



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Pohled MMR na prostředí pro investory a stavebníky

Březen 2012

Rozvoj ve všech oblastech

www.mmr.cz

Obsah

Význam novely stavebního zákona pro investory veřejné dopravní a technické infrastruktury	/2
Politika územního rozvoje	/2
Zásady územního rozvoje	/4
Územní plán	/6
Oprávněný investor	/8
Umísťování staveb	/9
Povolování a kolaudování staveb	/10
Autorizovaní inspektoři	/12

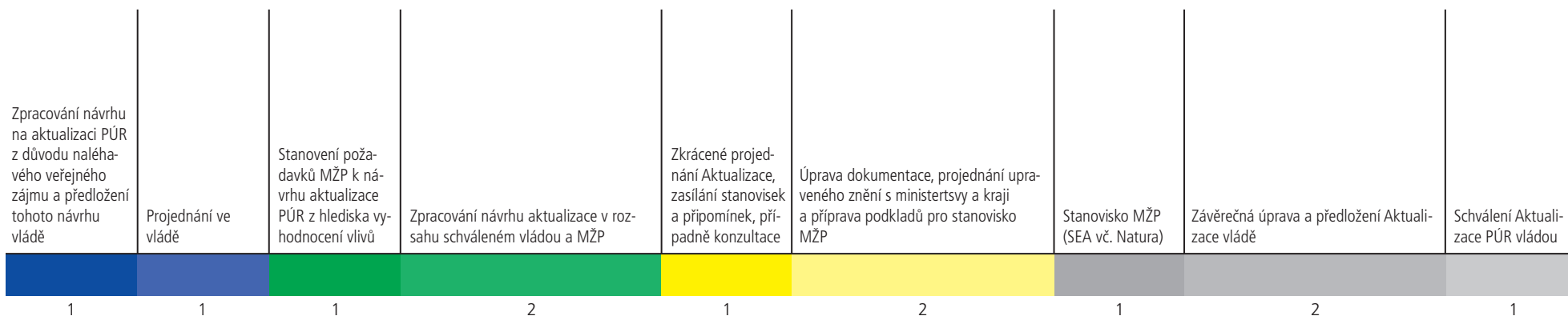
Význam novely stavebního zákona pro investory veřejné dopravní a technické infrastruktury

Politika územního rozvoje

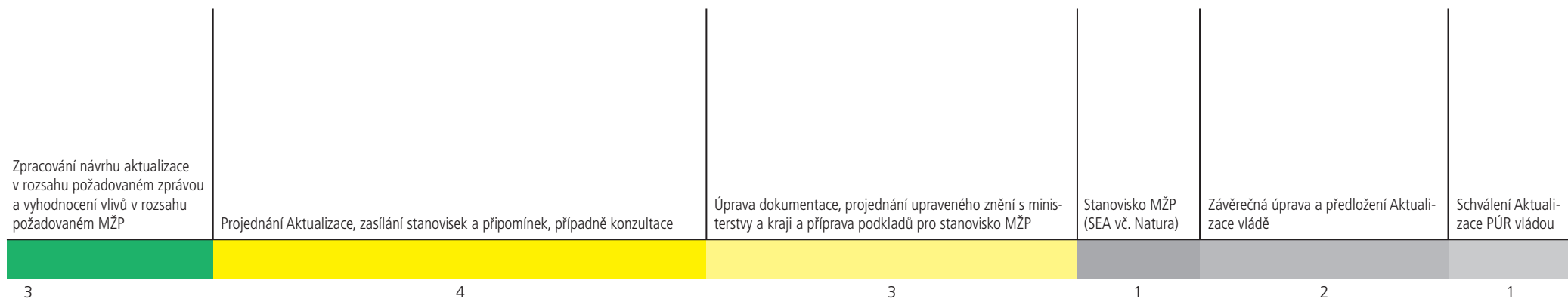
Aktualizace politiky územního rozvoje podle dosavadních předpisů



Aktualizace politiky územního rozvoje z důvodu naléhavého veřejného zájmu podle novely SZ



12 měsíců



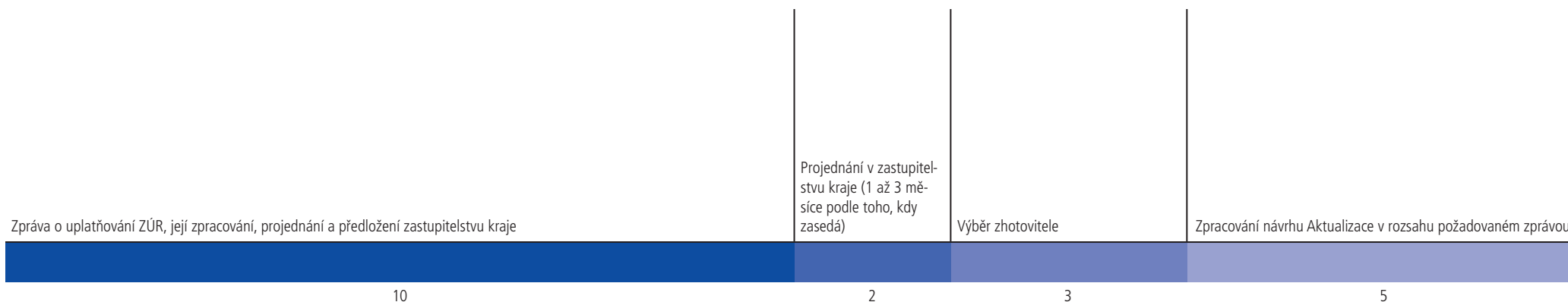
26 měsíců

Z důvodu naléhavého veřejného zájmu může vláda rozhodnout o aktualizaci politiky územního rozvoje, jejím obsahu a zkrácení lhůt uvedených v § 33 bez předložení zprávy o uplatňování politiky územního rozvoje.

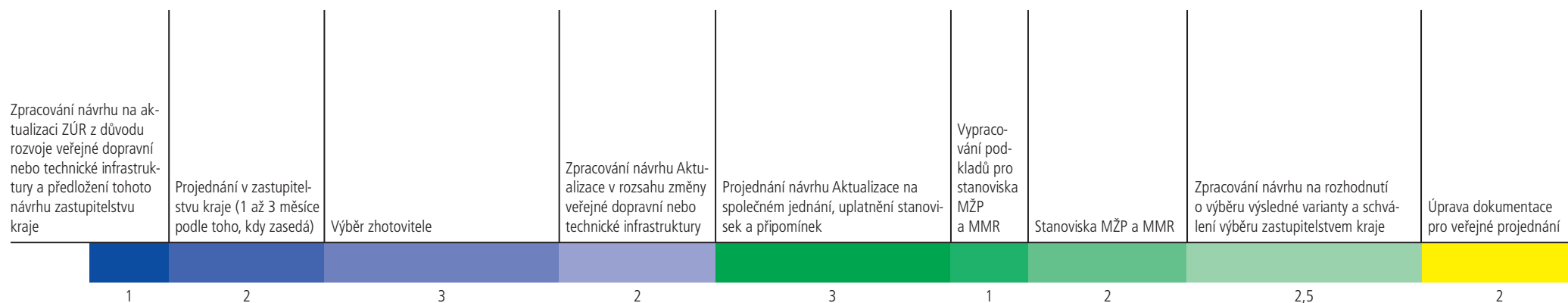
Význam: Proces aktualizace Politiky územního rozvoje lze zkrátit z 26 na 12 měsíců.

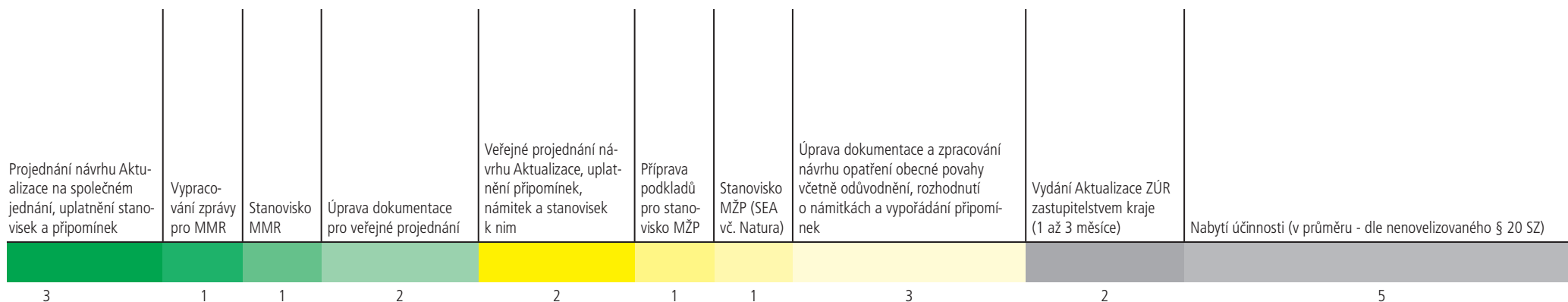
Zásady územního rozvoje

Aktualizace zásad územního rozvoje podle dosavadních předpisů

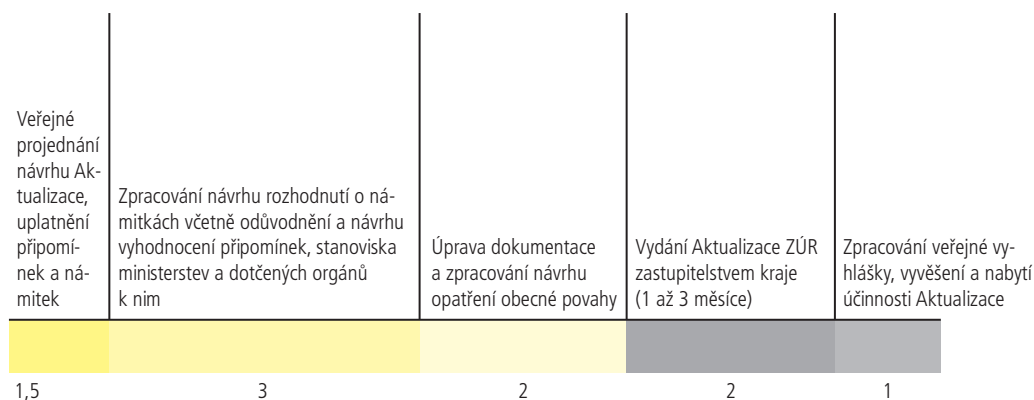


Aktualizace zásad územního rozvoje z důvodu rozvoje veřejné dopravní nebo technické infrastruktury podle novely SZ (při zpracování návrhu variantního řešení)





41 měsíců



28 měsíců

Záležitosti týkající se rozvoje území státu, které nejsou obsaženy v politice územního rozvoje, mohou být součástí zásad územního rozvoje, pokud to ministerstvo ve stanovisku nevyloučí.

Význam: S aktualizací zásad územního rozvoje se nemusí čekat na aktualizaci politiky územního rozvoje, tím se ušetří proti dnešnímu stavu cca 26 měsíců.

Samotný průběh aktualizace zásad územního rozvoje prováděné na návrh oprávněného investora zkracuje navrhovaná novela ze 41 na 28 měsíců, tedy o 13 měsíců (při dobré koordinaci prací i více).

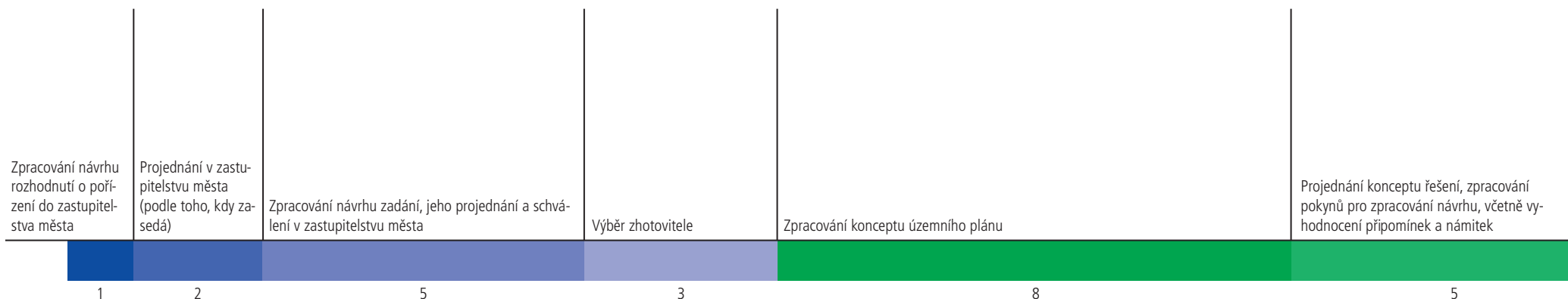
Územní plán

>>> Sloučení konceptu ÚP a návrhu pro společné jednání do jedné etapy při zachování všech podstatných náležitostí obou etap, rozhodování o variantách v etapě společného jednání o návrhu.

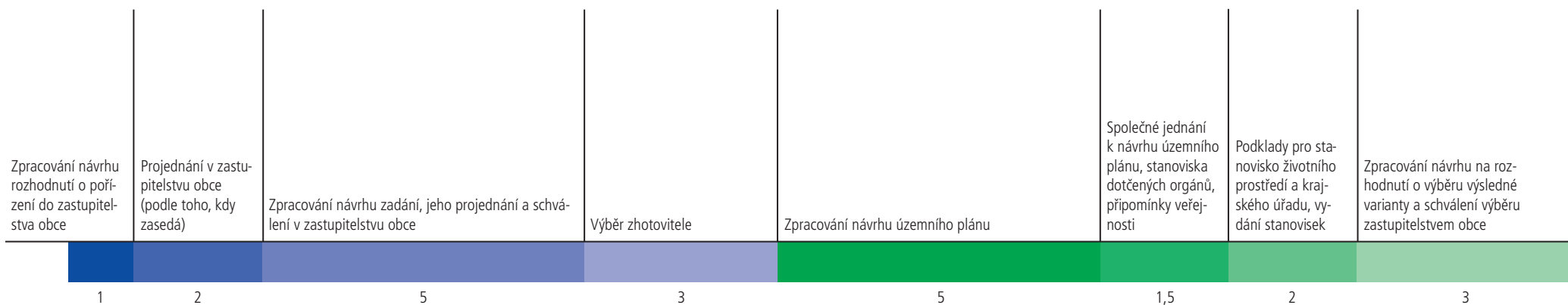
>>> Zrušení možnosti prodloužit lhůty pro stanoviska DO o dalších 30 dnů.

Význam: Zkrácení procesu pořizování ÚP u větších měst až o 13 měsíců.

Pořízení územního plánu podle dosavadních předpisů



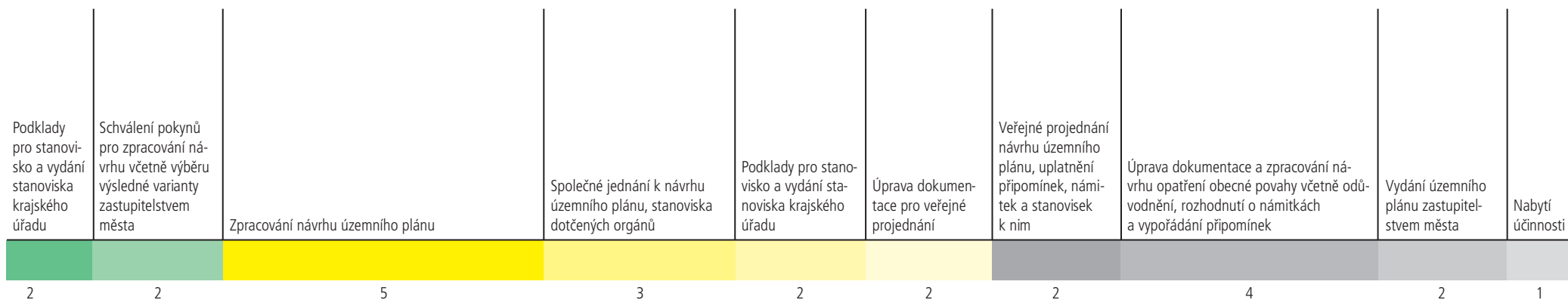
Pořízení územního plánu podle novely stavebního zákona



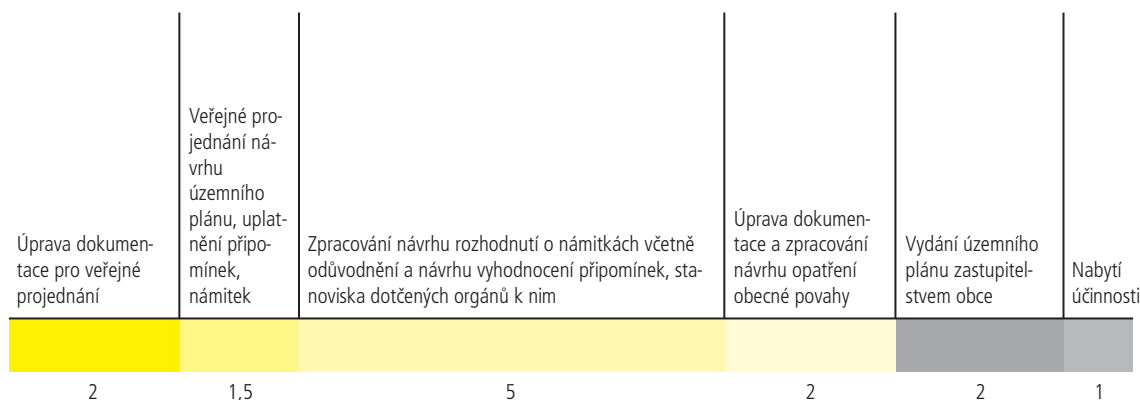
a) Účast veřejnosti na pořizování územně plánovacích dokumentací se posiluje. Projednání návrhu zásad územního rozvoje, územního plánu a regulačního plánu se skládá ze dvou hlavních etap: společného jednání s dotčenými orgány a veřejného projednání. Nově se umožňuje, aby již v první z těchto etap, kdy se v mnoha případech zvažují varianty řešení, mohla veřejnost uplatňovat své připomínky.

b) Spojení procesů pořizování územně plánovacích dokumentací s posuzováním vlivů na životní prostředí a území Natura 2000.

Tyto dva procesy jsou upraveny ve dvou zákonech a jejich propojení dosud činní velké problémy. MMR a MŽP připravily společně úpravu předpisů, aby věcně i procesně byly naplněny požadavky směrnic EU, ale proces proběhl přehledně a co nejjednodušším způsobem.



49 měsíců



36 měsíců

c) Zlepšení postavení vlastníků pozemků a staveb dotčených řešením územního plánu a zvýšená ochrana vlastnických práv.

Dosud mohli námitky uplatnit jen vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch, po novele budou moci námitky uplatnit všichni vlastníci dotčení řešením. O námitkách musí rozhodnout zastupitelstvo a své rozhodnutí musí odůvodnit. Rozhodnutí je přezkoumatelné.

Předkupní právo se zužuje, výslovně z něj budou vyloučeny případy, kdy pro realizaci veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření postačí zřízení věcného břemene.

d) Zlepšení postavení obcí a veřejnosti při připomínkování politiky územního rozvoje.

Nepostačí politiku územního rozvoje pouze vystavit k nahlédnutí, ale bude se konat veřejné projednání.

Výslovně se stanovuje, že obce (dříve jen veřejnost) budou smět k PÚR uplatňovat připomínky.

Oprávněný investor

Dotčené obce, vlastníci, správce nebo provozovatel veřejné dopravní či veřejné technické infrastruktury (dále jen „oprávněný investor“) a zástupce veřejnosti mohou podat námitky proti návrhu zásad územního rozvoje nebo proti návrhu územního plánu obce.

Význam: Oprávněný investor se bude moci bránit proti pro něj nevhodnému řešení námitkou, o které musí rozhodnout zastupitelstvo kraje, u územního plánu zastupitelstvo obce. Stává se účastníkem procesu pořízení zásad územního rozvoje nebo územního plánu.

Postup v případě zrušení zásad územního rozvoje nebo postup při podnětu oprávněného investora na úpravu zásad územního rozvoje nebo územního plánu.

Dojde-li ke zrušení části zásad územního rozvoje nebo nelze-li podle nich rozhodovat na základě § 41 odst. 3 a 4 anebo je-li kraji podán oprávněným investorem návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje z důvodu rozvoje veřejné dopravní nebo technické infrastruktury [§ 2 odst. 1 písm. k)], zastupitelstvo kraje bezodkladně rozhodne o aktualizaci zásad územního rozvoje a jejím obsahu. Zpráva o uplatňování zásad územního rozvoje se v tomto případě nepořizuje.

Význam: Aktualizaci zásad územního rozvoje lze zkrátit ze 41 na 28 měsíců (při dobré koordinaci i více). Zastupitelstvo kraje má povinnost projednat návrh oprávněného investora na aktualizaci zásad územního rozvoje bezodkladně. Správci veřejné dopravní nebo technické infrastruktury mohou sami přímo podávat návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje nebo změnu územního plánu a zastupitelstvo o tomto návrhu musí rozhodnout.

Úspora cca 13 měsíců při pořizování aktualizace zásad územního rozvoje. Nevyžadování předchozí aktualizace PÚR jako nezbytného podkladu pro územní rozhodnutí v případě, že PÚR záměr neobsahuje a záměr je jen v ZÚR (další úspora proti současnému stavu až 26 měsíců).

Umístování staveb

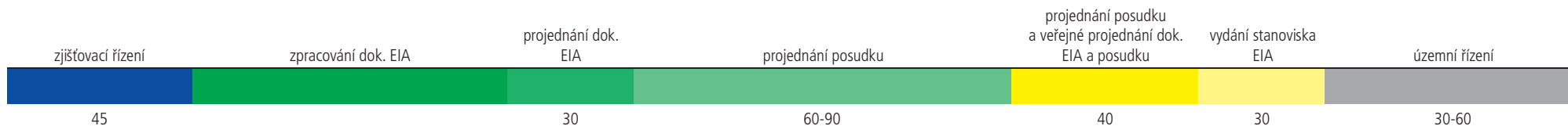
- >>> Rozšíření okruhu **staveb nevyžadujících územní řízení** (§ 79), např.:
- jedna stavba na pozemku rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci, které plní funkci doplňkové stavby ke stavbě hlavní; skleníky do 40 m², bazény do 40 m² atd.
 - výměna vedení technické infrastruktury, pokud se nemění její trasa, technické parametry a nedochází k překročení hranice stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma.

- >>> **Rozšíření případů nestavebních záměrů** (terénní úpravy, změny druhu pozemku, úpravy pozemků – vždy v určitých parametrech), které nebudou vyžadovat vydání územního rozhodnutí ani územní souhlas.
- >>> **Integrace posuzování vlivů na životní prostředí do územního řízení** (§ 91) u staveb uvedených v příloze č. 1 kategorií II zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, u kterých příslušným úřadem je krajský úřad a u kterých proběhlo zjišťovací řízení podle § 7 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí – zkrácení cca. o 6 měsíců.

§ 91 - posuzování vlivů na životní prostředí v územním řízení (časová osa v počtech dnů)

Podle stávající právní úpravy

- § 91 není využíván
- územnímu řízení předchází samostatně proces EIA



Podle novely stavebního zákona

- zkrácení lhůt při společném procesu
- snížení celkové administrativní náročnosti
- snížení nákladů - nemusí být posudek





- >>> **Změna působnosti stavebních úřadů při umísťování staveb** - rozhodování o umístění speciálních staveb (dopravní stavby a vodní díla) a umístění vedení veřejné technické infrastruktury vyhrazeno obcím 3. typu (obecní úřad obce s rozšířenou působností) – možnost spojovat u těchto staveb územní a stavební řízení nebo vydat jednu veřejnoprávní smlouvu, kterou se stavba současně umístí a povolí.
- >>> V případě umísťování záměru, jehož projednání se bude účastnit velký počet účastníků (ve smyslu správního řádu 30 a více) – **nemusí být v žádosti o vydání ÚR uváděni účastníci podle § 85 odst. 2 písm. b), tzn. vlastníci sousedních pozemků a staveb, kteří jsou záměrem přímo dotčeni (§ 86)** - značná úleva pro investory velkých staveb (nemusí jmenovitě zjišťovat všechny vlastníky sousedních pozemků a staveb).
- >>> U záměrů, u kterých nebude vyžadováno posuzování vlivů na životní prostředí a záměrů, které budou umísťovány v obci, která má územní plán – **nemusí být nařízeno při územním řízení ústní jednání (§ 87)** – dosud bylo veřejné jednání vždy.
- >>> **Změna způsobu doručování** oznámení o zahájení územního řízení a dalších úkonů v řízení, včetně vydaného územního rozhodnutí – všem účastníkům řízení i dotčeným orgánům bude doručováno jednotlivě, pokud nepůjde o řízení s velkým počtem účastníků ve smyslu správního řádu (§ 87, § 92).
- >>> Nemusí být vždy doložena **plánovací smlouva** (vybudování nové nebo úprava stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury) – mohou být doloženy pouze smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury (§ 88).
- >>> Podrobná úprava procesu **společného územního a stavebního řízení** (nový § 78a) – lepší využitelnost tohoto postupu.
- >>> Ve **zjednodušeném územním řízení**, v případě bezproblémového postupu zkrácena lhůta vydání rozhodnutí na **15 dnů** (§ 95).
- >>> Pro stavební úřad stanovena lhůta 30 dnů pro posouzení předloženého návrhu **veřejnoprávní smlouvy**; nemusí být doložen souhlas dotčeného orgánu s tímto postupem (§ 78a) – podle stávající úpravy lhůta stanovena není.
- >>> U **územního souhlasu** nemusí být doloženy souhlasy sousedů v případě, že bude umísťována stavba uvedená v § 103 ve vzdálenosti 2 m od hranice pozemku (§ 96).
- >>> Prodloužena **lhůta platnosti územního souhlasu** na 2 roky; současně byla zavedena možnost požádat o změnu územního souhlasu (§ 96).

Povolování a kolaudování staveb

- >>> V § 103 je rozšířen výčet staveb, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu, to znamená, že tyto stavby se budou realizovat na základě pravomocného územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, ale budou se kolaudovat:
 - **Nadzemní a podzemní komunikační vedení sítí elektronických komunikací.**
 - **Podzemní a nadzemní vedení přenosové nebo distribuční soustavy elektřiny.**
 - **Vedení přepravní nebo distribuční soustavy plynu.**
 - **Rozvody tepelné energie.**
 - **Vedení sítí veřejného osvětlení.**
- >>> V **žádosti o stavební povolení** se v případě, kdy je více než 30 vlastníků sousedních pozemků a staveb, tyto neuvádějí jmenovitě, ale identifikují se označením pozemků a staveb podle KN (§ 110); jedná se o značnou úlevu pro investory, kteří tak nebudou muset zjišťovat všechny vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich.
- >>> **Účastensví veřejnosti ve stavebním řízení** je oproti stávajícímu stavu konkretizováno pouze na případy, ve kterých mohou být stavebním povolením dotčeny veřejné zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů a o těchto věcech nebylo rozhodnuto v územním rozhodnutí.
- >>> U **veřejnoprávní smlouvy** nahrazující stavební povolení jsou nově stanoveny náležitosti, postup a lhůty uzavírání smlouvy; nebudou pochybnosti, bude se více využívat (§ 116).
- >>> U **kolaudace** zajištěno dřívější užívání dokončené stavby tím, že:
 - U staveb nevyžadujících kolaudační souhlas může stavebník užívat následující den po kontrolní prohlídce stavby; stavební úřad ověří do protokolu, že je vše v pořádku (§ 120).
 - U staveb vyžadujících kolaudační souhlas je zákonem nově stanovena 60denní lhůta od podání žádosti, do které musí být stavebním úřadem provedena závěrečná kontrolní prohlídka stavby [dnes tato lhůta upravena není (§ 122)].
- >>> U **zkušebního provozu** je nově umožněno, že při potřebě prodloužení časově omezeného probíhajícího zkušebního provozu stavební úřad vydá rozhodnutí bez řízení (§ 124).

Výměna vedení technické infrastruktury (časová osa v počtech dnů)

Podle stávající právní úpravy



Podle novely stavebního zákona

Nepodléhá režimu stavebního zákona (nevyžaduje územní rozhodnutí, stavební povolení ani kolaudační souhlas), pokud se nemění trasa, technické parametry a nepřekračuje se hranice stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma

Výstavba nového vedení technické infrastruktury (časová osa v počtech dnů)

Podle stávající právní úpravy



Podle novely stavebního zákona

(přenosová nebo distribuční soustava elektřiny, přenosová nebo distribuční soustava plynu, rozvody tepelné energie)





Autorizovaní inspektoři

- >>> Certifikát na stavební úřad předává autorizovaný inspektor.
- >>> Jestliže je třeba stanovit **podmínky** pro provedení oznámeného stavebního záměru nebo pro ochranu veřejných zájmů, vydá stavební úřad do 30 dnů usnesení, že stavební záměr projedná ve stavebním řízení.
- >>> Není-li třeba postupovat podle předchozího bodu, stavební úřad **oznámení o stavbě spolu s certifikátem vyvěsí na 30 dnů na úřední desku**. V této době mohou osoby, které by jinak byly účastníky stavebního řízení, pokud by se vedlo, podávat námitky z důvodu, že **nebyl opatřen jejich souhlas s provedením stavebního záměru, nebo že vydaný certifikát neodpovídá podkladům, na jejichž základě souhlas udělily; k jiným námitkám se nepřihlíží**. Ve stejné lhůtě mohou uplatnit výhrady dotčené orgány z důvodu, že vydaný certifikát je v rozporu s jejich závazným stanoviskem nebo rozhodnutím anebo že závazné stanovisko či rozhodnutí nebylo opatřeno, a stavební úřad může učinit úkon obdobný výhradě, má-li za to, že nebyla splněna některá z podmínek vystavení certifikátu. Vznik práva provést stavbu poznamenává stavební úřad do spisu – **jedná se o posílení právní jistoty stavebníka** snížením rizika neoslovení všech potenciálních účastníků řízení.
- >>> V případě námitek rozhoduje odvolací orgán:
 - O tom, že oznámení nemá právní účinky, **shledá-li vystavení certifikátu v rozporu s právními předpisy** (mělo by být jasné, že odvolací orgán má pro své rozhodování stanovené mantinely).
 - O vrácení věci stavebnímu úřadu k provedení stavebního řízení, jestliže bylo třeba postupovat podle prvního bodu; toto rozhodnutí má účinky usnesení vydaného podle **bodu 1**; toto rozhodnutí má účinky usnesení vydaného podle odstavce 1, právním názorem uvedeným v jeho odůvodnění je stavební úřad vázán.
 - O zamítnutí námitek nebo výhrad pro nepřípustnost nebo nedůvodnost.

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
Staroměstské náměstí 6
110 15 Praha 1
Tel.: +420 224 861 111
Fax: +420 224 861 333
www.mmr.cz