

18. 1. 2013

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

Stručné poznámky k „velké“ novele Stavebního zákona - část I.

V roce 2012 byla schválena dlouho očekávaná a slibovaná “velká” novela stavebního zákona (zákon č. 183/2000 Sb.Z.), která je účinná od 1. 1. 2013 a můžete ji nalézt pod č. [350/2012](#) Sb.Z. Cílem tohoto článku je upozornit na vybrané změny, které tato novela přináší. První část představení změn pak budu věnovat obecným ustanovením a úpravě územního plánování, v druhé části navážu územním a stavebním řízením.



I. Obecná ustanovení

Doručování

Nadále již nebude platit pravidlo o zveřejňování písemností (podle § 20 StavZ) ve věcech územního plánování, podle kterého se za den vyvěšení považuje den, ve kterém byla písemnost vyvěšena nejpozději. Toto pravidlo platilo v případě vyvěšování písemnosti na více úředních deskách. Nově se tedy bude doba počítat **od vyvěšení na úřední desce úřadu, který písemnost doručuje.**

Změna pravomocí stavebních úřadů

Ministerstvo průmyslu a obchodu bude nově jako stavební úřad povolovat také na stavby zařízení pro přenos elektřiny, zařízení pro přepravu plynu, zařízení pro uskladňování plynu nebo výroby elektřiny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 100 MW a více (viz ustanovení § 16 StavZ). V návaznosti na rozšíření působnosti k povolování uvedených staveb je současně provedena změna energetického zákona, podle které je MPO v územním řízení u těchto staveb dotčeným orgánem příslušným k vydání závazného stanoviska. Rozšíření okruhu záměrů v kompetenci MPO má vliv i na možnost spojit územní a stavební řízení dle § 2 odst. 1 zákona č. [416/2009](#) Sb., o urychlení výstavby dopravní a technické infrastruktury.

Jiným stavebním úřadem pro stanovené stavby na území vymezeném územním rozhodnutím jako dobývací prostor bude nově **obvodní báňský úřad.**

II. Územní plánování

Vypuštění konceptu územního plánu

Nově již zákon neupravuje zpracování konceptu územního plánu. Pokud byl ke dni nabytí účinnosti novely pořízen koncept územního plánu a nebylo zahájeno jeho projednání, považuje se tento koncept za návrh územního plánu. V případech, kdy již bylo zahájeno jeho projednání, dokončí se podle dosavadních právních předpisů včetně schválení pokynů pro zpracování návrhu (viz Přejchodná ustanovení č. 6).

Prodloužení lhůty pro připomínky

Připomínky a námítky je možné nově podávat do 7 dnů ode dne veřejného projednání. V námítkách musí být uvedeno odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námítkou (viz § 39 odst. 2 a § 52 odst. 2 StavZ).

Omezení okruhu vlastníku oprávněných k podání námitek k územnímu plánu

Námítky proti územnímu plánu budou mít právo podat nově vlastníci pozemků a staveb, kteří jsou dotčeni řešením územního plánu (viz ustanovení § 52 odst. 2 StavZ).

Nepřekročitelné lhůty pro vyjádření dotčených orgánů státní správy

Nově je zaváděna zásada, že pokud dotčený orgán neuplatní svoje stanovisko v určité lhůtě, má se za to, že s návrhem souhlasí (srovnej například návrh rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek při schvalování zásad územního rozvoje, územního plánu nebo regulačního plánu).

Zrušení části územního plánu

Dojde-li ke zrušení části územního plánu, zastupitelstvo obce musí bezodkladně rozhodnout o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu. Dojde-li ke zrušení celého územního plánu, při pořizování se naváže na poslední úkon, který nebyl zrušením zpochybněn (viz § 55 StavZ).

Územní plány obcí do roku 2020

Územní plán obce či regulační plán schválený před 1. lednem 2007 lze upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat až do 31. prosince 2020 (před novelou byla tato možnost pouze do roku 2015) (viz § 188 odst. 1 StavZ).

Obce bez schváleného územního plánu

Pokud nemá obec schválený územní plán, lze do doby vydání územního plánu umísťovat v nezastavěném území pouze určité typy staveb (viz § 188a StavZ) a stavby, pro které byly před 1. 1. 2021 pravomocně umístěny stavby dopravní nebo technické infrastruktury. Novela tedy prodlužuje tuto výjimku, která původně platila pouze do roku 2015 na neurčito a navíc ji rozšiřuje o další typ staveb – pokud mají umístěnou dopravní a technickou infrastrukturu (viz Přejchodné ustanovení č. 8 StavZ).

Vymezení nezastavitelných území

V nezastavěném území obce lze umísťovat pouze některé typy staveb (např. cyklostezky). Podle novely stavebního zákona je možné umístit je vždy, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje (viz § 18 odst. 5 StavZ). Navíc pokud vymezené zastavěné území obsahuje zakres nezastavitelných zemědělských pozemků podle dosavadních právních předpisů, tato část vymezení se od 1. 1. 2013 nepoužije (viz Přejchodné ustanovení č. 1 StavZ).

Oprávněný investor

Stavební zákon nově zavádí institut „oprávněného investora“ jako správce nebo provozovatele veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury. Oprávněný investor může podávat námítky proti návrhu zásad územního rozvoje, navrhopvat aktualizaci zásad územního rozvoje, podávat námítky proti územnímu plánu nebo navrhopvat pořizení územní plánu.

Obsah zásad územního rozvoje a územního plánu

Územně plánovací dokumentace může upravovat i záležitosti, které spadají do úpravy vyšší územně plánovací dokumentací (typicky zásady územního rozvoje kraje mohou obsahovat i záležitosti, které jsou republikového významu a měly by být upraveny v politice územního rozvoje), pokud to není vyloučeno z důvodu negativního dopadu na území jiného kraje nebo obce (viz § 36 odst. 1 a § 43 odst. 1 StavZ).

Rezervy v území nejsou posuzovány z hlediska vlivů na životní prostředí

Zásady územního rozvoje mohou vymezit plochu nebo koridor a stanovit jejich využití, jehož potřebu a plošné nároky je nutno prověřit, tzv. územní rezervu. V územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen na základě aktualizace zásad územního rozvoje. Současně s návrhem zásad územního rozvoje se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, stanovené využití územní rezervy se přitom z hlediska vlivů na životní prostředí a evropsky významné lokality a ptačí oblasti neposuzuje. Ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí se popíšu a vyhodnotí zjištěné a předpokládané závažné vlivy zásad územního rozvoje na životní prostředí a přijatelné alternativy naplňující cíle zásad územního rozvoje (viz § 36 odst. 1 StavZ).

Aktualizace zásad územního rozvoje

Zásady územního rozvoje kraje budou aktualizovány pouze každé 4 roky, obdobně jako politika územního rozvoje ČR nebo územní plány obcí (viz § 42 odst. 3 StavZ).

JUDr. Petra Humlíčková, Ph.D.,
advokátní koncipientka

[Mgr. Vítězslav Dohnal, advokát](#)
advokátní kancelář

Masarykovo nám. 195
254 01 Jílové u Prahy

Tel.: +420 773 991 250
e-mail: humlickova@akdohnal.cz

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [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](#)