

Nový stavební zákon – 2. díl

Duben 2024

Grow | Protect | Operate | Finance

Nový stavební zákon, zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů („NSZ“), nabyl navzdory všem překážkám při jeho přijímání 1. ledna 2024 účinnosti a postupně tak nahrazuje dosavadní právní úpravu obsaženou především v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů („SZ“).

Ve druhém díle našeho přehledu podstatných změn Vám představujeme novinky v přijímání územně plánovací dokumentace, plánovací smlouvy, předběžnou informaci a nově zavedený princip úplné apelace.

V dalším pokračování našeho přehledu Vás pak seznámíme například s novou úpravou jednotného environmentálního stanoviska, s novinkami v otázce stavební uzávěry, v oblasti legalizace černých staveb či v otázce nových prováděcích předpisů.

Územně plánovací dokumentace

Stávající územně plánovací dokumentace

Územně plánovací dokumentace, tj. zejména **územní plány, regulační plány, zásady územního rozvoje a územní rozvojové plány** (dále souhrnně „územně plánovací dokumentace“), vydaná podle dosavadních předpisů zůstává v zásadě (s určitými výjimkami) v platnosti a je považována za územně plánovací dokumentaci podle NSZ. Výjimku tvoří například územní či regulační plány obcí nebo územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny schválené před 1. lednem 2007, které pozbývají platnosti přijetím nových, nejpozději však 31. prosince 2028, nebo regulační plány pořízené na žádost před 1. červencem 2024 (tj. před koncem tzv. přechodného období dle NSZ), které zůstávají v platnosti pouze do 31. prosince 2025. Časové omezení platnosti se tak týká například i Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, který byl přijat již v roce 1999. Proto je v jeho případě důležité pokročit v procesu přijímání Metropolitního plánu tak, aby byla od roku 2029 zachována kontinuita regulace.

Probíhající procesy

Jednotlivé fáze procesu pořizování územně plánovací dokumentace (či jejích změn) zahájené před 1. červencem 2024 se v zásadě dokončí podle dosavadních právních předpisů. Bylo-li tedy před uvedeným datem zahájeno například veřejné projednání návrhu územního plánu, dokončí se jeho schválení podle dosavadních předpisů. Pokud ale došlo pouze k činnostem v rámci první fáze procesu pořizování územně plánovací dokumentace, např. k projednání zadání územního plánu, dokončí se podle dosavadních předpisů pouze tato první fáze zakončená schválením zadání územního plánu, fáze přípravy návrhu územního plánu, jeho společného a veřejného projednání a schválení již bude v takovém případě podléhat nové právní úpravě.

Obranné prostředky

V procesu přijímání územně plánovací dokumentace (či jejích změn) dochází k podstatné změně v otázce obranných prostředků, když NSZ zcela ruší institut námitek a zachovává pouze možnost uplatnění připomínek.

Chápeme, že účelem této úpravy je primárně snaha o zrychlení celého procesu, na druhou stranu nelze vyloučit zhoršení pozice přímo dotčených vlastníků staveb a pozemků, když jejich případné připomínky již nebude nutné odůvodňovat tak podrobně, jako tomu bylo podle dosavadní právní úpravy.

Námítky jsou totiž podle SZ určitou "silnější formou obrany". Mohou je podat právě pouze přímo dotčení vlastníci staveb a pozemků, oprávněný investor nebo zástupce veřejnosti a pořizovatel se musí s námitkami podrobně vypořádat v odůvodnění příslušného opatření obecné povahy, kterým se konkrétní územně plánovací dokumentace vydává. Naproti tomu připomínky dnes může uplatnit každý, nemusí být odůvodněny a pořizovatel je pouze povinen je vyhodnotit a dle potřeby zohlednit ve svém rozhodnutí.

NSZ sice počítá s povinností pořizovatele připomínky odůvodnit, rozsah odůvodnění ale nestanoví a není tak zřejmé, jak přesně se s tímto speciálně nastaveným institutem pořizovatelé vypořádají, aby především dotčení vlastníci nebyli kráceni na svých právech.

Přínosy této úpravy tak ukáže až budoucí praxe.

Plánovací smlouvy

Již v současné době je poměrně standardní, že stavebník v souvislosti s realizací developerského záměru uzavírá s územním samosprávným celkem, tj. obcí či krajem, smlouvu o spolupráci, smlouvu o rozvoji území či jinou podobnou inominátní smlouvu. Takové smlouvy typicky zavazují stavebníka k určitému zhodnocení stavbou dotčené oblasti ve veřejném zájmu, například vybudováním či rekonstrukcí silnice, veřejného parkování, čističky odpadních vod či předškolního zařízení. Jako protiplnění se příslušná obec zavazuje vyvinout veškeré úsilí a nečinit zbytečné obstrukce, aby stavebník mohl svůj záměr úspěšně provést.

NSZ koncept takových smluv podrobněji upravuje a pracuje s nimi jako s tzv. plánovacími smlouvami. NSZ například předpokládá, že plánovací smlouvy mohou obsahovat závazek stavebníka účastnit se na asanaci území nebo převzít náklady na výstavbu veřejné infrastruktury a naproti tomu závazek obce, kraje či vlastníka infrastruktury poskytovat součinnost nebo neuplatňovat opravné prostředky ve správních nebo soudních řízeních (např. odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu). Obsahové náležitosti plánovacích smluv NSZ vyjmenovává pouze příkladmo a zachovává při jejich sjednávání určitou smluvní volnost, ovšem při nutnosti respektovat kogentní (veřejnoprávní) úpravu NSZ.

NSZ nově počítá i s tím, že v územním plánu mohou být vymezeny plochy a koridory, v nichž bude rozhodování o území dokonce podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. V takovém případě územní plán zároveň stanoví základní obsah plánovací smlouvy, podmínky jejího uzavření a lhůtu pro její uzavření.

Předběžná informace

Předběžná informace umožňuje stavebníkům požádat stavební úřad o sdělení informací relevantních pro stavební využitelnost určitého území, např. informací o podmínkách vydání příslušného rozhodnutí nebo o okruhu dotčených orgánů. Jedná se o institut, který již v právním řádu v obecné rovině (ve správním řádu) existuje, ve stavební praxi ale podle našich zkušeností není příliš využíván.

NSZ koncept předběžné informace upravuje detailněji, zpřesňuje jej a rozšiřuje. Podle NSZ jsou nově povinny předběžnou informaci poskytovat nejen stavební úřady, ale i dotčené orgány (např. orgány pro ochranu životního prostředí). Podle NSZ by tyto subjekty měly stavebníka na žádost informovat zejména o podmínkách využívání nebo změn v území, o nezbytnosti povolení určitého záměru a jeho kolaudace nebo o způsobu, jakým bude žádost o povolení záměru hodnocena (a za jakých předpokladů jí lze vyhovět).

Povinné subjekty mají podle NSZ povinnost poskytnout předběžnou informaci ve lhůtě 30 dní od požádání.

Princip úplné apelace

Dosavadní nastavení postupu při rozhodování o opravných prostředcích stále vede k tzv. ping-pongu mezi stavebními úřady. V případě úspěšného odvolání proti územnímu rozhodnutí nebo stavebnímu povolení odvolací stavební úřady napadené rozhodnutí „pouze“ zruší a věc vrátí k novému projednání zpět do první instance. Pokud má stavební úřad první instance na věc odlišný pohled, nerespektuje rozhodnutí odvolacího orgánu a opět vydá nesprávné (nezákonné) rozhodnutí, stavebník je nucen projít celým odvolacím řízením znovu. V praxi se ukázalo, že tento postup často vedl a doposud stále vede k významnému prodlužování celého povolovacího procesu a neúměrnému oddalování realizace konkrétního projektu.

S cílem omezit nežádoucí průtahy v řízení NSZ tento koncept významně mění. Pokud odvolací stavební úřad při rozhodování ve věci samé dojde k závěru, že napadené rozhodnutí je nesprávné nebo v rozporu s právními předpisy, **odvolací stavební úřad je povinen takové rozhodnutí přímo sám změnit**. Tento postup se uplatní v případě všech odvolání podaných po 1. červenci 2024.

Pokud budete mít jakékoliv dotazy týkající se nového stavebního zákona, neváhejte se na nás obrátit.

Kontakty



Jiří Stržínek
Partner, Praha
T +420 236 082 207
jiiri.strzinek@dentons.com



Jana Matisková
Counsel, Praha
T +420 236 082 216
jana.matiskova@dentons.com



Samuel Bodík
Advokát, Praha
T +420 236 082 231
samuel.bodik@dentons.com



Hana Uřičařová
Koncipientka, Praha
T +420 236 082 261
hana.uricarova@dentons.com

O DENTONS

Dentons vám ve více než 80 zemích pomáhá rozvíjet, chránit, provozovat a financovat vaše podnikání poskytováním jedinečných globálních a lokálních právních řešení s hlubokou znalostí místního prostředí. Polycentrickým přístupem, orientací na hodnoty a smysluplné cíle, aktivním uplatňováním principů inkluze, diverzity, rovnosti a udržitelnosti se zaměřujeme na to, na čem vám záleží nejvíce. **dentons.com**