



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# Novela stavebního zákona

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

Ing. Eva Fialová

Odbor územního plánování



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# Úvodní informace



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# **Novela zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu**

**- změna zákonem č. 350/2012 Sb.**

**- účinnost 1. 1. 2013**



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# **Novela na úseku územního plánování**



## Hlavní přínosy novely

- Zkrácení a zjednodušení postupů
- Upřesnění posuzování vlivů ÚPD (SEA, NATURA, URÚ)
- Zlepšení ochrany práv občanů
- Nová úprava regulačního plánu
- Řešení problémů institutu předkupního práva a institutu náhrady za změnu v území



# ÚP dle staré právní úpravy pozbývají platnosti

## § 188 SZ odst. 1

Územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán schválené před 1. lednem 2007 lze do 31. prosince ~~2015~~ **2020** podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti.



# 1.

- zemědělské pozemky nad 0,5 ha ležící v intravilánu a nacházející se v obcích, které nemají územní plán, již nebudou nezastavitelnými pozemky,
- upřesňuje se, že plochou může být jeden pozemek, více pozemků nebo část pozemku,
- upřesňuje se činnost dotčených orgánů
- stavby a zařízení uvedené v § 18 odst. 5 bude možné umisťovat v nezastavěném území v případech, pokud je ÚPD výslovně nevyloučí,



## 2.

- problémy k řešení vyplývající z ÚAP obcí se budou projednávat přímo s obcemi, rada obcí bude zrušena,
- pro počítání lhůt bude u veřejné vyhlášky rozhodující úřední deska správního orgánu,
- politika územního rozvoje se bude projednávat s veřejností na veřejném projednání, obce budou smět uplatňovat k PÚR připomínky,





### 3.

- ÚP nebude mít koncept řešení,
- návrh ZÚR, ÚP pro společné jednání bude smět obsahovat varianty řešení
- v době společného jednání bude návrh vystaven; připomínky veřejnosti
- stanovisko SEA se bude uplatňovat již po společném jednání,



## 4.

- kompenzační opatření v případech, kdy bude prokázán významný vliv na území Natura 2000, budou uplatňována ve stanovisku příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny a budou přebírána do výrokové části ÚPD,
- připomínky a námítky bude možné uplatnit do 7 dnů po veřejném projednání, stanoviska dotčených orgánů k nim do 30 dnů od předání vyhodnocených připomínek a námítek,
- zprávy o uplatňování ÚPD za uplynulé období budou mít jasný proces projednání,



## 5.

- ZÚR budou smět obsahovat záležitosti celostátního významu, pokud je MMR ve svém stanovisku z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice kraje nevyloučí,
- územní plán bude smět obsahovat záležitosti nadmístního významu, pokud je krajský úřad ve svém stanovisku z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí,



## 6.

- zavádí se pojem „oprávněný investor“ (vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo technické infrastruktury), ten bude smět podávat námítky k projednávané ÚPD a návrhy na aktualizaci PÚR nebo ZÚR,



## 7.

- vláda bude smět z důvodu naléhavého veřejného zájmu rozhodnout o aktualizaci PÚR, jejím obsahu a zkrácení lhůt jejího projednávání bez zprávy o uplatňování PÚR za uplynulé období,
- na návrh oprávněného investora bude smět zastupitelstvo kraje rozhodnout o aktualizaci ZÚR a stanovit obsah aktualizace bez zprávy o uplatňování ZÚR za uplynulé období,



## 8.

- ZÚR ani vyhodnocení jejich vlivů na URÚ nebudou smět obsahovat podrobnosti patřící do ÚP,
- ÚP ani vyhodnocení jeho vlivů na URÚ nebudou smět obsahovat podrobnosti patřící do RP nebo ÚR,
- definuje se postup pořizování aktualizace nebo změny ÚPD v případech, kdy došlo ke zrušení části ÚPD,
- stanovují se případy, kdy bude stát hradit náklady na aktualizaci ZÚR a změny územních plánů vyplývající z aktualizace PÚR,



## 9.

- jednoznačně se stanovuje, že vymezení zastavěného území může pořizovat každá obec, která zajistí splnění kvalifikačních požadavků,
- upřesňují se kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost, rozsah uznávaného vzdělání bude menší, než předpokládal vládní návrh novely,
- upřesňují se podmínky pro udělení výjimky z požadovaného vzdělání pořizovatele,



## 10.

- proces posuzování regulačního plánu na ŽP se včleňuje do procesu pořizování RP v případech, nejedná-li se o záměr posuzovaný MŽP nebo o záměr, u kterého to vyloučí KÚ; posudek dosud navazující na dokumentaci vlivů na ŽP nebude vyžadován,





## 11.

- nebude povinností, aby RP nahrazoval ÚR, bude to možností,
- bude-li podmínkou pro rozhodování v území vydání RP nebo schválení možnosti využití územní studie, bude muset být stanovena přiměřená lhůta; po jejím uplynutí může být vedeno územní řízení,
- upřesňuje se doba platnosti RP a postup při změně RP; umožňuje se při splnění určitých podmínek RP zrušit,



## 12.

- upřesňuje se předkupní právo věcně i procesně, nebude jej možné vymezovat v případech, kdy postačí věcné břemeno (tj. u většiny inženýrských sítí), vymezit předkupní právo bude možností, ne povinností obce,



# Řešení problémů předkupního práva

## - § 101

- Neukládá se, pokud postačí věcné břemeno – odst. 1
- Náklady hradí oprávněná osoba – odst. 3 a 6
- Cena se stanoví jako cena obvyklá – odst. 4
- Neshodu o ceně může rozhodnout soud – odst. 7
- Zánik předkupního práva – odst. 8 a 9



## 13.

- náhrady za změnu v území nenáleží vlastníkov, pokud do 5 let od nabytí účinnosti ÚP nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila, nenabylo účinnosti územní rozhodnutí, územní souhlas nebo veřejnoprávní smlouva pro stavbu, pro kterou bylo zastavění určeno,
- u náhrady za změnu v území bude možné v určitých případech požadovat úhradu od dotčeného orgánu, na základě jehož stanoviska došlo ke zrušení zastavitelnosti pozemku,



# Řešení problémů institutu „náhrady za změnu v území“ - § 102

- Povinnost náhrady za zrušení určení pozemku k zastavění zaniká marným uplynutím 5 let – odst. 3
- Obec může vyžadovat kompenzaci náhrady od orgánu, který změnu požadoval – odst. 6
- Pokud je obnoveno určení pozemku k zastavění, musí vlastník náhradu vrátit – odst. 7



## 14.

- novela obsahuje finanční sankce vůči poskytovatelům údajů, kteří neplní své povinnosti,
- novela upřesňuje, který z orgánů je příslušný k přezkumu opatření obecné povahy,
- novela obsahuje na úseku územního plánování i 12 přechodných ustanovení, která mají zajistit především hladké pokračování v pořizování ÚPD



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

Děkuji za pozornost