

Novela stavebního zákona by měla urychlit výstavbu



Author: Thu Nga Haškovcová | Published: 01.06.2015

Neutěšený a mnohými kritizovaný stav vyústil koncem minulého roku v zahájení legislativních prací na tzv. koncepční novele stavebního zákona. V současné době čeká návrh v připomínkovém řízení na předložení vládě. K tomu by podle dostupných informací mělo dojít v druhé polovině letošního roku. Z prvních zpráv Ministerstva pro místní rozvoj jsme mohli vyčíst ambice vypracovat paragrafované znění návrhu již do konce roku 2014, s tím, že nejen platnost, ale též účinnost novely byla stanovena na 1. ledna 2016. Nynější odhady hovořící o druhé polovině roku 2016 jsou sice poněkud střízlivější, ale ani ty nebude snadné naplnit. Pokud uvážíme, že podle vyjádření MMR má být návrh zpracován a předložen vládě nejdříve v polovině letošního roku s tím, že tomuto kroku bude předcházet též mezirezortní připomínkové řízení, není pravděpodobné, že novela bude v platnosti dříve než počátkem roku 2017.

Jednotné povolovací řízení

A co konkrétního plánuje novela přinést? Jako nejzásadnější pozitivum plánované novely je třeba vyzdvihnout zavedení tzv. jednotného povolovacího řízení. Do toho budou sloučena tři doposud samostatná řízení potřebná k realizaci stavebního záměru - územní, stavební a posuzování vlivu na životní prostředí (EIA). Stručně řečeno, dojde ke spojení procesu umístění a povolení stavby jediným povolením. Dále novela přinese upřesnění působnosti dotčených orgánů (zejména pak Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva dopravy, Ministerstva životního prostředí atd.) a rovněž zkrácení procesu pořizování změn a aktualizací územně plánovacích dokumentací.

V prvně jmenovaném případě jde o nápravu dosavadního stavu, kdy stavební úřady postupují ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány (chráničemi veřejné zájmy) podle zvláštních právních předpisů, jejichž počet se na úseku územního rozhodování pohybuje kolem čtyř desítek. Pro rychlé posouzení záměru jsou velký počet dotčených orgánů, nejednoznačně formulovaná věcná působnost, formální závazná stanoviska či naopak požadavky závazných stanovisek přesahující působnost a ochranu veřejných zájmů vážným problémem. Toto vše by měla připravovaná novela změnit.

Druhá zmíněná změna míří na návrhy aktualizací zásad územního rozvoje a změny územních a regulačních plánů. Většina z nich je dnes předkládána k projednání bez variant nebo v jedné variantě, vybrané na základě předchozích studií. Podle novely bude napříště možné aktualizaci nebo změnu pořídít a vydat

zkráceným postupem při zachování všech práv účastníků projednávání. Zkrácení procesu u aktualizací a změn vyžadujících posouzení vlivů na životní prostředí bude zhruba o 8 měsíců a v případě, že nebude posouzení vlivů vyžadováno, o přibližně 10 měsíců.

Nové sporné body

I přes veskrze pozitivní vnímání připravované novely v ní lze najít několik sporných bodů. Jedná se například o nově zavedenou možnost pro účastníky stavebního řízení (tj. stavebníka, vlastníka stavby, na niž má být provedena změna, vlastníka pozemku, na kterém má být stavba prováděna, a konečně osobu stavbou dotčenou) odvolat se (potažmo proces napadnout žalobou) ve více stupních schvalovacího procesu, než tomu bylo dříve, a tedy vrátit celé řízení na začátek. Samotné zjednodušení získání povolení s sebou tedy nemusí nutně přinášet i zkrácení doby trvání předprojektové fáze.

Druhá poznámka míří k otázce spojení řízení o vydání integrovaného povolení (tzv. IPPC - Integrated Pollution Prevention and Control) s povolováním stavby. V důsledku zvláštního charakteru tohoto řízení lze proto očekávat nutnost častých (dílčích) změn právní úpravy. Jelikož v integrovaném povolení je zahrnuto vícero jednotlivých povolení, souhlasů a stanovisek dotčených orgánů (zejména v oblasti ochrany vod, ovzduší, přírody a krajiny apod.), které by jinak musel provozovatel zařízení získat, je možné očekávat, že v důsledku potenciálních změn zvláštních právních předpisů, regulujících výše zmíněné oblasti (např. zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů či zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší atd.) je pravděpodobné, že se změny těchto jednotlivých předpisů budou nezřídká promítat do úpravy stavebního zákona.

Obecně však v připravované novele výrazně převažují pozitiva a lze se domnívat, že má potenciál představovat výrazný přínos pro národní hospodářství. Vliv na rychlost výstavby jde ruku v ruce zejména se zjednodušením získávání povolení ke stavbě. Snadnější realizace rozsáhlých i menších staveb bude mít přímý dopad na oživení výstavby v ČR a s tím související zvýšení zaměstnanosti. Stejně tak novela určitě prohloubí i oživení realitního trhu. Je však na místě znovu zmínit to, že zjednodušení procesu získání povolení nemusí automaticky přinést i zkrácení doby trvání předprojektové fáze.

Autorka pracuje v advokátní kanceláři DLA Piper Prague.

01.06.2015 08:00, Thu Nga Haškovcová