

Přehled nejdůležitějších změn v novém stavebním zákoně

PŘESTOŽE AKTUÁLNÍ PODOBA NOVÉHO STAVEBNÍHO ZÁKONA NENÍ TAK PŘELOMOVÁ JAKO PRVOTNÍ ZÁMĚR NEBO PŮVODNÍ SCHVÁLENÁ VERZE, ZAVÁDÍ VÝZNAMNÉ ZMĚNY VE STAVEBNÍM PRÁVU.

| Tereza Žůrková

| Autorka působí v advokátní kanceláři Aegis Law

Zrušení námitek v územním plánování

Nadále nebude možné podat námítky proti návrhu územně plánovací dokumentace. Vlastníci nemovitostí dotčení změnou se budou moci bránit pouze prostřednictvím připomínek, jejichž vyřazení nebude třeba individuálně odůvodňovat.

Dopravní a energetický stavební úřad

Byl zřízen Dopravní a energetický stavební úřad, který již od 1. 1. 2024 povoluje takzvané vyhrazené stavby (například dálnice či železnice).

Řízení o povolení záměru

Zákon nepřebírá úpravu takzvaných souhlasů ani nerozlišuje územní a stavební řízení, ale zavádí pouze jedno řízení o povolení záměru, ve kterém se posuzují obě hlediska současně.

Postup v odvolacím řízení

Odvolací orgán již nebude moci prvostupňové rozhodnutí zrušit a věc vrátit zpět, ale bude povinen ve věci sám věcně rozhodnout – buď rozhodnutí potvrdit, nebo změnit (tedy například zamítnout žádost o povolení).

Vyjádření dotčených orgánů

Některá závazná stanoviska se ruší a posuzovat dotčené zájmy bude nově přímo stavební úřad (například soulad s územním plánem). Zbývající podklady téhož správního orgánu budou vydávány formou tzv. koordinovaného závazného stanoviska nebo vyjádření.

Jednotné environmentální stanovisko

Většinu jednotlivých správních úkonů z oblasti ochrany životního prostředí nahradí tzv. jednotné environmentální stanovisko, které může být i součástí koordinovaného závazného stanoviska.

Společné jednání

Stavební úřad může nařídít společné jednání s dotčenými orgány, stavebníkem a ostatními účastníky řízení k projednání vyjádření a závazných stanovisek dotčených orgánů. Postup bude účelný zejména tehdy, pokud budou podkladová vyjádření zamítavá nebo vzájemně protichůdná.

Digitalizace

Počítá se s rozsáhlou digitalizací stavebního řízení i územního plánování prostřednictvím nových informačních systémů. Žádost o stavební povolení bude možné podat digitálně prostřednictvím portálu stavebníka, který bude umožňovat též dálkový přístup ke stavebnímu spisu.

Plánovací smlouvy

Zákon výslovně upravuje plánovací smlouvy a podmínky spolupráce mezi obcí a investorem. Plánovací smlouvy jsou často uzavírány mezi obcemi a developery při výstavbě developerských projektů i nyní, ale jako smlouvy nepojmenované dle občanského zákoníku, což je v mnoha ohledech problematické.

Legalizace černých staveb

Zpřísňují se podmínky dodatečného povolení černých staveb. Přísnější požadavky jsou kladeny na stavby samotné i na stavebníka, který bude povinen uhradit pokutu za přešůpek, pokud mu bude uložena.