

Nový stavební zákon

Dopady na investiční výstavbu a územní plánování obcí a měst

MATĚJ POTMĚŠIL

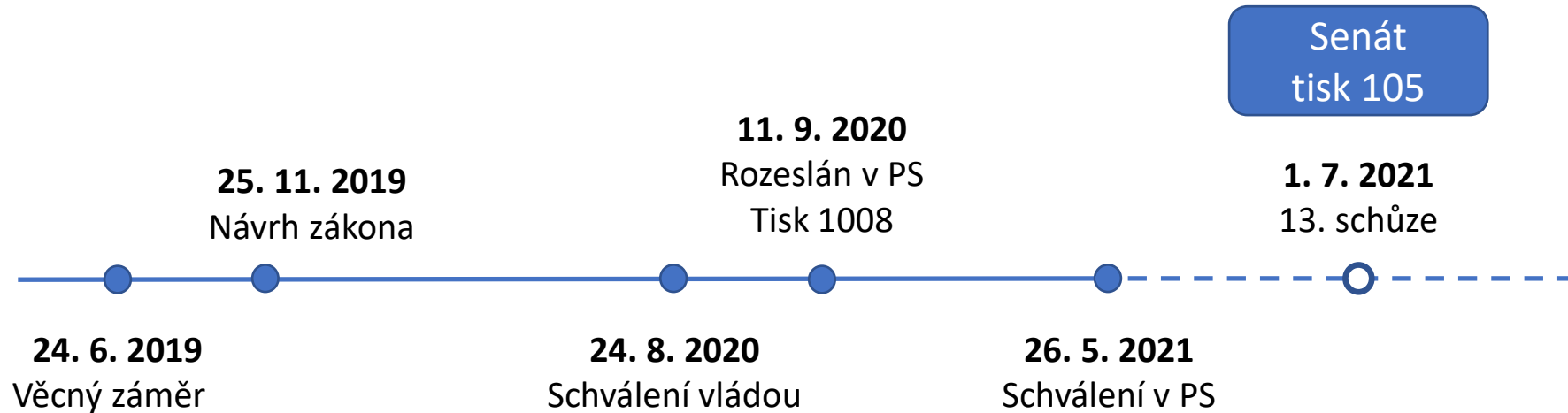
25. 6. 2021



Nový stavební zákon je na spadnutí?



Aktuální stav projednávání



Základní aspekty 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**
- **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
- Podrobnější vymezení požadavků na stavby
- Posílení institutu plánovacích smluv
- Posílení možnosti odstraňování černých staveb

Dělení staveb a nové lhůty

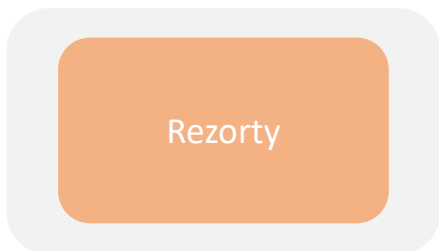
Dělení staveb

- Drobné – svépomoc, stavební dozor
- Jednoduché – svépomoc, stavební dozor (bydlení a kulturní památky stavbyvedoucí)
- Vyhrazené
- Ostatní

Lhůty

- 30 dnů pro jednoduché stavby
- 60 dnů ostatní
- 120 dnů záměry EIA

Státní stavební správa



Nejvyšší stavební úřad

Specializovaný a odvolací SU

Integrované DOSS

Krajský stavební úřad

Územní pracoviště

Územní pracoviště

Územní pracoviště

Integrované DOSS

Neintegrované DOSS

- HZS

- Památková péče

- Zvlášť chráněná území

- Nakládání s vodami

- ...

Odvolací orgán

stavby s výjimkou vyhrazených

1. stupeň

vyhrazené stavby

1. stupeň

stavby s výjimkou vyhrazených

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

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

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

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 zastavené území do 4 let od účinnosti NSZ (do té doby intravilán)
- Obecně při nejbližší příležitosti povinnost 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.

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.



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