

# Novela stavebního zákona

Hlavní změny na úseku územního plánování

XIII. Setkání starostů a místostarostů JČK

Zliv 25.1.2018

Ing. Viktor Tomšík

# Novela stavebního zákona

- Vydána pod č, 225/2017 Sb., účinná od 1.1.2018
- Změny se dotknou i souvisejících vyhlášek
- Společně se stavebním zákonem bylo novelizováno i dalších 44 právních předpisů

# **Novela stavebního zákona**

## **Základní cíl novely stavebního zákona**

- Urychlit procesy upravené stavebním zákonem**

# Novela stavebního zákona

## Nejvýznamnější změny

- Zavedení společného povolení
- Změna kompetencí správních orgánů
- Umístování záměru žadatele není jen v kompetenci obecných stavebních úřadů
- Soulad s PÚR, ÚPD, cíli a úkoly územního plánování převážně neposuzuje obecný stavební úřad
- Koordinaci záměrů v území provádí úřad územního plánování (ÚÚP)
- ÚÚP vydává závazné stanovisko
- Závazné stanovisko u záměrů nacházejících se ve správních obvodech několika ORP vydává krajský úřad

# Novela stavebního zákona

## Přínosy v oblasti územního plánování:

- Zkrácený postup při pořizování změn územních a regulačních plánů
- Možnost pořídít ÚP s regulačními prvky - pro celé území/část území obce
- Legální možnost požadovat úhradu nákladů za zpracování ÚS na tom, kdo podnět k pořizení studie podal
- Povinnost předání dokumentace ve strojově čitelném formátu
- Prodloužení termínu platnosti ÚP vydaných před 1.1.2007 **do 31.12.2022**

# Novela stavebního zákona

## Přínosy v oblasti územního plánování:

- Právní stavy pořízené do 31.12.2017 se považují za úplné znění
- ÚS pořízené v rozporu s ÚPD vypustí z evidence MMR

# Novela stavebního zákona

Změna ÚP/RP nabude účinnosti až po zveřejnění úplného znění dokumentace (výjimka – pokud byla vyvěšena veřejná vyhláška oznamující vydání do 31.12.2017)

Povinnost zveřejnit úplné znění územně plánovací dokumentace do 30. 6. 2018

Povinnost zveřejnit územní studie do 30. 6. 2018 nebo údaje o studii z evidence vypustit (vazba na úkol pro ORP – prověřit aktuálnost ÚS do 31. 12. 2018)

**§ 188a - platnost neprodloužena – tzn., že povolovat podle něj lze pouze do 31. 12. 2020** (umístování staveb v nezastavěném území obce, která nemá ÚP)

# Novela stavebního zákona

Možné problémy:

## **§ 18 Cíle územního plánování**

Nově lze v nezastavěném území umisťovat i přípojky a účelové komunikace

Není umožněna doplňková funkce bydlení

Stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení uvedené v § 18 odst. 5 , lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace **z důvodu**

**veřejného zájmu** výslovně nevyklučuje.



# Novela stavebního zákona

## § 4 Závazná stanoviska

**Z hlediska souladu s územním plánem vydávají úřady územního plánování**

**Soulad staveb s ÚP pro stavby uvedené v § 103 odst. 1 SZ v zastavěném území a zastavitelné ploše posuzují stavební úřady**

*Vazba na §90 odst. 2, 96b, 79, 80 a 103, obsah na § 18 a 19 a 149 odst. 2 správního řádu*

- Oprávnění kontrolovat v součinnosti se stavebním úřadem podmínky závazného stanoviska – oprávnění ne povinnost, vazba na § 171 SZ – státní odborný dozor

Znění zákona týkající se přezkumu závazných stanovisek napaden u ústavního soudu ( §4 odst. 9, 10, 12 SZ

# Novela stavebního zákona

## § 4 Závazná stanoviska

### § 96b - Závazné stanovisko orgánu územního plánování

povinný podklad pro posouzení souladu stavby s územně plánovací dokumentací nejen pro rozhodnutí stavebního úřadu, **ale pro všechna řízení**, týkající se změn v území (EIA, územní souhlas, změna v užívání stavby apod.)

závazné stanovisko se **nevydává** pro stavební záměry **v zastavěném území nebo zastavitelné ploše** uvedené v § 103 odst. 1.

# **Novela stavebního zákona**

## **§ 4 Závazná stanoviska**

### **§ 96b - Závazné stanovisko orgánu územního plánování odst. 2**

**Pokud je stavební úřad zároveň orgánem územního plánování příslušným k vydání závazného stanoviska, obstarává závazné stanovisko orgánu územního plánování stavební úřad, není-li toto závazné stanovisko součástí koordinovaného závazného stanoviska.**

# Novela stavebního zákona

## Strojově čitelný formát

ÚPD, její změna a její úplné znění se vyhotovuje v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu

•definice v zákoně č. 109/1999 Sb. o *svobodném přístupu k informacím*, ve znění pozdějších předpisů

•*Krajskému úřadu se ÚP a RP a jejich změny poskytují také v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu*

# **Novela stavebního zákona**

## **Uplatňování stanovisek, námitek a připomínek**

**Stanoviska, námitky a připomínky se uplatňují  
písemně**

# Novela stavebního zákona

## Územní studie

Ten, kdo hodlá realizovat změnu v území **může zajistit zpracování ÚS na své náklady**

Zavedení povinnosti **prověřit** nejpozději do 8 let od vložení dat o ÚS do Evidence **aktuálnost jejího řešení**

# Novela stavebního zákona

## Obsah územního plánu (ÚP)

- Pokud je v ÚP vymezena plocha podmíněná zpracováním RP na žádost, k jehož vydání musí dojít do 1 roku od podání žádosti, nezapočítává se do této lhůty doba, po kterou žadatel zajišťoval úpravu návrhu RP podle výsledku projednání
- Zastupitelstvo obce může v rozhodnutí o pořízení ÚP nebo v zadání ÚP stanovit, že bude pořízen ÚP s prvky RP
- Tato skutečnost musí být jednoznačně uvedena v rozhodnutí (usnesení) zastupitelstva
- Pokud se pořizuje ÚP s prvky RP mohou námitky k prvkům náležejícím RP uplatnit i osoby uvedené v § 85 odst. 1 a 2 (účastníci územního řízení)

# Novela stavebního zákona

## Vydání územního plánu

• Obec je povinna bez zbytečného odkladu uvést ÚP do souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR) a schválenou politikou územního rozvoje (PÚR)

• Část ÚP, která v území znemožňuje realizaci záměru obsaženého v PÚR nebo v ZÚR se při rozhodování nepoužije



potřeby nových  
zastavitelných ploch

•Pořizovatel pro obec zajistí vyhotovení ÚP zahrnující úplné znění po vydání jeho změny

# Novela stavebního zákona

## Nabytí účinnosti změny územního plánu

- Změnu ÚP a úplné znění ÚP po této změně obec doručí veřejnou vyhláškou
- Dnem doručení změny ÚP a úplného znění nabývá změna účinnosti

# Novela stavebního zákona

## Zkrácené postupy

- Novela zavádí zkrácené postupy pořizování aktualizací a změn územně plánovacích dokumentací
- Dojde ke zkrácení doby pořizování o 6 až 12 měsíců v závislosti na rozsahu a složitosti změny nebo aktualizace

# Změna stavebního zákona

## Zkrácené postupy

- Použijí se u aktualizací nebo změn, kde se nevyžaduje zpracování variant řešení
- Za variantu řešení se nepovažuje tzv. Nulová varianta (současný stav)
- Změna nebo aktualizace může být pořizována na návrh nebo z vlastního podnětu
- V rozhodnutí zastupitelstva musí být vždy uvedeno, že aktualizace nebo změna bude pořizována zkráceným postupem
- Slučují se etapy společného jednání a veřejného projednání

# Novela stavebního zákona

## Zkrácené postupy

Návrh na pořízení změny ÚP nebo RP může podat:

- orgán veřejné správy
- občan obce
- FO nebo PO, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce
- oprávněný investor (vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury)

# Novela stavebního zákona

## Zkrácené postupy

- Zkrácený postup navazuje na:

- zprávu o uplatňování ÚP, nebo

- na rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny ÚP a o jejím obsahu

- Zkrácený postup pořízení změny RP nelze použít u změny RP, který nahradil ÚR pro záměr, který podléhá posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

# Novela stavebního zákona

## Zkrácené postupy

Návrh obsahuje:

- Údaje umožňující identifikaci žadatele
- Důvody pro pořízení změny
- Návrh obsahu změny
- Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu s uvedením, zda je možné vyloučit významný vliv na ELV (*evropsky významné lokality*) a PO (*ptačí oblasti*) či nikoliv (nevztahuje se na změnu RP)

•

# Novela stavebního zákona

## Zkrácené postupy

Návrh obsahuje:

- stanovisko KÚ k navrhovanému obsahu ve kterém uvede, zda má být návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí (nevztahuje se na změnu RP)
- návrh úhrady nákladů na zpracování změny, VVURÚ (*vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území*) a dalších případných vyvolaných změn



# Novela stavebního zákona

## Zkrácené postupy

• Stanoviska orgánu ochrany přírody a KÚ zajišťuje u změny ÚP:

• **pořizovatel** u změny pořizované z vlastního podnětu

• **navrhovatel** u změny pořizované na návrh

• Pokud ze stanovisek vyplyne potřeba variant řešení nelze změnu pořídít zkráceným způsobem

# Novela stavebního zákona

## Prodloužení platnosti starých územních plánů

Územně plánovací dokumentaci sídelní útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán schválené před 1. lednem 2007 lze do 31. prosince 2022 podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývá platnosti

# Novela stavebního zákona

## **Pro obec důležité přechodné ustanovení**

Obec, pro kterou byl vydán územní plán nebo regulační plán přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, zajistí zveřejnění úplného znění této dokumentace do **30. června 2018**. Pokud nebyla vydána žádná změna této dokumentace, zveřejní vydaný územní plán nebo vydaný regulační plán.

# **Změna současněho řádu správního**

**v souvislosti s novelou stavebního zákona**

**•Návrh lze podat do 1 roku ode dne, kdy návrhem napadené opatření obecné povahy nabylo účinnosti. Zmeškání lhůty pro podání návrhu nelze pominout, a to ani ve vazbě na navazující správní rozhodnutí, opatření nebo jiný úkon nahrazující rozhodnutí.**

# Rekodifikace veřejného stavebního práva

Přijetím novely stavebního zákona je dosaženo pouze dílčích změn. Podstatné zrychlení, zefektivnění a zjednodušení přípravy staveb může přinést pouze zcela nový stavební zákon, včetně zásadních úprav mnoha souvisejících zákonů.

Kolegium ministryně pro rekodifikaci stavebního práva

Pracovní skupiny pro rekodifikaci stavebního práva

# **Novela stavebního zákona**

Děkuji za pozornost