

25. 10. 2017

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

Novela stavebního zákona: závazné stanovisko orgánu územního plánování

Dne 31. 7. 2017 byl ve Sbírce zákonů uveřejněn zákon č. [225/2017](#) Sb., kterým se mění zákon č. [183/2006](#) Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.



Novela nabude účinnosti 1. ledna 2018 a přinese řadu zásadních změn, a to jak v rámci stavebního a územního řízení (např. rozšíření kompetencí speciálních stavebních úřadů či rozšíření možností využití tzv. společného řízení), tak i na úseku územního plánování.

Jednou z novinek, která bude po účinnosti novely zavedena, je závazné stanovisko orgánu územního plánování dle § 96b novelizovaného stavebního zákona (dále jen „NSZ“). Do 31. prosince 2017 platí stávající právní úprava, dle které posuzuje soulad záměrů výstavby nebo změny stavby s územně plánovací dokumentací a s politikou územního rozvoje stavební úřad příslušný k vedení územního řízení, který závěry svého posouzení formuluje v územním rozhodnutí. Od 1. ledna 2018 však nastane změna a soulad s územně plánovací dokumentací nebude nadále posuzovat stavební úřad, nýbrž úřad územního plánování (jakkoli se v praxi může jednat o tentýž úřad[1]), a to prostřednictvím závazného stanoviska orgánu územního plánování podle § 96b NSZ. Výjimku tvoří stavební záměry v zastavěném území nebo zastavitelné ploše uvedené v § 103 odst. 1 NSZ, pro které se závazné stanovisko dle § 96b NSZ vydávat nebude.[2]

Důvodová zpráva k zavedení institutu závazného stanoviska dle § 96b NSZ dále uvádí, že „před novelou umisťoval stavby jen obecný stavební úřad, po novele budou smět umisťovat stavby nejen obecné stavební úřady (na různých úrovních), ale všechny stavební úřady (tzn. i jiné a speciální), včetně Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva dopravy, Ministerstva vnitra, Ministerstva spravedlnosti, vodoprávních úřadů, drážních úřadů a řady dalších. Proto je nezbytné závazným stanoviskem orgánu územního plánování koordinovat využití území a plnit další cíle a úkoly územního plánování.“[3]

Významu tedy závazné stanovisko orgánu územního plánování nabývá zejména ve vztahu ke speciálním stavebním úřadům, které nebudou v řízení o umístění stavby provádět posouzení záměru z hlediska souladnosti s územně plánovací dokumentací a s politikou územního rozvoje, nýbrž budou v této části vycházet z obsahu závazného stanoviska podle § 96b NZS, a budou povinny rozhodnout v souladu s obsahem tohoto stanoviska.[4]

Důležitým aspektem novely je zajištění dostatečné závaznosti stanoviska, neboť v současné době dochází často k vydávání nezávazných či duplicitních vyjádření stavebních úřadů a orgánů územního

plánování.[5]

Předmět závazného stanoviska je popsán v § 96b odst. 3 NSZ. Orgán územního plánování v závazném stanovisku 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.“[6] Jestliže orgán územního plánování shledá záměr jako přípustný, stanoví i podmínky jeho uskutečnění.

Pokud by se závazné stanovisko dostalo do rozporu s politikou územního rozvoje nebo územně plánovací dokumentací, která byla vydána až po vydání závazného stanoviska, a zároveň by dosud nebylo vydáno rozhodnutí nebo jiný úkon dle § 96b odst. 1 NSZ, má orgán, který závazné stanovisko vydal, povinnost nahradit jej novým závazným stanoviskem z moci úřední.[7]

Ustanovení § 96b odst. 5 a 6 NSZ omezují platnost závazného stanoviska z hlediska času. Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne jeho vydání. V odůvodněných případech může úřad územního plánování stanovit i delší lhůtu, nejdéle však 3 roky. V případě, že se změny podmínky v území, nelze platnost závazného stanoviska již dále prodloužit.

Právě povinnost nahrazovat stanoviska z moci úřední v případě změn územně plánovací dokumentace či politiky územního rozvoje, spolu s omezenou časovou platností stanoviska může přinést vyšší administrativní zatížení úřadů územního plánování oproti současnému stavu. Tato skutečnost stojí za pozornost především s ohledem na hlavní cíl novely, kterým by mělo být „zjednodušení a zrychlení povolovacích řízení“[8]. Je však třeba počítat s tím, že místo „zrychlení“ mohou výše popsané postupy přinést naopak prodloužení doby trvání jednotlivých územních řízení, a to především ve větších nebo více se rozvíjejících územích.

Ke zjednodušení a zpřehlednění povolovacích řízení by naopak mohla přispět úprava týkající se omezení možnosti přezkumu závazných stanovisek dotčených orgánů. Dle § 4 odst. 9 NSZ platí, že „nezákonné závazné stanovisko dotčeného orgánu, vydané pro účely řízení podle tohoto zákona, lze zrušit nebo změnit správním orgánem nadřízeným dotčenému orgánu pouze v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem podle § 149 odst. 4 správního řádu.“ NSZ tedy přináší speciální úpravu oproti stávající úpravě obsažené v § 149 správního řádu, která umožňovala vedle napadení závazného stanoviska odvoláním rovněž jeho zrušení či změnu v přezkumném řízení vedeném příslušným nadřízeným správním orgánem správního orgánu, který závazné stanovisko vydal.[9]

Takto nastavená právní úprava odstraňuje určitou dvojkolejnost přezkumného a odvolacího řízení. Veškeré námitky týkající se závazného stanoviska tak bude nově nutno řešit cestou odvolání proti rozhodnutí, které bylo na podkladě závazného stanoviska vydáno, což může přispět ke zjednodušení a pravděpodobně i k urychlení povolovacích řízení. Konkrétní dopady však ukáže až praxe.

Mgr. Eva Bažantová,
advokátka

Mgr. Barbora Červinková,
advokátní koncipientka

[CÍSAŘ, ČEŠKA, SMUTNÝ s.r.o., advokátní kancelář](#)

CITY TOWER
Hvězdova 1716/2b
140 78 Praha 4 Pankrác

Tel.: +420 224 827 884
Fax: +420 224 827 879
e-mail: ak@akccs.cz



[1] Toto ostatně předpokládá i samotný NSZ, viz § 96b odst. 2: „Pokud je stavební úřad zároveň orgánem územního plánování příslušným k vydání závazného stanoviska, obstarává závazné stanovisko orgánu územního plánování stavební úřad (...).“

[2] Viz § 96b odst. 1 NSZ.

[3] Důvodová zpráva k zákonu č. [225/2017](#) Sb., kterým se mění zákon č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákon
[4] Viz § 84 odst. 2 NSZ.

[5] Srov. důvodová zpráva k zákonu č. [225/2017](#) Sb., kterým se mění zákon č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákon

[6] § 96b odst. 3 zákona č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění účinném k 1. 1. 2018

[7] § 96b odst. 7 zákona č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění účinném k 1. 1. 2018

[8] Důvodová zpráva k zákonu č. [225/2017](#) Sb., kterým se mění zákon č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákon

[9] K tomu viz § 149 odst. 5 zákona č. [500/2004](#) Sb., správní řád: „Nezákonné závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení, k němuž je příslušný nadřízený správní orgán správního orgánu, který vydal závazné stanovisko. Jestliže správní orgán při své úřední činnosti zjistí, že jiný správní orgán učinil nezákonné závazné stanovisko, dá podnět správnímu orgánu příslušnému k přezkumnému řízení a vyčká jeho rozhodnutí.“

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

Další články:

- [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](#)
- [AI omnibus](#)