

Nový stavební zákon – přehled základních změn

Tento materiál stručně shrnuje některé podstatné změny související s plnou účinností nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. (dále jen „NSZ“), včetně praktických dopadů s nimi spojených:

SOUSTAVA STAVEBNÍCH ÚŘADŮ



- Původně zamýšlená institucionální reforma (nová soustava stavebních úřadů) se z větší části nekoná.
- O stavebních záměrech budou nadále ve většině případů rozhodovat stavební úřady obecních a krajských úřadů v rámci přenesené působnosti státní správy.
- Novinkou je **Dopravní a energetický stavební úřad (DESÚ)**, který bude v prvním stupni rozhodovat o tzv. vyhrazených stavbách (např. dálnice, dráhy či elektrárny) a stavbách souvisejících. DESÚ bude také odvolacím stavebním úřadem ve věci některých dalších staveb (silnice, některé komunikace, infrastruktura pro energetiku).
- Dochází k zániku většiny speciálních stavebních úřadů (vodopravní, drážní, dopravní).

PŘECHODNÁ USTANOVENÍ



- Nová úprava územního plánování a povolování záměrů (stavební řád) v NSZ **nabývají plné účinnosti 1. července 2024**. Pro vyhrazené stavby již platí NSZ jako celek od 1. ledna 2024.
- Správní řízení zahájená podle starého stavebního zákona budou dokončena podle původní úpravy.
- Zahájená řízení **však dokončí stavební úřad příslušný podle NSZ** (s určitými výjimkami). Např. u bytových domů půjde o stavební úřad obce s rozšířenou působností. Stavební úřad příslušný dle NSZ bude zároveň rozhodovat o změnách záměrů před dokončením a povede kolaudační řízení.
- Až do poloviny roku 2027 bude možné předkládat **projektovou dokumentaci** vyhotovenou dle dosavadních předpisů.
- Závazná **stanoviska, vyjádření a souhlasy** vydaná podle původní úpravy budou i nadále použitelná.

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ



- V oblasti územního plánování nedochází z hlediska stavebníka k revolučním změnám.
- V rámci procesu pořizování územního plánu se již **nebudou podávat námítky, ale pouze připomínky**. Ohledně připomínek se nebude vydávat samostatné rozhodnutí, připomínky budou vypořádány v odůvodnění a více připomínek bude možné vypořádat společně, resp. souhrnně.
- **Detailní úprava plánovacích smluv jako smluv veřejnoprávních** se všemi důsledky z toho plynoucími, včetně přezkumu jejich zákonnosti a řešení sporů správními orgány. Půjde o smlouvy uzavírané s územními samosprávami a vlastníky infrastruktury. Jejich hlavním obsahem bude povinnost součinnosti při uskutečnění určitého záměru. NSZ výslovně připouští závazek územních samospráv učinit kroky k vydání územně plánovací dokumentace nebo naopak po určitou dobu územně plánovací dokumentaci nezměnit.
- Možnost podmínit v územním plánu rozhodování v území **uzavřením plánovací smlouvy** (na dobu 6 let s možností prodloužení).
- Dosavadní plánovací a obdobné (např. kontribuční) smlouvy zůstávají v platnosti.

JEDNOTNÉ ŘÍZENÍ O POVOLENÍ ZÁMĚRU



- Původně plánovaný systém „jednoho razítka“ se nekoná.
- Dochází alespoň ke **zrušení dvojkoľejnosti povolování** – dosavadní řízení a rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení jsou nahrazena **jediným řízením a rozhodnutím o povolení záměru**.
- Již zahájená územní řízení se i po účinnosti NSZ dokončí, přičemž **vydaná pravomocná územní rozhodnutí** budou představovat rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru.
- Zrychlené řízení – pokud všichni účastníci řízení a dotčené orgány souhlasí s provedením záměru, záměr může být povolen prvním úkonem stavebního úřadu.
- **Zákonné lhůty** pro rozhodnutí o povolení záměru (30/60 dní), avšak **bez stanovení důsledků jejich nedodržení a s možností prodloužení**. Pro řízení zahájená do konce roku 2024 se lhůty prodlužují na dvojnásobek. Původně uvažovaná fikce povolení záměru v důsledku nedodržení lhůt v NSZ není.
- Jinak je tomu u závazných stanovisek dotčených orgánů, pro které je obecně stanovena lhůta 30 dnů, kterou lze za určitých podmínek o dalších 30 dní prodloužit; nedodržení lhůty má za **následek fikci kladného závazného stanoviska bez podmínek** (fiktivní stanovisko však může nadřízený orgán do 6 měsíců zrušit a nahradit novým).
- Stavební úřad nepřihlíží k námitkám, které již byly vypořádány při přijímání územně plánovací dokumentace nebo k námitkám účastníka, které jsou v rozporu s jím uzavřenou plánovací smlouvou.

PROCESNÍ INTEGRACE



- Snaha nahradit „jedno razítka“ alespoň částečnou procesní integrací.
- **Koordinovaná stanoviska** – je-li jeden dotčený orgán příslušný k vydání více závazných stanovisek, nebudou vydávána samostatná stanoviska, ale jedno koordinované stanovisko. Jeho součástí může být jednotné enviromentální stanovisko (nikoliv však u záměrů EIA).
- **Jednotné enviromentální stanovisko** – bude integrovat jednotlivá závazná stanoviska v oblasti ochrany životního prostředí. Součástí může být EIA. Pro vydání jsou stanoveny jen pořádkové lhůty.
- Některá podkladová stanoviska/rozhodnutí zůstávají zachována (např. rozhodnutí orgánu ochrany přírody pro záměry ve zvláště chráněném území). Je otázkou, zda nedůsledná procesní integrace povede k urychlení povolování záměrů, což bylo jedním z primárních cílů NSZ.

ODVOLÁNÍ A SOUDNÍ PŘEZKUM



- Zavedeny **prvky úplné apelace v odvolacím řízení**. Odvolací stavební úřad nemůže prvostupňové rozhodnutí zrušit a vrátit stavebnímu úřadu I. stupně, ale je povinen vždy **sám rozhodnout ve věci**. Odvolací námitky jsou částečně omezeny (viz níže).
- V odvolacím řízení se obecně nebude přihlížet k námitkám, které mohly být v řízení uplatněny dříve, k námitkám proti tomu, s čím účastník předtím souhlasil, a dále k námitkám v rozporu s účastníkem uzavřenou plánovací smlouvou nebo vybočujícím ze zájmů chráněných odvolatelem (spolky).
- Soudní přezkum povolení záměru – **zkrácena lhůta pro podání žaloby na 1 měsíc**, soud může napadené rozhodnutí změnit, pokud je zřejmé, jak by stavební úřad rozhodl. Žaloba je nepřipustná, pokud obsahuje jen důvody, které mohly být (a nebyly) uplatněny v odvolání (neplatí pro záměry EIA). Příslušnost Krajského soudu v Ostravě pro záměry povolované v prvním stupni DESÚ.

DIGITALIZACE / INFORMAČNÍ SYSTÉMY



- Má vzniknout celkem šest nových informačních systémů veřejné správy. Stavebník nemusí podávat žádosti a další podání povinně prostřednictvím těchto systémů, **nadále může např. žádat o povolení záměru v listinné podobě**, vždy však na předepsaném formuláři (pokud je pro daný úkon předepsán). Ve většině případů však bude nutné nahrát projektovou dokumentaci elektronicky prostřednictvím webového rozhraní (EED).
- Nejdůležitější pro běžného stavebníka budou tyto informační systémy:
 - (a) **Portál stavebníka:** pro komunikaci stavebníka se stavebním úřadem, dotčenými orgány, vlastníky infrastruktury, vůči nimž může stavebník skrze portál činit podání;
 - (b) **Evidence stavebních postupů:** elektronický spis stavebního úřadu,
 - (c) **Evidence elektronických dokumentací:** bude obsahovat projektovou dokumentaci a další podklady pro řízení.
- Pro oblast územního plánování pak bude klíčový **Národní geoportál územního plánování**, který bude obsahovat především přístup k územně plánovací dokumentaci a informace o pořizování změn územně plánovací dokumentace.

KATEGORIZACE STAVEB A POŽADAVKY NA VÝSTAVBU



- NSZ kategorizuje stavby do 3 základních skupin dle příloh NSZ:
 - (a) **drobné stavby** (např. stavby do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky splňující dané parametry);
 - (b) **jednoduché stavby** (např. rodinný domek naplňující parametry dle přílohy);
 - (c) **vyhrazené stavby** (např. dálnice, dráhy či elektrárny).
- Vše ostatní je tzv. ostatní stavba. Ruší se rozlišení mezi ohlášením a stavebním povolením. Bud' jde o drobnou stavbu, která povolení nevyžaduje, nebo jiné stavby, které povolení vyžadují.
- Prováděcí vyhláška stanoví technické požadavky na výstavbu. Praha a nově také Brno a Ostrava mohou přijmout vlastní stavební předpisy. Celostátní úprava se pak použije subsidiárně (tj. pokud městské předpisy nestanoví jinak).

Tento obecný materiál pouze ve stručnosti shrnuje některé podstatné dopady NSZ.

Budete-li mít konkrétní otázky k aplikaci NSZ na Vaše záměry, neváhejte nás kontaktovat.

Tomáš Politzer, Partner (TPolitzer@bbh.cz)

František Halfar, Advokát (FHalfar@bbh.cz)