

PŘEMĚNA POLE NA STAVEBNÍ PARCELU

Kohn s Roubíčkem sedí v kupé.

„Ach jo“, vzdychne Kohn.

„Ach jojo, vzdychne nato Roubíček.

„Mám pro nich návrh,“ ozve se znovu Kohn, „nemluvme už o politice“.

Jste vlastníkem hektarové louky na jižním svahu nad městysem Týnův Hrošec a rádi byste si pomohli k nějakým penězům a trochu si „zadevelopovali“ ? Nebo vám babička konečně kývla na vaši prosbu a můžete si tak na horním konci sadu postavit dům pro svou rodinu ? Jindy vás zaujme zpráva, že v nedalekém okresním městě hodlá ruská firma, zlákána investiční pobídkou naší vlády, postavit mamutí továrnu na matrjošky a zaměstnat tu stovky lidí, kteří nemají kde bydlet: vaše zděděné pole, nyní obhospodařované zemědělským družstvem Oranžová záře Nouzov za pachtovné 170 Kč ročně (před zdaněním), leží v nedalekém sousedství a padesátka rodinných domů by se sem dobře vešla ?

V každém případě hned na samém počátku narazíte na makabrozní obludu, zvanou územní plánování. Od příštího roku začne platit nový stavební zákon (č. 183/2006 Sb.), který nahradí současný zákon č. 50/1976 Sb. Což o to, změnu už to chtělo. Pokud ale dosud věříte slibům socialistických vlád, za nichž se zákon připravoval, že zákon přinese nějaká zjednodušení, budete asi hodně zklamáni. Starý zákon měl 143 paragrafů, nový jich má hned 198. Socialistický zákonodárce nám tu tak nabízí mimoděk i nový zákon *Murphyho: Zjednodušení řízení o povolení stavby je přímo úměrné tloušťce stavebního zákona.* (Kdo nevěří, ať tam běží...). Nu, zalistujme jím trochu, ať se dozvíme, jaké budou příštím rokem počínaje naše vyhlídky přeměnit pole na stavební parcelu.

Budete mít štěstí, jestliže váš pozemek bude regulačním plánem určený jako pozemek v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše. Pak postačí, abyste se uskromnili a nechali si naplánovat dům do 150 m² zastavěné plochy (do ní se započítávají ovšem i zpevněné terasy pod pergolou kolem domu atd.) a můžete stavebnímu úřadu svoji stavbu než *ohlásit*.

Potíž je tu ovšem *dvoji*. Protože zastavěné území vymezuje územní plán, musí být nejprve nějaký územní plán pro vaši obec zpracován. (Zákon navíc definuje zastavěné území v § 58 odst.e např. takto půvabně: ... a dále pozemky vně intravilánu a to e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví. A co pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky z 90 % ? atd.). Aby mohl

územní plán spatřit světlo světa, musí jej někdo pořídit. Ten, kdo jej pořídí, musí dbát, aby byl v souladu se schválenou politikou územního rozvoje, vydanými zásadami územního rozvoje a s vyhodnocením vlivu na udržitelný rozvoj území. Kraj může kdykoli nechat vypracovat vlastní nadřazenou územně plánovací dokumentaci a schválit novou politiku územního rozvoje - a všechny dotčené obce jsou povinny svůj územní plán uvést do souladu s touto „krajskou“ dokumentací. Jinými slovy: zakoupíte-li si pozemek, určený k výstavbě rodinného domku podle územního plánu obce, nemůžete mít ještě jistotu, že budete opravdu moci stavět: může to např. být v rozporu s následně schválenou politikou územního rozvoje, kterou neuvolněný pan starosta v obci se 40 stálými obyvateli nenechal implementovat na náklady obce do jejich územního plánu, protože se mu zrovna jako z udělání rojily včely.

Ale nemalujme čerta na zed'. Třeba úředníci všech instancí záhy pochopí, co jim zákonodárce novým zákonem přichystal, a po četných školeních a seminářích, pořádaných ministerstvem pro místní rozvoj, potřebné *nouhau* nasají opravdu rychle. (Tytam jsou zkrátka doby, kdy novému zákonu rozuměl i *lid obecný* a kdy nebylo třeba k němu vydávat okamžitě další vysvětlující právní předpisy, vyhlášky.) A pak nám všem úředníci poradí, co si s tím počít.

Parlér, Santini, Kotěra nebo Plečnik věnovali svou energii a talent tomu, aby stavba byla krásná, pevná a dobře sloužila svému účelu. Víím, že k potřebným kvalitám architekta vždycky patřilo, jak svůj projekt uměl obhájit a prosadit, ale kdyby měli tito pánové nejprve zkoumat, nakolik jsou jejich stavby v souladu s vyhodnocením vlivu na udržitelný rozvoj území, asi by historie naší architektury zchudla o nejednu položku.

A druhá potíž? V § 105 zákon stanovuje, co vlastně ono *ohlášení stavby* (které Jiří Paroubek před volbami označil za *významné a potřebné zjednodušení*) bude muset obsahovat. Nuže tedy, je to opravdu jednoduché až k pláči, cituji: údaje o stavebníkovi, o pozemku, ohlášené stavbě, jejím rozsahu a účelu, o způsobu a době provádění stavby. Dále projektovou dokumentaci dvojmo (nebo trojmo) a pak už jen závazné stanovisko dotčeného orgánu, vyžadované zvláštním právním předpisem (*např. zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých předpisů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 334/1992 o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů... zdaleka nejsme v polovině, ale už nemám sílu pokračovat*). A na závěr obvyklá

třešnička na dortu (§ 105, odst. 5): *Náležitosti ohlášení a obsah a rozsah projektové dokumentace... stanoví prováděcí právní předpis.* Jinými slovy: to není všechno, úředník teprve porodí vyhlášku. Pak její novelu. Pak jejich výklad. Ó, la la...

A tak si říkám, že ještě pár takovýchhle zjednodušení *á la Jiří Paroubek* a úředníci už fakt nebudou mít co na práci a budou muset houfně opouštět úřady a jít něco opravdového dělat. Moc se toho bojím.

Nu, doted' jsme si povídali jen o tom lepším případě, tzn. takovém, že vaše pole leží tam, kde územní plán s výstavbou rodinných domků počítá. Zažil jsem před nedávnem jedno překvapení, o které bych se s vámi chtěl podělit. Klient si vybral parcelu v osadě, připojené k obci, a chtěl tam, za stodolou svých rodičů, stavět. Obec měla zpracovaný územní plán v r. 1998. Pozemky tam byly specifikovány jen v zastavěném území a území nejbližší přilehlém, ostatní plochy, tzn. lesy, pole atd. mimo tato řešená území nebyla územním plánem nijak dotčena, tzn., že tu nebylo navrhována žádná výstavba (jaká také, vždyť území katastru osady s 13 stálými obyvateli zahrnuje desítky hektarů?). Samozřejmě tu ale také nebylo nic zakázáno. Tehdejší zpracovatel územně plánovací dokumentace vycházel z logického a rozumného předpokladu, že nedokáže-li na tyto plochy nic naplánovat (může plánovat jen to, co si v obci přejí a schválí), neměl by tu primárně ani zakazovat, nechce-li budoucím projektům, v okamžiku schvalování plánu neznámým, svévolně házet pod nohy opravdu sukovité klacky. V těchto plochách se bude muset udělat územní rozhodnutí, bude-li tu někdo chtít stavět.

Čas oponou trhnul a změněn ministerský výklad: chceš-li dnes, holenku, stavět za humny, musíš nejprve změnit územní plán, územní rozhodnutí nestačí. Nemůžeš jej ale měnit jen na *své záhumence*, ale musíš jej nechat zpracovat nejen na *celý katastr osady, ale i obce* (celkem kromě té tvé ještě pět dalších osad). Na vlastní náklad, ovšem. Těch pár set tisíc (po zdanění, vždyť si chceš stavět rodinný domek) si na to sežeň třeba hypotékou...

Pro mého klienta tak všichni měli jen útrpné pochopení. Inu, *úředník půdu chrání jistě lépe, než obyčejný sedlák, kterému patří.* To je základní logika našich zákonů s tím, že je ji třeba chránit, aby nás uživila. Ještě v r. 1938 uživila ale tato půda o tři miliony lidí více s průměrnými hektarovými výnosy doslova směšnými proti těm dnešním. 40% evropských zemědělců pobírá masivní dotace, aby nezaseli. Clo, které uvaluje Evropská komise na dovoz brazilského hovězího, činí 83 %. Tam, kde u nás před válkou byly živé vesnice i města, dnes rostou než břízy a bolševník, o ptačích oblastech nemluvě...

Rozumím tomu, že se zákonodárce snaží znepříjemnit život pražským podnikavcům v nájezdech na poslední volné krkonošské louky, kde by se ještě daly stavět penziony, delfinária či disneylandy. Ale - s vaničkou dítě.

Duch nového stavebního zákona je velmi levicový. chráníme zemědělskou půdu, vše do houfu, a připravit povolovací proces o lidský rozměr. Architekt, konzultace, teď regulační plán s přesahy střech.