstaty přímo spojeny s územním plánem hl. m. Prahy (tzv. Metropolitní plán). Tento se ovšem dosud nezačal ani projednávat a současný územní plán stojí na značně neaktuálních zásadách (i ve smyslu pozdějších změn), jsoucích v rozporu s tvůrci PSP obhajovanými moderními zásadami probíraného předpisu. Odborná veřejnost se proto obává kolize zásad PSP a územního plánování jako celku, a to jak v současné době, tak v době budoucí.

V každém případě se o PSP často hovoří jako o revolučním urbanistickém počinu ve smyslu nastartování uplatňování urbanistických zásad v praxi. Z pohledu oponentů PSP z řad dotčených subjektů, odborníků i veřejnosti ale s sebou tato praxe přináší následující sérii výtek.[1]

Obecná právní teorie velí normotvůrcům veškerých stupňů normotvorby zachovávat jazykovou kvalitu právního textu tak, aby byl srozumitelný pro všechny jeho adresáty a zachovávat preciznost terminologie tak, aby nedocházelo k výkladovým nejasnostem[2]. Nadto Ústavní soud striktně spojuje odvozenou normotvorbu s dodržením zásad, kterými jsou (i) vůle zákonodárce k úpravě nad zákonný standard, (ii) pravomoc oprávněného subjektu a (iii) nezasahování do věcí vyhrazených zákonu, resp. zákaz stanovovat primární práva a povinnosti podzákonným předpisem.[3] Bohužel, dle nejen našeho právního názoru, PSP takové normativy do jisté míry postrádají. V PSP spatřujeme velkou míru obecnosti, výjimek a dále též zejména nepřesné, nevysvětlené či dokonce odporující si termíny. PSP a na druhou stranu až příliš často kopírují ustanovení jiných právních předpisů, čímž dochází k jejich nepřehlednosti.

Nelze taktéž opomenout fakt, že PSP zavádějí až přílišnou regulační přísnost, jež se přímo týká výkonu samosprávy nižších územně správních celků, konkrétně tedy jednotlivých pražských částí. PSP fakticky neponechávají žádný prostor geografické, demografické i historické rozdílnosti městských částí.[4] Svým způsobem tak vyprazdňuje právo na samosprávu dílčích celků hl. m. Prahy, jimž nedovoluje mít na svém vlastním území vlastní regulaci stavebních záležitostí a taktéž nakládat se svým vlastním majetkem dle svého uvážení (v zákonných mezích). Upřímně řečeno, ne vše, co je všeobecně platné kupříkladu na Praze 1, musí být vhodné pro jiné, zejména okrajové pražské části a naopak. Domníváme se tedy, že normotvorba Rady hl. m. Prahy překročila určitou hranici a městským částem by mělo být ponecháno více pravomocí prostřednictvím zobecnění regulace a ponechání dílčích záležitostí na jejich odpovědnosti.

To se ale netýká následující problematiky. Snad až příliš často mezi účastníky silničního provozu v

Praze padá nerudovská otázka: kam s ním? Řeč není o ničem jiném, než o parkování. Ano, i této oblasti se PSP dotýkají, nutno podotknout, že v rámci centra Prahy k tíži řidičů a v rámci okrajových oblastí Prahy k tíži jejich obyvatel. Ve smyslu PSP se hovoří o snížení počtu parkovacích míst v centru o 10 – 20 % a naopak jejich zvýšení až o 40 % na okrajích metropole. Posouzení, zda se jedná o správný počin, ponecháváme na čtenáři.

Mimo výše uvedené je Pražským evergreenem již dlouhá léta reklama, která regulaci v PSP nemohla uniknout a která vyvolává dosud největší vášně příslušných zájmových skupin a již zaměstnává dokonce i justici. Problém se týká ustanovení § 77 a násl. PSP, neboť dříve povolované velkoplošné reklamy, ať již umístěné na budovách či volně stojící stavby pro reklamu, budou co do možných rozměrů regulovány na polovinu a u těch volně stojících se hovoří o jejich zrušení.

Jak tomu s novými právními předpisy bývá, pouze čas ukáže jejich kvalitu, nicméně ať to s platností PSP dopadne jakkoli, stavebníkům nelze za současného stavu doporučit nic jiného, než se v rámci stávající právní nejistoty z opatrnosti řídit regulativy v PSP vyjádřenými a stejně tak při přípravě projektové dokumentace s ohledem na již zrušenou vyhlášku č. 24/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (OTPP) dbát na dodržování celorepublikové vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění. V rámci přípravy projektových dokumentací pak samotné stavební úřady doporučují předběžnou konzultaci v místě projektu, neboť právě oni nakonec o osudu projektu rozhodnou, byť zatím není jasné dle jakých pravidel.

Ondřej Spáčil,
advokát

Jan Janoušek,
právní asistent

Švehlík & Mikuláš advokáti s. r. o.

Purkyňova 2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 211 222 244
e-mail: ondrej.spacil@samak.cz

e-mail: jan.janousek@samak.cz

---
[1] pro stručnost uvádíme pouze nejzásadnější podněty zaslané MMR úřady jednotlivých městských částí
[2] srov. čl. I. Ústavy ČR
[3] srov. Nález Ústavního soudu ze dne 14. února 2001, sp. zn. Pl. ÚS 45/2000
[4] právo na samosprávu je zakotveno v Ústavě ČR a nadto doplněno mezinárodními závazky, vycházeje z Charty místní samosprávy sjednané dne 15. 10. 1985 Radou Evropy pod č. 122 ETS

© 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