

31. 1. 2018

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Proč nevyužít integraci EIA do územního či společného řízení, kterou nabízí novela stavebního zákona

Dne 1. ledna 2018 nabyla účinnosti novela stavebního zákona, která kromě dalšího zavedla možnost sloučit proces posuzování vlivů na životní prostředí („EIA“) s územním a případně též stavebním řízením do jednoho řízení. Takový postup však nemusí vždy přinést očekávané zkrácení celého procesu; prozatím se jeví, že může situaci spíše komplikovat. Proč je tedy třeba integraci EIA do územního řízení zvážit?

RANDA HAVEL ■ LEGAL

Stručně k novým možnostem v řízení podle stavebního zákona

O změnách, které přináší novela stavebního zákona, již bylo napsáno mnoho, tak pouze ve zkratce k novým možnostem řízení. Novela kromě zjednodušení již existujícího společného stavebního a územního řízení zavádí nové integrované procesy. Těmi jsou: územní řízení spojené s posuzováním vlivů na životní prostředí (dále jen „EIA“) a společné územní a stavební řízení spojené s EIA.

Integrovaná řízení nejsou povinná, ale při zvolení této možnosti se očekává zkrácení a zefektivnění povolenáckého procesu, a to teoreticky až o půl roku. Zjednodušení procesu je založeno na součinnosti příslušných úřadů; se stavebníkem bude komunikovat pouze stavební úřad. Ve všech integrovaných řízeních bude vydáváno jedno výsledné rozhodnutí (územní rozhodnutí nebo společné povolení).

Rizika integrovaných řízení

V případě projektů, u kterých nehrozí žádné větší komplikace (spojené zejména s účastí spolků na ochranu životního prostředí a jiných sdružení), může být využití integrovaných řízení jistě přínosem. V opačných případech to však jistě zdaleka není.

Uvedme si to na příkladu územního řízení spojeného s EIA. Při zahájení takového řízení musí stavebník předložit stavebnímu úřadu nejen dokumentaci potřebnou pro EIA, ale také zároveň projektovou dokumentaci pro územní rozhodnutí. Na rozdíl od klasického územního řízení stavebník nepředkládá k žádosti o vydání rozhodnutí závazné stanovisko dotčeného orgánu; stanovisko se vydává právě až v rámci integrovaného řízení. V rámci tohoto řízení pak může dotčený orgán státní správy vydat stanovisko, na základě kterého bude po stavebníkovi například požadovat závazná kompenzační opatření, jejichž realizace nejen oddálí vykonatelnost územního rozhodnutí, ale která také pravděpodobně povedou k úpravě projektové dokumentace. Dále bude možné na základě negativního stanoviska dotčeného orgánu státní správy žádost o vydání územního rozhodnutí zamítnout jako celek.

Revize projektové dokumentace přitom bude z pohledu investora finančně a časově náročná.

Komplikace by v takovém případě mohla být o to větší, pokud by se například po zamítnutí žádosti o vydání územního rozhodnutí v mezidobí změnila právní předpisy či technické normy, které by měly za následek nutnost kompletního přepracování projektové dokumentace.

Proto v případech, u kterých lze očekávat, že stanovisko dotčeného orgánu by mohlo významným způsobem zasáhnout do projektové dokumentace, případně uložit nějaká kompenzační opatření, lze doporučit dosavadní postupy řízení dle stavebního zákona; tj. oddělení územního řízení a EIA a získání souhlasného stanoviska dotčeného orgánu státní správy již před podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí.

Další komplikací mohou být právě při účasti různých sdružení jejich zásahy do integrovaného řízení. V rámci takového integrovaného řízení se totiž vydává pouze jedno výsledné rozhodnutí, přičemž stanovisko dotčeného orgánu lze napadnout pouze v rámci přezkumu/odvolání směřujícího vůči výslednému rozhodnutí. Pokud tedy v takovém případě bude napadeno stanovisko dotčeného orgánu, může to mít za následek nevyhovění žádosti o vydání územního rozhodnutí jako celku. Na druhou stranu po uplynutí lhůt pro přezkum či odvolání proti územnímu rozhodnutí již investora nemůže nepříjemně překvapit zrušení stanoviska dotčeného orgánu v rámci jiného, paralelně vedeného řízení.

Co se týče společného územního a stavebního řízení a EIA, výše uvedené se aplikuje obdobně; o to více je pak při využití této varianty třeba vyhodnotit rizika plynoucí z případného zásahu do řízení.

K výše uvedenému dodáváme, že v případě, že by stavebník musel podstupovat celý proces (s nejistým výsledkem) znovu od začátku, očekávané úspory času se nedočká. I pokud by mu v novém řízení bylo vyhověno, urychlil by tím celý proces maximálně o dva až tři měsíce oproti tomu, kdyby namísto toho původně zahájil „standardní“ oddělená řízení (EIA a územní, případně EIA a společné územní a stavební), a to ještě se zvýšenými náklady. Nadto, jak vyplývá už z výše uvedeného, v případě oddělených řízení může stavebníkovi v případě zamítavého územního rozhodnutí zůstat alespoň kladné stanovisko EIA, což v případě integrovaného řízení není možné.

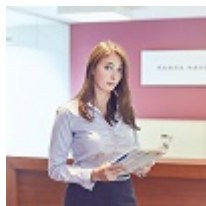
Proklamovaná časová úspora při využití integrovaných řízení není jednoznačná ani dle příslušných úřadů. Stavební úřady předpokládají prodlužování zákonných lhůt při jejich rozhodování na maximum a k praktické aplikaci integrovaných řízení po novele se staví spíše negativně.

Závěr

Ačkoliv stavební zákon po Novém roce nabízí investorům nové možnosti vedení řízení, neočekává se, že je stavebníci budou více využívat, a to minimálně pro nedořešené dopady zamítnutí žádosti o vydání územního rozhodnutí či společného povolení, jako je „ztráta“ závazného stanoviska a potenciální zvýšené náklady spojené s revizí podkladové dokumentace. Z výše uvedených důvodů by proto měl každý stavebník pečlivě zvážit, zda variantu integrovaných řízení zvolí. Zajímavé bude rovněž sledovat praxi stavebních úřadů, které potvrdí nebo vyvrátí alespoň domněnku o proklamované časové úspoře.



Mgr. Tomáš Slabý,
partner



Mgr. Tereza Čopáková,
advokátní koncipientka

[ŘANDA HAVEL LEGAL advokátní kancelář s.r.o.](#)

Truhlářská 13-15
110 00 Praha 1

Tel.: +420 222 537 500 - 501

Fax: +420 222 537 510

e-mail: office.prague@randalegal.com

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)