

Rozsah novely v části třetí – územní plánování, územní řízení a úprava vztahů v území

V územním plánování samém jsou podstatně dotčena a přepracována ustanovení o politice územního rozvoje, o zásadách územního rozvoje, územním plánu (obce) a regulačních plánech. Dílčích, byť ne nevýznamných změn doznalo územní řízení. Zásadním přepracováním prošla ustanovení o úpravě vztahů v území (výsledek ovšem nikterak podstatně nevybočil a od skutečného a efektivního promítnutí ekonomických vztahů do území a do výstavby zůstal i nadále na hony vzdálen; skutečné pozitivní a negativní externality a jejich důsledky v investiční činnosti tato novela neřeší).

V Politice územního rozvoje doznává změny proces pořizování s rozšířenou možností přístupu obcí do projednávání a možností podat připomínky (nikoliv stanoviska, přestože přímý dopad PÚR do území krajů a obcí zůstává zachován). Rozšířena a poněkud jinak systémově zařazena jsou ustanovení o posuzování vlivů na životní prostředí. Doplněny byly náležitosti procesu pořízení při aktualizaci z důvodu naléhavého veřejného zájmu. Upřesněn byl rovněž režim uvedení podmínek a skutečností jinak příslušejících plánovací úrovni státu na úroveň krajů; podmínkou jejich zakotvení v zásadách územního rozvoje kraje je souhlas státu (stát uvedení takové skutečnosti ZÚR svým stanoviskem nevyloučí).

Obdobně jsou koncipovány i změny ZÚR. Zpřesněno bylo zejména ustanovení § 36 odstavec 2, stanovující podmínky a náležitosti následného prověřování podmínek využití a uspořádání území kraje územní studií nebo regulačním plánem. ZÚR mohou stanovit podmínku vydání regulačního plánu krajem a jeho zadání jen v dohodě s obcemi v řešeném území. Významnou změnou je ustanovení (poněkud nedostatečně, ale přece) reagující na nesmyslné podrobnosti neodpovídající příslušným plánovacím úrovním; v případě ZÚR byla v § 36 na konci odstavce 3 doplněna věta „*Zásady územního rozvoje ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem územnímu plánu, regulačnímu plánu nebo navazujícím rozhodnutím.*“ Prakticky zcela jsou přepracována ustanovení o pořizování návrhu zásad územního rozvoje, o řízení o ZÚR a o aktualizaci ZÚR. Podrobnější popis bude uveden v příslušných komentářích této publikace a proto připomeneme především doplněné ustanovení § 42 o nové odstavce 6 a 7, které stanovují postup v případě, že dojde ke zrušení části zásad územního rozvoje nebo nelze-li podle nich rozhodovat pro rozpor s PÚR anebo bude kraji podán oprávněným investorem návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje z důvodu rozvoje veřejné dopravní nebo technické infrastruktury. Doplněn byl také postup úhrady pořizování ZÚR v případech vyvolaných výhradní potřebou navrhovatele, resp. důsledky schválené PÚR.

Změny v ustanoveních dotýkajících se ÚP [obce] jsou obdobné povahy jako v případě ZÚR. I v tomto případě mohou být součástí obsahu ÚP záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. I v ÚP doznalo podstatnějšího dopracování ustanovení o podmínkách podmiňujícího pořízení RP nebo územní studie, resp. dohody o parcelaci nebo plánovací smlouvy (v souvislosti s navazujícími ustanoveními). I v případě ÚP bylo v § 43 se na konci odstavce 3 doplněno ustanovení, že „*Územní plán ani*

Územní plánování

Zásady územního rozvoje

Územní plán

vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.“ Přepřacovány byly rozsáhle též pasáže týkající se pořízení zadání a návrhu. Zásadní změnou je vypuštění fáze „konceptu“ územního plánu, která je nahrazena případným opakovaným projednáním upraveného návrhu, popřípadě až vypracováním nového návrhu. V uvedeném smyslu byly také přepřacovány lhůty projednávání, zejména v případě „variantního řešení návrhu“. Podstatně novelizováno bylo ustanovení o návrhu územního plánu se zapracovanými podmínkami pro posouzení vlivu koncepce na životní prostředí (SEA) včetně návrhu případných kompenzačních opatření. Podrobnější popis bude uveden v příslušných komentářích této publikace a proto i zde pouze připomeneme doplněné ustanovení § 55 nový odstavec 3, který stanovují postup v případě, že dojde ke zrušení části územního plánu (obce) nebo nelze-li podle nich rozhodovat pro rozpor se ZÚR. Doplněn byl také postup úhrady pořizování ÚP v případech vyvolaných výhradní potřebou navrhovatele, resp. důsledky schválené PÚR. Dojde-li ke zrušení celého územního plánu, při pořizování se naváže na poslední úkon, který nebyl zrušením zpochybněn. Změny doznaly též podmínky pořizování „vymezení zastavěného území“ (§ 59), které bude nyní pořizovat pořizovatel (nikoliv obligatorně obec s rozšířenou působností).

Regulační plán

Rozsáhlé změny, resp. přepisu doznala též ustanovení o regulačním plánu. Zachován zůstává model RP z podnětu a na žádost. Mění se základní koncepce v tom smyslu, že RP již nenahrazuje územní rozhodnutí, nýbrž je toliko nahradit může; v tomto případě se v regulačním plánu stanoví, která územní rozhodnutí nahrazuje, přičemž stavební zákon stanovuje podrobné podmínky pro případnou náhradu územního rozhodnutí zejména v souvislosti s procesem posuzování vlivu na životní prostředí s přímými důsledky pro předložený návrh RP. Za velmi problematickou nutno ovšem označit úpravu, která stanovuje, že RP vydaný krajem je závazný i pro územní plány a regulační plány vydávané obcemi, čímž se zmatečnost celého systému územního plánování a logika plánovacích úrovní jenom potvrzuje! Obdobně ustanovení § 88 SZ je konstruován též § 66 odst. 3: „*v případě, že záměr klade nové nároky pouze na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu nebo na veřejná prostranství, může žadatel místo návrhu plánovací smlouvy doložit smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, které zajistí vybudování nebo úpravu této infrastruktury v rozsahu a čase potřebném pro uskutečnění záměru, a smlouvu s obcí o vybudování veřejných prostranství*“. Přepřacováno je znění řízení o regulačním plánu, jakož i posouzení regulačního plánu pořizovatelem. S přihlédnutím k povaze RP a jeho blízkosti územnímu rozhodnutí je stavebním zákonem stanovena též doba platnosti, změna a zrušení regulačního plánu (koncipovaná obdobně platnosti vydávaných správních rozhodnutí dle SZ).

Podmínky územního řízení

V části upravující podmínky územního řízení byla dotčena novelou především ustanovení vstupní, jimiž se vymezuje předmět a zejména případy, na něž se územní řízení a rozhodnutí nevztahuje (§ 78 a § 79 – případy přípustné náhrady ÚŘ a ÚR a případy o vyloučení některých staveb z dosahu ÚŘ a ÚR, s výjimkou případů, kdy se jedná o památky, popřípadě o případy vyžadující EIA; v souvislosti s tím byl i zpřesněn § 80 odst. 3), jakož i nově vložený § 78a, jímž se podrobněji stanovují podmínky uzavření veřejnoprávní smlouvy subordinační, jíž se může nahradit vydání územního rozhodnutí.

Podstatným doplněním (vyvolaným však především ne zcela logickým výkladem SZ ministerstvem) je vložení § 94a a § 96a; v prvním případě se jedná o společné územní a stavební řízení, ve druhém případě o společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru.

Vzhledem k nejasnostem při praktické aplikaci veřejnoprávních smluv na rozhodovací procesy bylo vloženo nové ustanovení podrobně vymezující podmínky uzavření veřejnoprávní smlouvy mezi žadatelem a stavebním úřadem o umístění stavby, o změně využití území a o změně vlivu užívání stavby na území, která nahradí územní rozhodnutí. Veřejnoprávní smlouvu nelze uzavřít v případě záměru, pro který bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí. Aktivní role je určena žadateli, který předkládá návrh spolu s doloženými závaznými stanovisky nebo rozhodnutími DOSS a se souhlasu osob dotčených záměrem, které by jinak byly účastníky řízení. Návrh smlouvy posuzuje stavební úřad, který pak uzavření smlouvy ediktálně oznámí a doručí obci, není-li sama stavebním úřadem. Účinky veřejnoprávní smlouvy zanikají uplynutím 2 let ode dne její účinnosti, není-li dohodnuta doba delší, nejdéle však 5 let. Účinky veřejnoprávní smlouvy nezanikají

- bylo-li na základě žádosti podané v době její účinnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabyl-li v době její účinnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru,
- bylo-li v době její účinnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevydává,
- vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době její účinnosti právo stavební záměr realizovat, nebo
- byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době její účinnosti uzavřena tato veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti.

Platnost veřejnoprávní smlouvy lze prodloužit a smlouva je přezkoumatelná z moci úřední v přezkumném řízení podle správního řádu. Přezkumné řízení lze zahájit nejpozději do 1 roku od účinnosti veřejnoprávní smlouvy. Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne účinnosti veřejnoprávní smlouvy.

Změny doznalo rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území, obsahové a formální náležitosti žádosti o vydání územního rozhodnutí (zpřísněn je režim dokládání stanovisek dotčených správních orgánů při podání žádosti, který je však rozporný s § 4 a s § 89 odst. 1 SZ, jakož i s logikou celého procesu). Rozsáhlých změn doznalo též ustanovení § 87 o podmínkách zahájení územního řízení; podstatnou skutečností je podmínka zpracování dokumentace oprávněnou osobou (projektantem); tento nedostatek nelze zhojit a je obligatorním důvodem pro zastavení řízení. Doplněno bylo ustanovení § 88, které umožňuje stavebnímu úřadu vyžadovat plánovací smlouvu s obcí nebo vlastníky technické a dopravní infrastruktury, jestliže se záměr dotýká veřejné dopravní a technické infrastruktury ve vlastnictví obce, nebo vlastnictví vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, a stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu; pokud žadatel nepředloží požadované smlouvy

Podmínky uzavření veřejnoprávní smlouvy