

NOVÉ ZPŮSOBY POVOLOVÁNÍ UMÍSTOVÁNÍ STAVEB

ALENA KLIKOVÁ

Právnická fakulta Masarykovy univerzity, Česká republika

Abstrakt v rodném jazyce

Příspěvek je zaměřen na vymezení nových postupů při povolování umístování staveb dle nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb., který nabyl účinnosti dne 1.1.2007. Nový stavební zákon zjednodušil postupy při umístování staveb. Příspěvek obsahuje jednotlivé formy povolení s umístěním staveb a jejich krátký popis, včetně charakterizování odlišností od starého stavebního zákona.

Klíčová slova v rodném jazyce

Stavební právo, stavba, plánování staveb, rozhodnutí, správní orgány, závazné stanovisko.

Abstract

The paper focuses on defining new procedures regarding allowing placement of buildings according to the new construction Act No. 183/2006 Coll., which came in force on 1 January 2007. The new construction law simplified the procedures for placing buildings. The paper deals with the individual forms of permitting the placement of buildings and their brief description including the characterising the differences in the old construction act.

Key words

Construction law, construction, planning of building, decree, administrative authorities, committal.

Dne 1.1.2007 nabyl účinnosti nový stavební zákon, který nahradil stávající stavební zákon č. 50/1976 Sb., který u nás platil 30 let. Tato nová norma byla uveřejněna ve Sbírce zákonů pod č. 183/2006 Sb., částka č. 63, která byla rozeslána dne 11. května 2006. Novou právní úpravou dochází ke změnám ve všech typech řízeních před stavebními úřady, a to jak postupů v rámci územního plánování, tak územního řízení..

Nový stavební zákon přesunuje základ činnosti orgánů veřejné správy ze stavebních povolenacích řízení na územní plánování, včetně územního rozhodování, a to hlavně na část rozhodování či povolování umístování staveb. Povolování umístování staveb a jednotlivé procesy s tím spojené jsou v novém pojetí výrazně posilněny a taktéž upraveny v mnoha variantách, tak aby došlo mimo jiné i ke zjednodušení některých postupů. V rámci tohoto zjednodušení pak můžeme hovořit o postupech, které nejsou sice klasickým správním řízením, avšak plně nahrazují územní rozhodnutí o umístění stavby. Jedná se o jinou činnost stavebních úřadů. Nový stavební zákon, však na druhou stranu přinesl také zpřísnění povolování umístování staveb, a to v tom, že se zvýšil počet typů staveb, které vyžadují dnes nějaké povolení s umístěním stavby, oproti původní právní úpravě. Dle nového stavebního zákona každý, kdo chce umístit stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit jejich vliv na využití území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území, může tyto záměry realizovat pouze na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li stavební zákon jinak. Většina realizovaných staveb, tedy vyžaduje územní rozhodnutí nebo jiné povolení s umístěním, a to i stavby realizované na ohlášení stavby nebo stavby, které nevyžadují ke své realizaci ani povolení ani ohlášení, např. kanalizační přípojka do délky 50 m.

Jako novinku zavádí nový stavební zákon zjednodušené územní řízení a územní souhlas. Územní souhlas je možné vydat namísto územního rozhodnutí, pokud je zamýšlený záměr stavby v zastavěném nebo zastavitelném území, nemění se poměry v území, zamýšlený záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Územní souhlas postačí např. u staveb realizovaných na základě ohlášení, pokud jsou splněny výše uvedené základní podmínky. Konkrétní stavby, pro jejichž umístění postačí územní souhlas, jsou uvedeny v ustanovení § 96 nového stavebního zákona.

Zjednodušené územní řízení a podmínky, za kterých může být stavebním úřadem vedeno, jsou uvedeny v ustanovení § 95 nového stavebního zákona. V rámci tohoto zjednodušeného územního řízení se nevede ústní jednání, není nutné provádět místní šetření, dále lhůty pro rozhodnutí jsou výrazně kratší. Je zde však stanovena podmínka, mimo jiné – souhlas tzv. mezujícího souseda nebo doložení všech závazných stanovisek už při podání žádosti, aj.

Pokud bychom shrnuli jednotlivé možnosti stavebníka při povolování umístování staveb, můžeme konstatovat, že varianty povolování umístování jsou:

1. stavba, opatření nevyžadující povolení s umístěním ani jiné opatření k umístění – § 79 odst. 3 stavebního zákona.

2. regulační plán - realizovaná stavba se umístuje na území, pro které byl vydán v rámci územního plánování regulační plán, a to v rozsahu v jakém nahrazuje příslušné územní rozhodnutí.

3. územně plánovací informace – týká se pouze staveb ohlašovaných podle § 104 odst. 1, tj. např. rodinné domy do velikosti 150 m², s jedním podzemním podlažím, a nejvýše 2 nadzemními a podkrovím, za dále stanovených podmínek. Jedná se o informaci, kterou vydává stavební úřad na žádost stavebníka, a která stanoví podmínka, za kterých je možné stavbu umístit a ohlásit.

4. územní souhlas – ustanovení § 96, který pevně stanovuje podmínky, za kterých je možné vydat územní souhlas. Nejedná se o klasické rozhodnutí, i když můžeme konstatovat, že územní souhlas je určitým rozhodnutím v materiálním nikoliv však formálním smyslu. Územní souhlas určuje právo stavebníkovi stavbu umístit, avšak neobsahuje už podmínky, za kterých je možné stavbu umístit. Z tohoto důvodu je jednou z podmínek pro možnost vydání územního souhlasu podmínka, že stavebník předem splní veškeré požadavky dotčených orgánů, a závazné stanovisko dotčeného orgánu bude tedy bez podmínek.

5. veřejnoprávní smlouva – je další z možností, jak nahradit územní rozhodnutí. Nový stavební zákon umožňuje dle ustanovení § 78, aby stavební úřad uzavřel se stavebníkem na místo územního rozhodnutí veřejnoprávní smlouvu. Veřejnoprávní smlouva musí mimo podmínky uvedené v daném ustanovení stavebního zákona dále splňovat požadavky správního řádu ustanovení § 161 a násl.

6. územní rozhodnutí vydávané zjednodušeným postupem dle ustanovení § 95. Stavební zákon stanoví pevné požadavky pro možnost vydání takového rozhodnutí, viz. výše.

7. územní rozhodnutí vydávané klasickým způsobem, tj. v rámci klasického územního řízení. Při vedení územního řízení plně platí subsidiarita správního řádu, zákona č. 500/2004 Sb. Správním orgánem, který rozhoduje o vydání územního rozhodnutí, je místně příslušný stavební úřad. Účastníky územních řízení jsou žadatel, obec, na jejímž území má být

požadovaný záměr uskutečněn. Obec, která je účastníkem každého územního řízení, má právo uplatňovat námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce. Každá obec by se měla v rámci svého oprávnění snažit zajistit vyrovnanost zájmů občanů dané obce. Dalšími účastníky územního řízení jsou vlastníci pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, nejsou-li sami žadateli, nebo ti, kteří mají jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, dále osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být územním rozhodnutím přímo dotčeno, dále osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis a nově je účastníkem každého územního řízení společenství vlastníků jednotek. Jako účastník podle zvláštního právního předpisu zde může vystupovat např. občanské sdružení, které má ve svých stanovách ochranu přírody a krajiny, dle zákona č. 114/1992 Sb. Přílohou žádosti o vydání územního rozhodnutí jsou např. rozhodnutí dotčených orgánů, stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, samotná dokumentace záměru a samozřejmě doklad prokazující vlastnické nebo jiné právo k pozemku či oprávnění záměr realizovat. Doklad o vlastnickém či jiném právu se však přikládá pouze v případě, že tato práva nelze ověřit v katastru nemovitostí, což klade nové nároky na stavební úřady, které budou povinny si samy zjišťovat tento podklad, a to nejlépe dálkovým přístupem k informacím z katastru nemovitostí. Velmi neobvyklé je zákonné vymezení veřejného ústního jednání při projednávání záměru v územním řízení. Veřejnost sice není účastníkem řízení, ale má právo se účastnit ústního projednání věci a podávat připomínky k navrhovanému záměru. Další výraznou změnou v rámci územního řízení je systém uplatňování námitek účastníky, kdy je nezbytné v územním řízení uplatnit veškeré námitky týkající se umístění stavby, neboť k námitkám, které měly být uplatněny v územním řízení se ve stavebním řízení nepřihlíží. Je zde výrazně posílena koncentrace řízení při podávání námitek v územním řízení. Výsledkem územního rozhodování je vydání územního rozhodnutí.

Za zajímavou a do současné doby neobvyklou změnu při povolování umístění staveb můžeme považovat povinnost žadatele o vydání územního rozhodnutí, či územního souhlasu vyvěsit návrh záměru na veřejně přístupném místě na pozemku nebo u stavby, u nichž se má záměr uskutečnit nebo na místě určeném stavebním úřadem. V případě, že stavební úřad bude provádět klasické (tj. nezkrácené) územní řízení, je navrhovatel povinen navíc zveřejnit grafické vyjádření záměru, aby bylo možné posoudit architektonickou či urbanistickou podobu zamýšleného záměru.

Realizace či umístění staveb, a v některých případech i jejich změny, téměř vždy podléhají schválení v rámci územních procesů a ve většině případů je nutné vydání územního rozhodnutí. Stavební úřady a obce (jako účastníci územního řízení) i nadále mají právo se účastnit procesu výstavby a konkrétně procesu umístění konkrétních staveb v jejich územním obvodu. Většinou i u staveb realizovaných pouze na ohlášení je nutné vydání územního rozhodnutí či alespoň územního souhlasu k umístění dané stavby.

Na závěr mého příspěvku lze konstatovat, že nový stavební zákon připravil velkou spoustu změn, ať už v rámci povolování umístění staveb nebo v rámci povolování realizace staveb, či jiných postupů, např. u kolaudace.

Literatura:

- Kliková, A., Havlan, P., Hamplová, E., Valachová, K., Stavební právo příručka – 2. vydání, Praha: Linde nakladatelství, 2007, stran 228, ISBN 978-80-7201-646-4

Kontaktní údaje na autora – email:
Alena.Klikova@law.muni.cz