

ZÁKON č. 283/2021 Sb., STAVEBNÍ ZÁKON VYŠEL 29. ČERVENCE 2021 VE SBÍRCE ZÁKONŮ

Roman Vodný, Eva Fialová

Rekodifikace veřejného stavebního práva má za cíl zrychlení a zefektivnění povolovacích procesů ve všech právních předpisech, které upravují nebo se dotýkají veřejného stavebního práva v České republice. Právní základ rekodifikace veřejného stavebního práva byl položen schválením nového stavebního zákona, který vyšel ve Sbírce zákonů pod č. 283/2021 Sb., současně se zákonem č. 284/2021 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím stavebního zákona. Vzhledem k tomu, že nový stavební zákon přináší zásadní změny v institucionální oblasti, předpokládá se jeho postupné nabývání účinnosti s tím, že od 1. 1. 2022 by mělo nabýt účinnosti ustanovení zřizující Nejvyšší stavební úřad. Plné účinnosti by měl zákon z důvodu koordinace s digitalizací stavebního řízení nabýt od 1. 7. 2023. Článek popisuje nejvýznamnější změny na úseku územního plánování a stavebního řádu, které přináší nová právní úprava.

Dne 13. července 2021 schválila Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky návrh nového stavebního zákona, který byl do Poslanecké sněmovny vrácen Senátem, který návrh odmítl. Současně poslanci schválili i návrh tzv. změnového zákona, tedy zákona, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím stavebního zákona. Následně byly oba schválené návrhy odeslány do Sbírky zákonů, kde vyšly v částce č. 124 dne 29. července 2021 pod čísly 283 a 284.

Krátká rekapitulace dosavadního průběhu na úvod je vhodným začátkem. Rekodifikace veřejného stavebního práva byla deklarována jako jedna z priorit vlády, v jejímž programovém prohlášení je uvedeno, že vláda podpoří a zrychlí výstavbu v České republice a prosadí rekodifikaci veřejného stavebního práva, která povede ke zjednodušení a zkrácení přípravy staveb pro zvýšení konkurenceschopnosti České republiky. Proces rekodifikace veřejného stavebního práva byl zahájen v roce 2017, návrh nového stavebního zákona schválila vláda 24. srpna 2020 a do Poslanecké sněmovny byl předložen 10. září 2020. První čtení proběhlo v listopadu 2020, následovalo projednání ve výborech a druhé čtení proběhlo v předvečer Velkého pátku, 1. dubna 2021 na k tomuto bodu svolané mimořádné schůzi. V rámci druhého čtení bylo uplatněno celkem 76 jednotlivých pozměňovacích návrhů, které obsahovaly cca 300 dílčích změn, z nichž 2 byly komplexní. Třetí čtení poté probíhalo v květnu 2021 (5., 7., 12. a 26. 5. 2021).

Oba návrhy byly postoupeny Senátu Parlamentu ČR dne 4. 6. 2021 jako senátní tisky 105 a 106. V Senátu byly tyto tisky projednány ve Stálé komisi Senátu pro rozvoj venkova (22. 6. 2021), Výboru pro hospodářství, zemědělství a dopravu (23. 6. 2021), Ústavně-právním výboru (23. 6. 2021) a Výboru pro územní rozvoj, veřejnou správu a životní prostředí (30. 6. 2021). Všechny výbory oba návrhy zamítly. Návrhy byly poté projednány na 13. schůzi Senátu dne 1. července 2021. Senát oba návrhy zamítl, a to hlasy všech přítomných senátorů (v případě obou návrhů).

Dne 2. července 2021 se tak oba návrhy vrátily do Poslanecké sněmovny a byly rozeslány poslancům. Hlasování o obou návrzích proběhlo 13. července 2021 na 111. schůzi Sněmovny. Sněmovna setrvala na původním návrhu zákona (pro bylo 104 poslanců, potřeba bylo 101 poslanců). Již následující den byly oba zákony doručeny prezidentovi, který je 15. 7. 2021 podepsal a 19. 7. 2021 byly návrhy odeslány k publikaci do Sbírky zákonů. Oba byly, jak bylo uvedeno výše, vyhlášeny v částce 124 dne 29. července 2021 pod čísly 283/2021 a 284/2021.

Nový stavební zákon na úseku územního plánování

Pojmy

V oblasti pojmů nedochází na úseku územního plánování k zásadním změnám. Zákon **definuje veřejnou infrastrukturu**, která obsahuje pozemky, stavby a zařízení pro dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu, občanské vybavení a veřejná prostranství. Nově se mezi veřejnou infrastrukturu **zahrnuje i zelená infrastruktura**. Ta byla do návrhu nového stavebního zákona vložena pozměňovacím návrhem **vedeným pod číslem 8027**, který uplatnila sama ministryně Dostálová a spolu s ní poslanec Dolínek. Cílem návrhu bylo zavedení pojmu „zelená infrastruktura“ v rámci rozsahu sdělení Evropské komise COM (2013) 249 final do stavebního zákona.

Součástí pojmů je i definice veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšného opatření, které váže na definici veřejné infrastruktury. Podstatnou změnou je zde skutečnost, že je rušeno předkupní právo, které bylo obsahem § 101 stávajícího stavebního zákona s tím, že vyvlastnění bude za splnění zákonem stanovených podmínek možné pro celý rozsah veřejné infrastruktury, tedy i pro občanské vybavení a pro veřejná prostranství.

Ve vlastních pojmech (§ 12) nebyly provedeny zásadní změny. Zejména dochází k tomu, že dosavadní plochy přestavby se v novém zákoně označují jako transformační plochy, což lépe charakterizuje jejich věcnou náplň. Nově jsou zákonem definovány pojmy jako uliční čára, stavební čára, stavební proluka, vystavěné prostředí nebo asanace. Definovány jsou i hierarchické vazby územně plánovacích dokumentací formou dvou nových pojmů, a sice nadřazená územně plánovací dokumentace a navazující územně plánovací dokumentace.

Působnost ve věcech územního plánování

Institucionální změny jsou asi nejzásadnější novinkou, kterou nový stavební zákon přináší. Na úseku územního plánování jsou však tyto změny spíše okrajové. Novým stavebním zákonem totiž není zásadním způsobem měněn způsob přípravy územně plánovacích dokumentací, byť tyto snahy v průběhu projednání byly značné. Princip, kdy proces pořízení je přeneseným výkonem státní správy a rozhodování o pořízení a schvalování je výkonem samosprávy, je i v novém zákoně zachován.

Zákon nově definuje **kompetence vlády**, která bude zejména schvalovat Politiku architektury a stavební kultury a vydávat územní rozvojový plán.

Ústředním orgánem ve věcech územního plánování bude nově Nejvyšší stavební úřad (NSÚ), nikoliv Ministerstvo pro místní rozvoj. NSÚ bude mít sídlo v Ostravě. Podobně jako v dnešním stavebním zákoně jsou definovány kompetence Ministerstva obrany.

Jak bylo uvedeno výše, proces pořízení územně plánovací dokumentace je i nadále přeneseným výkonem státní správy, který je primárně svěřen úřadům územního plánování. Za úřad územního plánování jsou zákonem označeny krajské úřady a obecní úřady obcí s rozšířenou působností. Zde se kompetence oproti stávajícímu stavebnímu zákonu žádným zásadním způsobem nemění. Výjimkou jsou dvě nové pravomoci. První je pořizování a také vydávání územních opatření o stavební uzavěře nebo o asanaci území, druhou pak (pouze na úrovni obecního úřadu obce s rozšířenou působností) je pořízení a vydání vymezení zastavěného území u obcí, které nemají územní plán.

Pořizovatelem, jako v současné době, pak může být i obecní úřad, který není obecním úřadem obce s rozšířenou působností, a to při splnění kvalifikačních požadavků. Zde však dochází k rozsáhlejšími úpravám, neboť na tomto úseku bylo v minulosti identifikováno množství vad a pochybení (zejména v případech, kdy osoba, prostřednictvím které pořizovatel vykonával svou činnost, nesplňovala kvalifikační požadavky).

Zastupitelstva obcí a krajů pak mají obdobné kompetence jako v současném zákoně. Tedy zejména rozhodují o pořízení územně plánovací dokumentace, schvalují zadání, vydávají územně plánovací dokumentaci a rozhodují o její

případné změně. V případě rady (u obcí, kde se rada nevolí, její kompetence přebírá zastupitelstvo) dochází ke zrušení těch pravomocí, které byly vykonávány v přenesené působnosti státní správy (pořízení a vydání územních opatření a vymezení zastavěného území).

Cíle a úkoly územního plánování a obecná ustanovení

Co se týká cílů a úkolů územního plánování, je nezbytné je i nadále vnímat jako základní zákonný rámec pro činnost orgánů územního plánování a stavebních úřadů pro hodnocení možných změn v území a pro stanovení podmínek pro jejich uskutečnění. Při vymezování cílů a úkolů územního plánování navazuje právní úprava do značné míry na stávající stavební zákon, resp. je třeba uvést, že základní cíle a úkoly územního plánování byly obsahem již předešlé právní úpravy, zákona č. 50/1976 Sb. Na druhé straně se některé cíle a úkoly územního plánování modernizují a doplňují, zejména podle požadavků Politiky architektury a stavební kultury České republiky nebo ve vazbě na doplnění zelené infrastruktury mezi veřejnou infrastrukturou.

Významným úkolem územního plánování je také posouzení vlivů územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje a územního plánu na udržitelný rozvoj území (zavedena je současně legislativní zkratka „vyhodnocení vlivů“). Jedná se o úkol, který je obsažen již v dosavadní právní úpravě v § 19 odst. 2. Nová úprava text rozvádí do samostatného paragrafu a činí jej tak přehlednějším a lépe aplikovatelným.

Nový zákon dále zavádí definici pojmu charakter území. Jedná se o pojem, se kterým pracuje již stávající právní úprava, avšak neuvádí, jakým způsobem má být charakter území určen. Pro určení charakteru území je klíčové funkční využití a prostorové uspořádání území. Charakter území formuje morfologické uspořádání území, přírodní hodnoty, jeho historický vývoj. Charakter každého území je jedinečný, je ovlivněn prostorovými vazbami, kompozičním uspořádáním, měřítkem prostorů i budov, ve větším detailu pak např. materiály či charakteristickými prvky staveb. Podstatný vliv na charakter území mají veřejná prostranství, a to stávající i nově vymezená.

Také obecná a společná ustanovení do značné míry vycházejí z dosavadní právní úpravy. Podstatných změn nedoznala ustanovení, která se týkají oprávněného investora, kvalifikačních požadavků, zveřejňování a ukládání dokumentů, územní rezervy, řešení rozporů, úplného znění a koordinačního výkresu, jednotného standardu nebo mapových a jiných podkladů pro územně plánovací činnost. Jedná se zde spíše o změny vyvolané upraveným procesem nebo institucionálními změnami.

Podrobněji je však rozpracována část, která se týká pořizovatelské činnosti, a to i na základě požadavku Legislativní rady vlády. Zákon stanovuje, kdo je pořizovatel a prostřednictvím jakých osob svou činnost vykonává. Právě zde se

zavádí pojem „zástupce pořizovatele“ jakožto osoby splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti, které bylo uděleno oprávnění k tomuto výkonu Nejvyšším stavebním úřadem. Zástupce pořizovatele je podrobně rozpracován v následných ustanoveních. Jedná se v zásadě o značně rozpracovaný § 6 odst. 2 současného stavebního zákona tak, aby již nedocházelo k situacím, kdy je územně plánovací dokumentace pořizována osobami, které nesplňují kvalifikační požadavky či k situacím, kdy příslušný pořizovatel (zde obecní úřad, který není úřadem územního plánování) přestane splňovat kvalifikační požadavky (např. dojde k ukončení pracovního poměru nebo rozvázání dosavadní smlouvy). Současně zákon výslovně uvádí vztah mezi pořizovatelem a určeným zastupitelem tak, aby již nevznikaly pochybnosti, jaké kompetence pořizovatel má. Stručně řečeno, pořizovateli nepřísluší hodnotit věcnou stránku věci, která je vždy záležitostí samosprávy, není-li v rozporu s těmi skutečnostmi, které jsou v kompetenci pořizovatele (tedy zejména zákonnost, stanoviska dotčených orgánů nebo soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací).

Územně plánovací podklady a Politika architektury a stavební kultury ČR

U územně plánovacích podkladů nedochází k zásadnějším úpravám. Podrobněji rozpracované jsou některé části, které byly shledány praxí jako obtížně aplikovatelné nebo problematické. I nadále jsou územně plánovacími podklady územně analytické podklady a územní studie.

Je třeba upozornit, že pozměňovací návrh uplatněný v Poslanecké sněmovně, do zákona vložil povinnost pořizovateli, aby ta územní studie, která je podmínkou pro rozhodování uloženou územním plánem, byla předložena zastupitelstvu obce k projednání. Platí však, že zastupitelstvo musí návrh projednat ve lhůtě 60 dnů, jinak se má zato, že s návrhem souhlasí. Současně také platí, že zastupitelstvo studií v žádném případě neschvaluje ani nevydává. K takovému kroku nemá žádné zákonné zmocnění.

Zákon již neobsahuje Politiku územního rozvoje ČR. Ta je nahrazena v zásadě dvěma dokumenty. Prvním je závazná územně plánovací dokumentace, kterou je územní rozvojový plán. Druhou pak Politika architektury a stavební kultury ČR. Tento dokument má být strategickým materiálem vlády s celostátní působností, který však nepředstavuje rámec pro povolování staveb.

Územně plánovací dokumentace

Územně plánovací dokumentace je závazná pro rozhodování v území (nelze se od ní při rozhodování odchýlit) a také pro další změny v území, což je obdoba současné právní úpravy. Územně plánovací dokumentace je hierarchická v úrovni:

- stát – územní rozvojový plán,
- kraj – zásady územního rozvoje,
- obec – územní plán a regulační plán.

Každá územně plánovací dokumentace musí obsahovat to, co podle tohoto zákona obsahovat má, tedy nemůže obsahovat takovou podrobnost, která náleží navazující (tedy podrobnější) územně plánovací dokumentaci nebo rozhodnutí, pokud není zákonem stanoveno jinak (např. u územního plánu s prvky regulačního plánu).

Elaborát územně plánovací dokumentace obsahuje vždy závaznou část a odůvodnění. Obě části pak obsahují textovou část a grafickou část. Obsah a struktura celého elaborátu každé územně plánovací dokumentace je stanovena v přílohách k zákonu a v zásadě se příliš neliší od obsahů, které stanovují dosavadní právní předpisy. Zákon umožňuje zpracovat územně plánovací dokumentaci (konkrétně územní plán a regulační plán) také pro území vojenského újezdu.

Všechny územně plánovací dokumentace se vydávají formou opatření obecné povahy postupem podle tohoto zákona. Přitom s ohledem na hierarchickou strukturu územně plánovací dokumentace platí, že nadřazená územně plánovací dokumentace je vždy závazná pro pořízení a vydání územně plánovací dokumentace navazující. Dojde-li k rozporu mezi nadřazenou a navazující dokumentací, nepřihlíží se při rozhodování k těm částem navazující dokumentace, která je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

U pořizování územně plánovací dokumentace taktéž nedochází k zásadním změnám. Nutné je upozornit, že pro většinu kroků jsou stanoveny objektivní lhůty (jednalo se o pozměňovací návrh uplatněný v Poslanecké sněmovně), a to jak pro pořizovatele, tak pro schvalující orgány. Tyto lhůty jsou však v mnoha ohledech nevhodné, obtížně aplikovatelné (až neaplikovatelné) a v některých případech si vzájemně odporují. Bude proto nezbytné v této věci podrobnější rozbor a následné metodické usměrnění praxe.

Obecné zásady pro pořizování jsou zejména následující:

- proces pořízení je stejný pro všechny územně plánovací dokumentace (vždy se jmenovitými výjimkami),
- pořizování je v přenesené působnosti,
- jedná se o kombinaci standardního a zkráceného postupu,
- u některých kroků jsou stanoveny konkrétní lhůty,
- je zachováno dvojí projednání (společné jednání a veřejné projednání, obojí lze ale konat v jeden den a u změny lze sloučit na základě rozhodnutí schvalujícího orgánu),
- dokumentace se neupravuje mezi společným jednáním a veřejným projednáním,
- k návrhu veřejnost uplatňuje pouze připomínky, nikoliv námítky,
- změna ÚPD – z vlastního nebo jiného podnětu; pořízení, zpracování a vydání pouze v rozsahu měněných částí.

Zákon dále řeší také otázky rušení územně plánovací dokumentace schvalujícím orgánem a následky zrušení územně plánovací dokumentace v soudním nebo správním přezkumu. Obcím a krajům je nově stanovena povinnost zaslat NSÚ rozhodnutí soudu o tom, že jim byla zrušena jimi vydaná územně plánovací dokumentace nebo její část. NSÚ pak tento judikát zveřejní v národním geoportálu územního plánování.

Další nástroje územního plánování

Vymezení zastavěného území

Nový stavební zákon přináší podstatnější změnu u vymezení zastavěného území. Je nezbytné upozornit, že u obcí, které nemají územní plán a ani neplánují jej pořídit a vydat, bude mít pořizovatel (úřad územního plánování) **povinnost, pořídit a vydat vymezení zastavěného území**. Cílem je, aby již nadále nebylo využíváno vymezení intravilánů, které byly vymezeny k 1. září 1966, a toto vymezení je tudíž již značně překonané.

Tím, že bude povinnost mít na celém území ČR vymezeno zastavěné území (ať už územním plánem nebo samostatným postupem), bylo nutné řešit také standardizaci tohoto vymezení a případné aktualizace. Zákon také obsahuje **ustanovení k nezastavěnému území**, které je jistou obdovou současného § 18 odst. 5.

Územní opatření

Územními opatřeními jsou územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území. Pořízení a vydání územního opatření je svěřeno úřadu územního plánování (v případě stavební uzávěry též NSÚ). Obsahy obou územních opatření jsou stanoveny přímo zákonem. Obě územní opatření se vydávají formou opatření obecné povahy.

Kromě způsobu pořizování a vydávání je nezbytné ještě upozornit na dvě změny, které jsou zde provedeny. První je skutečnost, že územním opatřením o stavební uzávěře **nelze zakázat realizaci veřejně prospěšné stavby dopravní nebo technické infrastruktury** vymezené v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje. Důvodem pro toto ustanovení jsou praktické zkušenosti, kdy některé obce skrze stavební uzávěry dlouhá léta blokovaly významné infrastrukturální projekty, aniž by tento nástroj k tomuto účelu vůbec sloužil. Druhou novinkou je, že **územní opatření o stavební uzávěře lze vydat pouze na dobu určitou**, a to nejvýše na 6 let.

Plánovací smlouvy

Stavební zákon **definuje plánovací smlouvy jako veřejnoprávní smlouvy**, které uzavírá stavebník a obec nebo kraj v samostatné působnosti nebo vlastník veřejné infrastruktury, jejímž obsahem je vzájemná povinnost stran poskytnout si součinnost při uskutečnění ve smlouvě uvedeného záměru a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem. Cílem institutu plánovací smlouvy je umožnit smluvním stranám dohodnout se na podrobnějších podmínkách pro realizaci staveb a dalších záměrů, v souladu s jejich zájmy na způsobu využití území.

Dalšími smluvními stranami mohou být i další osoby (obvykle ty, které jsou nebo budou účastníky řízení o povolení záměru, ale není to podmínkou). To umožňuje stavebníkovi dosáhnout dohody se všemi zainteresovanými subjekty, včetně dotčených vlastníků, spolků, příspěvkových organizací obce apod.

Stavební zákon stanovuje obsah plánovací smlouvy, resp. stanovuje, k čemu se může obec, kraj nebo vlastník veřejné infrastruktury nebo jiná osoba zavázat. Konkrétně se mohou zavázat k tomu, že:

- poskytne stavebníkovi součinnost k uskutečnění záměru,
- obec nebo kraj učiní veškeré kroky k vydání územně plánovací dokumentace, v případě, že záměr nelze uskutečnit bez předchozího vydání územně plánovací dokumentace,
- po sjednanou dobu nevydá nebo nezmění územně plánovací dokumentaci nebo neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění záměru,
- po dobu trvání plánovací smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem uzavřené plánovací smlouvy.

Zákon dále uvádí další skutečnosti, ke kterým je možné se ze strany obce, kraje, vlastníka veřejné infrastruktury nebo jiné osoby zavázat a dále ty skutečnosti, ke kterým se může zavázat stavebník nebo jiná osoba.

Protože plánovací smlouva je uzavírána v samostatné působnosti, v případě obce nebo kraje ji schvaluje vždy příslušné zastupitelstvo.

Jednání v rozporu s plánovací smlouvou může být podle okolností považováno za zjevné porušení práva, kterému není poskytnuta právní ochrana. Např. pokud by se obec zavázala v plánovací smlouvě neuplatňovat ve správních řízeních návrhy, vyjádření a opravné prostředky a takovýto závazek by porušila, jednalo by se o zjevné zneužití práva, kterému by správní orgány ani soudy neměly poskytnout ochranu.

Náhrady za změnu v území

Úprava náhrad za změnu v území vychází v maximální možné míře z dosavadního stavebního zákona. Obecně platí, že vlastníkovu pozemku nebo stavby a fyzické nebo právnické osobě, která má jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě (např. právo stavby), jehož práva k pozemku nebo stavbě byla územním opatřením o stavební uzávěře nebo vydáním územně plánovací dokumentace nebo její změny omezena a byla mu tím způsobena škoda, náleží náhrada.

Národní geoportál územního plánování

Nový stavební zákon zavádí národní geoportál územního plánování jakožto agendový informační systém veřejné správy, který slouží pro zveřejňování výstupů z územně plánovací činnosti, zabezpečování přístupu k evidenci územně

plánovací činnosti, sledování postupu pořizování územně plánovací dokumentace nebo poskytování prostorových dat k tématu plánované využití území (směrnice INSPIRE).

Cílem úpravy by mělo být zavedení jednotného geoportálu, jakožto informačního systému veřejné správy, přístupným způsobem umožňujícím dálkový přístup, na kterém budou zobrazeny výstupy územního plánování v České republice v jednotném datovém formátu tak, aby bylo umožněno nad těmito daty zpracovávat také geografické úlohy. Tento stav je žádoucí nejen pro veřejnou správu a občany, ale i pro investory a developery, kteří se pohybují napříč celou Českou republikou. Ti by tak nově na jednom místě:

- obdrželi přehledné informace o veškerých existujících dokumentech územního plánování, které se daného území dotýkají,
- získali tyto informace v jednotném formátu (z hlediska formálního, nikoliv z hlediska věcného řešení),
- získali informace o podmínkách, za jakých je záměr v jednotlivých plochách realizovatelný a bude tudíž ze strany stavebního úřadu pravděpodobně povolen,
- mohli provádět jednoduché geografické úlohy, které by jim např. umožnily výběr nejvhodnější lokality pro umístění jejich záměru.

Národní geoportál územního plánování je taktéž již součástí stávajícího stavebního zákona a úprava v novém stavebním zákoně tuto stávající úpravu maximálně respektuje.

Kontrola ve věcech územního plánování

S ohledem ponechání pořizování nástrojů územního plánování v přenesené působnosti, je kontrola na úseku územního plánování řešena velmi podobně, jako je řešena v § 171 dnešního stavebního zákona.

Stavební zákon stanovuje, které orgány provádí kontrolu (Nejvyšší stavební úřad a krajské úřady) a vůči komu je kontrola směřována. Jednoznačně se také uvádí, že kontrola ve věcech územního plánování je vykonávána nejen nad výkonem přenesené působnosti, ale též nad výkonem samostatné působnosti.

Součástí kontroly na úseku územního plánování je také ukládání nápravných opatření v případě, kdy je zjištěna nečinnost pořizovatele. Je-li pořizovatel nečinný, stanoví mu kontrolní orgán přiměřenou lhůtu, ve které má úkon učinit. Lhůtu nelze zákonem stanovit pevně, bude vždy odvislá od rozsahu a náročnosti úkonu, který má být ze strany pořizovatele učiněn.

K základní úpravě ve stavebním zákoně se subsidiárně použije zákon č. 255/2012 Sb., o kontrole (kontrolní řád), ve znění pozdějších předpisů.

Přechodná ustanovení k územnímu plánování

Stavební zákon v § 316 až 328 obsahuje poměrně rozsáhlý systém přechodných ustanovení k územnímu plánování. Jejich podrobný rozbor bude součástí případných dalších příspěvků, a to i s ohledem na zásahy, které byly do zákona provedeny pozměňovacími návrhy v Poslanecké sněmovně, kdy došlo k některým nevhodným, ba dokonce i neaplikovatelným úpravám.

Vhodné je se zmínit ke třem přechodným ustanovením, která nabyly účinnosti již k 30. červenci 2021. První z nich je § 322 odst. 1 a 3. Tímto ustanovením byla zejména posunuta účinnost územně plánovacích dokumentací vydaných dle zákona č. 50/1976 Sb. až do 31. prosince 2028. Byť nový stavební zákon neruší § 188 stávajícího stavebního zákona, lze zde aplikovat jedno z kolizních pravidel *lex posterior derogat priori*, tedy že později účinný právní předpis má přednost před dřívějším právním předpisem.

Ke 30. 7. 2021 nabylo účinnosti také ustanovení § 324. Zde je potřeba uvést, že se jedná o legislativní chybu, způsobenou legislativní kreativitou poslanců ve Sněmovně, kdy docházelo k uplatňování mnoha pozměňovacích návrhů, které vkládaly nová ustanovení, rušily stávající apod. Výsledkem tak je dřívější účinnost tohoto ustanovení, které je však ve svých důsledcích neaplikovatelné, a to zejména z toho důvodu, že nelze posuzovat obsahy územně plánovacích dokumentací podle těch částí zákona, které nejsou dosud účinnými.

Posledním ustanovením je v médiích hojně vířený § 326 odst. 1, který se týká ukončení účinnosti vybraných stavebních uzávěr. Toto ustanovení ruší stavební uzávěry, které musí vždy kumulativně splnit dvě podmínky. První podmínkou je, že byly vydány podle stavebního zákona z roku 1976 a druhou podmínkou je, že byly vydány za účelem zamezení možnosti ztížení nebo znemožnění budoucího využití území podle připravované územně plánovací dokumentace. Důvodem pro zrušení těchto stavebních uzávěr je zejména to, že tyto stavební uzávěry jsou účinné již více než 15 let. Není možné, aby tak dlouhou dobu byla blokována jakákoliv část území republiky, aniž by příslušná samospráva byla schopna provést kroky k naplnění jejich účelu, tedy vydání územního plánu, případně jeho změny, nebo regulačního plánu. Přitom tyto kroky jsou v rukou samosprávy (zastupitelstva obce), a to jak v současném zákoně, tak v zákoně novém. Nelze přijmout ani uváděnou argumentaci, že v tomto případě mají obce oprávněný zájem na ponechání těchto stavebních uzávěr v účinnosti i nadále. Obce měly naplnit účel těchto uzávěr, tedy prověřit dané území a na základě tohoto prověření případně vydat územně plánovací dokumentaci či její změnu. Je třeba uvést, že podle stavebního zákona z roku 1976 byly stavební uzávěry vydávány dvojím způsobem. Územním rozhodnutím nebo nařízením obce nebo kraje. Pro toto ustanovení však není relevantní, kterým způsobem byla stavební uzávěra vydána. Relevantní jsou pouze dvě výše zmíněná kritéria.

Nový stavební zákon na úseku stavebního řádu

Jak již bylo zmíněno výše, rekodifikace měla především za cíl zrychlení a zefektivnění povolenacích procesů – a tento cíl se promítl nejen v textu nového stavebního zákona, ale také ve všech právních předpisech, které upravují nebo se dotýkají veřejného stavebního práva v České republice. Původní idea byla taková, že zatímco dnes je pro stavebníky nezbytné získat postupně řadu stanovisek a vyjádření, nový stavební zákon by toto měl výrazně změnit. Rekodifikace staví na integraci dosavadních samostatných procesů do jediného řízení se souběžným vyhodnocováním všech veřejných zájmů zakončeného jediným rozhodnutím – povolením záměru. Rekodifikace by tak měla přinést možnost získat povolení k realizaci stavby do 1 roku od podání „bezvadné“ žádosti, a to včetně případného odvolání proti tomuto rozhodnutí a soudního přezkumu. Předpokladem je reforma stavební správy založená na vzniku státní stavební správy a vytvoření Nejvyššího stavebního úřadu jako ústředního orgánu státní správy a integrace dotčených orgánů do této soustavy. Na úseku stavebního řádu došlo tedy k významným změnám, jejichž podrobný rozbor by byl značně obsáhlý a nad rámec tohoto článku. Z tohoto důvodu se na následujících řádcích zaměříme pouze na stručné shrnutí problematiky.

Pojmy

V oblasti pojmů došlo ke zpřesnění a doplnění některých definic, některé naopak byly zjednodušeny. Většina pojmů navazuje ve svém pojetí na současnou právní úpravu. Vzhledem k tomu, že základ pro věcné řešení hmotného stavebního práva je stanoven přímo ve stavebním zákoně, jsou přímo do zákona zahrnuty i definice pojmů, které dříve upravovaly podzákoné právní předpisy.

Mezi zcela novými pojmy je nezbytné zmínit „záměr“ (§ 4 nového stavebního zákona), čímž se rozumí stavba, soubor staveb, zařízení, údržba dokončené stavby, změna využití území, dělení nebo scelování pozemků a stanovení ochranného pásma. Záměrem EIA je pak takový záměr, který podléhá posouzení vlivů na životní prostředí. Stavební zákon pak v rámci úpravy procesů povolování záměrů pracuje se členěním na stavební a nestavební záměry.

Oproti současné právní úpravě byla rozšířena definice změny dokončené stavby tak, aby se předešlo problémům při aplikaci v praxi. Změnou dokončené stavby se v souladu s § 6 odst. 2 nového stavebního zákona rozumí také změna v užívání stavby.

Nesmíme opomenout, že v rámci 3. čtení v Poslanecké sněmovně byl schválen mediálně velmi diskutovaný pozměňovací návrh poslance Kalouse načený pod číslem 7935, který změnil definici „obytné místnosti“. V důsledku změny definice byly původní požadavky na zajištění „přímého den-

ního osvětlení“ a „přímého větrání“ zmírněny na požadavky na bydlení z hlediska „osvětlení“ a „větrání“. Vzhledem k tomu, že obytná místnost je definována jako „část bytu, která je určena k bydlení a splňuje požadavky na bydlení z hlediska velikosti, osvětlení, větrání, vytápění a hluku“ mělo by být možné tento problém řešit specifikací požadavků na bydlení v rámci připravované prováděcí vyhlášky.

Působnost ve věcech stavebního řádu

Působnost ve věcech stavebního řádu budou vykonávat státní stavební úřady, kterými jsou Nejvyšší stavební úřad, Specializovaný a odvolací úřad, krajské stavební úřady a dále jiné stavební úřady (Ministerstvo obrany, Ministerstvo vnitra a Ministerstvo spravedlnosti). Vzhledem k tomu, že o tématu státní stavební správy podrobně pojednává další z článků uveřejněných v tomto časopise, je dostatečným zde shrnout základní fakta.

Nejvyšší stavební úřad se sídlem v Ostravě bude ústředním správním úřadem s celostátní působností, nebude podléhat žádnému ministerstvu. V jeho čele bude předseda, který bude jmenován a odvoláván vládou. Nejvyššímu stavebnímu úřadu bude podřízen Specializovaný a odvolací stavební úřad, který bude stavebním úřadem pro vyhrazené stavby a odvolacím správním úřadem pro krajské stavební úřady. Specializovaný a odvolací stavební úřad bude sídlit v Praze a vzhledem k jeho funkci odvolacího správního orgánu se počítá s územními pracovišti ve všech krajských městech. Krajské stavební úřady se svými územními pracovišti, do kterých budou integrovány dnešní prvoinstanční stavební úřady, budou rozhodovat v prvním stupni o všech stavbách s výjimkou staveb vyhrazených.

Nová státní stavební správa by měla přinést zastupitelnost úředníků a také možnost jejich „sdílení“ v případě potřeby v návaznosti na digitalizaci. Výhodou bude jednotné metodické vedení, což povede k eliminaci chyb v rozhodování. Zároveň dochází k odstranění tolik mediálně diskutované systémové podjatosti, protože úředníci již nebudou zaměstnanci obcí, ale státu.

Kategorie staveb

Nový stavební zákon přináší členění staveb do čtyř kategorií (§ 5 odst. 2 zákona) – stavby drobné, jednoduché, vyhrazené (viz. přílohy č. 1 až 3 k zákonu) a stavby ostatní (stavby ostatní jsou takové stavby, které překročí v přílohách uvedené parametry staveb). Toto členění se pak promítá do jejich povolování, provádění i odstraňování.

Například drobné stavby nevyžadují povolení stavebního úřadu, jednoduché stavby již povolení stavebního úřadu vyžadují, stejně tak stavby vyhrazené (povoluje v prvním stupni Specializovaný a odvolací stavební úřad) a ostatní. Stavby jednoduché a drobné lze provádět se spolupomocí (s určitými

výjimkami), musí být zajištěn stavební dozor nebo stavbyvedoucí. Vyhrazené a ostatní stavby provádí stavební podnikatel a musí být zajištěn stavbyvedoucí. Pro stavby drobné nejsou stanoveny kvalifikační požadavky na zpracovatele dokumentace. U staveb jednoduchých může dokumentaci kromě projektanta zpracovat též kvalifikovaná osoba, pokud se nejedná o dokumentaci staveb pro bydlení, staveb pro rodinnou rekreaci, stání pro obytné automobily a přívěsy, podzemní stavby, reklamní zařízení a stavby pro reklamu, kterou musí zpracovat projektant. U staveb vyhrazených a ostatních musí dokumentaci zpracovat projektant.

Do kategorie drobných staveb je zařazena například stavba do 40 m² zastavěné plochy a do výšky 5 m s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m, na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci (splňující další zákonem stanovené podmínky), dále například skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky bez podsklepení nebo bazén do 40 m² zastavěné plochy na zastavěném pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku. Řadí se sem ale například také běžné dobíjecí body (neveřejné dobíjecí stanice) nebo stavby obnovitelných zdrojů energie s celkovým instalovaným výkonem do 20 kW (vyjma záměrů povolovaných jiným stavebním úřadem).

Příkladem jednoduchých staveb jsou pak stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, které mají nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví nebo ustoupené podlaží, nebo například podzemní stavby do 300 m² zastavěné plochy a do 3 m hloubky, pokud nejde o stavby technické infrastruktury. Z nestavebních záměrů stojí za zmínku terénní úpravy sloužící k zadržování vody v krajině do 1,5 m hloubky o výměře nad 300 m², nejvíce však 20 000 m² v nezastavěném území, které nemá společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací.

Mezi vyhrazené stavby se řadí například stavby dálnic, stavby drah, stavby letecké, stavby vodních nádrží s celkovým objemem nad 1 000 000 m³ nebo s výškou vzduší nad 10 m ode dna základové výpusti. Patří sem také stavby určené k nakládání s výbušninami, stavby a zařízení ropovodů a produktovodů, výroby elektřiny o celkovém instalovaném výkonu 100 MW a více. Zmínit je možné také stavby, které mají sloužit otvirce, přípravě a dobývání ložisek a stavby v areálu jaderného zařízení.

Požadavky na výstavbu

Požadavky na výstavbu, které zahrnují požadavky na vymezení pozemků, požadavky na umístění staveb a technické požadavky na stavby, budou uplatňovány při územní plánovací a projektové činnosti, při povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb. Výjimku z požadavků na výstavbu bude možné v jednotlivých případech povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožní a jen za zákonem stanovených podmínek. Výjimku z požadavků

na výstavbu bude možné za stejných podmínek stanovit také v regulačním plánu, popřípadě v části územního plánu, která obsahuje prvky regulačního plánu.

Nový stavební zákon cílí na zpřehlednění hmotného stavebního práva a předpokládá, že dosavadní roztržité právní úprava hmotněprávních požadavků na výstavbu, která je nyní tvořena mnoha různými předpisy různé právní síly bude nahrazena jednou komplexní vyhláškou s celostátní působností. Výjimku z tohoto pravidla tvoří hlavní město Praha, Brno a Ostrava, které budou mít na základě zákonného zmocnění možnost vydat pro svá správní území prováděcí předpis upravující odchylně požadavky na výstavbu – tzv. městské stavební předpisy. Tato úprava může přinést řadu problémů v případě staveb, které zasahují na více území, na kterých se uplatní různé požadavky na výstavbu. Jak již bylo zmíněno výše, problematiku požadavků na bydlení v souvislosti s definicí obytné místnosti je možné řešit v rámci vyhlášky. Je zde však reálné riziko, že některé z těchto tří měst si stanoví v rámci svých městských stavebních předpisů požadavky na bydlení zcela odchylně od požadavků na výstavbu platných pro zbytek republiky. Navíc se použijí odlišná pravidla pro přijetí vyhlášky, kterou připraví Nejvyšší stavební úřad v souladu s Legislativními pravidly vlády, a pro přijetí nařízení hlavního města Prahy nebo obce. Vystávají zde také rizika plynoucí z případného nesplnění povinnosti zajistit transpozice směrnic EU do technického předpisu – tedy i do nařízení, které bude upravovat požadavky na výstavbu v případě hl. m. Prahy, Brna a Ostravy. Nezbyvá než dodat, že podle přechodného ustanovení, které bylo vloženo do textu nového stavebního zákona na základě přijatého pozměňovacího návrhu poslance Kalouse, se nynější Pražské stavební předpisy zcela nestandardně stanou prováděcím předpisem nového stavebního zákona. V praxi tak lze očekávat problémy při aplikaci z důvodu nesouladu Pražských stavebních předpisů s novým stavebním zákonem.

Stavební právo procesní

V rámci povolování záměrů dochází k nahrazení současného množství povolovacích postupů jedním řízením, kterým bude záměr povolen. Nový stavební zákon dále stanovuje nepřekročitelné lhůty pro stavební úřady i neintegrováné dotčené orgány.

Úkony před zahájením řízení

Před zahájením řízení bude umožněno si požádat o předběžnou informaci nejen stavební úřad, ale nově i dotčený orgán. Předběžnou informaci stavební úřad nebo dotčený orgán vydá do 30 dnů.

Rekodifikace si dala za cíl maximální integraci dotčených orgánů do nové soustavy stavebních úřadů. U těch dotčených orgánů, které integrovány nejsou, bude využita fikce souhlasu bez podmínek v případě, že se dotčený orgán

nevyjádří v zákonné lhůtě. Vyjádření, koordinované vyjádření, popřípadě závazné stanovisko v případě neintegrováných dotčených orgánů, vydá na základě žádosti dotčený orgán do 30 dnů, přičemž lhůtu může prodloužit o 30 dnů, jestliže je třeba ohledání na místě nebo jde o zvláště složitý případ. Vyjádření musí obsahovat závěr, zda je záměr z hlediska dotčených orgánem hájených veřejných zájmů přípustný, a odůvodnění.

Nový stavební zákon zavádí lhůty i pro vyjádření vlastníka veřejné dopravní nebo technické infrastruktury z hlediska možnosti a způsobu napojení záměru nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem. Vlastník veřejné dopravní nebo technické infrastruktury vydá vyjádření na základě žádosti do 30 dnů, ve složitých případech do 60 dnů. Pokud by vlastník technické infrastruktury nesplnil výše uvedenou povinnost, dopustí se tím podle § 302 odst. 5 nového stavebního zákona přestupku. Za tento přestupek lze uložit pokutu až do výše 400 000 Kč.

Povolení záměru

Současné umístění a povolování v celé škále řízení a jiných postupů je v novém stavebním zákoně nahrazeno jedním řízením o povolení záměru. Dvoustupňová forma povolení je ponechána pouze v případě staveb v areálu jaderného zařízení (včetně staveb souvisejících) nebo je-li povolení záměru v působnosti jiného stavebního úřadu (MO, MV, MSP). V těchto případech vydá stavební úřad na žádost stavebníka rámcové povolení, které ale ještě neumožňuje provedení záměru. V rámcovém povolení stavební úřad pouze vymezí stavební pozemek a v jeho rámci stanoví skladbu, druh a účel staveb a rámcové podmínky pro jejich umístění v maximálních nebo minimálních prostorových parametrech a další parametry. Provedení záměru se následně povolí povolením záměru v souladu s rámcovým povolením.

K urychlení povolovacího procesu by měla dále přispět i možnost vydat povolení ve zrychleném řízení pro případy, kdy stavebník podá bezvadnou žádost, doloží souhlasy všech účastníků řízení se záměrem a záměr splňuje zákonné požadavky. Povolení vydané ve zrychleném řízení stavební úřad vydává jako první úkon v řízení. Vydání povolení ve zrychleném řízení nelze využít u záměru s EIA.

V případě standardního řízení o povolení záměru stavební úřad vyrozumí o zahájení řízení nejpozději do 7 dnů od podání žádosti. Ve vyrozumění o zahájení řízení se uvede, jakým způsobem se mohou účastníci řízení se záměrem seznámit. V případě, kdy bude nařízeno ústní jednání nebo veřejné ústní jednání, popřípadě spojené ohledání na místě, vyrozumí stavební úřad účastníky řízení a dotčené orgány o termínu konání nejméně 15 dnů předem. V případě, že není nařízeno ústní jednání, vyrozumění musí obsahovat určení lhůty pro podání námitek, která nesmí být kratší než 15 dnů. V řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s územně plánovací dokumentací, s požadavky staveb-

ního zákona, jeho prováděcích právních předpisů a s požadavky jiných zákonů chránících dotčené veřejné zájmy.

V případě podání žádosti o povolení záměru s EIA je vedeno řízení o povolení záměru s posouzením vlivů. Je ale zachována i možnost samostatného posouzení vlivů před podáním žádosti o povolení záměru.

Lhůty pro rozhodnutí stavebního úřadu o žádosti o povolení záměru se liší pro jednotlivé kategorie staveb. Povolení u jednoduchých staveb vydá stavební úřad ve lhůtě do 30 dnů od zahájení řízení, v ostatních případech do 60 dnů od zahájení řízení. Lhůty lze před jejich uplynutím prodloužit o 30 dnů ve zvláště složitých případech, resp. až o 60 dnů v řízení s velkým počtem účastníků, je-li třeba doručovat veřejnou vyhláškou nebo do ciziny. V případě záměrů EIA rozhodne stavební úřad nejpozději do 120 dnů ode dne zahájení řízení s tím, že má možnost lhůtu před jejím uplynutím v případě splnění zákonem daných podmínek prodloužit až o 60 dnů.

Platnost povolení je dva roky, nejdéle pět let od nabytí právní moci. Doba platnosti povolení se v případě zahájení stavby prodloužuje na 10 let. Nový stavební zákon tímto omezuje dobu platnosti povolení v případě zahájení stavby, což je reakce na rozestavěné a dlouhodobě nedokončené stavby. V případě stavby, která nebude dokončena v době platnosti povolení, bude následovat nařízení odstranění nedokončené stavby.

Řízení o odvolání

Řízení o odvolání urychlí speciální právní úprava odlišná od správního řádu založená na apelačním principu. V případě podání odvolání nadřízený stavební úřad bude muset sám ve věci rozhodnout, tedy rozhodnutí buď potvrdit, nebo změnit. Nebude přípustné rozhodnutí zrušit a věc vrátit prvoinstančnímu orgánu k novému rozhodnutí. Pokud odvolací správní orgán dojde k závěru, že je napadené rozhodnutí v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, napadené rozhodnutí nebo jeho část změnit.

Užívání staveb

Před dokončením stavby může stavební úřad povolit změnu záměru před dokončením, povolit předčasné užívání stavby, povolit nebo nařídit zkušební provoz, pokud byla tato podmínka stanovena v povolení.

Kolaudační rozhodnutí bude vydáváno pouze tam, kde je zákonem vyžadováno. Kolaudační rozhodnutí nevyžadují stavby drobné a jednoduché (s výjimkami dle § 230 odst. 2 stavebního zákona). Stavební úřad provede závěrečnou kontrolní prohlídku a vydá kolaudační rozhodnutí ve lhůtě 15 dnů ode dne provedení závěrečné kontrolní prohlídky. Neprovádí-li stavební úřad kontrolní prohlídku, vydá kolaudační rozhodnutí do 15 dnů od podání žádosti jako první úkon v řízení.

Na žádost vlastníka stavby bude možné povolit také změnu v užívání zkolaudované stavby, která není podmíněna úpravou stavby vyžadující povolení. Tzv. rekolaudace bude mít náležitosti kolaudačního rozhodnutí s tím, že bude ve výrokové části uveden dosavadní a nový účel užívání stavby. V případě zrychleného řízení (za zákonem stanovených podmínek) vydá stavební úřad povolení změny v užívání stavby jako první úkon v řízení. Obdobně se bude postupovat i při povolení změny v užívání drobné a jednoduché stavby.

Digitalizace

Významnou součástí nového stavebního zákona je digitalizace a elektronizace procesů stavebního řízení, která by měla přinést zrychlení povolování záměrů, ale také zjednodušení procesu nejen pro žadatele a účastníky řízení, ale také pro stavební úřady a neintegrováné dotčené orgány. Nový stavební zákon navazuje na právní úpravu zakotvenou novelou nyní platného stavebního zákona zákonem č. 47/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Cílem je digitalizace celého procesu – od podání žádosti o povolení záměru a nahrání dokumentace do úložiště, přes obstarání vyjádření, koordinovaných vyjádření nebo závazných stanovisek dotčených orgánů, vyjádření vlastníků veřejné technické nebo dopravní infrastruktury, vydání povolení záměru stavebním úřadem až po nabytí právní moci rozhodnutí. Součástí tohoto konceptu je nejen vznik informačních systémů digitalizace stavebního řízení a územního plánování, ale také softwarová a hardwarová podpora úřadů.

Nový stavební zákon umožňuje podat žádost o povolení záměru na příslušném formuláři elektronicky prostřednictvím Portálu stavebníka. Interaktivní formulář by měl žadatele intuitivně provést celým procesem. Možnost podání žádosti v listinné podobě zůstává zachována. Zároveň bude do Evidence elektronických dokumentací nahrána dokumentace pro povolení záměru nebo projektová dokumentace. Projektovou dokumentaci a přílohy bude možné podat v digitální podobě ve standardizovaných formátech, aby bylo možné jejich další využití. Dopusud musel žadatel před vlastním podáním získat desítky příloh, potvrzení a razítek. Prostřednictvím Portálu stavebníka bude možné získat podklady pro rozhodnutí – např. vyjádření vlastníků dopravní a technické infrastruktury a neintegrováných dotčených orgánů. K ukládání všech písemností bude sloužit Evidence stavebních postupů. Pro účastníky řízení, jejich zástupce a dotčené orgány bude veden plnohodnotný elektronický správní spis, který nahradí spis papírový.

Proces stavebního řízení bude digitálně řízen agendovým Informačním systémem stavebního řízení, účastníci řízení i nadřízené orgány budou mít lepší přehled o jeho průběhu. Stavební úřady budou mít k dispozici centrální informační systém, který jim pomůže projít posuzovacím a rozhodovacím procesem.

Navíc v tomto systému bude jasně nastaven tzv. workflow, tedy proces, který zajistí správný postup a umožní kontrolu.

Soudní přezkum rozhodnutí stavebních úřadů

Nový stavební zákon posiluje apelační prvky i v případě soudního přezkumu. Správní soud bude moci nejen zrušit napadené správní rozhodnutí, ale případně také napadené správní rozhodnutí změnit, aniž by bylo potřeba vracet případ zpět stavebnímu úřadu k vedení dalšího řízení. V této souvislosti je zároveň vhodné zmínit, že pro vyhrazené stavby bude příslušný Krajský soud v Ostravě. Žaloba proti rozhodnutí stavebního úřadu bude nepřipustná, pokud mohl žalobce tyto skutkové a právní důvody namítat v rámci odvolání a námitku neuplatnit (nevztahuje se na stavby podléhající posouzení EIA). Žalobce by proto měl splnit povinnost namítat již ve správním řízení. Obdobně jako v liniiovém zákoně (zákon č. 416/2009 Sb.) se zavádí povinnost správního soudu přezkoumat všechny žalobní body. Stavební úřad tak v rámci případného nového projednání bude moci zohlednit názor soudu na všechny žalobní body vznesené před správním soudem.

Přechodná ustanovení

Přechodná ustanovení by vydala na samostatný rozbor. Stručně lze uvést, že do pravidel, jakými budou dokončována již probíhající řízení a postupy, se významně promítá přechod na novou soustavu státní stavební správy. Řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti nového stavebního zákona dokončí stavební úřad, který se stane k nim příslušným, a to již podle nového stavebního zákona s tím, že pokud již povolení není vyžadováno, stavební úřad je usnesením zastaví. Lhůty pro vydání rozhodnutí a provedení jiných úkonů se prodlužují na dvojnásobek. Nově příslušný stavební úřad bude vyzývat stavebníky k doplnění žádosti tak, aby odpovídaly požadavkům nového stavebního zákona. Lhůty pro vydání rozhodnutí začnou běžet až od doplnění žádosti. Pro řízení zahájená podle nového stavebního zákona do konce roku 2023 se lhůty pro vydání rozhodnutí prodlužují na dvojnásobek.

Nový stavební zákon obsahuje také řadu přechodných ustanovení, která se týkají dokumentací, projektových dokumentací a doposud vydaných pravomocných rozhodnutí a účinných souhlasů stavebních úřadů nebo dále závazných stanovisek, stanovisek, souhlasů, případně rozhodnutí dotčených orgánů.

Závěr

Právní základ rekodifikace veřejného stavebního práva byl položen schválením nového stavebního zákona a souvisejícího změnového zákona. Vzhledem k tomu, že nový stavební zákon přináší zásadní změny v institucionální oblasti,

předpokládá se jeho postupné nabývání účinnosti s tím, že plné účinnosti by měl zákon z důvodu koordinace s digitalizací stavebního řízení nabýt od 1. července 2023. V této souvislosti je vhodné také zmínit, že na rekodifikaci veřejného stavebního práva navazuje MMR v souladu s usnesením vlády ze dne 19. července 2021 č. 635 o návrhu věcného záměru zákona o vyvlastnění také přípravou nového zákona o vyvlastnění.

Na nový stavební zákon bude navazovat řada vyhlášek, za všechny je možné zmínit zejména připravovanou vyhlášku o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, vyhlášku o dokumentaci staveb, vyhlášku o požadavcích na výstavbu, vyhlášku o stavebním řádu, vyhlášku o evidenci stavebních postupů, vyhlášku o informačním systému identifikačního

čísla stavby, vyhlášku o národním geoportálu územního plánování a další. Z výše uvedeného je zřejmé, že se jedná o komplexní změnu právního prostředí, jejíž finální podoba bude ještě upřesňována prováděcími právními předpisy.

*Ing. Roman Vodný, Ph.D.
Odbor územního plánování
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR*

*Ing. Eva Fialová
Odbor stavebního řádu
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR*

ENGLISH ABSTRACT

Recodification of public building law, by Roman Vodný & Eva Fialová

The aim of the recodification of public building law is to accelerate the building permit procedure and make it more efficient throughout the Czech Republic. The legal basis for the recodification was established by approval of the new Building Act (283/2021) together with Act 284/2021, which alters several legal regulations in relation to the new Building Act. In regard to the fact that the new Building Act has brought about important change in institutional matters, it is supposed that it will come into effect in step-by-step mode: the enactment of the foundation of the Supreme Building Office should come into force on 1 January 2022 and the Building Act should come into full operation on 1 July 2023. This article describes the most significant alterations in terms of spatial planning and the Building Code as stipulated by new legislation.