

Aktuality 3

ASOCIACE PRO URBANISMUS A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Informace o právních úpravách v zahraničí

Úvodní informace o právní úpravě územního plánování v SRN

Při přípravě nové právní úpravy územního plánování a stavebního řádu je jednou ze základních zásad legislativních prací srovnání s právními úpravami vyspělých, zejména evropských, zemí a vytváření předpokladů pro návaznost na právní řád zemí Evropského společenství. Tyto srovnávací studie jsou orientovány zejména na země s obdobnými právními tradicemi, stupněm urbanizace apod. Z tohoto hlediska je jednou ze zemí stojících v centru pozornosti SRN.

Právní úprava územního plánování a stavebního řádu v SRN je obsažena v několika právních předpisech, které svojí systematickou jsou odlišné od kodekové úpravy stavebního zákona č. 50/1976 Sb. a jeho prováděcích předpisů.

Je nezbytné uvést, že část u nás chápáné územní plánovací problematiky upravují předpisy o územním uspořádání, zemském plánování a plánování velkých územních celků, tj. spolkový zákon o územním uspořádání z roku 1963 ve znění pozdějších změn a doplnků, v posledním znění ze dne 29. 7. 1989, zákony jednotlivých spolkových zemí o zemském plánování.

Samotná meritorní problematika územního plánování a stavebního řádu je upravována jednak spolkovým zákonem - stavebním zákonem z 8. 12. 1986 a jednak zemskými zákony - stavebními řády jednotlivých zemí. Tyto předpisy však mají odlišný obsah od nového pojetí zejména územního plánování, nazývané v pojetí stavebního zákoníku stavebním plánováním nebo plánováním výstavby, které obsahuje úpravu i pozemkového práva a dalších otázek, a stavebního řádu, který obsahuje tradiční procesní, ale i věcnou úpravu požadavků na výstavbu.

Obsah stavebního zákoníku SRN z roku 1976

I. kapitola - Všeobecné urbanistické právo

1. Plánování výstavby
 - a) obecná ustanovení
 - b) přípravný plán výstavby (plán využití ploch)
 - c) závazný plán výstavby (zastavovací plán)
2. Zabezpečení plánu výstavby
 - a) usměrňování změn využití pozemků a staveb
 - b) povolování dělení pozemků
 - c) zákonná předkupní práva obcí
3. Úprava stavebního a jiného využívání pozemků, náhrady
 - a) přípustnost směru využití pozemků
 - b) náhrada (zejména odškodnění vlastníkům, pokud jsou pozemky určeny pro veřejné účely; apod.)
4. Půdní řád
 - a) přeložení (tj. nové uspořádání zastavěných nebo nezastavěných pozemků podle zastavovacího plánu)
 - b) omezení (tj. dílčí přeložení pozemků k odstranění závadného stavu, který je v rozporu se zastavovacím plánem)
5. Vyvlastnění
 - a) přípustnost vyvlastnění
 - b) náhrada
 - c) vyvlastňovací řízení
6. Příprava území
 - a) obecná ustanovení
 - b) příspěvek pro přípravu území

II. kapitola - Zvláštní urbanistické právo

1. Urbanistická sankční opatření
 - a) obecná ustanovení
 - b) příprava a provádění sankce
 - c) zvláštní ustanovení o sankci
 - d) výkon sankce
 - e) usměrňování sankce
2. Urbanistická rozvojová opatření
3. Ustanovení o údržbě a urbanistické příkazy
4. Sociální plán a vyrovnání tvrdostí
5. Nájemní a pachtovní vztahy
6. Urbanistická opatření v souvislosti s opatřeními ke zlepšení zemědělské struktury

III. kapitola - Ostatní předpisy

1. Stanovení hodnoty - ceny pozemků
2. Obecná ustanovení, příslušnost, správní řízení, předpoklady platnosti
3. Řízení před senátem pro řízení výstavby

IV. kapitola - Přechodná a závěrečná ustanovení

Pro porovnání právní úpravy územního plánování je dále uveden zkrácený překlad autentického textu stavebního zákoníku, a to v té části, která upravuje plánování výstavby.

§ 1

Úkoly, pojem a zásady plánování výstavby

- (1) Úkolem plánování výstavby je, aby stavební a zvláštní potřeby pozemků v obcích byly připravovány a řízeny podle měřítek tohoto zákona.
- (2) Plány výstavby jsou: plán využití ploch (přípravný plán) a plán zastavovací (závazný plán).
- (3) Obec zřídí plánování výstavby, jakmile a pokud to bude potřebné pro urbanistický rozvoj a řád.
- (4) Plány výstavby souhlasí s cíli územního a zemědělského plánování.
- (5) Plány výstavby musí zaručit řízený urbanistický rozvoj a obecné, tomu odpovídající sociálně spravedlivé požadavky, a tím přispět k zabezpečení životního prostředí a ochraně přirozených lidských potřeb a jejich rozvoji. Při zřizování plánů výstavby musí být zvlášť zohledněny:
 1. obecné požadavky na zdravé bydlení a pracovní poměry a bezpečnost obyvatel a pracujících
 2. bytové potřeby obyvatelstva při vyvarování se jednostranných struktur, majetkových situací širších kruhů a rozvoje obyvatelstva
 3. sociální a kulturní potřeby obyvatelstva, zejména potřeby rodin, mladých a starých lidí, důležitost sportu, volného času a sotavení
 4. údržba, obnova a další rozvoj současných míst, jakož i uzpůsobení tváře míst i zemí
 5. důležitost ochrany památek a péče o ně, též i cenových částí míst, ulic a náměstí významu co do události, umění nebo urbanismu
 6. potřeby, stanovené církvemi a náboženskými společnostmi ve veřejném právu pro službu Bohu a péči o duši
 7. ochrana životního prostředí, ochrana přírody a péče o území, zejména péče o vody, vzduch a půdu včetně výskytu surovin
 8. význam hospodářství, také jeho struktury, v zájmu potřebné péče o obyvatelstvo, zemědělství i lesní hospodářství, doprava včetně veřejné osobní dopravy, péče o poštu a spojové prostředky, péče o energii a vody, o odpady a odpadní vody, také ochrana nalezišť surovin a jejich zachování, ochrana a tvorba pracovních míst
 9. zájmy obrany a civilní ochrany
- (6) Při plánování výstavby se staví veřejný i soukromý požadavek proti sobě i ve vzájemném souladu.

§ 2

Pořizování plánů výstavby, nařizovací zplnomocnění

- (1) Plány výstavby pořizují obce ve vlastní odpovědnosti. Unesení pořídit plán výstavby je s veřejně obvyklým způsobem.
- (2) Plány sousedních obcí se vzájemně odcouklaávají.
- (3) Na tvorbu plánu výstavby není žádný nárok.
- (4) Předpisy tohoto zákona týkající se tvorby plánů výstavby platí též pro jejich změny, doplnění a zrušení.

§ 3

Účast občanů

- (1) Občané musí být co nejdříve seznámeni s obecnými cíli a účely plánování, s alternativními řešeními, která přicházejí v úvahu na nové utváření nebo rozvíjení území a na předvídané tvorbě plánování; dává se jim příležitost k vyjádření a vysvětlení. Od seznámení a vysvětlení může být upuštěno, jestliže
 1. bude plán využití ploch změněn nebo doplněn tak, že jeho zásady nebudou vdatatě porušeny
 2. rozsah plánů výstavby se a vysvětlující zprávou nebo odůvodněním veřejně vyloží na dobu jednoho měsíce. Místo a doba vyložení se oznámí nejméně jeden týden předem obvyklým způsobem s poukazem, že náměty a podněty mohou být předkládány v průběhu lhůty vyložení. Účastníci podle § 4 odst. 1 musí být o vyložení informováni. Náměty a podněty, které byly předloženy ve lhůtě, se prokoumávají. Výsledky se sdělí. Jestliže více než sto osob předloží náměty a podněty se závazným obsahem, může být sdělení výsledků prošetření nahrazeno tím, že se tímto osobám umožní vložit nárok do výsledků. Místa, u kterých se výsledky prošetření během služebních hodin mohou prohlédnout, jsou běžně oznámeny. U předložení plánů výstavby podle § 6 nebo § 11 se připojují nepřijatelné náměty a podněty se stanoviskem obce.

§ 4

Účast nositelů veřejného zájmu

- (1) Při pořizování plánů výstavby musí být uvědoměny úřady a místa, které jsou nositeli veřejného zájmu. Ve stanovacích dáváji obcím výklad o zamýšlených nebo již založených plánovacích a ostatních měřítkách stejně jako o jejich časovém postupu. Tito účastníci musí dostat pro stavení stanoviska přiměřenou lhůtu; nevysloví-li se v této lhůtě, může z toho obec usuzovat, že veřejné zájmy nebudou plánem výstavby dotčeny.

§ 5

Obsah plánu využití ploch

- (1) V plánu využití ploch je pro celý obvod obce uveden v zásadách druh využití území podle předběžných potřeb obce,

Z plánu využití ploch mohou vycházet plochy a ostatní představy, jestliže podle 1. věty nejsou srozumitelnými zásadami dotčeny a obec samostatně srozumitelně převzít k příštím termínům do vysvětlující správy jako založené zásady.

(2) V plánech využití ploch mohou být zvláště uvedeny:

1. plochy, určené pro zástavbu podle všeobecného druhu jejich stavebního využití (staveniště), podle zvláštního druhu jejich stavebního využití (stavební obvody), právě tak jako podle obecných měřítek stavebního využití; staveniště, pro které není uvažováno ústřední odvádění odpadních vod nutno označit.
2. vybavení obvodů obcí zařízeními pro obchod a služby veřejného a soukromého oboru, zejména všeobecné aloučičké objekty veřejné potřeby, jako jsou školy, kostely, budovy sociálního, kulturního a zdravotnického účelu, plochy pro sport a hry.
3. plochy pro nadoborní provoz a pro obecní hlavní dopravní tahy.
4. plochy pro objekty péče o odpadky, odvádění odpadních vod a skládky smetí, a též pro hlavní opatřovací i hlavní odpadové vedení.
5. zelené plochy jako parková zařízení, trvalé malé sádky, sportovní, herní, stanové a plovárenské plochy, hřbitovy.
6. plochy pro omezené užívání nebo pro opatření na ochranu proti škodlivinám životního prostředí ve smyslu spolkového zákona o imisích.
7. vodní plochy, přístavy a plochy, určené pro vodní hospodářství, tak jako plochy, které mají zůstat volné v zájmu ochrany proti záplavám a pro řízení vodního odtoku.
8. plochy pro násypy, výkopy nebo těžbu kamene, zeminy a jiných surovin z půdy.
9. plochy pro a) zemědělství
b) lesy
10. plochy pro opatření k ochraně, péči a tvorbě přírody a krajiny.

(3) V plánu využití ploch musí být vyznačeny:

1. plochy, u kterých se vyžadují při zástavbě zvláštní stavební opatření proti vnějším vlivům nebo u kterých se vyžadují zvláštní stavební bezpečnostní opatření proti přírodním mocím.
2. plochy, kterých se týká hornictví nebo pro které je schválena těžba nerostů.
3. pro stavební účely uvažované plochy, jejichž půda je těžena s nebezpečnými látkami pro životní prostředí.

(4) Plánování a ostatní regulace využití, které jsou stanoveny podle jiných zákonných předpisů, právě jako podle zemského práva, památkové chráněné stavební objekty, musí být převzata. Jsou-li taková ustanovení vzata v úvahu, musí být vyznačena v plánu využití ploch.

(5) K plánu využití ploch se připojuje vysvětlující správa.

§ 6

Schvalování plánů využití ploch

(1) Plán využití ploch vyžaduje schválení na vyšších správních úřadech.

(2) Schvalování může být odmítnuto pouze tehdy, jestliže plán využití ploch neprošel celou řádnou postupem nebo odporuje tomuto zákonu nebo ostatním zákonným a právním předpisům.

(3) Nemůže-li být vymezena podstata odepření, mohou vyšší správní úřady vyjmuti rámcové nebo věcné části plánu využití ploch před jeho schvalováním.

(4) Pro schvalování je daná lhůta tři měsíců. Vyšší správní úřady mohou schválit rámcové nebo věcné části plánu. V závažných případech může být lhůta na návrh schvalovacího úřadu před příslušným nadřízeným úřadem prodloužena; v tom případě však do tří měsíců. Obec musí být o prodloužení lhůty uvědoměna. Schválení platí jako udělené, jestliže zásadně nebude zamítnuto po dobu platnosti lhůty.

(5) Vydání schválení je oznámeno běžným způsobem. Zveřejněním je plán využití ploch platný. Každý si může plán i schvalovací list prohlédnout a požadovat k jejich obsahu vysvětlení.

§ 8

Účel zastavovacího plánu

(1) Zastavovací plán obsahuje právně závazná ustanovení pro urbanistický řád. Zobrazuje zásady pro další požadovaná opatření k naplnění tohoto zákona.

(2) Zastavovací plány jsou rozvíjeny a plánu využití ploch. Plán využití ploch není požadován, jestliže zastavovací plán dokáže uspořádat urbanistický rozvoj.

(4) Zastavovací plán může být sestaven, změněn, doplněn nebo zrušen předtím, než je sestaven plán využití ploch, jestliže vložené zásady to vyžadují a jestliže zastavovací plán nebude stát proti zamýšlenému urbanistickému rozvoji území obce (vstřícný zastavovací plán). Platí-li při změnách území nebo stavu obce nebo při jiných změnách příslušnosti k sestavení plánu využití ploch určitý plán využití ploch, může být vstřícný zastavovací plán též sestaven dřív než je plán využití ploch doplněn nebo změněn.

§ 9

Obsah zastavovacího plánu

(1) V zastavovacím plánu budou zakotveny:

1. druh a rozsah stavební potřeby
2. způsob stavění, zastavění schopné a nezastavitelné části pozemků, také umístění stavebních zařízení
3. pro velikost, šířku a hloubku stavebních pozemků nejmenší rozměr a na podkladě úporných zacháze-

ní s půdou pro bytové pozemky také největší rozměr

4. plochy pro vedlejší zařízení, které vyžadují jiné předpisy pro potřebu pozemků, jako plochy pro hry, volný čas a oddech a plochy pro stání a garáže a jejich příjezdy
5. plochy pro obecnou potřebu, jakož i sportovní a herní zařízení
6. se zvláštních urbanistických důvodů nejvyšší dovolený počet bytů v bytových domech
7. plochy, na kterých mohou být postaveny zcela nebo částečně jen bytové domy, které se sřizují s prostředků sociální bytové výstavby
8. jednotlivé plochy, na kterých lze stavět zcela nebo částečně pouze bytové domy, které jsou odsouhlaseny pro skupiny osob se zvláštními bytovými požadavky
9. zvláštní účel využití ploch, který je požadován se zvláštních urbanistických důvodů
10. plochy, které zůstaly volné při zástavbě a jejich využití
11. plochy pro dopravu, jakož i dopravní plochy zvláštního účelového určení, jako jsou přechody pro chodce, plochy pro parkování vozidel, jakož i připojení jiných ploch k dopravním plochám
12. plochy pro zásobování
13. plochy pro zásobovací vedení a zařízení
14. plochy pro odvoz odpadků, odpadní vody a skládky
15. veřejné a soukromé pozemky jako parkovací zařízení, trvalé předzahrádky, sprotovní, herní, stanové a plovárenské plochy, hřbitovy
16. vodní plochy, plochy pro vodní hospodářství, pro ochranu před povodněmi a pro řízení vodního odtoku, pokud tato opatření nebudou řešena podle jiných předpisů
17. plochy pro násypy, příkopy nebo pro těžbu kamene, zeminy nebo jiných surovin z půdy
18. plochy pro a) zemědělství
b) lesy
19. plochy pro sřizování zařízení pro chov malých zvířat, jako výstavní a pečovatelská zařízení, psince a podobná zařízení
20. opatření k ochraně, péči a k rozvoji přírody a krajiny, pokud tato ustanovení nejsou řešena jinými předpisy, jakož i plochy pro opatření k ochraně, péči a rozvoji přírody a krajiny
21. ty plochy, které jsou zatíženy výsky chodců, pro jízdu a vedení ve prospěch všeobecnosti nebo nositele přípravy pozemků nebo omezeného okruhu osob
22. plochy pro společná zařízení pro určené prostorové obory, jako jsou dětská hřiště, zařízení pro volný čas, stání a garáže
23. území, na kterých nemohou být upřesněny nebo jen v omezené míře se zvláštních urbanistických důvodů nebo pro ochranu před škodlivými vlivy na životní prostředí v duchu spolkového zákona na ochranu proti imisím, určité vzduch znečišťující látky
24. ty ochranné plochy a jejich využití, které zůstaly při zástavbě volné, plochy pro zvláštní zařízení a opatření na ochranu od škodlivin životního prostředí v duchu spolkového zákona na ochranu proti imisím, právě tak jako k ochraně před účinky nebo pro vyhnutí se těmto účinkům nebo zmenšení jejich vlivu na dané stavební a ostatní technická opatření
25. pro jednotlivé plochy nebo pro zastavovací plán prostoru nebo jeho části a pro části stavebních zařízení a výjimkou ploch pro zemědělské využití nebo lesy
a) sázení stromů, keřů a ostatních rostlin
b) spojení pro výstavbu a pro uchování rostlin, keřů a ostatní výsadby, jakož i pro vodstvo
26. plochy pro násypy, odkopy a opěrné stěny, pokud jsou nutné pro zřízení dopravních těles

(2) Při stanovení podle odst. 1 lze též stanovit i výškovou polohu.

(3) Jestliže to zdůvodňují zvláštní urbanistické důvody, mohou ustanovení podle odst. 1 pro nad sebou jsoucí podlaží nebo úrovně a ostatní díly staveb být rozděleny; to platí také pokud poschodí, úrovně a ostatní díly staveb jsou pod horním povrchem pozemku.

(4) Země (zemské úřady) mohou podle zemských právních předpisů stanovit pravidla, která se mohou zahrnout do zastavovacího plánu.

(5) V zastavovacím plánu musí být vyznačeny:

1. plochy, při nichž zástavba vyžaduje zvláštních stavebních opatření proti vnějším vlivům nebo u nichž jsou nutná zvláštní bezpečnostní opatření proti přírodním mocím
2. plochy, týkající se hornictví nebo jsou schváleny pro těžbu nerostů
3. plochy, jejichž půda je značně zatížena životním prostředím nebezpečnými látkami

(6) Podle jiných zákonných předpisů dotčená ustanovení, jakož památky, mohou být převzata podle zemského práva do zastavovacího plánu, pokud je to nutné a účelné k pochopení nebo pro urbanistické posouzení.

(7) Zastavovací plán stanoví hranice své prostorové platnosti.

(8) K zastavovacímu plánu je připojeno zdůvodnění. V něm jsou vymezeny cíle, účel a významné účinky zastavovacího plánu.

§ 10

Schvalování zastavovacího plánu

- (1) Obec schvaluje zastavovací plán jako usnesení.
- (2) Zastavovací plány podle § 8 odst. 2 věta 2 a odst. 4 vyžadují schválení vyššího správního orgánu; jiné zastavovací plány jsou vyššímu správnímu orgánu oznámeny.