



Frank Bold

Advokáti

Nový stavební zákon a územní plán Brna

Brno: výstavba a nový územní plán

Stavební fórum, 8. října 2020

Jiří Nezhyba, Frank Bold Advokáti

„Po rekodifikaci bude rozhodovat pouze jeden úřad a půjde o jedno rozhodnutí do šedesáti dnů. Přezkum nyní trvá roky, po rekodifikaci to bude šedesát dnů. To bude absolutní pecka, pokud by se to povedlo.“

- Andrej Babiš



Skutečně urychlí nový stavební zákon výstavbu?

Jak ovlivní nový stavební zákon územní plánování a územní plán Brna?

Jaké jsou rozdíly mezi původním návrhem NSZ a tím předloženým do Poslanecké sněmovny?

Návrh nového stavebního zákona – jak šel čas

- Září 2017 – MMR představilo základní teze rekodifikace st. práva
- 24. června 2019 - vláda schválila věcný záměr NSZ
- 25. listopadu 2019 - návrh paragrafového znění NSZ zamířil do připomínkového řízení – *171 paragrafů*
- 13. ledna 2020 - MMR a premiér se dohodlo se SMOČR, že stavební úřady zůstanou na obcích
- 25. června 2020 – LRV přerušila projednávání NSZ a návrh vrátila MMR k úpravám
- 7. srpna 2020 – LRV doporučila vládě schválit upravené znění NSZ
- 24. srpna 2020 – vláda schválila NSZ - *332 paragrafů*
- 10. září 2020 – NSZ předložen Poslanecké sněmovně – sněmovní tisk 1008 a změnový zákon tisk 1009

Východiska a cíle rekodifikace stavebního práva

Východiska rekodifikace dle MMR

- nejednotnost, složitost a roztříštěnost veřejného stavebního práva v oblasti institucionální, procesní i hmotně-právní
- systémová podjatost
- nepřiměřená délka řízení a přezkumu závazných stanovisek
- faktická kompetenční „slabost“ stavebních úřadů (závislost na závazných stanoviscích dotčených orgánů státní správy)
- instanční i kompetenční „ping-pong“ mezi stavebními úřady
- účelové obstrukce účastníků řízení
- enormní právní nejistota
- aktuálně 157. místo ze 190 zemí v žebříčku Doing Business

Cíle rekonstrukce dle MMR

- zjednodušení, zrychlení a zefektivnění správních procesů
- sjednocení v oblasti institucionální i procesní
- restrukturalizace stavební správy – sjednocení stavební správy a posílení autonomní rozhodovací pravomoci stavebního úřadu
- vydání jednoho jediného rozhodnutí o (ne)povolení stavby v rámci jednotného povolovacího řízení
- dosažení spravedlivé rovnováhy mezi všemi kolidujícími zájmy
- zvýšení právní jistoty dotčených osob
- zajištění stability v území
- účinný soudní přezkum územních plánů i rozhodnutí st. úřadů

Urychlení povolování dle MMR

- Pro obecní **stavební úřady (i pro odvolací orgán)** budou platit lhůty pro rozhodnutí **30 dnů, 60 dnů** nebo **120 dnů** podle druhu stavby (jednoduchá, ostatní, EIA), případně prodloužená lhůta o 30 (zvláště složité případy) nebo o 60 dnů (řízení s velkým počtem účastníků)
- Pokud obecní SÚ nerozhodne ve lhůtě, **převzme řízení nadřízený KSÚ** a řízení dokončí namísto nečinného úřadu
- Fikce souhlasu = vyjádření dotčených orgánů do 30 dnů (ve zvláště složitých případech možnost prodloužit o 30 dní). Pokud dotčené orgány lhůty nedodrží, má se za to, že souhlasí

= Do 345 dnů budou stavebníci vědět, zda mohou stavět či nikoliv. A to včetně odvolání a přezkumu. U záměrů, kde je třeba posouzení vlivu na životní prostředí, půjde o 375 dnů.

Územní plánování podle NSZ

Územní plánování podle NSZ

1. **Územní rozvojový plán (ÚRP)** dle § 74 an., který prakticky zcela odpovídá dosavadní Politice územního rozvoje
2. **Zásady územního rozvoje (ZÚR)** dle § 77 odpovídají v zásadě dosavadní právní úpravě, jedním z rozdílů je odchylná právní úprava ZÚR pro hl. m. Prahu, která má řešit záležitosti celoměstského významu (§ 79 odst. 1)
3. **Územní plán (ÚP)** dle § 80 odst. 1 je základním koncepčním dokumentem obce „k usměrňování“ územního rozvoje a ochrany hodnot jejího území
4. **Územní plán s prvky regulačního plánu** – podle § 82 odst. 3 může ÚP pro celé území obce nebo jeho část obsahovat prvky RP
5. **Regulační plán (RP)** je podle § 85 odst. 1 vymezen pouze pro „řešenou plochu“.

Územní plánování podle NSZ

- ÚPD má podle § 73 odst. 1 formu opatření obecné povahy;
- Podle § 73 odst. 2 je zachována hierarchie jednotlivých druhů ÚPD, kdy nadřazená ÚPD je závazná pro obsah navazující ÚPD. K částem navazující ÚPD, které jsou v rozporu s nadřazenou ÚPD, se nepřihlíží. Navazující ÚPD obvykle „zpřesňují“ nadřazenou ÚPD dle § 73 odst. 3. „Zpřesnění“ je definováno v § 73 odst. 4, v praxi jde o to, že lze „zpřesnit“ plochu či koridor z nadřazené ÚPD v navazující ÚPD, avšak pouze v rámci hranic této plochy nebo koridoru;
- Právní úprava územního rozvojového plánu (ÚRP) ani zásad územního rozvoje (ZÚR) ani územního plánu (ÚP) neumožňuje v rámci těchto ÚPD navrhnout varianty nebo alternativy změn ve využití ploch či koridorů (srov. § 36 odst. 1 StavZ)

Územní plánování podle NSZ

- podle § 72 odst. 2 nadále platí, že ÚPD nesmí obsahovat podrobnosti, které svým obsahem náleží navazující ÚPD nebo rozhodnutí. Naopak např. součástí ZÚR dle § 79 odst. 2 mohou být záležitosti celostátního významu, které nejsou obsaženy v PÚR, pokud to nevyloučí nadřízený orgán ve stanovisku dle § 101;
- § 138 odst. 2 připouští stanovit výjimku z některých požadavků na výstavbu, z požadavků na vymezení pozemků a umístování staveb na nich, buď v ÚP s prvky regulačního plánu, nebo v RP, ale jen tehdy, pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví nebo života osob nebo zvířat, životní prostředí, sousední pozemky nebo stavby. Výjimky z požadavků neumožňují obci stanovit si vlastní požadavky na výstavbu.

NSZ a nový územní plán Brna

§ 320 Územně plánovací dokumentace schválené přede dnem 1. ledna 2007

(1) Územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán, schválené přede dnem 1. ledna 2007, pozbývají platnosti dnem nabytí účinnosti nové územně plánovací dokumentace, která je nahrazuje, nejpozději však **31. prosince 2025**.

§ 321 Pořizování územně plánovací dokumentace

(9) Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno veřejné projednání nebo opakované veřejné projednání návrhu územního plánu ... **dokončí se podle dosavadních právních předpisů**. Pořizovatel zajistí **uvedení obsahu** návrhu pořizované územně plánovací dokumentace **do souladu s tímto zákonem** a jde-li o podstatnou úpravu, koná se **opakované projednání** v rozsahu provedených úprav. Při opakovaném projednání a vydání se postupuje podle tohoto zákona.

Přehled původního a nového návrhu NSZ

Srovnání původního a nového návrhu NSZ

Jednotná soustava státní stavební správy:

- Nejvyšší stavební úřad (NSÚ) – krajské stavební úřady (KSÚ) – územní pracoviště KSÚ

vs.

Soustava rozdělena mezi SÚ obcí rozhodující o většině staveb v 1. stupni a státní stavební správu tvořenou NSÚ a KSÚ

- navíc zřízeny speciální samostatné orgány: Ústav územního rozvoje a Specializovaný stavební úřad pro povolování vyhrazených staveb
- neřeší se problém systémové podjatosti úředníků
- Zahlcení KSÚ - budou bez možnosti rozhodnutí zrušit a vrátit na 1. stupeň a zároveň nebudou moci obecní SÚ personálně řídit

Srovnání původního a nového návrhu NSZ

Integrované rozhodování stavebního úřadu

(princip 1 úřad, 1 řízení, 1 razítko)

- komplexní posouzení záměru z hlediska ochrany jednotlivých veřejných zájmů, v případě možnosti uvážení úřadu možnost vzájemného porovnávání jejich významu

vs.

Princip integrace narušen

- řada rozhodnutí a závazných stanovisek, které byly v původním návrhu integrovány do povolení stavby, zůstává samostatná
- tam, kde je integrace zachována, není zcela jasné, jak má konkrétně fungovat.

Srovnání původního a nového návrhu NSZ

Automatické povolení záměru

- v případě nečinnosti stavebního úřadu 1. stupně (nedodržení lhůty pro vydání rozhodnutí)
- přezkum automatického povolení probíhá jako odvolací nebo přezkumné řízení u nadřízeného orgánu, proti němuž již není další opravný prostředek v rámci správního řízení

vs.

Důsledkem nečinnosti SÚ 1. stupně je změna příslušnosti

- přechod pravomoci rozhodnout v 1. stupni na nadřízený úřad
- řízení se zásadně prodlužuje
- zahlcení nadřízených stavebních úřadů (KSÚ a NSÚ)

Srovnání původního a nového návrhu NSZ

Územní plán může stanovit některé územní požadavky na veřejná prostranství a ulice, odstupy staveb, oplocení, parkovací a odstavná stání a sítě technické infrastruktury odchylně od prováděcího právního předpisu

- posílení práva obcí na samosprávu při územním plánování bez nutnosti udělování výjimky v každém jednotlivém případě

VS.

Pro odchylné řešení v územním plánu vždy nezbytná individuální výjimka

- riziko nedostatečné možnosti zohlednění specifického charakteru území a potřeb jednotlivých obcí při územním plánování

Srovnání původního a nového návrhu NSZ

Vymezení územních požadavků a požadavků na výstavbu jako obecných základních principů s odkazem na prováděcí právní předpis, od něž je možné se v odůvodněných případech odchýlit

- srozumitelné vymezení obecných principů a cílů, k jejichž naplnění má územní plánování a povolování staveb směřovat

VS.

Převzetí požadavků na výstavbu ze současných prováděcích předpisů

- neexistence obecných kvalitativních požadavků na veřejný prostor
- obtížné zohledňování konkrétních místních podmínek při povolování záměrů – nedostatek obecných vodítek a naopak příliš detailní regulace společná pro všechny lokality a případy



Frank Bold

Sledujete aktuality na

novystavebnizakon.cz

a fbadvokati.cz

Frank Bold Advokáti

Jiří Nezhyba

vedoucí advokát a partner

e-mail: jiri.nezhyba@fbadvokati.cz

tel. 775 154 073

www.fbadvokati.cz