

Změny ve veřejném stavebním právu

(aneb je tu „nový stavební zákon“)

Petr Průcha*

ÚVODEM

Stavební právo vždy patřilo, patří a i nadále bude nepochybně patřit, k velmi frekventovaným a také využívaným oblastem práva v reálné společenské

praxi. Proto také pro tuto oblast práva platí, že vyžaduje nadprůměrnou pozornost při zajišťování její aktuálnosti.

Oblast stavebního práva se přitom tradičně „dělí“ na tzv. *soukromé stavební právo* a na tzv. *veřejné sta-*

* Doc. JUDr. Petr Průcha, CSc., Katedra správní vědy, správního práva a finančního práva Právnické fakulty Masarykovy univerzity, Brno, Nejvyšší správní soud

vební právo. Soukromé stavební právo je spjata s vlastnickými a závazkovými vztahy, souvisí zejména s úpravou obsaženou v občanském zákoníku a obchodním zákoníku, a jeho aktualizace a aktuálnost jeho úpravy je bezprostředně spjata s legislativními změnami uvedených kodexů. Veřejné stavební právo je co do své realizace spjata s výkonem veřejné správy na úseku územního plánování a stavebního řádu a je představováno především režimem právní úpravy obsažené ve stavebním zákoně a navazujících prováděcích předpisech. Přitom je pro ně charakteristické, že jeho aktualizace či aktuálnost je dána převážně právě stavem právní úpravy, obsažené v těchto specializovaných právních předpisech.

Tento příspěvek se zaměřuje právě na *veřejné stavební právo*, a to pod vlivem skutečnosti, že v květnu letošního roku byl přijat po několikaletých přípravách zcela *nový stavební zákon*, publikovaný pod č. 183/2006 Sb., jako zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který jako celek nabývá účinnosti k 1. 1. 2007.

Nový stavební zákon v porovnání se stavebním zákonem dosavadním¹ na straně jedné v určitých věcech shoduje, to zejména v obecněji nazíraných a také vnímaných institutech předmětné úpravy a více méně i v jejich posloupnosti (od institutů a otázek koncepčních, až po instituty a otázky bezprostředně realizační), a na straně druhé, což je zcela pochopitelné, je v mnoha věcech jiný a v jednotlivostech přináší četná nová řešení. To potom zejména v konkrétních postupech u jednotlivých v zákoně upravovaných otázek. Tak lze hned v úvodu poznamenat, že vedle shodných názvů obou zákonů, nový zákon taktéž (což je patrně již ze shodného názvu) upravuje „společně“ problematiku územního plánování s vlastní stavební právní problematikou, regulovanou stavebním řádem. To, ač se zdá na první pohled jednoznačné, ve skutečnosti takto jednoznačné není, neboť stejně tak si lze dost dobře představit i oddělené zákonné úpravy daných oblastí, vystupující samostatně.² Co však ze stávajícího zákona bylo pro příště vyčleněno k samostatné zákonné úpravě, jsou obecné otázky vyvlastnění. Stávající stavební zákon plnil a plní m.j. také poslání tzv. obecného vyvlastňovacího předpisu. V podmínkách nově koncipovaného veřejného stavebního práva je obecným otázkám vyvlastnění věnována samostatná pozornost³ a tato úprava je obsažena v samostatném zákoně, který byl připravován, projednáván a v podstatě také i přijímán souběžně se stavebním zákonem. Ve Sbírce zákonů na stavební zákon také bezprostřed-

ně navazuje a jedná se o zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

Pokud jde o vlastní obsahové zaměření otázek územního plánování, a stejně tak i stavebního řádu, nová úprava, jak bylo již naznačeno, do značné míry svými nosnými instituty, a také svojí systematikou a posloupností řešených otázek, koresponduje úpravě stávající. Předmět či obsah úpravy obsažené v novém stavebním zákoně lze rámcově rozdělit do tří okruhů vzájemně spjatých otázek, a to:

- *otázky územního plánování* – zejména cíle a úkoly územního plánování, orgány územního plánování, nástroje územního plánování, vazba na posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, požadavky na územně plánovací činnost; tento okruh zahrnuje i územní rozhodování,
- *otázky stavebního řádu* – povolování staveb a jejich změn, ohlašování staveb, užívání a odstraňování staveb, soustava stavebních úřadů, postavení a oprávnění autorizovaných inspektorů, odpovědnost za porušení povinností při přípravě a provádění staveb,
- *další související otázky* – zejm. evidence územně plánovací činnosti, obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění pro potřeby stavebního zákona, ochrana veřejných zájmů v režimu stavebního zákona, apod.

Co se týká systematiky nového stavebního zákona, stavební zákon se člení na celkem 7 částí:

- část první – *úvodní ustanovení* (§§ 1–3)
- část druhá – *výkon veřejné správy* (§§ 4–17)
- část třetí – *územní plánování* (§§ 18–102)
- část čtvrtá – *stavební řád* (§§ 103–157)
- část pátá – *společná ustanovení* (§§ 158–184)
- část šestá – *přechodná a závěrečná ustanovení* (§§ 185–197)
- část sedmá – *účinnost* (§ 198)

Tato stávající úpravě podobná „kostra“ nového stavebního zákona je však v jednotlivostech „obalena“ četnými zásadnějšími změnami, celkově vedoucím k významnějšímu posunu dané právní úpravy. Cílem všech těchto změn, stručně vyjádřeno, bylo jednak *vytvořit optimálnější podmínky pro zajišťování trvale*

¹ Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebního řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, který je u nás novou právní úpravou nahrazován po třiceti letech.

² To souvisí s tím, že územní plánování má obecnější význam, není jen předstupněm postupů podle stavebního řádu. Územní plánování má praktický význam pro veškeré rezortní koncepce, politiky a plány, upravované zvláštními právními předpisy. Tak lze zejména připomenout význam územního plánování pro regionální rozvoj (mj. ve vazbě na potřeby a také na realitu tzv. územního členění státu), zohledňování potřeb veřejné infrastruktury, problematiku vodoohospodářského a povodňového plánování, lesního hospodářského plánování, pozemkových úprav, katastrální správy, apod.

³ Nový stavební zákon nadále upravuje jen „výčet účelů“ pro vyvlastnění pro svoje potřeby.

udržitelného rozvoje v území, ochranu a tvorbu životního prostředí, zajistit koordinovaný systém státní správou garantovaných informací o území, upravit všechny postupy rozhodování o území jako veřejné a zajistit přístup veřejnosti ke všem informacím, včetně příslušných prostředků právní ochrany⁴, dále pak pokud možno zjednodušit a zoperativně upravované postupy, a stejně tak i přizpůsobit předmětnou právní úpravu právnímu okolí, resp. právnímu prostředí (včetně dopadů změn, kterou vyvolala a přinesla reforma veřejné správy).

Bez významu není ani vstup a začlenění České republiky do Evropské unie, spojený v daných souvislostech s požadavky na rozvoj potřebné veřejné infrastruktury, proporcionalní rozvoj jednotlivých regionů, včetně příhraničních území, apod.⁵

Představujeme-li nový stavební zákon, nelze současně neuvést, že, krom zmíněné samostatné zákonné úpravy obecných otázek vyvlastnění, je tento zákon dále také doplněn ještě zákonem č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění, kterým se výslovně mění a doplňuje celkem 51 souvisejících zákonů. Pro interpretaci a aplikaci nového stavebního zákona přitom mají přirozeně význam i některé další, výslovně nedotčené aktuálně platné zákony, z nichž je třeba zejména připomenout zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.⁶ Zákonná úprava veřejného stavebního práva přitom dále logicky výslovně předpokládá přijetí návazných prováděcích předpisů, bez nichž se stavební zákon „neobejde“, tč. však tyto předpisy ještě přijaty nebyly, nicméně na jejich dokončení se intenzivně pracuje.

ORGANIZACE SPRÁVY NA ÚSEKU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU

Stavební právo, jako právo veřejné, je autoritativně realizováno v podmínkách organizace veřejné správy,

která v bezprostředně uplynulém období, a to zejména na územní úrovni prošla zásadními změnami. Nejen proto bylo zcela legitimní, že se při přípravě nového stavebního zákona považovalo za významnou otázku příslušné organizační a s ním spojené kompetenční řešení veřejné správy na daném úseku či úsecích. V podmínkách jak stávající, tak i nové, právní úpravy přísluší územní plánování zabezpečovat *orgánům územního plánování*, činnosti podle stavebního řádu potom přísluší zabezpečovat *stavebním úřadům*. Novou právní úpravou přitom bylo zvoleno řešení, které zřetelněji než dosud odděluje orgány územního plánování od stavebních úřadů.

Jako orgány územního plánování platná právní úprava vymezuje:

- *orgány obcí,*
- *orgány krajů,*
- *Ministerstvo pro místní rozvoj a*
- *Ministerstvo obrany.*

Obecně přitom platí, že orgány obcí a krajů ve věcech územního plánování vykonávají svoji působnost jako působnost *přenesenou*, s výjimkou případů, kdy zákon stanoví, že o věci rozhoduje *zastupitelstvo obce* či *kraje*. V takových případech se jedná o působnost *samostatnou*.⁷ Mimo to však stavební zákon do samostatné působnosti výslovně svěřuje i některé úkony rady obce či rady kraje.⁸

Orgánům *obcí* přísluší agenda *územních plánů obcí a regulačních plánů*, a s tím související úkony.

Pravomoc pořizovat územní plány obcí a regulační plány, jakož i související územně plánovací podklady, zákon nově svěřuje *obecním úřadům obcí s rozšířenou působností*⁹, přičemž je označuje jako *úřady územního plánování* (úřady územního plánování plní však i takové úkony jako např. podávání návrhu krajskému úřadu *na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti*). Mimo „úřadu územního plánování“ mohou územní plán obce a regulační plán pořizo-

⁴ Tady je zřetelná návaznost dané úpravy na tzv. Aarhuskou úmluvu, kterou Česká republika podepsala dne 25.6.1998, a která pro Českou republiku vstoupila, v souladu s jejím čl. 20 odst. 3, v platnost dne 4.10.2004. Publikována u nás byla pod č. 124/2004 Sb. mezinárodních smluv.

⁵ Realizace Evropské dohody v oblasti územního plánování, včetně stavebního a urbanistického plánování je založena na vzájemné spolupráci smluvních stran, a to zejména ve smyslu čl. 81 o životním prostředí, čl. 82 a o dopravě, čl. 83 o telekomunikacích a čl. 87 o regionálním rozvoji. S tím úzce souvisí zejména směrnice Rady 89/106/HS, ze dne 21. 12.1998, o sblížení právních a správních předpisů členských států, týkajících se stavebních výrobků, ve znění směrnice Rady 93/68/EHS, ze dne 23.7.1993, jejíž požadavky jsou promítnuty již v § 47 odst. 1 stávajícího (starého) stavebního zákona. Relativně samostatné postavení mají potom směrnice, vztahující se k otázkám ochrany a tvorby životního prostředí, jejichž transformace do právního řádu České republiky jde nad rámec meritorní úpravy obsažené ve stavebním zákoně, a spadá do působnosti Ministerstva životního prostředí.

⁶ To souvisí nejen s § 192 nového stavebního zákona, v jehož smyslu se na postupy a řízení podle něho použijí ustanovení správního řádu, pokud stavební zákon nestanoví jinak (což je obdobou § 140 starého stavebního zákona), ale zejména s tím, že nový stavební zákon výslovně počítá i s nově správním řádem upravenými formami správní činnosti, jako jsou vyjádření, osvědčení a sdělení, veřejnoprávní smlouvy a opatření obecné povahy. V důsledku toho, tak u postupů podle nového stavebního zákona nový správní řád nachází vyčerpávající uplatnění prakticky u všech upravovaných otázek.

⁷ To nepřímo koresponduje i dosavadnímu stavu právní úpravy. Nicméně do samostatné působnosti zastupitelstev již příslušné postupy nejsou svěřeny zákonem o obcích či zákonem okrajích, ale přímo stavebním zákonem.

⁸ Tak jmenovitě stavební zákon stanoví, že rada obce uplatňuje v samostatné působnosti námitky k zásadám územního rozvoje a připomínky k územnímu plánu sousední obce, a rada kraje uplatňuje v samostatné působnosti stanovisko k návrhu politiky územního rozvoje.

vat i *obecní úřady*, které zajistí splnění předepsaných kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, přičemž tuto činnost mohou na základě *veřejnoprávních smluv* vykonávat i pro další obce ve stejném správním obvodu obce s rozšířenou působností. Ostatní obecní úřady potom „pořizovatelským“ obecním úřadům poskytují informace pro zpracování územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace.

Zastupitelstvům všech *obcí* potom přísluší zejména rozhodovat o pořízení územního plánu a regulačního plánu, schvalovat zadání územního plánu, schvalovat a vydávat územní plán a regulační plán.

Radám všech *obcí*, a v *obcích*, kde se rada nevolí pak zastupitelstvům, přísluší zejména vydávat vymezení zastavěného území, schvalovat žádost obce o pořízení územního plánu či regulačního plánu úřadem územního plánování, popř. schvalovat žádost a uzavření veřejnoprávní smlouvy s jiným pořizovatelským obecním úřadem, uplatňovat námitky k *zásadám územního rozvoje* a připomínky k *územnímu plánu sousední obce* a vydávat *územní opatření o asanaci* a *územní opatření o stavební uzávěře*.

Orgánům *krajů* přísluší agenda *zásad územního rozvoje*, *regulačních plánů nadmístního významu* a souvisejících *územně plánovacích podkladů*.

Krajským úřadům zákon svěřuje zejména pořizování uvedených nástrojů územního plánování, krajské úřady jsou však také za určitých podmínek dotčenými orgány v územních řízeních a přísluší jim vkládat data do evidence územně plánovací činnosti za své správní obvody. *Zastupitelstvům krajů* potom zákon svěřuje schvalování zadání příp. pokynů pro zpracování návrhu *zásad územního rozvoje* a jejich vydávání, jakož i vydávání regulačních plánů ve zákonem stanovených případech.

Radám krajů zejména přísluší uplatňovat stanovisko k návrhu *politiky územního rozvoje* a dále v zákonem stanovených případech vydávat *územní opatření o asanaci* a *územní opatření o stavební uzávěře*.

Na území hl. města Prahy platí, že pokud pro území hl. města Prahy pořizuje územní plán magistrát, působnost krajského úřadu vykonává Ministerstvo pro místní rozvoj. V případě, kdy pro vymezenou část území hl. města Prahy pořizuje územní plán úřad městské části, působnost krajského úřadu vykonává magistrát.

Jako zvláštní orgán na úseku územního plánování může být nově zřizována *rada obcí pro udržitelný*

rozvoj území. Tu může zřídit starosta obce s rozšířenou působností se souhlasem obcí v daném správním obvodu. Radě přísluší projednávat pro vždy daný správní obvod (správní obvod obce s rozšířenou působností) *územně analytické podklady a vyhodnocení vlivů územních plánů na udržitelný rozvoj* a vydávat k nim pořizovateli své *stanovisko*, popř. své *vyjádření*.

Ministerstvo pro místní rozvoj potom vykonává dozor ve věcech územního plánování, pořizuje *politiku územního rozvoje* a k tomu potřebné *územně plánovací podklady*. Stejně tak vede evidenci územně plánovací činnosti. Jako ústřední správní úřad ve věcech územního plánování zajišťuje také metodickou podporu při uplatňování soudobých poznatků územního plánování.

Ministerstvo obrany potom plní úkoly územního plánování pro území vojenských újezdů. Na plnění těchto úkolů se podílí také *újezdní úřady* příslušných vojenských úřadů.

Pokud jde o *stavební úřady*, platná právní úprava vymezuje:

- *stavební úřady*, které je jako dosud možno nazvat „*obecné*“, a dále, rovněž obdobně jako dosud rozlišuje
- *speciální stavební úřady*,
- *vojenské a jiné stavební úřady*.

Obecnými stavebními úřady jsou obecní úřady či městské úřady, které tuto působnost vykonávaly ke dni 31.12.2006¹⁰, pověřené obecní úřady, magistráty statutárních měst a magistrát hl. města Prahy, u územně členěných statutárních měst a v hl. městě Praze dále úřady městských částí, určené statutem, krajské úřady a Ministerstvo pro místní rozvoj.

T.č. je v České republice cca 770 obecních či městských úřadů, magistrátů a úřadů městských částí, které jsou obecnými stavebními úřady. Tyto obecní stavební úřady vykonávají svoji působnost podle stavebního zákona jako působnost přenesenou.¹¹

Kraj může mimo to po projednání s ministerstvem *nařízením kraje* nově určit obecným stavebním úřadem na žádost obce takový obecní úřad, který bude splňovat podmínky pro řádný výkon své činnosti a bude tuto působnost vykonávat pro ucelený správní obvod. Takto lze stavební úřad určit vždy jen ke dni 1. ledna. Stejně tak může kraj *nařízením kraje* odejmout působnost stavebního úřadu tomu obecnímu úřadu, který dosud tuto působnost vykonával a ne-

⁹ Dosud právní úprava svěřuje či svěřovala územní plánování *všem obcím* bez rozdílu s tím, že jednotlivé obce mohly požádat územně příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností, aby pro ně (a namísto nich) pořídily příslušné územně plánovací podklady územní plán a regulační plán. To také mnohé obce využívaly, takže nyní novou úpravou se obecní úřady obcí s rozšířenou působností se de facto zákonem generalizuje stav, který se dosud v řadě případů praktikoval, avšak vždy na základě žádostí příslušných obcí.

¹⁰ Působnost podle nového stavebního zákona jim nadále přísluší vykonávat ve stejných správních obvodech, v nichž působnost stavebních úřadů vykonávaly k uvedenému datu.

¹¹ Obec, jejíž obecní úřad je obecným stavebním úřadem, může uzavřít *veřejnoprávní smlouvu* s jinou obcí o tom, že pro ni bude vykonávat působnost stavebního úřadu; přitom postupuje podle správního řádu. Jinak pro takovou obec vykonává působnost obecního stavebního úřadu pověřený obecní úřad, v jehož správním obvodu leží.

bude nadále splňovat podmínky pro řádný výkon své činnosti.

Zásadní změnou na tomto úseku do budoucna je, že již nepřichází v úvahu, aby obce, které nejsou stavebním úřadem, na žádost a z pověření krajského úřadu vykonávaly „část pravomoci stavebního úřadu“, jak s tím počítá § 124 stávajícího (starého) stavebního zákona. V praxi se jedná o dosavadní činnost tzv. *stavebních komisí*, které budou muset tuto svoji činnost ukončit a do třiceti dnů od nabytí účinnosti nového stavebního zákona předat veškeré doklady týkající se neukončených správních řízení vedených podle stavebního zákona územně spádovým stavebním úřadům, na které tato agenda přechází, a o předání sepsat protokol.

Speciálními stavebními úřady jsou orgány vykonávající státní správu na úsecích, zahrnujících stavby letecké, stavby drah a na dráze, stavby pozemních komunikací a vodních děl, a také v případě staveb podléhajících integrovanému povolení. *Vojenskými stavebními úřady* se rozumí újezdní úřady, které vykonávají působnost stavebních úřadů na území vojenských újezdů. Tzv. *jinými stavebními úřady* jsou potom orgány Ministerstva obrany u staveb důležitých pro obranu státu mimo území vojenských újezdů, orgány Ministerstva vnitra u staveb pro bezpečnost státu, orgány Ministerstva spravedlnosti u staveb Vězeňské služby a orgány Ministerstva průmyslu a obchodu u staveb k účelům těžby, zpracování, atd. radioaktivních surovin, na území vyhrazeném pro tyto účely a u staveb jaderných zařízení.

Speciální a tzv. jiné stavební úřady přitom vykonávají působnost stavebního úřadu s výjimkou pravomoci ve věcech územního rozhodování.

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Nová právní úprava územního plánování zejména jmenovitě:

- zahrnuje vymezení cílů a úkolů územního plánování,
- obsahuje obecná ustanovení a vymezuje společné postupy v územním plánování,
- podrobně upravuje jednotlivé nástroje územního plánování.

Pokud jde o cíle a úkoly územního plánování, nová právní úprava vcelku kontinuálně navazuje na jejich vymezení dosavadním, resp. předchozím stavebním zákonem a blíže je determinuje. Při vymezování cílů je kladen důraz na koordinované vytváření předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, ve spojení se zájmem na prospěšném souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území, včetně ochrany příslušných hodnot a zájmů. K úkolům potom patří

konkrétní jmenovité postupy při naplňování stanovených cílů.

V rámci **obecných ustanovení a společných postupů v územním plánování** zákon nově výslovně upravuje pravidla *zveřejňování písemností* (ve stanovených případech na úřední desce a způsobem umožňujícím dálkový přístup), dále nově upravuje *územně plánovací informaci* (jako předběžnou informaci ve smyslu § 139 správního řádu), základní podmínky *veřejného projednání* pořizované územně plánovací dokumentace, včetně institutu účasti *zástupce veřejnosti* při pořizování návrhu, popř. konceptu, územně plánovací dokumentace, a stejně tak stanoví *kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost*, kladené na úředníky krajských úřadů a úřadů územního plánování.

K obsahovému, a dále i k terminologickému posunu dochází také u **nástrojů územního plánování**, které jsou novou právní úpravou nově vymezeny následovně:

- *územně plánovací podklady* (pro správní obvod obce s rozšířenou působností, pro území kraje)
 - *územně analytické podklady*
 - *územní studie*
- *politika územního rozvoje* (pro celé území republiky – pořizuje ji ministerstvo a schvaluje vláda)
- *územně plánovací dokumentace*
 - *zásady územního rozvoje* (pro území kraje)
 - *územní plán* (pro území obce, pro území vojenského újezdu)
 - *regulační plán* (pro řešené území vymezené zásadami územního rozvoje nebo územním plánem, tzn. jak na úrovni obce, příp. vojenského újezdu, tak v případě potřeby také na úrovni kraje)
- *územní rozhodnutí a územní souhlasy*
- *územní opatření*
 - *územní opatření o stavební uzávěře* (jak na úrovni obce, tak v případě potřeby také na úrovni kraje)
 - *územní opatření o asanaci území* (jak na úrovni obce, tak v případě potřeby také na úrovni kraje)
- *úprava vztahů v území.*

Územně plánovací podklady jsou svým postavením a svou povahou *nejobecnějším nástrojem územního plánování*. Jejich posláním je sloužit zejména jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro

rozhodování v území. Pořizují se toliko na úrovni obcí a krajů (nikoliv jednotně pro území celé republiky) v rozsahu nezbytném pro pořizování územně plánovací dokumentace, a jejich pořizovateli jsou *úřady územního plánování a krajské úřady*. Na úrovni obcí se pořizují pro území správního obvodu vždy příslušné obce s rozšířenou působností a projednávají se v *radě obcí pro udržitelný rozvoj území*, na úrovni krajů se potom pořizují pro území toho kterého kraje a projednávají se na *zastupitelstvu*.

Zákonná úprava sice nepředepisuje výslovně územně plánovací podklady jako povinné nástroje územního plánování, nicméně z určitých souvislostí právní úpravy lze dovodit, že se jejich pořizování předpokládá. V případě územně analytických podkladů stavební zákon ukládá jejich průběžnou aktualizaci a to každé dva roky. V případě územních studií potom nová právní úprava stanoví, že pořízení může být uloženo územně plánovací dokumentací k prověření a posouzení možných řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoje některých funkčních systémů v území, např. veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, apod.

Politika územního rozvoje je zcela nově koncipovaným nástrojem územního plánování, s územním rozsahem, resp. dopadem na celé území republiky. Takový nástroj územního plánování stávající (dosavadní) úprava neobsahuje. Tento nástroj územního plánování určuje ve stanoveném období požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech.¹² Návrh politiky územního rozvoje pořizuje Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“) a to na základě územně plánovacích podkladů, dokumentů určených k podpoře regionálního rozvoje, zprávy o stavu životního prostředí a dalších podkladů a dokumentů s vlivem na využívání území státu. Ke schválení politiky územního rozvoje je příslušná vláda, sdělení o jejím schválení se uveřejňuje ve Sbírce zákonů. Politika územního rozvoje je závazná pro pořizování a vydávání subordinačně navazující územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území. Stavební zákon

výslovně ukládá povinnost ministerstva pořídit politiku územního rozvoje a předložit vládě ke schválení do dvou let ode dne nabytí jeho účinnosti, tj. nejpozději do 1.1.2009. Dále pak stavební počítá s její aktualizací, a to v návaznosti na pravidelné vyhodnocování jejího uplatňování, které zákon předepisuje každé čtyři roky.

Soustava nástrojů územního plánování tak zcela nově, disponuje řádným a pravidelným (a také obligatorním) instrumentem územního plánování celorepublikové úrovně a územně celorepublikového dosahu.

Územně plánovací dokumentace je soustavou *konkretizujících nástrojů územního plánování*, navazující na příslušné územně plánovací podklady a na politiku územního rozvoje. Jejím posláním je zejména sloužit jako podklad pro rozhodování v území, a tady nejčastěji pro rozhodování v územním řízení. U územně plánovací dokumentace je stanoven poměrně podrobný režim jejího pořizování, projednávání a schvalování. Územně plánovací dokumentace (tj. jak zásady územního rozvoje, tak územní plány a stejně tak regulační plány) se vydává formou *opatření obecné povahy*.¹³ Zásady územního rozvoje se pořizují pro celé území kraje, územní plán se pořizuje a vydává pro celé území obce, pro celé území hlavního města Prahy, popřípadě pro celé území vojenského újezdu.¹⁴ Regulační plány se naopak vydávají zpravidla jen pro určité plochy řešené územním plánem. U regulačních plánů je dále třeba ještě alespoň zmínit, že přichází v úvahu i jejich vydání na žádost, přičemž práva z regulačního plánu vydaného na žádost lze převést *veřejnoprávní smlouvou*.

Novem je, že obsah územně plánovací dokumentace se nadále již nedělí na *závaznou* a na *směrnou* část, a dokumentace je propříště koncipována závazná jako celek.

Územně plánovací dokumentaci na úrovni obcí a krajů přísluší po pořízení, projednání s dotčenými orgány a s posouzením a vyhodnocením připomínek a námitek dotčené veřejnosti v nově předepisované formě schvalovat a vyhlášovat vždy příslušným zastupitelstvům obcí a krajů.¹⁵ Na území vojenských újezdů

¹² Svoji povahou a zaměřením se u politiky územního rozvoje jedná o strategický dokument, který zohledňuje a vyjadřuje jak vnitřní (zejm. rezortní a krajské), tak vnější (přeshraniční, s vědomím mezinárodních závazků České republiky vztahujících se k územnímu rozvoji, jako je např. závazek respektování cílů regionální politiky Evropské unie) potřeby rozvoje území republiky.

¹³ Jedná se novou procesní formu činnosti veřejné správy, zavedenou novým správním řádem. Správní řád úpravě opatření obecné povahy věnuje část šestou, o ploše toliko pěti paragrafů (§§ 171–174 spr. řádu) a v dalším odkazuje na zvláštní zákony. Stavební zákon tuto obecnou úpravu, obsaženou ve správním řádu, doplňuje či upřesňuje jen v některých dílčích otázkách. Tak např. rozporování rozhodnutí o námitkách dotčených vlastníků podléhá výlučně režimu správního řádu.

¹⁴ Regulační plán může za zákonem stanovených podmínek nahradit *územní rozhodnutí*. Mimo to, může regulační plán nahradit *plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav* podle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁵ Tak se řeší léta diskutovaný a ne zcela vyhovující stav, kdy zastupitelstva obcí či krajů vyhlášují závazné části svých územních plánů obecně závaznými vyhláškami. Co však zůstává z předchozí úpravy, to je skutečnost, že schvalování a vyhlášení opatření obecné povahy je, v návaznosti na pořízení územně plánovací dokumentace v přenesené působnosti obcí a krajů, realizováno v působnosti samostatné, a proto zastupitelstvo nemůže při schvalování a vyhlášení do územně plánovací dokumentace jakkoliv zasahovat. Předložený a projednávaný návrh tedy nemůže upravovat či měnit, může jej jen schválit, nebo neschválit.

územně plánovací dokumentaci (územní plán, regulační plán) vydává Ministerstvo obrany.

U zásad územního rozvoje (na úrovni krajů) stavební zákon počítá s jejich povinným pořízením do tří let od nabytí jeho účinnosti, tj. do 1.1.2010, u územních plánů (na úrovni obcí) povinnost jejich pořízení ze zákona dovodit nelze, nicméně na straně druhé stavební zákon u nich, a stejně tak i u zásad územního rozvoje, počítá s jejich pravidelnou aktualizací v návaznosti na jejich pravidelné vyhodnocování. To u zásad územního rozvoje přichází v úvahu každé dva roky a u územních plánů každé čtyři roky.

Údaje o územně plánovací činnosti vztahující se k územně plánovací dokumentaci se nově povedou v *evidenci územně plánovací činnosti*, kterou přísluší vést ministerstvu. Tyto údaje poskytují ministerstvu za jednotlivé obce úřady územního plánování (cestou krajského úřadu) a za kraje krajské úřady.

Zvláštní pozornost přirozeně nový stavební zákon věnuje v této souvislosti také režimu tzv. přechodných ustanovení, která se váží k platné dosavadní územně plánovací dokumentaci a dále i k právě pořizované územně plánovací dokumentaci.¹⁶

ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ A ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ

V souvislosti s územně plánovacími podklady, politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací můžeme hovořit o územním plánování v „užším“ slova smyslu. Stavební zákon však mimo tyto otázky pod územní plánování podřazuje i problematiku *územního řízení*, která má jak ve věcném, tak potom zejména v procedurálním, pojetí relativně samostatné postavení. To především koresponduje vymezení tzv. nástrojů územního plánování v části *územně plánovací dokumentace*, k níž stavební zákon dále ještě (v nejkonkrétnější poloze) řadí *územní roz-*

hodnutí, vydávané v územním řízení. V tomto směru (u územního plánování ve spojení s územním řízením) lze potom hovořit o územním plánování v „širším“ slova smyslu.

Podle platné právní úpravy lze i nadále umísťovat stavby, měnit jejich vliv na využití území a chránit důležité zájmy v území na základě *územního rozhodnutí*.

Územními rozhodnutími jsou:

- *rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení,*
- *rozhodnutí o změně využití území,*
- *rozhodnutí o změně stavby a změně vlivu stavby na využití území,*
- *rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků,*
- *rozhodnutí o ochranném pásmu.*

Nová úprava územního rozhodování obsahuje proti úpravě stávající řadu dílčích odchylek a novinek. Především platí, že účelu sledovaného územním rozhodnutím lze dosáhnout za diferencovaně stanovených podmínek několika způsoby.

Především nově platí, že funkci územního rozhodnutí může za určitých podmínek plnit *regulační plán*. Podle nového stavebního zákona regulační plán v *zastavěném území*¹⁷ nahrazuje v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a je závazný pro rozhodování v území. Územní rozhodnutí však regulační plán nenahrazuje v nezastavěném území.

Dále nově platí, že namísto územního rozhodnutí může stavební úřad se souhlasem dotčeného orgánu za zákonem stanovených podmínek uzavřít se žadatelem *veřejnoprávní smlouvu* o umístění stavby, o změně využití území a o změna vlivu stavby na využití území.

¹⁶ Veškerá *územně plánovací dokumentace* schválená přede dnem 1. července 1992 pozbývá platnosti nejpozději do 3 let ode dne nabytí účinnosti nového stavebního zákona.

Krajské úřady mají za úkol prověřit *územní plány velkých územních celků* z hlediska aktuálnosti jednotlivých záměrů a splnění kritérií jejich nadmístního významu, záměry vyhovující uvedeným hlediskům převezmou bez věcné změny do návrhu *zásad územního rozvoje* projednaných s dotčenými orgány. Územní plán velkého územního celku a právní předpis, kterým byla vyhlášena jeho závazná část, pozbude platnosti dnem nabytí účinnosti zásad územního rozvoje pro území těmito zásadami řešené. U krajů, kde je tč. schváleno *zadání územního plánu velkého územního celku* a zpracován *návrh územního plánu velkého územního celku*, které splňují požadavky nového stavebního zákona na zásady územního rozvoje, se považují za schválené *zadání zásad územního rozvoje a návrh zásad územního rozvoje*.

Obce, které disponují územně plánovací dokumentací *sídelního útvaru nebo zóny*, schválenou po 1. červenci 1992, tuto nahradí do 5 let ode dne nabytí účinnosti nového stavebního zákona územním plánem nebo regulačním plánem. *Územní plán obce* a *regulační plán* schválený po 1. červenci 1998 lze do 5 let po dni nabytí účinnosti nového stavebního zákona podle něj upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývá platnosti. V případě řešení rozporů tyto lhůty neběží. Pokud územní plánovací dokumentace schválená po 1. červenci 1992 a právní předpisy, jimiž byla vyhlášena, nebudou v dané lhůtě 5 let nahrazeny nově vydanými územními plány a regulačními plány, pozbývají uplynutím této lhůty platnosti. *Územní plány obcí, regulační plány* a jejich *změny*, u kterých bylo přede dnem nabytí účinnosti nového stavebního zákona zahájeno pořizování, se podle tohoto zákona upraví, projednají a vydají; přitom činnosti ukončené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se posuzují podle dosavadních právních předpisů.

¹⁷ Zastavěné území se vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou. Pokud obec nemá územní plán, může požádat úřad územního plánování o jeho pořízení. Zastavěné území se vydává formou opatření obecné povahy a k jeho vydání je příslušná rada obce v přenesené působnosti.

Pokud se územní rozhodnutí bude vydávat, jeho vydání bude přicházet v úvahu jednak v „nezkráceném“ územním řízení, ale stejně tak v případech stanovených zákonem i v tzv. *zjednodušeném územním řízení*.

Vedle toho je v dalších zákonem stanovených případech namísto územního rozhodnutí vydat jen tzv. *územní souhlas*. Konečně platí, že u některých případech ohlašování jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací za stanovených podmínek stačí namísto územního rozhodnutí postup v souladu s *územně plánovací informací*.

Pokud jde o vlastní *územní řízení*, to je i nadále po procedurální stránce zvláštním druhem správního řízení.¹⁸

Příslušnost správních orgánů k územnímu řízení je svěřeno obecným *stavebním úřadům*.

V případech „běžného“ územního řízení nová právní úprava rozšiřuje okruh *účastníků řízení* o společenství vlastníků jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb. Pokud takové společenství nemá právní subjektivitu, je účastníkem řízení vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech dotčeného domu činí více než jednu polovinu. Nově dále platí, že nemá-li žadatel vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemku nebo stavbě, může tuto skutečnost zhojit, vedle souhlasu vlastníka, tzv. *dohodou o přeparcelaci*.

Pro potřeby *veřejného ústního jednání* (konání se oznamuje nejméně 15 dnů předem), nový stavební zákon žadateli ukládá zajistit, aby informace o jeho záměru byla po nařízení veřejného ústního jednání do doby jeho konání zveřejněna („vyvěšena“) na určeném nebo jiném vhodném místě (u stavby nebo pozemku).

Územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr a stanoví podmínky pro využití a ochranu území, jakož i podmínky pro další přípravu a realizaci záměru. Rozhodne i o námitkách účastníků, v odůvodnění vyhodnotí připomínky veřejnosti a stanoví dobu platnosti rozhodnutí (pokud má být delší, než stanoví zákon – územní rozhodnutí o umístění stavby, změně využití území, změně stavby a o dělení nebo scelování pozemků platí 2 roky ode dne nabytí právní moci). Po nabytí právní moci stavební úřad předá jedno vyhotovení územního rozhodnutí opatřené *záznamem o účinnosti* (spolu s ověřenou grafickou přílohou) *žadatelé* a také příslušné *obci*, pokud tato není stavebním úřadem (popřípadě speciálnímu stavebnímu úřadu, který povede stavební řízení).

Územní rozhodnutí lze změnit na žádost oprávněného, jestliže se změnila územně plánovací dokumentace nebo jiné podklady pro územní rozhodnutí nebo podmínky v území, a to tak, že se jeho dosavadní část nahradí novým územním rozhodnutím. Rozhodnutí o ochranném pásmu lze změnit nebo zrušit i na

žádost toho, komu z něj vyplývá povinnost; vyžadují-li to veřejný zájem, lze rozhodnutí o ochranném pásmu změnit nebo zrušit i z podnětu dotčeného orgánu podle zvláštního právního předpisu. Z rozhodnutí o ochranném pásmu může stavební úřad na žádost toho, komu z něj vyplývá povinnost, povolit časově omezenou výjimku za účelem uskutečnění jednorázové činnosti. Dále lze územní rozhodnutí změnit nebo zrušit z moci úřední, a to v řízení o umístění veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření.

O umístění stavby, o změně využití území, o změně stavby a o dělení a scelování pozemků může stavební úřad rozhodnout ve *zjednodušeném územním řízení* za splnění následujících podmínek: záměr je v zastavitelné ploše nebo v zastavěném území, záměr nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí, žádost má všechny předepsané náležitosti a žádost je doložena závaznými stanovisky dotčených orgánů a souhlasem účastníků řízení, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům, jež jsou předmětem územního řízení nebo mají společnou hranici s těmito pozemky, a stavbám na nich; závazná stanoviska a souhlasy účastníků řízení musí obsahovat výslovný souhlas se zjednodušeným řízením.

Pokud žádost nespĺňuje podmínky pro zjednodušené územní řízení, stavební úřad rozhodne *usnesením* o provedení („běžného“) územního řízení, jinak zveřejní návrh výroku rozhodnutí; návrh výroku doručí žadateli a dotčeným orgánům jednotlivě. Žadatel zajistí, aby byl návrh výroku bezodkladně vyvěšen na vhodném veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, na nichž se má záměr uskutečnit, po celou dobu zveřejnění návrhu výroku. Součástí informace je grafické vyjádření záměru, popřípadě jiný podklad, z něhož lze usuzovat o architektonické nebo urbanistické podobě záměru a o jeho vlivu na okolí.

Výhrady dotčených orgánů nebo námitky účastníků proti zjednodušenému územnímu řízení lze podat písemně ve lhůtě 15 dnů ode dne zveřejnění návrhu, připomínky veřejnosti lze podat ve stejné lhůtě pouze za předpokladu, že by mohla být ohrožena ochrana veřejného zájmu podle zvláštních právních předpisů. Pokud nebyly ve lhůtě uplatněny výhrady, námitky nebo připomínky, rozhodnutí se pokládá za vydané a nabývá právní moci. I tady platí, že po nabytí právní moci stavební úřad předá jedno vyhotovení územního rozhodnutí opatřené *záznamem o účinnosti* (spolu s ověřenou grafickou přílohou) *žadatelé* a také příslušné *obci*, pokud tato není stavebním úřadem (popřípadě speciálnímu stavebnímu úřadu, který povede stavební řízení).

Pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, může stavební úřad místo *územního rozhodnutí* vydat *územní souhlas*, a to

¹⁸ Územní řízení zahájena přede dnem nabytí účinnosti nového stavebního zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů.

na základě oznámení o záměru. Územní souhlas nelze vydat, obsahuje-li závazné stanovisko dotčeného orgánu podmínky, nebo je-li takovým závazným stanoviskem vyjádřen nesouhlas, nebo pokud záměr podléhá posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu.

Územní souhlas postačí v případech staveb, jejichž změn a zařízení, která nevyžadují stavební povolení ani ohlášení, ohlašovaných staveb, jejichž změn a zařízení, staveb pro reklamu, staveb umístovaných v uzavřených prostorech existujících staveb, nemění-li se vliv stavby na okolí, úprav terénu, násypů a výkopů do 1,5 m výšky nebo hloubky, pokud nejsou větší než 300 m² a nehraničí s veřejnými komunikacemi a veřejnými prostranstvími nebo nedochází-li k nakládání s odpady, skladových, výstavních a manipulačních ploch do 200 m² mimo vrakovišť a skládek odpadu, změn druhu pozemku o výměře do 300 m², změn staveb.

Územní souhlas se vydává ve lhůtě do třiceti dnů od oznámení záměru, po vydání platí po dobu 12 měsíců.

ÚZEMNÍ OPATŘENÍ

Nový stavební zákon zavádí jako relativně samostatný nástroj územního plánování institut tzv. územních opatření, k nimž jmenovitě řadí *územní opatření o stavební uzávěře* (omezení nebo zákaz stavební činnosti ve vymezeném území v nezbytném rozsahu) a *územní opatření o asanaci území* (po živelné pohromě, havárii).

Územní opatření se vydávají jako *opatření obecné povahy* podle správního řádu, a k jejich vydání je příslušná rada obce či rada kraje v přenesené působnosti.

Po obsahové stránce, či z pohledu poslání předmětných územních opatření, se nejedná o novum stavební právní úpravy, nová je toliko již zmíněná relativní samostatnost tohoto nástroje územního plánování a také procesní forma, která je pro tyto instituty předepisována. Podle stávající právní úpravy (starý stavební zákon) se *stavební uzávěra* vyhlášovala, resp. vyhláší, územním rozhodnutím, popř. nařízením obce či kraje, a potřeby *asanace území* se řešily v územních plánech obcí vymezením ploch pro provedení pro provedení asanací nebo asanačních úprav.

ÚPRAVA VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Nový stavební zákon zavádí v rámci úpravy „nástrojů územního plánování“ také instituty *předkupního práva a náhrad za změnu v území*.

K pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně *prospěšnou stavbu* nebo pro *veřejně prospěšné opatření* má obec nebo kraj, který je vymezil v územně plánovací dokumentaci, nebo stát podle příslušnosti k vlastnictví v souladu se zvláštními právními předpisy, *předkupní právo*. Obec má též předkupní právo k pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejné prostranství.¹⁹

Pokud byla vlastníkovému pozemku nebo stavby na základě územního opatření o stavební uzávěře omezena jeho práva při užívání pozemku nebo stavby, nebo pokud bylo vlastníkovému pozemku zrušeno jeho určení k zastavení na základě změny územního plánu nebo regulačního plánu, anebo vydáním nového územního plánu nebo regulačního plánu nebo zrušením územního rozhodnutí, náleží mu *náhrada*.²⁰ Náhrada se poskytuje na žádost, přichází v úvahu v penězích, může být uzavřena i dohoda o poskytnutí náhradního pozemku.

STAVEBNÍ ŘÁD

Vlastní „stavební řád“ řeší problematiku *staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací*, dále upravuje *stavební dozor a zvláštní pravomoci stavebního úřadu*, novým institutem stavebního zákona je *autorizovaný inspektor*, a závěrečná část stavebního řádu zahrnuje úpravu *povinností a odpovědností osob při přípravě a provádění staveb*.

REŽIM PŘÍPUSTNOSTI STAVEB, TERÉNNÍCH ÚPRAV, ZAŘÍZENÍ A UDRŽOVACÍCH PRACÍ

Nový stavební zákon nadále rozlišuje stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce, které:

- nevyžadují stavební povolení ani ohlášení,
- podléhají ohlášení,
- vyžadují stavební povolení,

¹⁹ Vymezení *veřejně prospěšné stavby* nebo *veřejně prospěšného opatření* v územním plánu nebo regulačním plánu se po vydání opatření obecné povahy zasílá příslušnému katastrálnímu úřadu k vyznačení předkupního práva v katastru nemovitostí.

²⁰ Ustanovení stavebního zákona o náhradě pro vlastníka pozemku, ve vztahu k němuž bylo zrušeno jeho určení k zastavení na základě změny územního plánu nebo regulačního plánu, anebo vydáním nového územního plánu nebo regulačního plánu nebo zrušením územního rozhodnutí (§ 102 odst. 2) nabývá účinnosti až dnem 1.1.2012.

s tím, že celkově došlo k „posunu“ ve prospěch prvních dvou skupin režimů „přípustnosti“ staveb.²¹

Tak např. stavební povolení ani ohlášení *nevyžadují* stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují obytné místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů, a dále např. *ohlášení postačí* u staveb pro bydlení a pro rekreaci do 150 m² zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím.

Stavební povolení, tam, kde je vyžadováno, se nadále vydává ve **stavebním řízení**, zahajovaném na *žádost* s předepsanými přílohami u místně příslušného stavebního úřadu. Podobně jako v případě územního řízení došlo i u stavebního řízení k výslovnému rozšíření okruhu účastníků řízení o dotčené společnosti vlastníků jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb. s tím, že pokud takové společenství nemá právní subjektivitu, je účastníkem řízení vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu.

V průběhu stavebního řízení stavební úřad přezkoumá zejména, zda je projektová dokumentace zpracována v *souladu* s územně plánovací dokumentací, s podmínkami územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem a zda předložené podklady vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány.

Stavební řízení je nadále ovládáno *zásadou koncentrace*. Stavební úřad oznámí účastníkům řízení, kteří jsou mu známi, a dotčeným orgánům zahájení stavebního řízení nejméně 10 dnů před *ústním jednáním*, které spojí s ohledáním na místě, je-li to účelné. Zároveň upozorní dotčené orgány a účastníky řízení, že závazná stanoviska a námitky, popřípadě důkazy mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak že k nim nebude přihlédnuto. Od ohledání na místě, popřípadě

i od ústního jednání může stavební úřad upustit, jsou-li mu dobře známy poměry staveniště a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby a stanovení podmínek k jejímu provádění. Upustí-li od ústního jednání, určí lhůtu, která nesmí být kratší než 10 dnů, do kdy mohou dotčené orgány uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námitky, popřípadě důkazy. Zároveň je upozorněn, že k později uplatněným závazným stanoviskům, námitkám, popřípadě důkazům nebude přihlédnuto.

Ve *stavebním povolení* stavební úřad stanoví podmínky pro provedení stavby, a pokud je to třeba, i pro její užívání, a rozhodne o námitkách účastníků řízení. Po nabytí právní moci stavebního povolení stavební úřad zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem.

Jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci, stavební povolení pozbývá platnosti. Dobu platnosti stavebního povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. Podáním žádosti se staví běh lhůty platnosti stavebního povolení.

Stavební povolení lze za určitých podmínek nahradit **veřejnoprávní smlouvou**. Veřejnoprávní smlouvou o provedení stavby nebo terénních úprav, která nahradí stavební povolení, může stavební úřad uzavřít se stavebníkem jen se souhlasem dotčených orgánů. Přichází to v úvahu k návrhu stavebníka, přičemž stavební úřad do 7 dnů od předložení návrhu veřejnoprávní smlouvy oznámí příslušným osobám, které by byly účastníky stavebního řízení podle zvláštního zákona.

Nový stavební zákon zavedl institut **zkráceného stavebního řízení**, které je výrazem jisté míry „privatizace“ stavebního řízení. To přichází v úvahu za součinnosti stavebníka a *autorizovaného inspektora*.²² Pokud stavebník uzavřel s *autorizovaným inspektorem* smlouvu o provedení kontroly projektové dokumen-

²¹ Stavební řízení zahájena přede dnem nabytí účinnosti nového stavebního zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů, s výjimkou stavebních řízení neukončených v prvním stupni, která se týkají staveb, u nichž podle nové právní úpravy postačí ohlášení; na takové stavby se hledí jako na ohlášené podle tohoto zákona, za ohlášení se v tomto případě považuje žádost o vydání stavebního povolení a za den ohlášení den nabytí účinnosti tohoto zákona.

²² Nový stavební zákon zavedl institut *autorizovaného inspektora*, jako odborného svobodného povolání, jemuž přísluší vykonávat jmenovité činnosti podle stavebního zákona.

Autorizovaní inspektoři jsou jmenováni ministrem pro místní rozvoj, po vyjádření České komory architektů nebo České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, a to na základě žádosti a doložení toho, že splňují předepsané požadavky na bezúhonnost, vzdělání, délku praxe a zvláštní odbornou způsobilost. Autorizovaný inspektor je pro výkon funkce jmenován s působností pro celé území České republiky na dobu 10 let. Tato doba může být na jeho žádost prodloužena bez vykonání zkoušky nejvýše o deset let, jestliže prokazatelně činnost autorizovaného inspektora soustavně vykonával. Svoji činnost vykonává za úplat, která se sjednává písemnou smlouvou. Ve smlouvě může být sjednána i úhrada vynaložených nákladů. Odpovídá za škodu způsobenou výkonem své činnosti.

Autorizovaný inspektor odpovídá za odbornou úroveň jím zpracovaných a vydaných certifikátů, stanovisek, jakož i jiných dokumentů a prováděných úkonů, za řádné a nestranné posouzení zjištěných skutečností, dokumentace stavby a dalších podkladů podle požadavků stanovených v tomto zákoně a odpovídá rovněž za návrh plánu kontrolních prohlídek stavby.

tace pro stavbu, kterou hodlá provést, může takovou stavbu pouze oznámit stavebnímu úřadu, jestliže byla opatřena souhlasná závazná stanoviska dotčených orgánů a vyjádření osob, které by byly účastníky stavebního řízení, a nejde o stavbu, která je zvláštním právním předpisem, územně plánovací dokumentací nebo rozhodnutím orgánu územního plánování přímo označena jako nezpůsobilá pro zkrácené stavební řízení.

Stavebník k *oznámení stavby* připojí *projektovou dokumentaci* stanovenou prováděcím právním předpisem a *certifikát* vydaný autorizovaným inspektorem. Autorizovaný inspektor certifikátem stvrzuje, že ověřil projektovou dokumentaci a připojené podklady, že navrhovaná stavba může být provedena. Na projektové dokumentaci tuto skutečnost vyznačí, uvede své jméno a příjmení, datum vydání certifikátu a opatří ji svým podpisem a razítkem. K certifikátu připojí návrh plánu kontrolních prohlídek stavby, závazná stanoviska dotčených orgánů a vyjádření osob, které by jinak byly účastníky stavebního řízení.

Pokud byly ve vyjádřeních osob, které by byly účastníky stavebního řízení, uplatněny námitky proti provádění stavby, autorizovaný inspektor je posoudí a projedná s osobami, které je uplatnily. Způsob vypořádání námitek a závěry, popřípadě podklady, z nichž vycházel, připojí autorizovaný inspektor k certifikátu. Nepodaří-li se při vypořádání námitek odstranit rozpor mezi osobami, které by jinak byly účastníky řízení, předloží jejich vyjádření spolu s projektovou dokumentací a závaznými stanovisky dotčených orgánů stavebnímu úřadu, který zajistí vypořádání námitek nebo usnesením rozhodne o námitkách ve své působnosti anebo usnesením rozhodne o nezpůsobilosti stavby pro zkrácené řízení.

Certifikát, ověřenou dokumentaci s vyznačenými údaji a připojované přílohy příslušný stavební úřad eviduje a využívá pro kontrolní prohlídky stavby.

ZMĚNA STAVBY PŘED JEJÍM DOKONČENÍM

Stavební úřad může nadále na žádost stavebníka v odůvodněných případech povolit *změnu stavby* ještě *před jejím dokončením*. Z procedurálního hlediska se na řízení o povolení změny stavby před jejím dokončením přiměřeně vztahují ustanovení o *stavebním řízení*, příp. zkrácením stavebního řízení. Právní úprava přitom *nově* počítá i s tím, že pokud by se změna stavby nedotýkala práv účastníků stavebního řízení, může tuto změnu schválit stavební úřad nebo *autorizovaný inspektor* při kontrolní prohlídce zápisem do stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu.

Změnu ohlášené stavby lze provést na základě souhlasu stavebního úřadu s jejím ohlášením.

UŽÍVÁNÍ STAVEB

Užívání dokončených staveb je stávající právní úpravou (starý stavební zákon) vázáno na kolaudační rozhodnutí, vydávané v kolaudačním řízení. Tento režim nová právní úprava opouští a nahrazuje jej administrativně jednoduššími procedurami a instituty.²³

Dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, pokud vyžadovala *stavební povolení* nebo *ohlášení* stavebnímu úřadu podle anebo pokud byla prováděna na podkladě *veřejnoprávní smlouvy* nebo *certifikátu vydaného autorizovaným inspektorem* a byla provedena v souladu s ním, lze *nově* užívat na základě *oznámení stavebnímu úřadu* nebo *kolaudačního souhlasu*.

Stavebník přitom musí zajistit, aby byly před započítáním užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními právními předpisy.

Oznámení stavebnímu úřadu o započítání užívání stavby přichází v úvahu tam, kde se nevyžaduje *kolaudační souhlas*.

Stavebník je povinen *oznámit* stavebnímu úřadu záměr započít s užíváním stavby nejméně 30 dnů předem. S užíváním stavby pro účel, k němuž byla stavba povolena, může být započato, pokud do 30 dnů od oznámení stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, užívání stavby nezakáže. Po odstranění nedostatků, pro které bylo užívání stavby zakázáno, může být s jejím užíváním započato jen na základě *písemného souhlasu* stavebního úřadu, že stavbu lze užívat.

Stavba, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, například nemocnice, škola, nájemní bytové dům, stavba pro obchod a průmysl, stavba pro shromažďování většího počtu osob, stavba dopravní a občanské infrastruktury, stavba pro ubytování odsouzených a obviněných, dále stavba, u které bylo stanoveno provedení zkušebního provozu, a změna stavby, která je kulturní památkou, může být užívána pouze na základě *kolaudačního souhlasu*. Souhlas vydává na žádost stavebníka příslušný stavební úřad. Stavebník v žádosti uvede identifikační údaje o stavbě a předpokládaný termín jejího dokončení. Pro vydání kolaudačního souhlasu stavebník opatří závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby vyžadovaná zvláštními právními předpisy. Pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí, zajistí stavebník geometrický plán.

Stavební úřad do 15 dnů ode dne doručení žádosti stavebníka stanoví termín provedení *závěrečné kontrolní prohlídky* stavby a současně uvede, které doklady při ní stavebník předloží.

²³ U staveb pravomocně povolených přede dnem nabytí účinnosti nového stavebního zákona se provede kolaudační řízení podle dosavadních právních předpisů.

Stavebník může doložit žádost o vydání kolaudačního též odborným posudkem (certifikátem) *autorizovaného inspektora*. V takovém případě může stavební úřad upustit od závěrečné kontrolní prohlídky stavby a vydat kolaudační souhlas na základě tohoto posudku.

Vydání kolaudačního souhlasu tam, kde to povaha stavby vyžaduje, předchází *zkušební provoz*. Zkušebním provozem stavby se ověřuje funkčnost a vlastnosti provedené stavby podle projektové dokumentace. Pokud nebylo provedení zkušebního provozu uloženo stavebním povolením, může stavební úřad na podkladě požadavku dotčeného orgánu nebo žádosti stavebníka anebo v jiném odůvodněném případě stanovit rozhodnutí, které je prvním úkonem v řízení, že kolaudační souhlas lze vydat jen po provedení zkušebního provozu.

Jestliže stavební úřad nezjistí závady bránící bezpečnému užívání stavby nebo rozpor se závaznými stanovisky, vydá do 15 dnů ode dne provedení závěrečné kontrolní prohlídky *kolaudační souhlas*, který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby. Kolaudační souhlas *není správním rozhodnutím*.

Stavební úřad může na žádost stavebníka vydat *časově omezené povolení k předčasnému užívání stavby* před jejím úplným dokončením, pokud to nemá podstatný vliv na užitelnost stavby, neohrozí to bezpečnost a zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí.

Stavbu lze užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí (vydaného podle předchozí úpravy), v ohlášení stavby, ve veřejnoprávní smlouvě, v certifikátu autorizovaného inspektora, ve stavebním povolení, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu. **Změna v účelu užívání stavby**, v jejím provozním zařízení, ve způsobu výroby nebo v jejím podstatném rozšíření a změna v činnosti, jejíž účinky by mohly ohrozit život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost nebo životní prostředí, je přípustná jen na základě písemného souhlasu stavebního úřadu. Souhlas se změnou užívání stavby *není správním rozhodnutím*.

Pokud by se změna v užívání stavby týkala práv třetích osob nebo vyžadovala podrobnější posouzení jejich účinků na okolí, stavební úřad do 30 dnů od oznámení změny písemně vyrozumí osobu, která ji oznámila, že změna podléhá *rozhodnutí* a zároveň určí podklady nezbytné pro řízení. Dnem jejich předložení je zahájeno řízení o změně v užívání stavby.

ODSTRAŇOVÁNÍ STAVEB, TERÉNNÍCH ÚPRAV A ZAŘÍZENÍ

Právní úprava režimu odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení (dále jen „staveb“) v novém stavebním zákoně principiálně koresponduje dosavadní právní úpravě, přičemž však za „specifické“ lze zřejmě označit řešení případů staveb prováděných nebo provedených bez vyžadovaného rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu, či v rozporu s ním.

Odstraňování staveb přichází zásadně v úvahu jen na základě ohlášení vlastníka stavby, nebo rozhodnutí stavebního úřadu, které má buďto povahu nařízení k odstranění stavby nebo povolení k odstranění stavby.

Nařízení k odstranění stavby se vydává z moci úřední a přichází v úvahu u stavby:

- která svým závadným stavem ohrožuje život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstranil závadný stav stavby; jde-li o stavbu nebo zařízení, které jsou kulturní památkou, postupuje se podle zvláštního právního předpisu,
- prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného tímto zákonem anebo v rozporu s ním²⁴, nebo
- u níž bylo stavební povolení zrušeno ve veřejném zájmu a stavbu nelze zachovat.

Odstranit stavbu stavební úřad nařizuje vždy vlastníku stavby, popř. s jeho souhlasem jiné osobě.

V případě stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného tímto zákonem anebo v rozporu s ním lze stavbu dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že

- není umístěna v rozporu se záměry územního plánování, zejména s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území,
- není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje,
- není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.

²⁴ Na tomto místě je třeba zdůraznit, že nařízení odstranění stavby váže nový stavební zákon výslovně na rozpor s vlastní právní úpravou, když stanoví, že stavební úřad nařídí odstranění stavby *prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného tímto zákonem anebo v rozporu s ním*. Za tohoto stavu věci tak zřejmě odstranění staveb provedených bez stavebního povolení či ohlášení za dosavadní úpravy, tj. bez podmínek vyžadovaných stávajícím (starým) stavebním zákonem, nebude možno nařizovat.

STAVEBNÍ DOZOR A ZVLÁŠTNÍ PRAVOMOCI STAVEBNÍHO ÚŘADU

Nový stavební zákon věnuje mj. systematictější pozornost výkonu stavebního dozoru²⁵, nadále příslušejícího výlučně stavebním úřadům. Jako pojmově nový, a obsahově konkretizovaný výslovný institut se zavádí tzv. *kontrolní prohlídky stavby*.

Stavební úřady vykonávají soustavný dozor nad zajišťováním ochrany veřejných zájmů, ochrany práv a oprávněných zájmů právnických a fyzických osob a nad plněním jejich povinností vyplývajících z tohoto zákona a právních předpisů vydaných k jeho provedení.

Stavební úřady jsou oprávněny ve veřejném zájmu

- provádět kontrolní prohlídky stavby,
- nařizovat neodkladné odstranění stavby,
- nařizovat nutné zabezpečovací práce na stavbě,
- nařizovat nezbytné úpravy na stavbě, stavebním pozemku nebo na zastavěném stavebním pozemku,
- nařizovat provedení udržovacích prací,
- nařizovat vyklizení stavby,
- ukládat opatření na sousedním pozemku nebo stavbě.

Kontrolní prohlídky stavby přichází v úvahu především v průběhu realizace stavby, zpravidla v návaznosti na jednotlivé etapy, resp. fáze výstavby, a dále potom také v rámci „kolaudace“, kdy se realizuje tzv. závěrečná kontrolní prohlídka. Bez ohledu na označení této kontrolní prohlídky „kolaudací“ kontrolní pravomoc stavebních úřadů nezaniká. Kontrolní prohlídky mohou stavební úřady konat u užívaných staveb, a to zejména s ohledem na sledování souladu jejich užívání se stanoveným účelem, s ohledem na sledování jejich stavebně technického stavu a řádné provádění údržby, apod.

POVINNOSTÍ A ODPOVĚDNOST OSOB PŘI PŘÍPRAVĚ A PROVÁDĚNÍ STAVEB

Povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb podle výslovného znění stavebního zákona dopadají diferencovaně jak na stavebníka, tak dále na stavbyvedoucího a osobu vykonávající stavební dozor, a stejně tak i na vlastníka stavby a zařízení.

Ze zvláštních povinností lze připomenout:

- pro stavbu mohou být navrženy a použity jen

takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobnosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu, požární bezpečnost, hygienu, ochranu zdraví a životního prostředí, bezpečnost při udržování a užívání stavby včetně bezbariérového užívání stavby, ochranu proti hluku a na úsporu energie a ochranu tepla,

- při provádění stavby vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu musí být veden stavební deník, do něhož se pravidelně zaznamenávají údaje týkající se provádění stavby; u vybraných ohlašovaných staveb postačí jednoduchý záznam o stavbě.

Pro přípravu a provádění staveb obecně platí, že projektová dokumentace stavby musí být zpracována osobou k tomu oprávněnou a stavby mají být prováděny stavebními podnikateli. V případě svépomocné formy výstavby potom musí stavebník zajistit odborně způsobilého stavbyvedoucího, nebo odborně způsobilou osobu, která bude u takto realizované výstavby vykonávat stavební dozor.²⁶

DALŠÍ SOUVISEJÍCÍ OTÁZKY A INSTITUTY

EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI, UKLÁDÁNÍ PÍSEMNOSTÍ A NAHLÍŽENÍ DO NICH

Evidenci územně plánovací činnosti vede ministerstvo, popřípadě jím pověřená organizační složka státu. Předmětem evidence územně plánovací činnosti jsou data o :

- územně plánovací dokumentaci a průběhu jejího pořizování,
- zastavitelných plochách nad 10 ha a účelu jejich využití,
- územních studiích.

Evidence územně plánovací činnosti se zveřejňuje způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Krajský úřad, popřípadě jím pověřené úřady územního plánování, vkládají data do evidence územně plánovací činnosti za své správní obvody. Úřad územního plánování podává krajskému úřadu návrhy na vložení dat do evidence územně plánovací činnos-

²⁵ Dosavadní právní úprava (starý stavební zákon) hovoří o „státním stavebním dohledu“, přičemž jako orgány dohledu vedle pracovníků stavebních úřadů, přicházeli či přicházejí v úvahu i pracovníci obcí, které nebyly sídly stavebního úřadu, ale disponovaly určitými pravomocemi stavebního úřadu) to se v praxi projevovalo činností tzv. stavebních komisí).

²⁶ Tento výkon stavebního dozoru není přes terminologickou obdobu stavebním dozorem, jak jej má nový stavební zákon na mysli v rámci dozorové pravomoci stavebních úřadů. Nejedná se tedy o dozor správní, nýbrž o dozor odborný, jehož výkon si bude stavebník) ostatně obdobně, jako je tomu doposud) sjednávat s vybranou odborně způsobilou osobou smluvně.

ti za svůj správní obvod. Krajskému úřadu návrhy na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti podává také obecní úřad, který splňuje podmínky pro výkon pořizovatele.

Veškerá pravomocná rozhodnutí a jiná opatření stavebního úřadu podle tohoto zákona, podklady pro správní řízení a pro jiná opatření, včetně ověřené projektové dokumentace a certifikátů od autorizovaného inspektora, eviduje a ukládá příslušný stavební úřad.

OBECE POŽADAVKY NA VÝSTAVBU, ÚČELY VYVLASTNĚNÍ A ÚPRAVA NĚKTERÝCH DALŠÍCH PRÁV A POVINNOSTÍ

Právní osoby, fyzické osoby a příslušné orgány veřejné správy jsou povinny při územně plánovací a projektové činnosti, při povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb respektovat záměry územního plánování a *obecné požadavky na výstavbu*. Jejich konkretizace je svěřena prováděcí právní úpravě, která se toho času teprve ještě dokončuje.

Nový stavební zákon, vzdor tomu, že (jak ostatně bylo již shora poznamenáno) již neplní funkci obecného vyvlastňovacího předpisu, vymezuje v rozsahu „své působnosti“ „alespoň“ *účely vyvlastnění*.

Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, tak lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o:

- veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,
- veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví,
- stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,
- asanaci (ozdravení) území.

Právo k pozemku lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.²⁷

OCHRANA VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ A SOUČINNOST SPRÁVNÍCH ORGÁNŮ

Stavební zákon pamatuje m.j. na ochranu veřejných zájmů jejichž uplatňování či ochrana spadá do působnosti Ministerstva obrany, Ministerstva kultury a stanoví pro tyto případy pravidla součinnosti orgánů územního plánování a stavebních úřadů s uvedenými orgány.

SPRÁVNÍ DELIKTY

Součástí právní úpravy obsažené ve stavebním zákoně je i stanovení pokutových sankčních postihů za porušení povinností, předepsaných stavebními předpisy.

Stavební zákon rozlišuje, nadále jako dosud, postihy:

- vůči občanům za tzv. *přestupky*, a dále
- postihy vůči právníkům osobám a fyzickým osobám podnikajícím podle zvláštních předpisů za tzv. *jiné správní delikty*²⁸.

Novinkou je zejména zpřísnění pokut za přestupky a stanovení jejich výše srovnatelné s výší pokut za tzv. jiné správní delikty²⁹, a dále zavedení tzv. pořádkových pokut.

Rozdíly mezi uvedenými skupinami deliktů a postihů za ně se týkají jak předpokladů pro nastoupení odpovědnosti za předmětné porušení povinností, tak i procesní stránky postupu při ukládání pokut. Společným pro obě dvě tyto skupiny postihů potom na druhé straně je, že řízení o nich nelze zahájit tzv. na návrh, nýbrž toliko tzv. z moci úřední, přičemž příslušný správní orgán k takovému zahájení řízení může přistoupit jak tzv. z vlastního, tak i příp. z jiného podnětu.

Přestupkem se v naší obecné právní úpravě přestupků rozumí specifický druh správního deliktu, který

²⁷ Pokud jde o úpravu řízení o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám, příslušnost k jeho vedení a podmínky vyvlastnění upravuje, jak bylo již shora poznamenáno, zvláštní právní předpis, jímž je zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Současně platí, že řízení o vyvlastnění zahájená přede dnem nabytí účinnosti nového stavebního zákona se již dokončí podle této nové právní úpravy.

²⁸ Sankční řízení zahájená přede dnem nabytí účinnosti nového stavebního zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů, s výjimkou řízení o správním deliktu spáchaném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud nová právní úprava je pro obviněného příznivější; dále s výjimkou řízení o přestupku a správním deliktu, kdy podle nové právní úpravy se jednání obviněného nepovažuje za porušení stavební kázně – v takovém případě se řízení zastaví.

²⁹ To představuje určitý odklon od dosavadního přístupu stavebního práva, který vycházel z toho, že porušování právních předpisů podnikateli, a stejně tak i nepodnikatelskými právníckými osobami je pro společnost značně škodlivým jevem, většinou s mnohem závažnějšími důsledky, než při porušování právních předpisů občany, a proto bylo také u výše pokut mezi těmito skupinami deliktů diferencováno.

je za přešůpek vždy zákonem výslovně označen, a jehož se může dopustit pouze fyzická osoba. To platí i pro přešůpky v režimu stavebního zákona, který při jejich úpravě výslovně uvádí jaká jednání považuje za přešůpky a současně také stanoví i výše pokut za jednotlivé tzv. skutkové podstaty přešůpků. Maximální hranice za nejprísněji stíhané přešůpky na úseku veřejného stavebního práva je předepsána částkou 2 000 000,- Kč. Pro řízení o přešůpcích platí podpůrně přešůpkový zákon (zákon č. 200/1990 Sb., o přešůpcích, ve znění pozdějších předpisů).

Tzv. jiné správní delikty obecně představují samostatnou, od přešůpků oddělenou a přitom vnitřně výrazně strukturovanou, skupinu správních deliktů.

Stavební zákon při vymežování těchto deliktů, na rozdíl od úpravy přešůpků, stanoví také lhůty, v nichž lze řízení o těchto tzv. jiných správních deliktech zahájit.

Rozhodujícím rozdílem těchto tzv. jiných správních deliktů v režimu stavebního zákona od přešůpků jako deliktů „fyzických osob v běžném občanském postavení“ je to, že jde o delikty **právnických osob a dále fyzických osob podnikajících podle zvláštních předpisů**. Mimo to jejich právní režim, v porovnání s přešůpkami, disponuje i dalšími odlišnostmi.

Klíčovým momentem je přitom zejména skutečnost, že při dnešním pojetí tzv. jiných správních deliktů v režimu stavebního zákona **není pro vznik odpovědnosti za jejich spáchání rozhodné zavinění**.

Maximální hranice za tzv. jiné správní delikty na úseku veřejného stavebního práva je obdobně jako u přešůpků předepsána částkou 2 000 000,- Kč.

Stavební zákon upravuje také institut „**pořádkových deliktů**“. Stavební úřad může rozhodnutím uložit pořádkovou pokutu do 50 000,- Kč tomu, kdo závažným způsobem ztěžuje postup v řízení nebo provedení kontrolní prohlídky, anebo plnění úkolů spojených se vstupy na pozemky a do staveb tím, že znemožňuje oprávněné úřední osobě nebo osobě jí přizvané vstup na svůj pozemek nebo stavbu, nebo se na výzvu stavebního úřadu nezúčastní kontrolní prohlídky, ač je k tomu podle stavebního zákona povinen.

Porádkovou pokutu do 50 000 Kč může stavební úřad uložit vlastníku technické infrastruktury, který neposkytl nezbytnou součinnost předepisovanou stavebním zákonem, ačkoli byl k tomu vyzván.

ZÁVĚREM

Ze shora provedeného, ve své podstatě velmi stručného a také značně zjednodušeného, představení změn v naší nové úpravě veřejného stavebního práva myslím zřetelně vyplývá, že jde skutečně o zásadní posun v obsahu a poslání pozitivněprávní úpravy na tomto úseku.

Sympatické na této úpravě zejména je, že zřetelně cílí ke zpřehlednění a *zoperativnění* upravovaných postupů, včetně nabídnutí jejich *variability* v diferencovaných situacích³⁰. Ve spojení s tím posiluje i žádoucí prostor pro *přístup veřejnosti* k informacím o rozhodování v území a podílu na něm, včetně příslušných prostředků právní ochrany.

To vše ve značné míře v návaznosti na nový *správní řád*, s využitím jím upravovaných procesních postupů a forem činnosti stojících mimo správní řízení.³¹ Aniž bychom na tomto místě chtěli podceňovat význam souvislostí nové stavební právní úpravy s jinými souvisejícími zákonnými úpravami (zejména v oblasti veřejného práva), zdá se již nyní více než jednoznačné, že úspěšná aplikace nového stavebního práva, vedle zvládnutí jeho samého, bude v situaci, kdy nový stavební zákon počítá se značným subsidiárním využitím správního řádu, ve značné míře ovlivňována i zvládnutím, či zvládnutím, této svébytné procesní zákonné úpravy, a to v době, kdy ve správní praxi tato procesní úprava dosud sama o sobě ještě plně zažita není. Lze si tedy proto jen přát, aby novému stavebnímu zákonu byla věnována náležitá pozornost i s vědomím této skutečnosti.

Jinak se zdá, že nový stavební zákon jako celek došál příslušným očekáváním, přičemž přirozeně teprve vlastní praxe veřejného stavebního práva ukáže, nakolik se podaří naplnit všechny konkrétní představy a stanovené cíle.

³⁰ To i za využití příslušných smluvních nástrojů a také i určité míry či formy privatizace stavebního řízení.

³¹ Vedle *veřejnoprávních smluv*, s nimiž nový stavební zákon počítá zejména pro převedení práv z regulačního plánu vydaného na žádost, dále namísto územních rozhodnutí o umístění stavby, změně využití území a změně vlivu stavby na využití území, má dále neobyčejný význam zejména využití *opatření obecné povahy*. Nový stavební zákon s nimi počítá pro zásady územního rozvoje, územní plány, regulační plány, vymezení zastavěného území, územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území.