

Vendula Zahumenská

---

---

---

# Hlavní změny ve stavebním zákoně od roku 2018

---

---

---

Arnika 2017

## Hlavní změny ve stavebním zákoně od roku 2018

Od 1. 1. 2018 bude platit rozsáhlá novela stavebního zákona. Je spojena především se závažným zkrácením občanských práv. Ačkoli právě to, se od nového roku v podstatě ruší možnost spolků zapojit se do územních a stavebních řízení, novela přináší celou řadu dalších změn.

### 1. Zjednodušení postupu při pořizování změn územního plánu

Pražský územní plán je pověstný stovkami změn, kterými za více než 15 let své existence prošel. Změny se pořizovaly podobně jako celý územní plán – zastupitelé hlasovali o podnětu na pořízení změny, pak o jejím zadání, první verzi návrhu a konečně probíhalo veřejné projednání finálního návrhu změny. V jednotlivých fázích se mohli vyjádřit občané.

To od roku 2018 neplatí. Novela totiž přichází se zjednodušeným postupem pro případy, kdy návrh změny nemá žádné varianty řešení (to je většina změn). V podstatě to znamená, že odpadá fáze zadání a projednání první verze návrhu (pro společné jednání dotčených orgánů). Zastupitelé rozhodnout jen o pořízení návrhu změny a pak se rovnou zpracuje návrh pro veřejné projednání. Veřejnost se bude vyjadřovat jen v tomto okamžiku a pak bude návrh změny buď schválen nebo s ním zastupitelé souhlasit nebudou.

### 2. Soudní přezkum

Územní plán a jeho změny je možné přezkoumat u soudu. Dnes platí, že je lhůta pro podání „žaloby“ 3 roky od účinnosti daného územního plánu nebo jeho změny (ty se vydávají formou opatření obecné povahy).

Od roku 2018 se tato lhůta zkracuje na pouhý jeden rok. Občané tedy musí ještě bedlivěji sledovat, co se v jejich okolí děje. Roční lhůta pro přezkum se týká také zásad územního rozvoje, regulačních plánů nebo stavebních uzávěr.

Pořád ale platí, že územní plán nebo jeho změnu je možné napadnout spolu s žalobou proti územnímu rozhodnutí (tuto možnost, které se říká „incidenční přezkum“ potvrdil Nejvyšší správní soud). Novela na tom nic nemění, ačkoli to zákonodárci zřejmě zamýšleli.

Současně pořád platí, že návrh na zrušení územního plánu nebo jeho změny mohou podat dotčení vlastníci nemovitostí, spolky, zástupce veřejnosti nebo městské části.

### **3. Metropolitní plán do roku 2023**

Novela stavebního zákona přidala dva roky tvůrcům Metropolitního plánu. Doposud pracoval institut plánování a rozvoje na návrhu Metropolitního plánu s tím, že musí být vše hotovo tak, aby plán mohl platit od roku 2021. Lhůta se posunula na začátek roku 2023. Je ale otázkou, zda dva roky navíc budou pro zpracování a projednání metropolitního plánu dostatečné nebo bude od roku 2023 Praha bez územního plánu. To se samozřejmě může stát i tehdy, pokud bude Metropolitní plán pro řadu nedostatků zrušen soudem.

### **4. Sloučení některých řízení**

Stavební zákon zvolil jako jednu z cest k urychlení povolovacích řízení jejich spojení. Spojení postupů však není povinností a stavebník si může vybrat, který postup – spojený nebo jednotlivá povolení, si vybere.

- a. Územní řízení spojené s posuzováním vlivů na životní prostředí (tzv. EIA) - § 94a a násl. stavebního zákona
- b. Společné územní a stavební řízení - § 94j a násl. stavebního zákona
- c. Společné územní a stavební řízení spojené s EIA - § 94q a násl. Stavebního zákona

Stavební zákona nově umožňuje umisťovat pouhým územní souhlasem širší okruh staveb – nově je možno umisťovat stavby, pro záměry v zastavěném území obce nebo v zastavitelné ploše, pokud takový záměr nemění podstatně poměry v území a nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Dříve nebylo

možno vydat územní souhlas pro záměry, které podléhaly zjišťovacímu řízení v procesu EIA. Dnes není možné vydat územní souhlas jen pro záměry, pro které je vyžadováno závazné stanovisko EIA.

## **5. Co se stane s účastí spolků v územních a stavebních řízeních**

Novela stavebního zákona vyloučila z většiny řízení spolky. Novela totiž změnila známý § 70 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Nově se účast spolků vztahuje jen na řízení podle ZOPK a nikoli na stavební zákon. Novela šla ale ještě dál – vyloučila spolky i z řízení o kácení dřevin, pokud ke kácení dojde kvůli výstavbě – nově se bude pro účely stavebního záměru povolovaného v územním řízení vydávat závazné stanovisko orgánu ochrany přírody. Samotné povolení kácení dřevin bude vydávat stavební úřad. Toto povolení budou součástí rozhodnutí v územním řízení nebo v jiném řízení podle stavebního zákona.

Spolky se mohou nadále účastnit tzv. navazujících řízení (tj. i územního řízení) pro záměry, u kterých proběhla EIA. Vzhledem k tomu, že poslanci v září 2017 schválili další novelu EIA, která značně uvolnila požadavky, není to pro spolky a jejich účast dostatečné řešení. Počet záměrů, které budou podléhat procesu EIA se totiž o dost sníží (na webu Ministerstva životního prostředí se uvádí, že se počet posuzovaných záměrů sníží ročně asi o 2000).

## **6. Závazná stanoviska**

Závazná stanoviska dotčených orgánů jsou podkladem pro vydání např. územního rozhodnutí. Tato stanoviska zpravidla stanoví mnoho podmínek, za jejichž splnění může být záměr realizován. Pokud by úřad vydal negativní stanovisko, záměr by dokonce nemohl být realizován vůbec. Nejsou samostatným rozhodnutím a jejich přezkum se děje v buď rámci přezkumu samotného rozhodnutí (např. územního rozhodnutí – v řízení o dovolání proti tomuto rozhodnutí) nebo se mohla přezkoumávat i samostatně.

Novela zrušila samostatný přezkum závazného stanoviska nadřízeným orgánem a jejich přezkum bude možný jen v odvolacím řízení proti rozhodnutí, kterému závazná stanoviska slouží jako podklad. Přezkum závazných stanovisek má být možný pouze ve

Lhůtě 1 roku od vydání závazného stanoviska – v této lhůtě by mělo být vydáno rozhodnutí o zrušení nebo změně závazného stanoviska. V řadě případů to bude znamenat, že závazné stanovisko vůbec přezkoumáno nebude – vždyť ve lhůtě jednoho roku mnohdy vůbec není vydáno samotné územní rozhodnutí, proti kterému by se dalo odvolat a tím zahájit i přezkum závazného stanoviska. Pokud by se ale věc dostala k soudu a ten by shledal, že bylo územní rozhodnutí opřeno o nezákonné závazné stanovisko, byť nepřezkoumané nadřízeným orgánem, mohl by územní rozhodnutí zrušit. K přezkumu zákonnosti závazného stanoviska nakonec dojde, ale vzhledem k lhůtám, ve kterých rozhodují správní soudy, jen mnohem později.

Závazná stanoviska budou muset být od 1. 1. 2018 také řádně odůvodněna. To stanoví § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, který byl také změněn novelou stavebního zákona. V odůvodnění uvede dotčený orgán důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.

## **7. Závazné stanovisko orgánu územního plánování**

Novinkou je závazné stanovisko orgánu územního plánování, které je podkladem např. pro územní rozhodnutí nebo územní souhlas a další rozhodnutí stavebního úřadu. Pro některé záměry toto stanovisko není potřeba (pro záměry v zastavěném území, zastavitelné ploše nebo pro ty, nepotřebují stavební povolení ani ohlášení – soulad těchto záměrů s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování posuzuje jen stavební úřad jako tomu bylo dosud). V závazném stanovisku orgán územního plánování určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. Ve stanovisku jsou také stanoveny podmínky pro realizaci záměru.

Stanovisko platí dva roky, popř. Může být jeho platnost prodloužena na tři roky. Pokud by bylo stanovisko v rozporu s později vydanou s politikou územního rozvoje nebo územně plánovací dokumentací, musí být vydáno nové stanovisko (leda by už

samozřejmě bylo vydáno potřebné územní nebo jiné rozhodnutí). V Praze tak budou muset úřady ověřovat nejspíše desítky, ne-li stovky stanovisek, když bude schválen Metropolitní plán nebo aktualizace zásad územního rozvoje.

Veškeré právní předpisy jsou dostupné na [www.portal.org.cz](http://www.portal.org.cz)

