



Přechodné ustanovení nového stavebního zákona o stavebních uzávěrách

Metodické sdělení odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj k aplikaci § 326 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, které se týká pozbytí platnosti stavebních uzávěr vydaných podle zákona č. 50/1976 Sb.

Znění přechodného ustanovení - § 326 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb.

Stavební uzávěry vydané podle zákona č. 50/1976 Sb. z důvodu zamezení možnosti ztížení nebo znemožnění budoucího využití území podle připravované územně plánovací dokumentace pozbývají platnosti dnem nabytí účinnosti tohoto ustanovení.“

Důvody pro přechodné ustanovení

Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „stavební zákon z roku 1976“), obsahoval poměrně obecnou úpravu ve vztahu ke stavebním uzávěrám. Jejich vydání bylo umožněno dvěma odlišnými způsoby. Podle § 32 a následujících bylo možné vydat územní rozhodnutí o stavební uzávěře, jehož vydání bylo v kompetenci příslušného stavebního úřadu. Podle § 33 odst. 3 mohla také rada obce nebo rada kraje vyhlásit stavební uzávěru, a to ve formě nařízení, které bylo vydáno v přenesené působnosti. Stavební uzávěry vydávané podle stavebního zákona z roku 1976 měly za cíl zejména „chránit důležité zájmy v území¹“. Je třeba dodat, že až zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, omezil možnost vydávání stavebních uzávěr (nově jako územní opatření vydávané formou opatření obecné povahy) pouze na případy omezení nebo zákazu stavební činnosti (v nezbytném rozsahu), pokud by ztížila nebo znemožnila budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, kterým se upravuje využití území².

V době, na kterou přechodné ustanovení cílí, nebyla územně plánovací dokumentací pokryta většina území státu. Pokud územní plány existovaly, v mnoha případech byly zpracovány pouze pro vymezenou část území obce (většinou pro zastavěné území a jeho nejbližší okolí, pro jedno katastrální území apod.). Mnoho těchto dokumentací bylo totiž zpracováno ještě před účinností novely stavebního zákona z roku 1976 provedené zákonem č. 83/1998 Sb. Až na základě této novely se územní plány musely zpracovávat a vydávat pro celé území obce (viz § 10 odst. 2 stavebního zákona z roku 1976 po uvedené novele) a řešily dané území komplexně a beze zbytku. Stavební uzávěry tak ztratily část svého významu, protože jejich postavení, které se dotýkalo ochrany území pro jednotlivé záměry, převzala územně plánovací dokumentace, v té době zejména územní plány velkých územních celků (nahrazené později zásadami územního rozvoje) a územní plány obcí. Právě vymezení v územně plánovacích dokumentacích, kde jsou pro plochy a koridory stanoveny podmínky, je pro rozhodování v území klíčovým momentem. Na základě takového vymezení příslušné stavební úřady jednotlivé záměry umísťují.

¹ § 32 odst. 1 stavebního zákona z roku 1976.

² § 97 odst. 1 a § 99 zákona č. 183/2006 Sb.



Stavební uzávěry vyhlášené podle zákona z roku 1976 jsou účinné již více než 15 let. Není možné, aby tak dlouhou dobu byla blokována jakákoliv část území státu, aniž by příslušná samospráva byla schopna provést kroky k naplnění účelu stavební uzávěry, tedy vydání územního plánu, případně jeho změny nebo regulačního plánu. Obce musí naplnit účel těchto stavebních uzávěr, tedy prověřit dané území a na základě tohoto prověření případně vydat územně plánovací dokumentaci či její změnu.

Účinnost přechodného ustanovení

Výše citované přechodné ustanovení **nabylo účinnosti dnem 30. července 2021**, neboť se na něj vztahuje výjimka podle § 335 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále také jen „stavební zákon z roku 2021“):

„Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2024, s výjimkou ustanovení

a) § 36, 319, § 322 odst. 1 a 3, § 324 a § 326 odst. 1, která nabývají účinnosti dnem následujícím po dni jeho vyhlášení.“

Vzhledem k tomu, že nový stavební zákon vyšel ve Sbírce zákonů dne 29. července 2021, nabylo ustanovení § 326 odst. 1 stavebního zákona účinnosti následujícího dne, tedy 30. července 2021.

Na jaké stavební uzávěry se přechodné ustanovení vztahuje

Pro posouzení platnosti stavební uzávěry jsou rozhodující dvě kritéria:

- a) doba vydání / vyhlášení stavební uzávěry,
- b) důvod vydání / vyhlášení stavební uzávěry,

příčemž pro pozbytí platnosti stavební uzávěry musí být současně naplněna obě kritéria.

ad a) doba vydání / vyhlášení stavební uzávěry

Z hlediska času se ustanovení § 326 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. vztahuje na stavební uzávěry, které byly vydány či vyhlášeny v době účinnosti zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), tedy v období od 1. října 1976 do 31. prosince 2006.

ad b) důvod vydání / vyhlášení stavební uzávěry

Z hlediska důvodu se ustanovení § 326 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. vztahuje na stavební uzávěry vydané či vyhlášené z důvodů zamezení možnosti ztížení nebo znemožnění budoucího využití území podle připravované územně plánovací dokumentace.

To znamená, že **30. července 2021 pozbyly platnosti ty stavební uzávěry, které byly vydány či vyhlášeny v období od 1. října 1976 do 31. prosince 2006** postupem podle § 32 odst. 1 písm. d) [tj. formou územního rozhodnutí] nebo § 33 odst. 3 [tj. formou nařízení obce nebo nařízení kraje] zákona č. 50/1976 Sb., **za účelem zamezení možnosti ztížení nebo znemožnění budoucího využití území podle připravované územně plánovací dokumentace**, přičemž konkrétní účel vydání / vyhlášení stavební uzávěry musí být z územního rozhodnutí nebo nařízení jednoznačně patrný a to především z důvodu, že podle stavebního zákona z roku 1976 byl obecný účel stavebních uzávěr formulován poměrně široce.



Na jaké stavební uzávěry se přechodné ustanovení nevztahuje

Ustanovení § 326 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. **se nevztahuje:**

1. **na stavební uzávěry vydané / vyhlášené podle stavebního zákona z roku 1976, které byly vydány či vyhlášeny z jiných důvodů, než je zamezení možnosti ztížení nebo znemožnění budoucího využití území podle připravované územně plánovací dokumentace;**
2. **na stavební uzávěry vydané podle zákona č. 183/2006 Sb., a to kdykoliv v období od 1. ledna 2007 do 30. června 2024.**

Na stavební uzávěry, které nenaplní současně obě uvedená kritéria (tj. dobu a důvod vydání či vyhlášení) ve smyslu § 326 odst. 1, se uplatní přechodné ustanovení § 326 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, které nabývá účinnosti 1. ledna 2024 a zní:

„Stavební uzávěry vydané přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, nejde-li o stavební uzávěry podle odstavce 1, prověří příslušný úřad územního plánování z hlediska jejich aktuálnosti a souladu s požadavky tohoto zákona nejpozději do 1 roku ode dne nabytí jeho účinnosti a informaci o prověření vloží do národního geoportálu územního plánování, jinak pozbývají platnosti; nejsou-li splněny požadavky na aktuálnost a soulad s tímto zákonem a neuplynula-li lhůta 1 roku, postupuje se podle § 123 odst. 4. Ustanovení § 123 odst. 3 se na stavební uzávěry vydané přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona použije obdobně.“

Zároveň se však uplatní ustanovení § 334a odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., podle kterých se v přechodném období, které trvá od 1. ledna 2024 do 30. června 2024, ve věcech týkajících se územního plánování postupuje podle dosavadních právních předpisů. Podle druhé věty odst. 2 tohoto ustanovení se pro účely přechodných ustanovení v části dvanácté hlavě II dílu 2 nového stavebního zákona, která zahrnuje též § 326, za den nabytí účinnosti zákona považuje 1. červenec 2024.

To znamená, že od 1. 7. 2024 **příslušný úřad územního plánování musí u těchto stavebních uzávěr prověřit jejich aktuálnost a soulad s požadavky zákona č. 283/2021 Sb., a pokud je shledá aktuálními a v souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb., musí nejpozději do 30. 6. 2025 vložit do národního geoportálu územního plánování informaci o jejich prověření. Pokud tak úřad územního plánování v uvedené lhůtě neučiní, pozbývají tyto stavební uzávěry od 1. 7. 2025 platnosti.** Během této lhůty, tedy od 1. července 2024 do 30. června 2025, lze také dané územní opatření případně zrušit postupem podle stavebního zákona z roku 2021.

Metodické sdělení bylo zveřejněno 4. 10. 2021 a aktualizováno 9. 8. 2023 ve věci účinnosti přechodných ustanovení po novele stavebního zákona provedené zákonem č. 152/2023 Sb.