

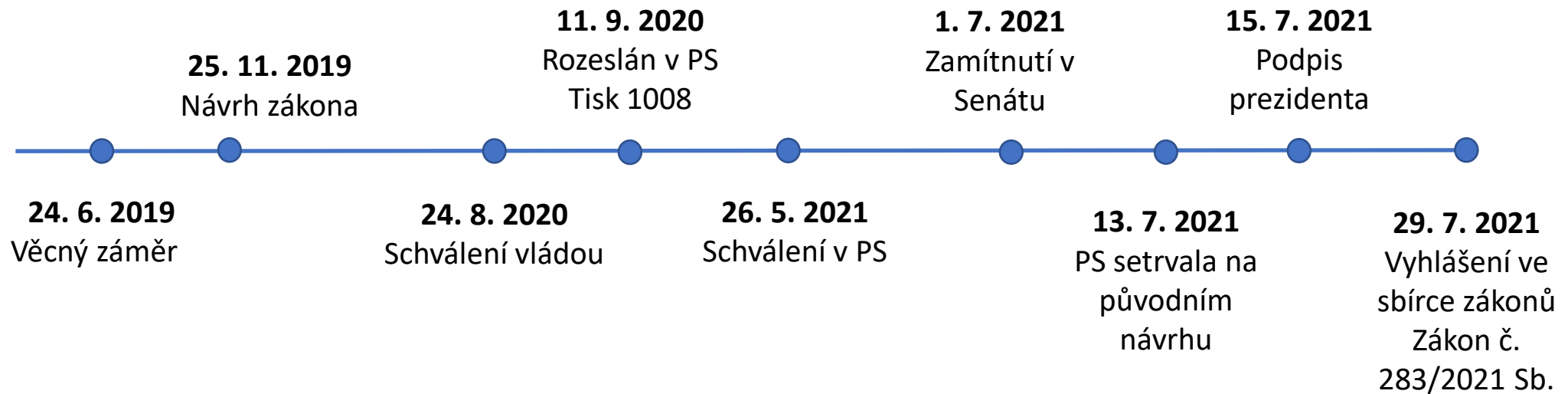
Nový stavební zákon

Dopady na investiční výstavbu a územní plánování obcí a měst

MATĚJ POTMĚŠIL



Proces vzniku NSZ



Nový stavební zákon na spadnutí?



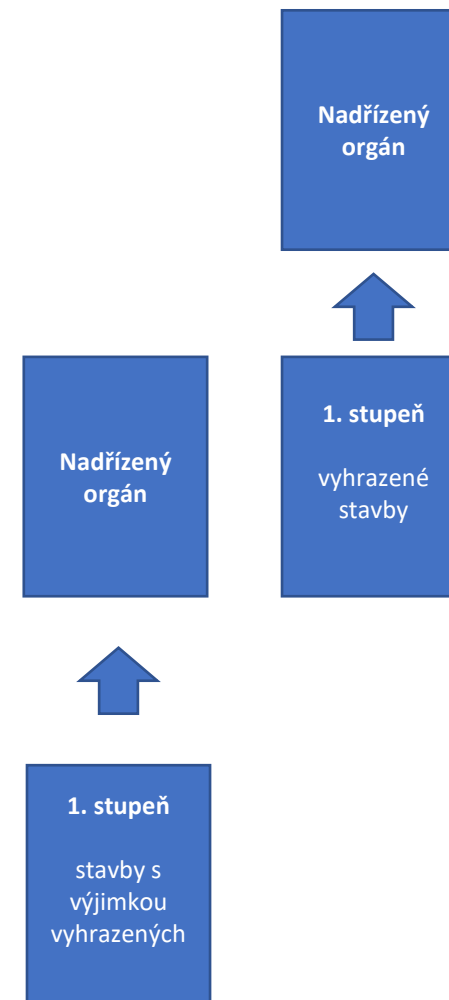
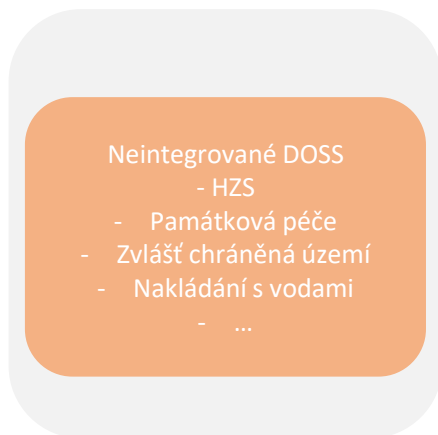
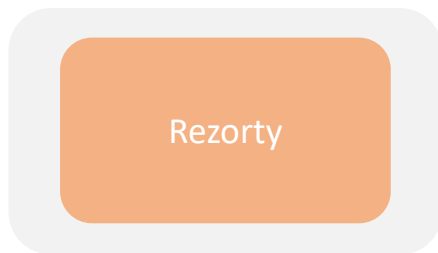
Hlavní změny podle oblastí

- 1. Institucionální změny**
- 2. Procesní změny**
- 3. Změny v oblasti stavebního práva hmotného**
- 4. Územní plánování**
- 5. „Ostatní“**

Základní principy NSZ

- Vznik **státní stavební správy** – opuštění dosavadního smíšeného modelu (redukce počtu úřadů na cca 307)
- **Integrace** posuzování chráněných zájmů do stavebního úřadu (tzv. integrace razítek nebo také integrace DOSSů)
- **Jedno povolení** = opuštění principu územní rozhodnutí – stavební povolení
- **Digitalizace** = vznik nového systému
- **Územní plánování** – pořizování zůstává v přenesené působnosti na OÚ ORP a OÚ, který získá potvrzení o splnění kvalifikačních předpokladů od KÚ
- Konec tzv. ping-pongu = povinnost odvolacího orgánu změnit vadné rozhodnutí (princip apelace)
- Podrobnější vymezení požadavků na stavby
- Posílení institutu plánovacích smluv
- Posílení možnosti odstraňování černých staveb

1. INSTITUCIONÁLNÍ ZMĚNY



Integrované DOSS

- V případě integrovaných DOSS budou jednotlivé **veřejné zájmy posuzovány specialistou přímo na stavebním úřadu v rámci řízení o povolení záměru** = není vydáváno samostatné vyjádření / závazné stanovisko
- Příslušná ministerstva si **zachovávají metodické vedení a kontrolní pravomoc** v rámci své působnosti
- Jde např. o dosavadní stanovisko hygieny, odboru dopravy, orgánu ochrany přírody a krajiny, (s výjimkami), atd.

Neintegrované DOSS

- Vyjádření – Koordinované vyjádření – Závazné stanovisko
- **Fikce souhlasu** v případě uplynutí lhůty 30 + 30 dnů (v případě prodloužení)

Přechod zaměstnanců územně samosprávných celků jen v případě dohody mezi NSU, USC a zaměstnancem.

2. PROCESNÍ ZMĚNY

Princip jednoho řízení a jednoho povolení

Stávající SZ

- Územní rozhodnutí – umístění stavby v území, vliv na okolí
- Stavební povolení – konkrétní podoba a specifikace
- Další varianty a kombinace (územní souhlas, ohlášení, společné územní rozhodnutí a stavební povolení, atd.)

NSZ

- Jedno řízení o povolení záměru = jedno povolení
- Podrobnost projektové dokumentace – obdoba stávající podrobnosti ÚR, rozšířená o vybrané části

Obec je účastníkem všech řízení o povolení staveb na jejím území!

Procesní lhůty a další instituty

- **Lhůty**
 - 30 dnů pro jednoduché stavby
 - 60 dnů ostatní
 - 120 dnů záměry EIA
- **Předběžná informace** - lze získat od stavebního úřadu nebo od DOSS
- **Kolaudace** – princip co se povoluje se kolauduje s výjimkou vybraných jednoduchých staveb

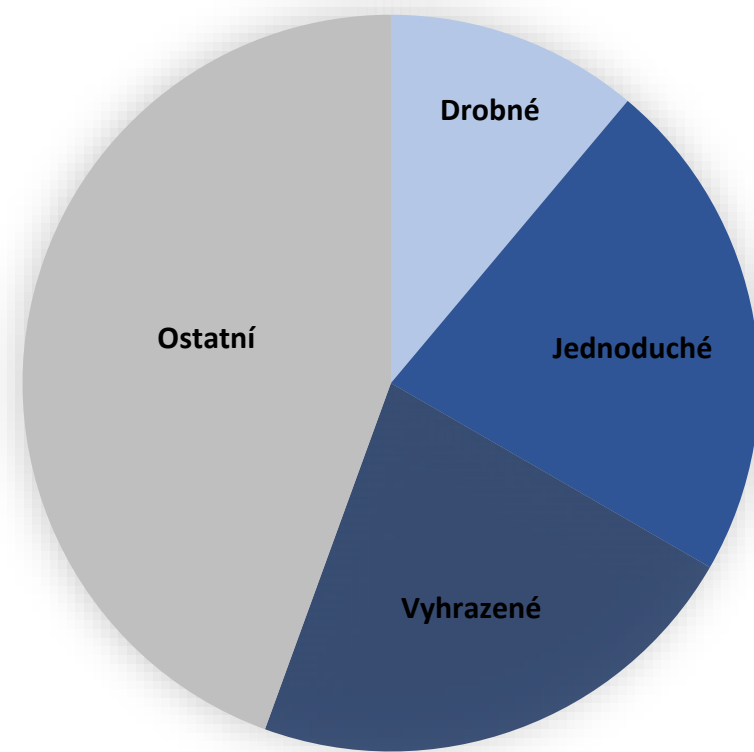
3. ZMĚNY V OBLASTI STAVEBNÍHO PRÁVA HMOTNÉHO

Dělení staveb

Dělení staveb

- **Drobné** – svépomoc, stavební dozor, nevyžaduje se povolení (**Příloha č. 1** NSZ)
- **Jednoduché** – svépomoc, stavební dozor (bydlení a kulturní památky stavbyvedoucí) (**Příloha č. 2** NSZ)
- **Vyhrazené** (**Příloha č. 3** NSZ)
- Ostatní

Dělení staveb



■ Drobné ■ Jednoduché ■ Vyhrazené ■ Ostatní

Požadavky na výstavbu

Hierarchie

1. Požadavky na výstavbu uvedené přímo v zákoně
 - i. Požadavky na vymezení pozemků
 - ii. Požadavky na umístování staveb
 - iii. Technické požadavky na stavby
2. Prováděcí předpisy Nejvyššího stavebního úřadu
3. Technické normy

Výjimky pouze z ustanovení prováděcích předpisů a pouze tam, kde je to výslovně umožněno.

4. ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Postavení obce v procesu územního plánování

Zastupitelstvo obce

- rozhoduje o pořízení územního plánu a regulačního plánu,
- schvaluje zadání územního plánu a regulačního plánu,
- schvaluje návrh výběru nejvhodnější varianty v návrhu územního plánu a regulačního plánu,
- vydává územní plán a regulační plán (forma OOP),
- projednává a schvaluje zprávu o uplatňování územního plánu

Rada / zastupitelstvo uplatňuje připomínky k návrhům

- zásad územního rozvoje a územního plánu sousední obce,
- vymezení zastavěného území,
- územního opatření o asanaci území a územního opatření o stavební uzávěře, které pořizuje úřad územního plánování, a dotýkají se území obce

Institut určeného zastupitele

KDY TO VYPUKNE?

Vliv NSZ na probíhající projekty

Účinnost zákona – 1. července 2023 (postupně od 1. ledna 2022)

Územní plánování

- ÚPD, ÚP a RP schválené **před 1. 1. 2007** pozbydou platnosti **nejpozději 31. 12. 2028**
- ÚP a RP schválené **po 1. 1. 2007** (vč.) se **považují za ÚP a RP podle NSZ**
- Zpráva o uplatňování ZUR nebo ÚP, zadání ÚP a RP jejichž **projednávání bylo zahájeno / schváleno před účinností NSZ**, se **dokončí podle dosavadních předpisů** a **považuje se za zadání podle NSZ**
- Zahájené zpracování návrhu ÚPD se dokončí podle dosavadních předpisů
- Úřad územního plánování vydá vymezení zastaveného území pro obec, která nemá ÚP nebo vymezené zastavěné území do 4 let od účinnosti NSZ (do té doby intravilán)
- Obecně při nejbližší příležitosti uvést ÚPD do souladu s NSZ

Vliv NSZ na probíhající projekty

Účinnost zákona – 1. července 2023 (postupně od 1. ledna 2022)

Projektová dokumentace

- Do **30. 6. 2026 lze k žádostem o povolení** podle NSZ předložit PD:
 - DUR doplněnou o architektonicko-stavební řešení a stavebně konstrukční řešení podle NSZ
 - DSP nebo dokumentaci pro společné povolení
 - pro vydání změny využití území.
- **Dokumentace pro provádění stavby** podle dosavadních předpisů lze použít pro **stavby zahájené do 30. 6. 2026.**
- K žádosti o **povolení odstranění stavby podané do 30. 6. 2026** lze předložit **dokumentaci bouracích prací** dle dosavadních předpisů.
- Vhodné prověřit – dbát na specifikaci díla ve smlouvách s projektanty (projektová dokumentace pro účely ÚR dle stávajícího SZ nebo rozšířená projektová dokumentace pro účely povolení záměru podle NSZ)

Vliv NSZ na probíhající projekty

Účinnost zákona – 1. července 2023 (postupně od 1. ledna 2022)

Řízení před stavebními úřady

- Všechna zahájená řízení se dokončí podle NSZ. Stavební úřady vyzvou žadatele k doplnění žádosti.
- Pravomocná územní rozhodnutí se považují za rozhodnutí v části věci v řízení o povolení podle NSZ a pokud se podle dosavadních předpisů dále nevyžadovalo stavební povolení ani ohlášení, pak jde o povolení záměru
- Pravomocná stavební povolení, souhlas s provedením ohlášeného záměru, atd. se považují za povolení podle NSZ
- Pokud se nově povolení nevyžaduje, probíhající řízení se zastaví.
- Dosavadní stanoviska DOSS se považují za podklad pro vydání rozhodnutí podle NSZ a znovu se neposuzují.

Stavební uzávěry podle zákona č. 50/1976 Sb.

- Stavební uzávěry vydané podle zákona č. 50/1976 Sb., pozbývají platnosti k datu **30. července 2021.**



Děkuji za pozornost

Mgr. Matěj Potměšil, advokát

Pro více informací mě, prosím, kontaktuje e-mailem či telefonicky na

matej.potmesil@burilpartners.cz, 00420 774 141 370