

15. 11. 2017

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

Stavební zákon 2018: Napadání územních plánů

Rozsáhlá novela stavebního zákona a souvisejících předpisů účinná od 1. ledna 2018 se dotkne m.j. také podmínek pro napadání územních plánů obcí jako jedné z cest pro prosazení jejich změny. Základními změnami jsou především zkrácení obecné lhůty pro napadení opatření obecné povahy a dále zavedení institutu zkráceného postupu při pořizování změny územního plánu.



Zkrácení lhůt pro napadení územního plánu

První změnou, kterou novela stavebního zákona přináší, je zkrácení lhůty pro podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy či jeho části, tedy i územního plánu, a to ze současných tří let na jeden rok. To se kromě územního plánu týká také např. zásad územního rozvoje nebo stavební uzávěry, které mají stejnou právní formu. Dosavadní lhůta tří let pro podání správní žaloby vytvářela nepříjemnou situaci nejen pro správní orgány, ale pro veškeré občany, firmy či investory, kteří chtěli na daném území stavět či jej jinak využít.

Lhůtu jednoho roku vidí legislativec jako optimální kompromis mezi zásadou zákonnosti opatření obecné povahy a principem právní jistoty, přičemž smyslem je vytvořit stabilnější a právně jistější prostředí. Na stranu druhou toto zkrácení lhůt více akcentuje procesní bdělost vlastníků nemovitostí v dané obci, zejména, pokud mají konkrétní investiční záměr.

Po zmeškání této zkrácené lhůty však zůstane zachována možnost napadení územního plánu cestou tzv. „incidenčního přezkumu“, což dovozuje i poměrně nedávná judikatura Nejvyššího správního soudu, která při výkladu klíčového ustanovení § 101a odst. 1 soudního řádu správního rozdělila možnosti napadení územních plánů na případy kontroly „abstraktní“ a kontrolu incidenční, možnou za situace aplikace územního plánu a následného vydání správního rozhodnutí (například o zamítnutí návrhu na vydání územního rozhodnutí)[1]. Územní plán tak je možné napadnout v rámci žaloby proti územnímu rozhodnutí, kterou žalobce může spojit s návrhem na zrušení územního plánu – na této možnosti novela nic nemění. Zůstává tak otázkou, zdali novela jednoleté lhůty pro soudní napadení opatření obecné povahy nepovede k nárůstu incidenčních přezkumů i po uplynutí této lhůty, byť toto řešení je již z pohledu investora méně čisté, neboť mu předchází negativní rozhodnutí správního orgánu.

Zkrácený postup při pořizování změny územního plánu

Další změnou, kterou novela zavádí, je zavedení institutu zkráceného postupu při pořizování změny územního plánu do ust. § 55a a § 55b stavebního zákona. Zkrácený postup pro změnu vydaného

územního plánu bude možný v případech, kdy nebude vyžadováno zpracování variant řešení, o kterých musí zastupitelstvo obce rozhodnout podle § 51 odst. 2 zákona.

V případě, kdy vlastník nemovitosti či investor potřebuje k uskutečnění stavebního záměru dosáhnout změny územního plánu, za dosavadní právní úpravy a stávajících postupů se může realizace oddálit i o několik let. Zkrácený postup při pořizování změny územního plánu si klade za cíl tento proces zkrátit.

Zkrácené řízení o změně územního plánu se zahajuje buď na návrh, anebo z vlastního podnětu zastupitelstva obce, které o pořízení změny rozhoduje. V tom se neliší od dosavadního způsobu rozhodování o návrhu na změnu. Rozdílem však je, že v případě zkráceného je upuštěno od projednávání s dotčenými orgány – tato fáze se realizuje až v navazující fázi pořízení.

Zpracování návrhu na provedení změny územního plánu je tedy pro vlastníky nemovitostí v dané obci prvním krokem pro dosažení uvedené změny. Náležitosti samotného návrhu stanoví zákon v § 55a odst. 2 a kromě obecných náležitostí podání musí návrhovateli zejména uvést důvody pro pořízení změny územního plánu, návrh obsahu změny územního plánu, stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody k navrhovanému obsahu změny o vyloučení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, stanovisko příslušného krajského úřadu k navrhovanému obsahu změny s přihlédnutím k stanovisku orgánu ochrany přírody, návrh úhrady nákladů na zpracování změny, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, vyhotovení úplného znění územního plánu po jeho změně a další.

Je-li změna prováděna na základě vlastního podnětu, zajistí stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody a příslušného krajského úřadu pořizovatel s výjimkou změny na základě zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období.

Na podání návrhu navazuje zahájení řízení o pořízení změny územního plánu. Na rozdíl od stávající úpravy odpadá fáze společného jednání s ministerstvy a dotčenými orgány a fáze projednání zadání. Nově zahrnuje zkrácený postup rozhodnutí zastupitelstva o pořízení, dalším krokem bude zpracování návrhu pro veřejné projednání s dotčenými orgány i veřejností (kteří mají možnost podat námítky a připomínky) a na závěr dojde – v ideálním případě – ke schválení změny územního plánu.

Oproti dosavadní úpravě bude nabytí účinnosti změny územního plánu (jak pro „standardní“, tak pro zkrácený způsob) vázáno na doručení úplného znění územního plánu po jeho změně. Toto opatření bylo zavedeno, jelikož původní povinnost zpracovat právní stav po změně neměla sankční opatření, nebyla naplňována a situace se tak stávala pro úřady při další změně nepřehledná.

V zaváděné právní úpravě tak lze spatřovat obecné tendence patrné nejvíce z práva soukromého – akcent na zvýšenou bdělost soukromých osob a jejich aktivitu v ochraně a prosazování jejich práv.



JUDr. Michal Vitek,

advokátní koncipient

Lucie Zdráhalová,
Paralegal

[CHSH Kališ & Partners s.r.o., advokátní kancelář](#)

Týn 639/1
110 00 Praha 1 - Staré Město

Tel.: +420 221 111 711
Fax: +420 221 111 725
e-mail: office@chsh.cz

[1] Viz. např. 5 As 194/2014 - 36

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

Další články:

- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)