

# Důvodová zpráva

## I. Obecná část

### **a) Zhodnocení platného právního stavu, včetně zhodnocení současného stavu ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti mužů a žen**

Návrh předkládaného zákona byl zpracován na základě programového prohlášení vlády, v němž se vláda zavázala v oblasti územního plánování a stavebního řádu předložit novelu nového stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon) tak, aby bylo zajištěno rychlé, transparentní a digitální a občanovi blízké stavební řízení. Návrh je předkládán v souladu s návrhem Plánu legislativních prací vlády na zbývající část roku 2022.

Předkládaná úprava stavebního zákona zahrnuje zejména změnu systému stavební správy a s tím související úpravu kompetence jednotlivých stupňů stavební správy a související procesní změny povolování stavebních záměrů.

Nový stavební zákon na úseku územního plánování navazuje na zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Z něj přejímá základní nástroje územního plánování, jejich obsah a vzájemný vztah. Úpravy byly provedeny v procesu pořizování územně plánovacích dokumentací tak, aby byl jednotný pro všechny územně plánovací dokumentace s příslušnými odchylkami. Nový stavební zákon vypustil politiku územního rozvoje jako jeden z nástrojů územního plánování a na úrovni státu ponechal pouze územní rozvojový plán vydávaný jako opatření obecné povahy vládou. Tento stav se však jeví jako nevhodný. Politiku územního rozvoje jakožto strategický dokument schvalovaný vládou je vhodné zachovat, na což ostatně upozorňovala při projednání vládního návrhu stavebního zákona i Legislativní rada vlády. Politika územního rozvoje je nástrojem územního plánování na celostátní úrovni, která je vždy pořizována pro celé území státu a řeší otázky územního rozvoje s podrobností přiměřenou svému obecnému zaměření. Jako taková slouží ke koordinaci územního rozvoje na celostátní úrovni, v celostátních, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, včetně mezinárodních závazků České republiky. Umožňuje efektivně koordinovat jak územně plánovací činnost krajů a obcí, tak i tvorbu resortních koncepcí majících vliv na využití území. Její podstatnou výhodou je, že jakožto strategický dokument vlády není soudně přezkoumatelná (viz např. nálezn Nejvyššího správního soudu z 18. listopadu 2009 čj. 9 Ao 3/2009-59).

Stávající znění zákona ani předkládaný návrh nepředstavuje negativní dopady ve vztahu k zákazu diskriminace, ani ve vztahu k rovnosti žen a mužů.

V podrobnějším zhodnocení platného právního stavu a zdůvodnění věcných změn pro návrh novely stavebního zákona lze odkázat na Závěrečnou zprávu z hodnocení dopadů regulace podle obecných zásad (RIA).

### **b) Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy, včetně dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k zákazu diskriminace a ve vztahu k rovnosti mužů a žen**

Návrhem zákona nedochází ke změně základních principů, které jsou obsahem platného právního stavu.

Navrhovaná právní úprava je vedena těmito principy:

- 1) V oblasti institucionální dochází ke zrušení Nejvyššího stavebního úřadu, jehož kompetence převezme Ministerstvo pro místní rozvoj. V tomto ohledu zůstane stávající stav. Zachování existence a nutnost faktického zřízení Nejvyššího stavebního úřadu totiž s sebou nese rozsáhlé personální přesuny, značné nároky na státní rozpočet a přesuny kompetencí ústředních správních úřadů a s tím i spojených změn příslušností hospodařit se státním majetkem. Cílem návrhu je proto zabránit další atrofii ústřední úrovně veřejné správy zřízením dalšího relativně nezávislého ústředního správního úřadu.
- 2) Zrušení krajských stavebních úřadů a zachování smíšeného modelu veřejné správy. Návrhem zákona dojde k zachování smíšeného modelu veřejné správy na úseku povolování staveb. Nedojde k rozsáhlým přesunům úřednického aparátu a vzniku značných nároků na státní rozpočet v souvislosti se zřízením státní stavební správy. Návrhem zákona tak bude zachována působnost krajských úřadů a některých obecních úřadů jako úřadů stavebních.
- 3) Zachování institucionálního rámce Specializovaného a odvolacího stavebního úřadu, který bude příslušným stavebním úřadem ve věcech vyhrazených staveb (stavby uvedené v příloze č. 3 ke stavebnímu zákonu).
- 4) Posílení role samosprávy v procesech pořizování územních opatření (o stavební uzávěře a o asanaci území). Územní opatření, která jsou vydávána jako opatření obecné povahy, byla dosud pořizována i vydávána v přenesené působnosti. Zákonem č. 283/2021 Sb. došlo k úpravě, kdy tato přenesená působnost byla odebrána radě obce, resp. kraje a přenesena na příslušný úřad územního plánování (resp. nově též na Nejvyšší stavební úřad). Tato změna byla provedena i na popud Legislativní rady vlády, a to zejména z toho důvodu, že vznikaly pochybnosti, zda při pořizování územních opatření musí být zajištěny kvalifikační požadavky na výkon územně plánovací činnosti. Dalším důvodem byla i skutečnost, že přenesená působnost vykonávaná radou obce nebo kraje jakožto voleného orgánu byla shledána jako nevhodná. Navrhovaná úprava spočívá v rozdělení kompetencí v procesu pořizování mezi samosprávu a státní správu, a to v obdobném rozsahu jako je tomu při pořizování územně plánovacích dokumentací. Tedy samospráva (rada obce nebo rada kraje) rozhoduje o pořízení a vydává územní opatření, zatímco příslušný úřad územního plánování zajistí jeho pořízení. Touto změnou dochází nejen k posílení pozice samosprávy, což je v souladu i s programovým prohlášením vlády, ale též je najisto postaveno, že také pro pořizování územních opatření jsou vyžadovány kvalifikační požadavky podle tohoto zákona.
- 5) Opětovné zavedení politiky územního rozvoje jakožto strategického nástroje územního plánování na úrovni státu, a to v rozsahu stávající politiky územního rozvoje. Vztah politiky územního rozvoje k územnímu rozvojovému plánu je zachován v rozsahu stávající právní úpravy, tedy zákona č. 183/2006 Sb.
- 6) Změna ustanovení v novém stavebním zákoně souvisejících se změnou struktury stavební správy oproti platnému stavebnímu zákonu v nezbytném rozsahu.

Návrh novely žádným způsobem nezavádí diskriminaci a nemá žádný vliv ve vztahu k rovnosti mužů a žen.

V podrobnějším odůvodnění hlavních principů pro návrh novely stavebního zákona lze odkázat na Závěrečnou zprávu z hodnocení dopadů regulace podle obecných zásad (RIA).

## c) Vysvětlení nezbytnosti navrhované právní úpravy v jejím celku

Návrh obsahuje tři okruhy nezbytných úprav:

### 1) Úprava institucionálního modelu výkonu veřejné správy na úseku stavebního práva.

- Zachování smíšeného modelu veřejné správy na úseku povolování staveb

Zachování platného stavu v přijatém novém stavebním zákoně již dnes znamená formální vznik celé soustavy státní stavební správy. Nový stavební zákon v přechodných ustanoveních (§ 312 až 315) upravuje postupné personální a materiální naplňování nové soustavy státní stavební správy, která by měla začít plně fungovat k 1. 7. 2023. Tato skutečnost s sebou nese destrukci spojeného modelu veřejné správy nejen na úseku stavebního práva, ale také na úseku celé řady dotčených orgánů, které měly být integrovány do soustavy státní stavební správy. Tyto změny by s sebou nesly nejen rozsáhlé přesuny majetku, ale také zejména vznik služebního poměru u řádově několika tisíc dnešních zaměstnanců územních samosprávných celků.

Vláda České republiky se v programovém prohlášení zavázala v oblasti stavebního práva zachovat spojený model veřejné správy a zachovat stavební úřady (po nezbytné racionalizaci – viz návrh úpravy § 30 nového stavebního zákona a odůvodnění k němu) na úrovni obcí a krajů. Této změny nelze dosáhnout jinak než změnou nového stavebního zákona, přičemž předkládaná novela nového stavebního zákona tento cíl naplňuje. V důsledku předloženého návrhu zůstane zachován model přeneseného výkonu státní správy a dojde ke značné úspoře finančních prostředků, které by musely být vynaloženy na vznik celé soustavy státní stavební správy. Zároveň návrh zákona navrhuje racionalizaci a zlepšení funkčnosti stávající soustavy stavebních úřadů na úrovni obcí.

K racionalizaci soustavy stavebních úřadů na úrovni obcí je nutné přistoupit zejména proto, že podle analýzy výkonu stavebních úřadů vycházející z pravidelného statistického zjišťování Ústavu územního rozvoje<sup>1</sup> je celkové zatížení dnešních stavebních úřadů na obcích z hlediska objemu agendy i jejich personální kapacity výrazně nerovnoměrné. Existuje velké množství stavebních úřadů se zcela minimálním výkonem agendy a zároveň s nízkým počtem zaměstnanců (často jeden či dva úředníci). To významně ovlivňuje funkčnost celého systému, kdy malé úřady mohou mít problém se zajištěním adekvátního personálního obsazení úřadů zajišťujícího kvalitní výkon veřejné správy v této oblasti. V posledních letech se na vlastní žádost vzdalo několik obcí výkonu stavební agendy právě z důvodu dlouhodobé nemožnosti zajištění personálních kapacit pro výkon agendy (např. Fryšták, Harrachov či Jílové), zatímco jiné stavební úřady řeší výkon agendy dlouhodobě prostřednictvím veřejnoprávní smlouvy (např. Plánice).

Zmíněná stávající soustava (celkem 694 stavebních úřadů na úrovni obcí) je navíc značně nesourodá co do velikosti správních obvodů, počtu pracovních úvazků pro výkon správních činností a co do počtu úkonů ve stavebním řízení. Některé stavební úřady vycházejí relativně poddimenzované z hlediska poměru vykonávané činnosti a počtu zaměstnanců, jiné naopak vykazují určitou předdimenzovanost. K výběru funkčních stavebních úřadů je tak nutné zkoumat právě tato výše uvedená věcná kritéria, a nikoliv správní úroveň, na které stavební úřady v současnosti existují. Případné plošné ponechání stavebních úřadů na obcích II. typu, kterých je celkově 183<sup>2</sup>, by neodpovídalo jejich významu ve stávající struktuře obecných stavebních úřadů. Z tohoto důvodu návrh zákona vychází z jiného způsobu výběru dalších obecných stavebních úřadů nad rámec obecních úřadů obcí s rozšířenou působností a Prahy s cílem vybrat nejvíce provozuschopné z nich. Zároveň je potřeba pro nastavení sítě identifikovat ta místa, kde

<sup>1</sup> Analýza stavu na úseku stavebního řádu a územního plánování vychází z usnesení vlády ČR ze dne 19. října 2011 č. 774, více na <http://www.uur.cz/default.asp?ID=4316>.

<sup>2</sup> Jedná se o obce II. typu, které zároveň nejsou obce III. typu, resp. ORP.

dochází k výraznému náporu na stavební agendu, jako jsou např. aglomerace velkých měst nebo rekreační oblasti, a to tak, aby nedošlo k paralyzování celého systému.

Zároveň je cílem zachování Specializovaného a odvolacího stavebního úřadu, který bude příslušným stavebním úřadem ve věcech vyhrazených staveb (stavby uvedené v příloze č. 3 ke stavebnímu zákonu).

Návrh zákona nijak oproti schválenému a platnému novému stavebnímu zákonu nemění institucionální strukturu tzv. jiných stavebních úřadů (§ 35 stavebního zákona) a princip převodu působnosti dnešních speciálních stavebních úřadů (dražní úřady, vodoprávní úřady pro vodní díla, silniční správní úřady pro stavby pozemních komunikací) do jedné soustavy stavebních úřadů.

Základem navrhované (měněné) soustavy stavební správy by měly být obecní úřady obcí s rozšířenou působností a další obecní úřady obcí stanovených v nově navrhované příloze č. 11, podle předem stanovených kritérií (ke kritériím viz odůvodnění k § 30 a příloze č. 11). Krajské úřady budou v této soustavě vykonávat stejně jako dnes působnost nadřízeného správního orgánu vůči obecním úřadům, přičemž nově by mohly v prvním stupni povolovat některé významnější stavby, např. stavby, které podléhají posouzení vlivů na životní prostředí, nebo některá významnější vodní díla. Odvolacím správním orgánem vůči krajským úřadům by v takovémto případě byl Specializovaný a odvolací stavební úřad. Ústředním správním úřadem na úseku územního plánování, stavebního řádu a vyvlastnění zůstane Ministerstvo pro místní rozvoj, které by zároveň vykonávalo působnost i jako odvolací správní orgán pro Specializovaný a odvolací stavební úřad.

Navrhované změny znázorňuje následující graf:



## 2) Úprava územního plánování a posílení role samospráv.

- Zakotvení politiky územního rozvoje jako nástroje územního plánování.

Návrh novely stavebního zákona navrácí do stavebního zákona politiku územního rozvoje jako součást nástrojů územního plánování. Politika územního rozvoje je nástrojem územního

plánování na celostátní úrovni, která je vždy pořizována pro celé území státu a řeší otázky územního rozvoje s podrobností přiměřenou svému obecnému zaměření. Jako taková slouží ke koordinaci územního rozvoje na celostátní úrovni, v celostátních, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, včetně mezinárodních závazků České republiky. Umožňuje efektivně koordinovat jak územně plánovací činnost krajů a obcí, tak i tvorbu resortních koncepcí majících vliv na využití území. Politika územního rozvoje také zajišťuje územní ochranu vhodných území před změnami, které by znemožnily další seriózní prověřování rozvojových záměrů a které by podstatně ztížily budoucí rozhodnutí. Politika územního rozvoje není nově zaváděným nástrojem, nýbrž existujícím nástrojem územního plánování. Její schvalování je i v současné právní úpravě (zákon č. 183/2006 Sb., v platném znění) svěřeno vládě. Politika územního rozvoje je strategickým dokumentem s celostátní působností. Ačkoliv se jedná, s ohledem na skutečnost, že je politika územního rozvoje schválena vládou, o strategický dokument (koncepti), je závazná pro pořizování navazujících územně plánovacích dokumentací i pro rozhodování v území. Právě kvůli její obecnosti a schematičnosti se však od její závaznosti pro rozhodování v území upouští a je ponechána pouze jako závazný podklad pro pořizování navazujících územně plánovacích dokumentací.

- Posílení role samospráv v oblasti územních opatření.

Radě kraje a radě obce v samostatné působnosti se svěřuje kompetence rozhodnout o pořízení územního opatření o stavební uzávěře nebo o asanaci území a jejich vydání. Vlastní proces pořízení je přeneseným výkonem státní správy a je zajištěn úřadem územního plánování. Jedná se tak o období procesu pořizování územně plánovacích dokumentací. Oproti platnému stavebnímu zákonu se jedná o značné posílení samostatné působnosti, neboť platný stavební zákon svěřuje územní opatření plně do kompetence (přeneseného výkonu) státní správy, a to včetně jejich vydávání. Je třeba poznamenat, že také podle aktuálně účinného zákona č. 183/2006 Sb. se jedná plně o výkon státní správy, byť je zajištěn orgánem samosprávy.

- Vypuštění nesystémových doplňků v cílech územního plánování.

Vypouští se jmenovité požadavky na zabezpečení ploch pro průmysl a zemědělství v rámci územně plánovací činnosti. Tím nedochází k jejich popření, avšak toto je zajištěno, aniž by bylo nutné výslovné zmínění těchto ploch přímo v ustanovení k úkolům územního plánování. Vymezení těchto ploch bude ale vždy předmětem konkrétního řešení konkrétní územně plánovací dokumentace, která se pořizuje pro konkrétní území. Není účelné, aby v každém území byly vymezovány plochy pro průmysl a zemědělství pouze proto, že je to vyžadováno přímo právním předpisem, přestože dané území nemá k vymezení takovýchto ploch prakticky žádné předpoklady.

- Vypuštění nebo úprava nesystémových lhůt v procesu pořizování nástrojů územního plánování.

Do návrhu stavebního zákona byly tyto lhůty vloženy pozměňovacím návrhem zcela nesystémově a bez základní znalosti procesů. Odůvodnění je vždy provedeno u jednotlivých úprav, obecné důvody však jsou následující. Lhůty jsou nesystémové, neberou v úvahu, že stejná lhůta je stanovena pro dokumentaci pro malou obec i pro celostátní dokumentaci (resp. pro situaci, kdy bude obdrženo pouze několik připomínek nebo naopak několik tisíc). Mnohé lhůty jsou ve vzájemném rozporu, protože autor pozměňovacího návrhu nebral v potaz, že některé procesy probíhají současně. Další jsou nereálné, neboť se jedná o kalendářní dny, aniž by braly v potaz skutečnost, že v některých případech může dojít i k pětidennímu výpadku pracovních dnů. Posledním důvodem je skutečnost, že některé lhůty nemají stanoven počátek a jsou tak zcela nevymahatelné.

- Pořizování změn územně plánovací dokumentace pouze zkráceným postupem podle stavebního zákona z roku 2006.

Na základě dohody se skupinou tzv. velkých měst se bude každá změna územně plánovací dokumentace pořizovat procesem, který je obdobou zkráceného postupu pořízení změny/aktualizace územně plánovací dokumentace, kterou obsahuje zákon č. 183/2006 Sb. (viz § 41a a 41b, § 55a a 55b a § 72 až 74 uvedeného zákona). To znamená, že součástí podnětu k pořízení změny územně plánovací změny by měl být návrh zadání změny v rozsahu podle prováděcího předpisu a také dvě stanoviska (viz § 109 odst. 3). Nebudou-li jeho součástí, zpracuje návrh zadání změny pořizovatel a na jeho základě obstará tato stanoviska. Návrh zadání změny poté se svým odborným vyjádřením přeloží přímo schvalujícímu orgánu. Ten rozhodne o pořízení změny a schválí zadání změny. Další postup se nemění, tedy návrh územně plánovací dokumentace podle § 93 a násl.

- Úprava v přechodných ustanoveních k územnímu plánování.

Také přechodná ustanovení k územnímu plánování byla předmětem pozměňovacích návrhů, které do této struktury zásadním způsobem zasáhly. Navržené úpravy sledují legitimní cíl, kterým je právní jistota v rámci procesu pořizování územně plánovacích dokumentací.

- Identifikace dotčených orgánů při pořizování územního opatření o stavební uzávěře.

Návrh novely stavebního zákona přináší jednoznačnou identifikaci dotčených orgánů, které se vyjadřují k návrhu územního opatření o stavební uzávěře formou stanoviska podle stavebního zákona. Přestože stavební zákon uvádí, že návrh má být projednán s dotčenými orgány, žádný z dotčených orgánů (s výjimkou orgánu státní památkové péče) neměl dosud zákonné zmocnění uplatnit k návrhu stanovisko. Toto zmocnění je nově dáno příslušným orgánům na poli dopravní a technické infrastruktury, obrany státu, bezpečnosti, vod a ochraně nerostného bohatství.

### **3) Úpravy na úseku stavebního práva hmotného a na úseku stavebního řádu**

- Úprava postavení dotčených orgánů v souvislosti s úpravou stavební správy.

Současně s novelou nového stavebního zákona předkládá Ministerstvo životního prostředí návrh zákona o jednotném povolování v oblasti ochrany životního prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o jednotném povolování v oblasti ochrany životního prostředí). Tato úprava nahrazuje systém integrace dotčených orgánů provedený novým stavebním zákonem a zákonem č. 284/2021 Sb., a to při dosažení stejných cílů, tedy urychlení povolovacích procesů a razantním snížení administrativní zátěže pro stavebníky. V této souvislosti musel být nový stavební zákon upraven.

- Zpřesnění některých pojmů hmotného práva (byt, přístupnost, uliční prostranství).

Analýza některých institutů hmotného stavebního práva prokázala, že je zapotřebí je upravit z důvodu možných aplikačních potíží či jejich nekompatibility s pojmy používanými v technických normách.

- Úprava uplatnění požadavků na výstavbu.

Zákon obsahuje zpřesňující výčet oblastí vyžadujících uplatnění požadavků na výstavbu (změna dokončené stavby, údržba dokončené stavby, změna v užívání stavby, dočasné stavby, zařízení staveniště, pozemek nebo stavba, které jsou kulturní památkou nebo se nacházejí v památkové rezervaci nebo památkové zóně).

- Vypuštění vyjádření stavebníka v případě nemožnosti vyhovění žádosti.

Požadavek na vyjádření stavebníka je zcela neopodstatněný, toto vyjádření nikterak nemůže zvrátit negativní rozhodnutí stavebního úřadu, a proto je zcela nadbytečné a časově prodlužuje vedené řízení a ve svém důsledku tato úprava pouze prodlužuje administrativně povolovací řízení, navíc není vyjasněn vztah této úpravy k § 36 odst. 3 správního řádu.

- Zakotvení vyjádření projektanta pro případ podání námítky nebo připomínky, týkající se technických požadavků na stavby.

Záměrem je vytvoření součinnosti projektanta se stavebním úřadem při řešení vysoce odborných otázek souvisejících s obsahem dokumentace s cílem urychlení posouzení námitek směřujících do projektové dokumentace uplatněných účastníky řízení.

- Úprava platnosti povolení.

Dochází ke zpřesnění právní úpravy v případě prodlužování doby platnosti povolení na deset let, včetně způsobu posuzování okolností a skutečností, kvůli kterým nebyl záměr v době platnosti povolení dokončen.

- Zakotvení jednotného závazného stanoviska orgánu ochrany životního prostředí.

Se vznikem tohoto nového závazného stanoviska dochází k úpravám na úseku řízení s posouzením vlivů, neboť procesní úprava řízení s posouzením vlivů musí reagovat na budoucí existenci jednotného závazného stanoviska, které bude zahrnovat i posouzení vlivů záměru na životní prostředí.

- Úprava postavení autorizovaných inspektorů.

Z důvodu odstranění administrativní a finanční zátěže investorů bylo přistoupeno k vypuštění odborného posudku autorizovaného inspektora o ověření souladu projektové dokumentace s požadavky na výstavbu, popřípadě technickými předpisy a technickými normami. Tato změna má za cíl snížení administrativní zátěže pro stavební řízení a finanční zátěže pro investory.

#### **d) Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky**

Návrh stavebního zákona je slučitelný s ústavním pořádkem České republiky a s mezinárodními smlouvami o ochraně lidských práv a svobod, kterými je Česká republika vázána.

Navrhované institucionální změny jsou v souladu s čl. 2 odst. 2. Listiny a čl. 2 odst. 3 a čl. 79 odst. 1 a čl. 105 Ústavy. Návrhem zákona zůstane zachován současný stav výkonu přenesené působnosti ve věcech povolování staveb. Návrh nemění § 37 nového stavebního zákona, který upravuje působnost stanovenou stavebním zákonem krajským úřadům a obecním úřadům jako působnost přenesenou. Přestože dochází oproti současnému stavu (stavu stavebních úřadů podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) k redukci stavebních úřadů na úrovni obcí, návrh zákona stanovuje stavební úřady na úrovni obcí v souladu s čl. 79 odst. 1 Ústavy jejich výčtem na úrovni zákona (§ 30 a příloha č. 11). Správní obvody těchto stavebních úřadů pak budou stanoveny prováděcím právním předpisem.

Návrh zákona je v souladu s požadavky čl. 11 Listiny, čl. 1 Dodatkového protokolu č. 1 Úmluvy, a také čl. 17 Listiny základních práv Evropské unie zakotvujících ochranu

vlastnického práva. V rámci procesu vydávání územně plánovací dokumentace, zastavěného území i územních opatření, která jsou vydávána jako opatření obecné povahy, může každý včetně vlastníka podávat připomínky, se kterými se musí správní orgán vypořádat v odůvodnění opatření obecné povahy. Oproti platnému znění zákona jsou z něj mj. vypouštěny striktní lhůty pro pořizovatele, v nichž má dojít k vypořádání uplatněných připomínek. Taková úprava je činěna paradoxně právě ve prospěch adresátů veřejné správy. Striktní lhůta pro vypořádání uplatněných připomínek se v tomto kontextu jeví jako nevhodná, protože klade velký důraz na rychlost, spíše než na správnost vypořádání uplatněných připomínek, a to za situace, kdy není zřejmé, kolik připomínek bude k návrhu v konečném počtu uplatněno.

Ve vazbě na soulad s ústavním pořádkem ČR návrh novely odstraňuje také jeden z potenciálně možných nesouladů, který byl do návrhu stavebního zákona vložen pozměňovacím návrhem č. 8009 poslance Kolovratníka a týkal se přechodných ustanovení k procesu pořizování územně plánovacích dokumentací při přechodu na novou právní úpravu. Tento pozměňovací návrh vyžadoval dokončit územně plánovací dokumentaci podle dosavadních právních předpisů, přesto však z nového stavebního zákona navrhoval využít ty mechanismy, které jsou pro proces výhodnější (např. všechny námítky měly být posuzovány jako připomínky). Takový přístup byl shledán jako nepřijatelný, neboť návrh si z nové právní úpravy „vyzobává“ vypuštění institutu námitek s jasným cílem zjednodušení si „starého“ procesu pořizování územně plánovací dokumentace. To fakticky znamená, že se vypouští prvek ochrany dotčených práv osob, na kterém byla založena původní právní úprava, avšak podle které se však mají rozpracované územně plánovací dokumentace dokončit. Pokud by mělo být dokončeno vše podle původní úpravy, muselo by se postupovat podle dosavadní úpravy tzv. se vším všudy, tedy včetně námitek. Nelze na jednu stranu požadovat, aby bylo vše dokončeno podle dosavadních předpisů, ale pouze podle těch jejích částí, které jsou shledány vyhovujícími. Návrhem novely stavebního zákona je tento potenciální prvek nesouladu s ústavním pořádkem České republiky ze zákona vypouštěn, a to návratem k vládní verzi příslušného přechodného ustanovení (§ 323).

## **e) Zhodnocení slučitelnosti navrhované právní úpravy s předpisy Evropské unie, judikaturou soudních orgánů Evropské unie nebo obecnými právními zásadami práva Evropské unie, popřípadě i s legislativními záměry a s návrhy předpisů Evropské unie**

### **1) Směrnice SEA**

Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES ze dne 27. června 2001 o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí (dále také jen „Směrnice SEA“) ve svém čl. 6 stanoví, že *„návrh plánu nebo programu a zprávy o vlivech na životní prostředí (...) je zpřístupněn orgánům (...) a veřejnosti. Orgánům (...) a veřejnosti (...) je dána včas skutečná příležitost, aby v přiměřené lhůtě vyjádřily své stanovisko k návrhu plánu nebo programu a doprovodné zprávě o vlivech na životní prostředí před přijetím plánu nebo programu nebo před jeho předáním k legislativnímu postupu.“* Pro tyto účely *„vymezí členské státy, kdo je veřejností, včetně veřejnosti dotčené nebo pravděpodobně dotčené rozhodováním podle této směrnice nebo zajímající se o toto rozhodování, včetně příslušných nevládních organizací, např. těch, které podporují ochranu životního prostředí, a jiných dotčených organizací.“* Členské státy pak mohou stanovit podrobnosti k informacím a konzultacím s orgány a veřejností. Na těchto principech není návrhem novely stavebního zákona nic měněno.

Návrh novely vrací mezi nástroje územního plánování politiku územního rozvoje. I u ní zákon stanovuje povinnost posouzení, stanoví-li tak příslušný orgán ve svém stanovisku, na životní prostředí, avšak s ohledem na povahu územního plánování, které koordinuje jednotlivé záměry



v území, se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož je vyhodnocení vlivů na životní prostředí součástí (viz i důvodová zpráva ke stavebnímu zákonu).

Oproti dosavadnímu přístupu k politice územního rozvoje se upouští od požadavku na konání veřejného projednání. Zákon tuto povinnost již nově nevyžaduje, ale ani ji nevyklučuje. Je tak na pořizovateli (Ministerstvo pro místní rozvoj), zda k veřejnému projednání návrhu přistoupí, či nikoliv. Protože se však jedná o koncepci, je zajištěno její zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup na národním geoportálu územního plánování a každý se může k návrhu vyjádřit formou připomínky. Tento přístup je souladný se směrnicí SEA. Článek 7 vyžaduje (cit.): „Členské státy zajistí, aby závěry přijaté na základě odstavce 5 včetně důvodů pro nevyžadování posouzení vlivů na životní prostředí podle článků 4 až 9 byly zpřístupněny veřejnosti.“. Tento článek tak nevyžaduje přímo veřejné projednání, ale pouze ukládá členským státům povinnost, aby byly závěry z posouzení vlivů zpřístupněny veřejnosti. V tomto ohledu je tedy návrh v souladu s předmětnou směrnicí.

## **2) Směrnice EIA**

Navrhovaná úprava zasahuje do ustanovení o řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, tedy řízení, jehož předmětem jsou záměry podléhající posuzování vlivů na životní prostředí ve smyslu směrnice 2011/92/EU o posuzování vlivů některých veřejných a soukromých záměrů na životní prostředí. Navrhovaná právní úprava reaguje na zavedení jednotného závazného stanoviska tak, že stavební úřady již nebudou příslušným orgánem provádějícím posouzení vlivů na životní prostředí ve smyslu směrnice.

Navrhovaná úprava částečně navrácí současný stav posuzování vlivů na životní prostředí v rámci stavebního řízení tak, jak je dnes prováděno v rámci procesů podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Navrhovaná úprava proto odebírá stavebním úřadům kompetence v oblasti posuzování vlivů na životní prostředí a ponechává je na dnešních specializovaných orgánech.

Navrhovaná úprava je v souladu s touto směrnicí.

## **3) Směrnice o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin**

Podle čl. 6 odst. 3 směrnice Rady 92/43/EHS ze dne 21. května 1992 o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin jakýkoli plán nebo projekt, který s určitou lokalitou přímo nesouvisí nebo není pro péči o ni nezbytný, avšak bude mít pravděpodobně na tuto lokalitu významný vliv, a to buď samostatně, nebo v kombinaci s jinými plány nebo projekty, podléhá odpovídajícímu posouzení jeho důsledků pro lokalitu z hlediska cílů její ochrany. S přihlédnutím k výsledkům uvedeného hodnocení důsledků pro lokalitu schválí příslušné orgány příslušného státu tento plán nebo projekt teprve poté, co se ujistí, že nebude mít nepříznivý účinek na celistvost příslušné lokality, a co si v případě potřeby opatří stanovisko široké veřejnosti.

V daném případě se jedná zejména o implementaci této směrnice do postupů pořizování politiky územního rozvoje a jejích změn, která je opětovně zaváděným nástrojem územního plánování. Příslušná ustanovení, která implementují ustanovení této směrnice, jsou v textu návrhu novely stavebního zákona vyznačena.

Navrhovaný zákon je v souladu s touto směrnicí.

#### **4) Směrnice o ochraně volně žijících ptáků**

Unijní předpisy počítají se zavedením koordinovaných nebo společných postupů posouzení vlivů na životní prostředí pro záměry, plány a programy, u nichž je povinnost provést toto posouzení dána více unijními předpisy, a s jejich zahrnutím do povolovacích řízení podle směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/147/ES ze dne 30. listopadu 2009 o ochraně volně žijících ptáků.

Jedná se o jednu ze dvou směrnic, které ukládají vytvoření soustavy území známé jako NATURA 2000. Úzce souvisí s výše uvedenou směrnicí 92/43/EHS.

Tato směrnice se týká ochrany populací všech druhů ptáků přirozeně se vyskytujících ve volné přírodě na území členských států EU, jejímž cílem je zejména zamezit ničení stanovišť ptáků. V předloženém návrhu novely se její naplňování týká zejména procesů pořizování politiky územního rozvoje a jejích změn. U ní je v případě potřeby vyhotovováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je i vyhodnocení vlivů na životní prostředí (včetně vlivů na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, jehož náležitosti však nestanovuje stavební zákon, ale jiný právní předpis, kterým je vyhláška č. 142/2018 Sb., o náležitostech posouzení vlivu záměru a koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a o náležitostech hodnocení vlivu závažného zásahu na zájmy ochrany přírody a krajiny). Příslušná ustanovení, která implementují ustanovení této směrnice, jsou v textu návrhu novely stavebního zákona vyznačena.

Navrhovaný zákon je v souladu s touto směrnicí.

#### **5) Nařízení, kterým se stanoví hlavní směry pro transevropské energetické sítě a nařízení, kterým se stanoví hlavní směry pro transevropské dopravní sítě**

Jedná se o dvě samostatná nařízení, která spolu věcně velmi souvisí. Prvním je nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 347/2013 ze dne 17. dubna 2013, kterým se stanoví hlavní směry pro transevropské energetické sítě a kterým se zrušuje rozhodnutí č. 1364/2006/ES a mění nařízení (ES) č. 713/2009, (ES) č. 714/2009 a (ES) č. 715/2009 a druhým nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1315/2013 ze dne 11. prosince 2013 o hlavních směrech Unie pro rozvoj transevropské dopravní sítě a o zrušení rozhodnutí č. 661/2010/EU.

Politika transevropské energetické sítě (TEN-E) se soustředí na podporu dotvoření vnitřního trhu EU s energií při současné podpoře racionální výroby, přepravy, distribuce a využívání zdrojů energie, zmírnění izolovanosti znevýhodněných regionů, zabezpečení a diverzifikaci dodávek energie v Unii, jejích zdrojů a přepravních cest a přispívat k udržitelnému rozvoji a ochraně životního prostředí.

Politika transevropské dopravní sítě (TEN-T) má za cíl zajišťovat dopravní infrastrukturu nezbytnou pro řádné fungování vnitřního trhu a dosažení dlouhodobých strategických cílů EU zejména v oblasti konkurenceschopnosti. Má rovněž pomoci zabezpečit dostupnost a posílit hospodářskou, sociální a územní soudržnost. Podporuje právo všech občanů EU na volný pohyb v rámci území členských států. Navíc zahrnuje požadavky na ochranu životního prostředí a podporuje tak udržitelný rozvoj.

Návrh novely stavebního zákona mezi nástroje územního plánování opětovně zavádí politiku územního rozvoje jakožto koncepci vlády zejména v oblasti záměrů dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu, a to včetně sítí TEN-E a TEN-T (neboli projektů společného zájmu – PCI). Politika územního rozvoje není nově závazná pro rozhodování v území, neboť se jedná o koncepci, ale je závazná pro pořizování navazujících územně plánovacích dokumentací a slouží též jako svého druhu zadání pro územní rozvojový

plán. Územní rozvojový plán má za cíl ukotvit záměry mezinárodního a celostátního významu, kterými jsou i projekty společného zájmu (PCI).

**6) Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2018/1999 ze dne 11. prosince 2018 o správě energetické unie a opatření v oblasti klimatu, směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/28/ES ze dne 23. dubna 2009 o podpoře využívání energie z obnovitelných zdrojů a o změně a následném zrušení směrnic 2001/77/ES a 2003/30/ES.**

Na úrovni státu návrh novely stavebního zákona opětovně mezi nástroje územního plánování zavádí politiku územního rozvoje, která stanoví strategické záměry státu v oblasti rozvoje a ochrany území a zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a Evropské unie a přispívá k jejich naplňování a závaznému přenášení do navazujících územně plánovacích dokumentací. Oproti platnému stavebnímu zákonu je tato povinnost odejmuta územnímu rozvojovému plánu, který měl tyto požadavky dosud naplňovat. S ohledem na skutečnost, že politika územního rozvoje bude závazná pro pořizování navazující územně plánovací dokumentace, tedy včetně územního rozvojového plánu, je vhodnější, aby primárně byly tyto požadavky zabezpečeny prostřednictvím politiky územního rozvoje. Tímto způsobem budou zajištěny povinnosti na zohlednění a rozdělení kapacit obnovitelných zdrojů energie v území vyplývající z klimatického nařízení a směrnice o podpoře využívání energie z obnovitelných zdrojů.

**7) K úpravě autorizačního zákona**

Navrhovaná právní úprava odstraňuje pochybnost, zda se na hostující osoby plně uplatňuje možnost podle druhu udělené autorizace používat označení „autorizovaný architekt“ ve spojení s označením oboru, popř. specializace, pro který jí byla autorizace udělena. Tím by měla být odstraněna pochybnost řešená v žalobě č. C-75/22, zda byla v autorizačním zákoně vůči architektům dostatečně zohledněna směrnice o uznávání odborných kvalifikací.

**f) Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána**

**1) Aarhuská úmluva**

Čl. 4 úmluvy o přístupu k informacím, účasti veřejnosti na rozhodování a přístupu k právní ochraně v záležitostech životního prostředí, vyhlášené pod č. 124/2004 Sb. m. s., stanoví, že každá strana zajistí, aby orgány veřejné správy na žádost o informace o životním prostředí zpřístupnily tyto informace veřejnosti. Čl. 9 pak upravuje přístup k právní ochraně z řad dotčené veřejnosti.

Podmínky přístupu veřejnosti k informacím o životním prostředí stanovené Aarhuskou úmluvou jsou transponovány do sekundárního práva Evropské unie mimo jiné směrnicí 2003/4/ES o přístupu veřejnosti k informacím o životním prostředí a o zrušení směrnice Rady 90/313/EHS a směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES, o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí. V českém právu jsou požadavky Aarhuské úmluvy v souladu s uvedenými předpisy EU upraveny zejména zákonem č. 123/1998 Sb., o právu na informace o životním prostředí. Kromě něho přijala Česká republika ještě poměrně radikální zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, který práva veřejnosti na informace ještě rozšiřuje, a to tak, že se ocitají v nepoměru k ostatním povinnostem veřejné

správy a potřebě zajistit její plynulý chod, pročež jsou v některých případech zneužívána k rozsáhlým obstrukcím.

Navrhovaná úprava je s těmito předpisy plně v souladu. Tato úprava zajišťuje dotčené veřejnosti přístup k informacím, které vznikají v postupech územního plánování, tedy při pořizování a přijímání dokumentů, které spadají pod čl. 7 úmluvy, již od samého počátku. Přístupné veřejnosti budou také informace, které jsou sbírány a vytvářeny jako trvalá informační základna, ze které postupy územního plánování vychází.

Úmluva dále v čl. 6 požaduje, aby byla veřejnost informována v požadovaném rozsahu o procesu environmentálního rozhodování již v předstihu, aby jí byly dány přiměřené lhůty pro vyjádření, a aby byla zajištěna její účinná účast již v počátečním stadiu rozhodování, kdy jsou ještě otevřeny možnosti výběru alternativ řešení. Tyto požadavky úmluvy jsou v navržené úpravě v oblasti územního plánování zohledněny a návrh novely je žádným způsobem nemění nebo nesnižuje.

Další oblastí, která je upravena Aarhuskou úmluvou, je právo dotčené veřejnosti na správní a soudní ochranu. Správní ochrana je v navržené právní úpravě zajištěna postupy správního přezkumu, k němuž je příslušný nadřízený orgán orgánu, který environmentální rozhodnutí učinil. Veřejnost má právo podávat podněty pro správní přezkum. Každý, kdo se cítí zkrácen na svých právech, může také podle navrhované právní úpravy a v souladu s českým právem, požádat nezávislý soud o přezkoumání environmentálního rozhodnutí, či, v případě dokumentů územního plánování, o přezkoumání opatření obecné povahy, kterým jsou tyto dokumenty vydávány. Ani zde návrh novely stavebního zákona žádným způsobem nezasahuje do platné právní úpravy a nesnižuje práva dotčené veřejnosti v oblasti práv na soudní, popř. správní ochranu.

Navrhovaná úprava tak plně akceptuje požadavky úmluvy na zajištění možnosti soudního přezkumu environmentálního rozhodnutí a procesů vedoucích k jeho přijetí.

Navrhovaná právní úprava stavebního práva je plně v souladu s Aarhuskou úmluvou i s právními akty Evropské unie vydanými k jejímu provedení.

## **2) Evropská úmluva o krajině**

Návrh zákona je v souladu s Evropskou úmluvou o krajině, vyhlášenou pod č. 13/2005 Sb. m. s., ve znění opravy č. 12/2017 Sb. m. s., neboť ukládá vymezení krajiny, stanovení jejich cílových kvalit a stanovení limitů pro využívání nezastavěného území, které zajistí dosahování těchto cílových kvalit. Tento požadavek je zabezpečen v rámci pořizování zásad územního rozvoje a návrh novely stavebního zákona jej plně zachovává.

Úmluva se zabývá kulturními, přírodními i civilizačními funkcemi, potencialitami i hodnotami krajiny. Oblast stavebního práva je tak pouze jedním, i když významným, úsekem veřejné správy, který přispívá k naplnění cílů úmluvy. Zatímco správu krajiny může územní plánování ovlivnit pouze nepřímo, klíčová je jeho role zejména v plánování krajiny a také v její ochraně. Navrhovaná právní úprava poskytuje nástroje a vytyčuje cíle pro naplnění těchto úkolů plynoucích z úmluvy. V souladu s požadavky úmluvy je také úprava v § 80 odst. 2 písm. f), kde se nově územnímu plánu ukládá stanovit základní podmínky ochrany nejen krajinného rázu, ale též charakteru území, který je právě výsledkem skutečnosti, že krajina je základní složka prostředí, v němž žijí lidé, kteří ji utváří, přičemž se jedná o základ jejich identity.

Na základních principech postupů v rámci územního plánování, široce otevřené participaci obyvatel a všech dotčených stran, návrh novely nic nemění a je tak v souladu s Evropskou úmluvou o krajině.

### 3) Úmluva o ochraně architektonického dědictví Evropy

Návrh novely stavebního zákona není v rozporu s citovanou úmluvou. Na principu jejího ukotvení ve stavebním zákoně se nic nemění. Podle důvodové zprávy ke stavebnímu zákonu je ochrana architektonického dědictví podpořena zakotvením Politiky architektury a stavební kultury České republiky přímo v zákoně. Novela se tohoto dokumentu dotýká pouze tím způsobem, že jej vyjímá ze struktury nástrojů územního plánování a vymezuje jej jako samostatný dokument, strategický nástroj vlády v oblasti architektury, kvality vystavěného prostředí a dalších.

#### **g) Předpokládaný hospodářský a finanční dopad navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí České republiky, dále sociální dopady, včetně dopadů na rodiny a dopadů na specifické skupiny obyvatel, zejména osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny, a dopady na životní prostředí**

Dopady na státní rozpočet a ostatní veřejné rozpočty je třeba rozdělit na náklady jednorázové a náklady pravidelné/roční. Jednorázové náklady budou spojeny s vytvořením nové institucionální struktury. V porovnání s náklady potřebnými na změnu institucionální struktury dle nového stavebního zákona budou jednorázové náklady v případě přijetí novely indukované potřebou transformace pouhých 372 pracovních úvazků (u nového stavebního zákona se jednalo řádově o tisíce pracovních úvazků). Odhad činí do 100 mil. Kč. Mzdové a ostatní provozní náklady jsou odhadovány na obdobné výši jako v současnosti (neboť k věcné implementaci nového stavebního zákona v oblasti institucionální struktury ještě nedošlo). Nepředpokládá se změna výše příspěvku poskytovaného na výkon přenesené působnosti v důsledku přijetí novely oproti faktickému současnému stavu. Obecně je z pohledu veřejných rozpočtů možné očekávat efektivnější přípravu a realizaci veřejných stavebních zakázek.

Jde-li o dopady na podnikatelské prostředí, předpokládá se zkrácení povolovacího procesu a tyto přínosy jsou odhadnuty na roční hodnotu 7,1 mld. Kč při ročním zkrácení povolovacího procesu.

Přínosy vzniknou z důvodu efektivního procesu povolování staveb díky nové struktuře stavebních úřadů a vzájemné koordinace a komunikace, zefektivnění procesu vyjadřování dotčených orgánů či redukcí počtu přezkoumatelných a žalovatelných podkladových aktů (zavedení institutu jednotného závazného stanoviska). Novelou se zároveň snižuje riziko případného kolapsu v případě problémů při transformaci na novou institucionální strukturu obsaženou v novém stavebním zákoně.

Lze předpokládat pozitivní dopady na osoby sociálně slabé, může dojít ke zjednodušení přípravy a realizace výstavby sociálních bytů ze strany obcí a měst. Rostoucí nabídka v oblasti bytové výstavby v důsledku kratšího povolovacího procesu by mohla částečně zpomalit či zastavit růst cen nemovitostí.

Více než klíčovou podmínkou úspěšného a efektivního fungování je nicméně co možná nejvyšší stupeň digitalizace umožňující všem oprávněným stranám přístup k potřebným elektronickým nástrojům.

Navrhovaná právní úprava nebude mít negativní dopad osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny, a dopady na životní prostředí. Dopady na životní prostředí lze naopak hodnotit jako pozitivní, neboť v návaznosti na zavedení institutu jednotného závazného

stanoviska v oblasti životního prostředí v gesci Ministerstva životního prostředí lze očekávat efektivnější ochranu životního prostředí při povolování staveb.

Navrhovaná právní úprava bude mít také pozitivní dopad na specifické skupiny obyvatel, zejména osoby se zdravotním postižením, neboť do nového stavebního zákona je v souladu s evropskou legislativou doplňuje jako další technický požadavek na stavby podmínka „přístupnosti“ staveb pro osoby se zdravotním postižením a osoby pro osoby se sníženou schopností orientace a pohybu.

V podrobnostech lze odkázat na Závěrečnou zprávu z hodnocení dopadů regulace podle obecných zásad (RIA).

## **h) Zhodnocení dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů**

Navrhovaná právní úprava nemá negativní dopady na ochranu soukromí a osobních údajů.

## **i) Zhodnocení korupčních rizik**

Zhodnocení korupčních rizik (Corruption Impact Assessment - CIA) je provedeno podle Metodiky hodnocení korupčních rizik<sup>3</sup>. Metodika uvádí, že „cílem zhodnocení korupčních rizik je komplexní posouzení korupčního potenciálu navrhované právní úpravy a volba opatření vedoucích k odstranění či snížení detekovaných korupčních rizik při její aplikaci. Za tímto účelem je nezbytné identifikovat korupční rizika obsažená v navrhované úpravě, posoudit jejich významnost (v závislosti na pravděpodobnosti výskytu korupčního jednání závažnosti jeho důsledků) a možnost jejich eliminace či minimalizace, včetně volby nejvhodnějšího mechanismu. Z těchto dílčích posouzení (v jejich kombinaci) lze dovodit míru akceptovatelnosti korupčních rizik navrhované úpravy.“.

Podstatná pro vazbu na korupční rizika je především změna v oblasti institucí. Ta oproti platnému znění stavebního zákona ruší vznik Nejvyššího stavebního úřadu a státní stavební správy s výjimkou vzniku Specializovaného a odvolacího stavebního úřadu. Současně však dochází k podstatnému snížení počtu prvoinstančních stavebních úřadů. K posílení efektivity systému může dojít pouze v případě, že korupční rizika zvoleného řešení zůstanou minimálně na stejné úrovni či poklesnou. Zpracovatel má za to, že v případě přijetí předkládaného návrhu bude tato podmínka splněna.

Specifika potenciálně korumpované strany vyplývají především z počtu stupňů/subjektů rozhodujících o konkrétní věci. Návrh předpokládá poměrně zásadní snížení počtu obecných stavebních úřadů, které jsou stanoveny na základě jednoznačně daných kritérií. Navíc je v rámci rekodifikace požadována realizace digitalizace. Ta je součástí již platného zákona a předkládaný návrh na tomto principu nic nemění.

Korupce je jako systémový jev v České republice obecně přítomna, korupční jednání se obecně v České republice vyskytuje jak v soukromém, tak veřejném sektoru (viz i postavení ČR v mezinárodních žebříčcích hodnotících a porovnávajících míru korupce v různých zemích). Proto předpokládáme, že se i v současnosti v řešené oblasti objevuje. Nicméně navrhovaná úprava se snaží fungování systému zefektivnit, tj. motivaci ke korupci v regulované oblasti snížit.

---

<sup>3</sup> Metodika je dostupná zde: <https://ria.vlada.cz/wp-content/uploads/Methodika-hodnocen%C3%AD-korup%C4%8Dn%C3%ADch-rizik-CIA-UV-2015.pdf>

Navrhovaná právní úprava jasně vymezuje práva a povinnosti všech dotčených osob, nemění zásadním způsobem procesní postupy, které jsou obsaženy v měněné právní úpravě, ale ani hmotněprávní obsah. Návrhem nedochází ke snížení standardu ochrany veřejných zájmů dle složkových zákonů. Změna regulace tak z tohoto titulu reálný prostor pro korupci rozhodně nezvyšuje.

Navrhované změny jsou v souladu se známou praxí. Postupy a procesy v ní obsažené odpovídají stávajícím právním předpisům upravujícím srovnatelné vztahy a mechanismy.

Kontrolní mechanismy návrh zásadním způsobem nemění, proto tato úprava nemá na korupční potenciál zásadně negativní dopad. Z hlediska osobní odpovědnosti jednotlivých úředních osob vůči jejich zaměstnavateli bude nadále plně aplikovatelný režim zákoníku práce (kterým se řídí i odpovědnost státních zaměstnanců za škodu).

Na základě zvolených řešení nedochází ke změnám, které by vyžadovaly zakotvení nových opravných prostředků. Prostředky obsažené v platné právní úpravě měněny nejsou.

Nový stavební zákon také počítá s plnou digitalizací jednotlivých procesů. Na tomto principu návrh nic nemění. Proto zde nedochází k žádnému negativnímu dopadu oproti platné úpravě.

Dle stupnice uvedené v metodice lze korupční rizika na pětistupňové slovní škále (extrémně nízká) – nízká – střední – vysoká – (extrémně vysoká) hodnotit jako nízká.

## **j) Zhodnocení dopadů na bezpečnost nebo obranu státu**

Předkládaný návrh nemá zásadní dopady na bezpečnost nebo obranu státu. V oblasti územního plánování návrh novely stavebního zákona posiluje postavení Ministerstva vnitra a Ministerstva obrany jako dotčených orgánů v rámci procesu pořizování územních opatření o stavební uzávěře. Vydání takového územního opatření by mohlo negativně zasáhnout právě do oblasti obrany a bezpečnosti státu, proto je nově výše zmíněným ministerstvům udělena kompetence k uplatnění stanoviska v rámci procesu pořizování tohoto územního opatření.

## **II. Zvláštní část**

### **K části první (Změna stavebního zákona)**

#### **K čl. I**

##### **K bodům 1 a 2 (§ 2 Dotčené orgány)**

Navrhuje se doplnit ustanovení § 2 o taxativní stanovení druhů podkladových aktů, které vydávají dotčené orgány pro řízení a postupy podle stavebního zákona. Platné znění § 2 odst. 1 totiž pouze stanoví důsledky vydání určitých druhů aktů, avšak nestanoví taxativním výčtem, že pro řízení a postupy podle stavebního zákona mohou být vydány pouze tyto akty. Nově navržený odstavce 1 má proto za cíl jasně stanovit, jaké druhy podkladových aktů je možné pro řízení a postupy podle stavebního zákona vydat.

Cílem navrhovaného ustanovení je také deklarovat, že ochrana veřejných zájmů je zajišťována nejen stavebními úřady, ale i dalšími orgány na dotčených úsecích veřejné správy.

Znění odstavce 3 je také doplněno v souvislosti se zavedením politiky územního rozvoje jako celostátního koncepčního nástroje politiky vlády, kterou stanoví hlavní priority rozvoje území státu.

##### **K bodům 3 až 5 (§ 12 Základní pojmy územního plánování)**

K písm. d) a q): Jedná se o úpravu spojenou se zavedením politiky územního rozvoje jako nástroje územního plánování.

K písm. k): Navrhovaná úprava směřuje k formulačnímu upřesnění pojmu transformační plocha a jejímu většímu provázání do cílů a úkolů územního plánování (viz úprava § 38 a 39). Nově se umožňuje, aby transformační plochy mohly vymezit také územní rozvojový plán nebo zásady územního rozvoje.

##### **K bodu 6 [§ 13 písm. d) - zavedení pojmu přístupnost]**

Pojem je zaváděn v kontinuu změny náhledu na problematiku přístupnosti staveb pro osoby se sníženou schopností orientace a pohybu.

Smyslem přístupnosti je samostatné, bezpečné a důstojné užívání pozemků, staveb a jejich částí všemi potenciálními uživateli zejména bez ohledu na zdravotní stav, věk a pohlaví. Opatření musí umožnit jednoduchý a samostatný přístup, vstup, užívání venkovních ploch, budov, zařízení a služeb a opuštění objektu s ohledem na zajištění zdraví, bezpečnosti a důstojnosti uživatelů těchto staveb.

Tento popis vychází z definice uvedené v evropské normě ČSN EN 17210 Přístupnost a využitelnost zastavěného prostředí – Funkční požadavky. Rozsah je přizpůsoben předmětu stavebního zákona a s pojmem budou dále pracovat prováděcí právní předpisy ke stavebnímu zákonu, zejména vyhláška o požadavcích na výstavbu a vyhláška o dokumentaci staveb.

Termín je uváděn i v nařízení 305/2011/EU a v článku 9 Sdělení Ministerstva zahraničních věcí o sjednání Úmluvy o právech osob se zdravotním postižením č. 10/2010 Sb. m. s.

Současně se na základě zavedení legislativní zkratky „osoba s omezenou schopností pohybu nebo orientace“ do tohoto ustanovení návazně upravuje stávající znění § 141 odst. 3 stavebního zákona.



### **K bodu 7 [§ 13 písm. f) – vypuštění definice „stavba se shromažďovacím prostorem“]**

Definice byla vypuštěna pro svoji nadbytečnost. Definice, která byla přejata z původních prováděcích vyhlášek, resp. z vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, pouze odkazovala na plnění požadavků jiných právních předpisů, konkrétně předpisů Ministerstva vnitra, Hasičského záchranného sboru, resp. požadavků ČSN 73 0831 – Požární bezpečnost staveb – Shromažďovací prostory.

Stavební zákon s tímto pojmem dále nepracuje, není potřebné tento pojem definovat ani pro potřeby prováděcích předpisů, neboť plnění požadavků požární bezpečnosti staveb a civilní ochrany obyvatelstva stanoví jiné právní předpisy, které pro své účely tento pojem definují. Nadbytečný pojem by tak v praxi mohl působit budoucí výkladové problémy.

### **K bodu 8 [§ 13 písm. i) – doplnění definice bytu o účel užívání]**

Doplnění je nezbytné ve vazbě na aktuální aplikační problémy. Zejména při řešení problematiky „sdíleného ubytování“, kdy dochází k záměně účelů užívání a tím k ubytování ve formě podnikatelské činnosti v bytech, se ukázalo jako nedostačující pouhé vymezení stavebně technickými parametry (odkazujícími na obecné požadavky na výstavbu), proto je navrhováno nezbytné jednoznačné vymezení daného účelu užívání, neboť ten je primárním parametrem sledovaným nejen při umístění stavby jako celku do území, ale také při změně jejího účelu, a to i ve vztahu k části budovy (např. bytu), neboť se jedná o významný parametr, který má vliv na požadovanou kvalitu prostředí dříve označovanou jako „pohoda bydlení“.

Současně touto úpravou dojde k sladění definice s § 2236 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, kde se bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.

### **K bodu 9 [§ 13 písm. l) – úprava osvětlení v bytě]**

Úprava definice obytné místnosti z důvodu její jednotné aplikace pro území celé České republiky. Původní definice v sobě skrývá potenciální nebezpečí, neboť definuje obytnou místnost jako část bytu určenou k bydlení, která splňuje požadavky na bydlení z několika hledisek a tato hlediska (požadavky) však stanoví až prováděcí právní předpis, který nebude jediným prováděcím předpisem, neboť Praha, Brno a Ostrava jsou zmocněny k stanovení vlastních požadavků na výstavbu. Vzhledem k tomu, že již dnes pro byty v Praze platí jiné požadavky (např. byty v Praze nemusí být osluněny), lze předpokládat, že bude tento trend stanovení odchylných (nižších) požadavků na výstavbu (od celostátní úpravy) pokračovat.

Platná úprava představuje zákonné oprávnění stanovit požadavky, které mohou v konečném důsledku znamenat snížení ochrany jednoho ze základních požadavků, a to ochrany zdraví. Může se tak stát, že se právními předpisy stanovené požadavky na byty a obytné místnosti vrátí zpět o několik desítek, spíše stovky, let (bytem by mohla být i kobka – prostor bez přímého osvětlení a přímého větrání, tj. prostor bez oken a větracích otvorů), tuto skutečnost navrhovaná úprava mění.

### **K bodu 10 [§ 13 písm. o)]**

Jedná se o opravu gramatické chyby.

## **K bodu 11 (§ 15 a 16 – obecná ustanovení a působnost obcí a krajů)**

K § 15: V souladu s cíli navrhované novely se v tomto ustanovení nově stanoví obecně výčet orgánů, které vykonávají působnost podle stavebního zákona na úseku územního plánování a stavebního řádu, kdy konkrétní rozsah jejich působnosti je stanoven v hlavě II a III části druhého stavebního zákona. Navrhované ustanovení proto stanoví základní rámec pro stanovení konkrétního rozsahu působnosti pro vyjmenované správní orgány.

Návrh zákona nijak nemění strukturu orgánů územního plánování s výjimkou ústřední úrovně, kdy ústředním správním úřadem ve věcech územního plánování bude jako doposud Ministerstvo pro místní rozvoj. Návrh zákona však navrhuje změnit strukturu stavebních úřadů, která je rozvedena v následujících ustanoveních.

V odstavci 2 se v návaznosti na cíle novely navrhuje stanovit, že namísto Nejvyššího stavebního úřadu bude ústředním správním úřadem ve věcech územního plánování a stavebního řádu v souladu s kompetenčním zákonem Ministerstvo pro místní rozvoj.

K § 16: navrhuje se výslovně zakotvit postavení obcí při dohlížení na stavební ruch na jejich území. Obce jsou již dnes oprávněny sledovat stavební ruch na svém území a ve spolupráci s příslušným stavebním úřadem činnosti prováděné v rozporu se stavebním zákonem řešit v rámci postupů podle stavebního zákona. Dnes však je tato činnost postavena pouze na rovinu podnětů ze strany obce vůči příslušnému stavebnímu úřadu. Nově se navrhuje stanovit oprávnění obcí vyzvat stavebníka ke zjednání nápravy nebo k zastavení prací, pokud obec dojde k závěru, že stavba, resp. záměr je prováděn v rozporu se zákonem. O této skutečnosti musí být vyrozuměn příslušný stavební úřad, který je následně v rámci postupů podle stavebního zákona oprávněn danou situaci právně řešit. Dojde-li k zahájení řízení z moci úřední, např. řízení o odstranění stavby, je podkladem pro toto řízení vyjádření obce, ve kterém uvede, z jakých důvodů se domnívá, že stavba je prováděna např. v rozporu s právními předpisy nebo i územním plánem dané obce.

V odstavci 3 se pak ukládá, obdobně jako v dosavadní právní úpravě (srov. § 5 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb.), obcím a krajům povinnost sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a s ohledem na to pořizovat její změny. Toto ustanovení naplňuje tezi, že územní plánování je soustavná a průběžná činnost (srov. § 38 odst. 1 stavebního zákona). Byť zákon nestanovuje povinnost obcím (na rozdíl od krajů) pořídít územní plán, pokud tak učiní, jsou povinny sledovat a vyhodnocovat jeho uplatňování (srov. dále též § 113 odst. 1 stavebního zákona). Dojde-li ke změně podmínek, za kterých byla územně plánovací dokumentace pořizena, jsou obce i kraje povinny pořídít změnu příslušné územně plánovací dokumentace. K tomuto sledování je primárně určen postup podle § 107 stavebního zákona, tedy pravidelné vyhodnocování uplatňování územně plánovací dokumentace prostřednictvím zprávy o uplatňování v cyklu 4 let. Změnu územně plánovací dokumentace však lze pořídít také mimo tento cyklus právě na základě změny podmínek, a to postupem podle § 108 a následujících stavebního zákona.

## **K bodům 12 a 14 (§ 17 – Specializovaný a odvolací stavební úřad)**

V souvislosti se změnou struktury stavební správy je nutné upravit i ustanovení o Specializovaném a odvolacím stavebním úřadu. Cílem novely není zrušit Specializovaný a odvolací stavební úřad, který vznikl podle § 16 ve spojení s § 335 stavebního zákona ke dni 1. 1. 2022, nicméně v souvislosti se změnou institucionální struktury stavební správy je nutné jinak institucionálně zakotvit tento úřad. Specializovaný a odvolací stavební úřad bude proto nově samostatným správním úřadem a účetní jednotkou (v novém stavebním zákoně Specializovaný a odvolací stavební úřad nebyl samostatnou účetní jednotkou, tudíž nebyl

oprávněn hospodařit s majetkem státu, pro účely zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, se Specializovaný a odvolací stavební úřad považoval za vnitřní organizační jednotku Nejvyššího stavebního úřadu).

Navrhuje se i výslovně upravit vztah Specializovaného a odvolacího stavebního úřadu k Ministerstvu pro místní rozvoj z hlediska zákona o státní službě

### **K bodům 13 a 19 (legislativně technické úpravy související se zrušením Nejvyššího stavebního úřadu)**

Jedná se legislativně technické úpravy související se změnou struktury stavební správy a změnou ústředního správního úřadu na úseku územního plánování, stavebního řádu a vyvlastnění. Navrhuje se proto Nejvyšší stavební úřad v textu stavebního zákona nahradit Ministerstvem pro místní rozvoj.

### **K bodu 15 (§ 18 – Součinnost orgánů veřejné správy)**

V odstavci 1 se nad rámec obecné úpravy § 8 odst. 2 správního řádu zdůrazňuje, že při postupech podle stavebního zákona je součinnost orgánů územního plánování a stavebních úřadů nezbytná. S ohledem na institucionální změny a širší zapojení dotčených orgánů veřejné správy (krajské hygienické stanice, orgány státní památkové péče, orgány životního prostředí) je nutné v návrhu zákona zdůraznit a stanovit, že postupy podle stavebního zákona nelze realizovat bez součinnosti všech orgánů veřejné správy chránících dotčené veřejné zájmy.

V odstavci 2 se obdobně jako v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), navrhuje stanovit povinnost stavebního úřadu koordinovat protichůdná vyjádření a závazná stanoviska dotčených orgánů tak, aby např. záměr nebyl z hlediska všech dotčených orgánů přípustný, avšak jejich podmínky fakticky znemožňovaly realizaci záměru. Navrhuje se proto stanovit odkazem na správní řád postup projednání rozporů a protichůdných vyjádření a závazných stanovisek.

Navrhuje se z důvodu odbourání administrativní zátěže a redukce vydávaných správních aktů obligatorně v odstavci 3 stanovit vedení společného řízení podle § 140 správního řádu v případě, kdy obecní či krajský úřad vedoucí řízení jako stavební úřad je zároveň správním orgánem příslušným k vydání správního aktu podmiňujícího vydání stavebního povolení (např. vodoprávního povolení). Nic však nebrání stavebnímu úřadu z důvodu vhodnosti či urychlení řízení vyloučit toto řízení do samostatného správního řízení ve smyslu § 140 odst. 3 správního řádu. Společné řízení i vydání společného rozhodnutí se bude řídit úpravou podle § 140 správního řádu, v tomto ohledu se nenavrhuje speciální právní úprava.

V návaznosti na odstavec 1 se navrhuje v odstavci 4 stanovit povinnost stavebního úřadu vyžádat si potřebné podkladové akty ve formě vyjádření nebo závazných stanovisek od příslušných dotčených orgánů v případě, kdy stavebník k žádosti tato vyjádření či závazná stanoviska nepřiloží. Toto ustanovení tak doplňuje ustanovení § 184 odst. 2 písm. e) nového stavebního zákona.

### **K bodu 16 (§ 19 – Obecná ustanovení)**

Jedná se o úpravu spojenou se zrušením Nejvyššího stavebního úřadu. Ústředním orgánem ve věcech územního plánování tak i nadále zůstává Ministerstvo pro místní rozvoj.

### **K bodu 17 (§ 20 – Vláda)**

Jedná se o úpravu spojenou se zavedením politiky územního rozvoje jako nástroje územního plánování. Vládě se svěřuje kompetence rozhodnout o pořízení politiky územního rozvoje (nebo její změny včetně změny pořizované z důvodu naléhavého veřejného zájmu), schválit její návrh a projednat a schválit zprávu o plnění politiky územního rozvoje v uplynulém období. Naopak kompetence u územního rozvojového plánu jsou nově svěřeny Ministerstvu pro místní rozvoj. Jedná se o období vzájemného vztahu politiky územního rozvoje a územního rozvojového plánu, který je obsahem zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném a účinném znění. Politika územního rozvoje, jakožto strategický dokument vlády na úseku územního plánování, slouží jako zadání pro územní rozvojový plán, který pořizuje a vydává Ministerstvo pro místní rozvoj. Schválením politiky územního rozvoje nebo její změny dojde současně také ke schválení zadání pro územní rozvojový plán.

### **K bodům 18 a 20 až 24 (§ 21 – kompetence Ministerstva pro místní rozvoj)**

Jedná se o úpravu spojenou se zrušením Nejvyššího stavebního úřadu a současně se zavedením politiky územního rozvoje jako nástroje územního plánování. Ústředním orgánem ve věcech územního plánování i nadále zůstává Ministerstvo pro místní rozvoj. Úprava v písmenu f) a g) spočívá v rozdělení procesu pořizování a vydávání územních opatření. U územního opatření o stavební uzávěře dochází k úpravě, že se jedná o taková územní opatření o stavební uzávěře, která se týkají změn v území celostátního významu [viz § 12 písm. f)]. Důvodem je ta skutečnost, že taková změna se nemusí dotýkat území více krajů, dokonce ani více obcí, přesto se může jednat o změnu významu celostátního.

Druhá část úprav je spojena se zavedením politiky územního rozvoje jako nástroje územního plánování. Vládě se svěřuje kompetence rozhodnout o pořízení politiky územního rozvoje (včetně její změny), schválit její návrh a projednat a schválit zprávu o plnění politiky územního rozvoje v uplynulém období. Naopak kompetence u územního rozvojového plánu jsou nově svěřeny Ministerstvu pro místní rozvoj. Jedná se o období vzájemného vztahu politiky územního rozvoje a územního rozvojového plánu, který je obsahem zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Politika územního rozvoje, jakožto strategický dokument vlády na úseku územního plánování, slouží jako zadání pro územní rozvojový plán, který pořizuje a vydává ministerstvo. Schválením politiky územního rozvoje nebo její změny dojde současně také ke schválení zadání pro územní rozvojový plán.

### **K bodům 25 a 26 (§ 23 – Krajský úřad)**

Jedná se o obdobnou úpravu jako u § 21 odst. 2 písm. f) a g), pouze v tomto případě se jedná o změny v území nadmístního významu [viz zejména § 12 písm. g)]. Dále viz také odůvodnění k úpravě § 24.

### **K bodu 27 (§ 24 – Zastupitelstvo kraje)**

V rámci návrhu novely stavebního zákona dochází touto úpravou k posílení kompetencí samosprávy. Radě kraje v samostatné působnosti se svěřuje kompetence rozhodnout o pořízení územního opatření o stavební uzávěře nebo o asanaci území a jejich vydání. Vlastní proces pořízení je přeneseným výkonem státní správy a je zajištěn úřadem územního plánování

(v tomto případě krajským úřadem). Jedná se tak o období procesu pořizování územně plánovacích dokumentací. Oproti platnému stavebnímu zákonu se jedná o značné posílení samostatné působnosti, neboť platný stavební zákon svěřuje územní opatření plně do kompetence (přeneseného výkonu) státní správy, a to včetně jejich vydávání. Je třeba poznamenat, že také podle aktuálně platného a účinného zákona č. 183/2006 Sb. se jedná plně o výkon státní správy, byť je zajištěn orgánem samosprávy.

#### **K bodu 28 (§ 25 – Obecní úřad obce s rozšířenou působností)**

Jedná se o úpravu spojenou s posílením kompetencí samosprávy, které je nově svěřeno rozhodnutí o pořízení a také vydání územního opatření o stavební uzávěře a o asanaci území. Dále viz také odůvodnění k § 27.

#### **K bodu 29 (§ 26 – Obecní úřad)**

Doplňuje se možnost, aby zástupce pořizovatele mohl pořídit pro obec, která není úřadem územního plánování, také územní opatření o stavební uzávěře a o asanaci území. Tato úprava je spojena se změnou kompetencí při rozhodování o pořízení a při vydávání územních opatření (nově jako výkon samostatné působnosti).

#### **K bodu 30 (§ 27 – Zastupitelstvo obce a rada obce)**

V rámci návrhu novely stavebního zákona dochází touto úpravou k posílení kompetencí samosprávy. Radě obce v samostatné působnosti se svěřuje kompetence rozhodnout o pořízení územního opatření o stavební uzávěře nebo o asanaci území a jejich vydání. Vlastní proces pořízení je přeneseným výkonem státní správy a je zajištěn úřadem územního plánování (v tomto případě obecní úřad obce s rozšířenou působností nebo obecní úřad, pokud zajistí splnění kvalifikačních požadavků – viz úprava § 26 tohoto zákona). Jedná se tak o období procesu pořizování územně plánovacích dokumentací. Oproti platnému stavebnímu zákonu se jedná o značné posílení samostatné působnosti, neboť platný stavební zákon svěřuje územní opatření plně do kompetence (přeneseného výkonu) státní správy. Je třeba poznamenat, že také podle aktuálně účinného zákona č. 183/2006 Sb. se jedná plně o výkon státní správy, byť je zajištěn orgánem samosprávy. V obcích, kde se rada nevolí, je tato kompetence svěřena zastupitelstvu.

V písmenu f) je radě obce svěřena kompetence podat žádost na obec s rozšířenou působností o pořízení územně plánovací dokumentace, případně rozhodnout o uzavření smlouvy se zástupcem pořizovatele. Nejedná se o novou kompetenci, která by radě obce byla svěřena touto novelou, ale pouze o upřesnění již zavedených kompetencí.

#### **K bodům 31 až 33 (§ 29 – Ústav územní rozvoje)**

Jedná se o úpravu spojenou se zrušením Nejvyššího stavebního úřadu. Ústředním orgánem ve věcech územního plánování tak i nadále zůstává Ministerstvo pro místní rozvoj. Stejně tak zůstává Ministerstvo pro místní rozvoj zřizovatelem Ústavu územního rozvoje, který je organizační složkou státu již od poloviny 90. let 20. století. Ústavu územního rozvoje se touto úpravou mírně rozšiřují kompetence, když na základě úpravy písmene e) bude moci zpracovávat návrh nejen územně analytických podkladů, ale také územních studií. Současně vložení nového písmene c) reaguje na opětovné zavedení politiky územního rozvoje jakožto

nástroje územního plánování. Návrh politiky územního rozvoje zpracovává Ústav územního rozvoje již v současné době na základě zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

### **K bodům 34 až 37 a 347 (§ 30 – Obecná ustanovení k působnosti na úseku stavebního řádu a příloha č. 11)**

V odstavci 1 se v souladu s cíli návrhu zákona stanoví změna v rozsahu kompetencí při povolování staveb tak, aby byl zachován smíšený model veřejné správy. Kompetence Nejvyššího stavebního úřadu budou převedeny na Ministerstvo pro místní rozvoj (fakticky tak k přesunu kompetencí nedojde). Dále se navrhuje kompetenčně zakotvit krajské úřady a dále nově tzv. obecní stavební úřady.

Obecní stavební úřady jsou pak definovány v odstavci 2, kdy se navrhuje, aby jimi byly všechny obecní úřady obcí s rozšířenou působností (205) a z důvodu zachování dostupnosti a místní znalosti některých nynějších stavebních úřadů se navrhuje stanovit, že soustava obecních úřadů obcí s rozšířenou působností bude doplněna dalšími obecními stavebními úřady na obcích vymezených v nové příloze č. 11.

Ke stanovení stavebních úřadů nad rámec obecních úřadů obce s rozšířenou působností (ORP) byla využita jednotná kritéria, jejichž obecným smyslem bylo vybrat takové stavební úřady, které svou působnost vykonávají pro dostatečný počet klientů veřejné správy, jsou samy dostatečně personálně vybavené a činí každoročně dostatečný počet úkonů ve stavebním řízení, což ospravedlňuje jejich další existenci, neboť je o ně v území ze strany klientů veřejné správy zájem. Tato základní kritéria výběru stavebních úřadů byla doplněna pomocným kritériem maximální vzdálenosti tak, aby nová struktura obecních stavebních úřadů mimo ORP a Prahu byla ve všech oblastech Česka skutečně fyzicky dostupná.

K zařazení do seznamu obecních úřadů (příloha č. 11) využitelných v nové struktuře obecních stavebních úřadů postačilo splnění jednoho ze tří základních kritérií, resp. splnění pomocného kritéria dostupnosti v odůvodněných případech. Nicméně jako zásadní bylo dodržení personální kapacity daného úřadu. Nemělo by se tak do budoucna stát, že působnost obecního stavebního úřadu bude na dané obci vykonávána pouze jednou úřední osobou. Z celkového navrženého počtu 165 stavebních úřadů, které mají doplňovat stavební úřady v ORP a Praze, splňuje 27 z nich všechna tři kritéria (16 %), zatímco celkově 41 stavebních úřadů splňuje dvě kritéria (25 %) a 89 stavebních úřadů toliko 1 kritérium (54 %). Celkově 8 stavebních úřadů (5 %) je navrženo zachovat z důvodu kritéria dostupnosti. Nové pojetí obecních stavebních úřadů tak počítá celkově s 371 obecními stavebními úřady (205 ORP + 1 Praha + 165 dalších).

#### **a) Kritérium velikosti správního obvodu**

První kritérium, podle kterého byly stávající obecné stavební úřady mimo ORP a Prahu posuzovány, je velikost správního obvodu. Na základě tohoto kritéria byly vybrány všechny stavební úřady, jejichž správní obvod je větší nebo roven 10 000 obyvatel k 31. prosinci 2020. Toto kritérium bylo zvoleno z důvodu zachování takových stavebních úřadů, které dlouhodobě využívá vysoký počet klientů a kde by případné změny v místní příslušnosti mohly způsobit problémy většímu počtu obyvatel než v jiných případech. Stanovení kritéria velikosti správního obvodu 10 000 obyvatel cílilo na skutečně velké (stávající) stavební úřady, které většinou splnily ještě další kritéria, což se skutečně potvrdilo.

#### **b) Kritérium počtu zaměstnaneckých úvazků**

Druhé kritérium představoval počet zaměstnaneckých úvazků k 31. prosinci 2020. Jde o zaměstnanecké úvazky oprávněných úředních osob, tj. osob, které v dané oblasti mají zkoušku odborné způsobilosti a mají tedy oprávnění stavební agendu vykonávat. Podle

statistických údajů činil v roce 2020 počet zaměstnaneckých úvazků na obecných stavebních úřadech celostátně průměrně 4,8 úvazku, přičemž nejčastější (mediánová) hodnota činila 3 úvazky.

Pro stanovení kritéria počtu zaměstnaneckých úvazků je tak rovněž cíleno na hodnotu 3 úvazků, a to zejména z praktických důvodů zajištění zastupitelnosti a kontinuity výkonu agendy. Právě až při 3 úvazcích je zaručeno, že na pracovišti mohou být současně 2 zaměstnanci, kteří jsou nezbytní pro výkon činností ve stavební oblasti. V případě, že by kritériem byly například pouze 2 úvazky, došlo by po odpočítání zákonné dovolené a ostatní nepřítomnosti<sup>4</sup> k situaci, kdy by až v 90 pracovních dnech v kalendářním roce byla přítomna jen 1 úřední osoba, což není z hlediska funkčnosti stavební soustavy optimální stav.

Hodnota 3 úvazků zároveň umožňuje i určitou funkční specializaci mezi jednotlivými zaměstnanci, což přispívá k vyšší efektivitě výkonu dané agendy. V neposlední řadě poskytuje tento stav i širší prostor k častějšímu provádění místních šetření, neboť při počtu 3 úvazků lze kalkulovat s počtem až 115 dní v roce, kdy se na pracovišti sejdou všechny úřední osoby.

Z celkového počtu 89 stavebních úřadů (nepočítaje 205 ORP a Prahu), které splňují jen jediné kritérium, splňovalo kritérium zaměstnaneckých úvazků 78. V systému nicméně zůstávají i stavební úřady, které toto kritérium nenaplnují, a to z důvodu naplnění jiného ze stanovených kritérií. V budoucí stavební soustavě by při zvoleném řešení neexistoval stavební úřad, který by neměl alespoň dvě úřední osoby. Zároveň lze v návaznosti na změny ve správních obvodech stavebních úřadů předpokládat, že dojde k přesunům u posílených stavebních úřadů o část zaměstnanců ze zrušených stavebních úřadů. Takovýto případný přesun závisí na individuální domluvě v území mezi konkrétním zaměstnancem a oběma úřady.

### **c) Kritérium počtu úkonů ve stavebním řízení**

Třetí kritérium představuje dostatečný počet úkonů ve vybraných oblastech správního řízení. Celkově sleduje Ústav územního rozvoje v rámci své statistické činnosti 52 různých zákonných činností, z kterých bylo vybráno 11 nejčastějších<sup>5</sup>. V celostátním průměru (bez Brna, Ostravy, Plzně a Prahy) je v rámci těchto nejčastějších činností vykonáváno 225 úkonů ročně podle informací k 31. prosinci 2020.

Z celkového počtu 89 stavebních úřadů (bez 205 ORP a Prahy), které splňují jen jediné kritérium, splňovalo kritérium počtu úkonů ve stavebním řízení 9 z nich.

### **d) Pomocné kritérium**

---

<sup>4</sup> Výpočet dle Přílohy 1 k Metodice pro stanovení nákladů na výkon státní správy v přenesené působnosti, schválené usnesením vlády č. 731 ze 13. července 2020.

<sup>5</sup> Jedná se o následující činnosti:

- a) územní rozhodnutí podle § 92 zákona č. 183/2006 Sb.,
- b) společné povolení, kterým se stavba umísťuje a povoluje, podle § 94j až 94p zákona č. 183/2006 Sb.,
- c) společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru podle § 96a zákona č. 183/2006 Sb.,
- d) souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru podle § 106 zákona č. 183/2006 Sb.
- e) povolení změny stavby před jejím dokončením podle § 118 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.
- f) výzva o přidělení čísla popisného nebo evidenčního, popřípadě orientačního, podle § 121 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.,
- g) kolaudační souhlas podle § 122 zákona č. 183/2006 Sb.,
- h) kolaudační rozhodnutí podle § 122a zákona č. 183/2006 Sb.,
- i) ověření dokumentace skutečného provedení stavby podle § 125 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb.,
- j) rozhodnutí o dodatečném povolení stavby podle § 129 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.,
- k) rozhodnutí o povolení výjimky z obecných požadavků na výstavbu podle § 169 odst. 3 až 6 zákona č. 183/2006 Sb.

Z důvodu zachování srovnatelné dostupnosti stavebních úřadů na celém území Česka bylo zvoleno dodatečné kritérium maximální vzdálenosti 35 km mezi sídlem a stavebním úřadem. Tímto způsobem byl počet navržených stavebních úřadů v nové struktuře rozšířen celkově o 8 stavebních úřadů.<sup>6</sup> Tato vzdálenost je měřena mezi jádrovými sídly obou obcí.

K odst. 3: Spolu s legislativními změnami nového stavebního zákona musí být rovněž legislativně vymezeny správní obvody zachovaných obecných stavebních úřadů. Odstavec 3 proto představuje zákonný rámec a zmocnění pro možnost úpravy správních obvodů obecních stavebních úřadů. S ohledem na územně správní členění státu podle zákona č. 51/2020 Sb. bude v prováděcím právním předpisu (vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj) k tomuto ustanovení navrhováno, aby správní obvody obecných stavebních úřadů byly vždy souladné se správními obvody ORP. Oproti stávajícímu stavu nedojde k nežádoucímu stavu neskladebností, kdy adresáti veřejné správy mají stavební úřad v jiném správním obvodu ORP, než do kterého spadají.

### **K bodu 38 (§ 30a – Stanovení kvalifikačních předpokladů)**

Vzhledem k návratu ke smíšenému modelu stavební správy je nutné do zákona doplnit kvalifikační požadavky na úředníky, kteří budou vykonávat činnost na úseku stavebního řádu na obecných stavebních úřadech. Původní právní úprava toto ustanovení neobsahovala z toho důvodu, že by všichni úředníci v modelu státní stavební správy spadali pod zákon o státní službě.

Kvalifikační požadavky jsou nastaveny tak, aby bylo možné při jejich splnění zajistit výkon činnosti stavebního úřadu kvalifikovanými odborníky. Kvalifikační požadavky se skládají z požadavku na vzdělání, praxi a zkoušku zvláštní odborné způsobilosti.

Odstavec 5 zajistí, že potřebnou praxi může úředník získat pod vedením úředníka, který tyto požadavky splňuje.

### **K bodu 39 (§ 31 – Metodická a kontrolní činnost)**

V odstavci 1 se navrhuje posílit postavení Ministerstva pro místní rozvoj v oblasti metodického vedení soustavy stavební správy. Současný systém metodického vedení zakotvený v § 67 odst. 1 písm. c), § 92 a 92a zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, a § 61 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, neumožňuje Ministerstvu pro místní rozvoj přímo metodicky vést stavební úřady na úrovni obcí. Dále není podle současné právní úpravy stanoven vztah Ministerstva pro místní rozvoj jako ústředního správního úřadu ve věcech stavebního řádu vůči jiným stavebním úřadům.

Navrhuje se proto výslovně stanovit, že Ministerstvo pro místní rozvoj metodicky vede v oblasti stavebního řádu všechny stavební úřady, tedy všechny stavební úřady vymezené v § 30 stavebního zákona. Výjimku pak představuje metodická pomoc při výkladu a aplikaci prováděcích právních předpisů ke stavebnímu zákonu, které nejsou v gesci Ministerstva pro místní rozvoj, ale k jejichž vydání jsou ve smyslu § 152 nového stavebního zákona příslušné územní samosprávné celky

V odstavci 2 se navrhuje s ohledem na kompetence stavebních úřadů stanovit, že stanoví-li dotčený orgán podmínky do svého vyjádření nebo závazného stanoviska a tyto podmínky jsou

---

<sup>6</sup> Konkrétně jde o stavební úřady Mirovice, Nýrsko, Skuteč, Suchdol nad Lužnicí, Šumná, Toužim, Volary a Všeruby.



převzaty do povolení záměru stavebního úřadu, pak jsou tyto dotčené orgány oprávněny kontrolovat dodržování podmínek.

### **K bodům 40 až 42 (§ 32 – kompetence Ministerstva pro místní rozvoj)**

S ohledem na změnu struktury stavební správy a s ohledem na zrušení Nejvyššího stavebního úřadu se navrhuje jej nahradit Ministerstvem pro místní rozvoj.

S ohledem na návrh nového znění § 31 se navrhuje vypustit z důvodu duplicity písmeno a) a upravit další kompetence Ministerstva pro místní rozvoj ve vztahu k právním předpisům vydaným k provedení stavebního zákona územně samosprávnými celky.

### **K bodům 43 až 46 (§ 33 – Specializovaný a odvolací stavební úřad)**

Navrhují se úpravy kompetencí Specializovaného a odvolacího stavebního úřadu s ohledem na institucionální změny soustavy stavební správy.

### **K bodům 47 až 51 (§ 34 – Krajský úřad)**

Navrhují se úpravy kompetencí krajského úřadu jako stavebního úřadu s ohledem na institucionální změny soustavy stavební správy.

S ohledem na skutečnost, že cílem novely je nejen zachování spojeného modelu veřejné správy, ale také racionalizace výkonu soustavy stavební správy, navrhuje se stanovit, že krajský úřad bude působit jako stavební úřad prvního stupně v případě věcí vymezených v odstavci 2. Okruh věcí, které bude krajský úřad jako stavební úřad prvního stupně povolovat, je stanoven s ohledem na jejich složitost a skutečnost, že krajský úřad bude u těchto staveb příslušným dotčeným orgánem (záměry podléhající posouzení vlivů na životní prostředí), nebo jde o agendy, které již dnes krajské úřady jako speciální stavební úřady vykonávají (stavby vodních děl a stavby, pro které je stanoven účel vyvlastnění).

### **K bodu 52 (§ 34a – Obecní stavební úřad)**

V návaznosti na cíle návrhu zákona se navrhuje doplnit hlavu III části druhé o ustanovení vymezující kompetence obecních stavebních úřadů. Obecní stavební úřady budou základem soustavy stavební správy, přičemž jejich kompetence je stanovena jako zbytková. Budou příslušné jako stavební úřady v prvním stupni u všech staveb, k nimž nejsou v prvním stupni příslušné krajské úřady anebo Specializovaný a odvolací stavební úřad.

Dále se navrhuje stanovit příslušnost obecního úřadu obce s rozšířenou působností v případě staveb, u kterých již dnes vykonává obecní úřad obce s rozšířenou působností působnost speciálního stavebního úřadu (stavby vodních děl, k nimž není příslušný krajský úřad, a stavby silnic II. a III. třídy, místních a účelových komunikací).

### **K bodům 53 a 54 (§ 35 – Jiné stavební úřady)**

Navrhují se drobné úpravy kompetencí jiných stavebních úřadů s ohledem na institucionální změny soustavy stavební správy.

### **K bodu 55 (§ 37 – Společná ustanovení)**

S ohledem na skutečnost, že cílem novely je zachování spojeného modelu veřejné správy, je nutné v návrhu s ohledem na posílení úlohy plánovacích smluv v novém stavebním zákoně stanovit obligatorní změnu příslušnosti obecního stavebního úřadu nebo krajského úřadu z důvodu vyloučení systémové podjatosti daných úřadů při povolování staveb.

### **K bodům 56 až 59 (§ 39 – Úkoly územního plánování)**

Z písmene b) a e) se vypouští nesystémové dovětky, které byly do zákona vloženy při jeho projednávání v Poslanecké sněmovně. Zabezpečení ploch pro průmysl a zemědělství v rámci územně plánovací činnosti je zajištěno, aniž by bylo nutné výslovné zmínění těchto ploch přímo v ustanovení k úkolům územního plánování. Vymezení těchto ploch bude ale vždy předmětem konkrétního řešení konkrétní územně plánovací dokumentace, která se pořizuje pro konkrétní území. Není účelné, aby v každém území byly vymezovány plochy pro průmysl a zemědělství pouze proto, že je to vyžadováno přímo právním předpisem, přestože dané území nemá k vymezení takovýchto ploch prakticky žádné předpoklady.

Dílčí úprava v písmenu e) je provedena ve vzájemné vazbě s úpravou definice transformační plochy.

Nově je mezi úkoly územního plánování vloženo písmeno l), které reaguje na potřebu řešit adaptaci sídel na změny klimatu. Tento požadavek bude uplatňován v rámci všech nástrojů územního plánování s ohledem na jejich cíle a podrobnost.

### **K bodům 60 až 62 (§ 40 – Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území)**

Jedná se o úpravu spojenou se zavedením politiky územního rozvoje jako nástroje územního plánování.

### **K bodu 63 (§ 41 – Charakter území)**

Vypouští se nesystémový dovětek, který prakticky na zbývající text ustanovení nenavazuje. Na základě jakých prvků a veličin je charakter území stanovován, je v ustanovení popsáno. Tento postup nemá vliv na to, zda je tak vymezeno v územním plánu, neboť charakter území je popis aktuální objektivní podoby daného území bez ohledu na to, jak je vymezen v územním plánu. Územní plán může charakter území zachovat nebo směřovat rozvoj území tak, že bude jeho charakter změněn. To však bude provedeno až naplňováním územního plánu, nikoliv samovolně schválením územního plánu zastupitelstvem.

### **K bodům 64 a 65 (§ 43 – Zveřejňování a ukládání dokumentů)**

V ustanovení je provedena úprava spojená se zrušením Nejvyššího stavebního úřadu. Ústředním orgánem ve věcech územního plánování tak i nadále zůstává Ministerstvo pro místní rozvoj. Dochází také k úpravě, vyvolané posledními rozhodnutími správních soudů, které se týkají otázky vedení spisu k opatření obecné povahy. Protože nedávná judikatura dovodila, že se v rámci procesu pořizování opatření obecné povahy spis vede, úprava na tuto skutečnost reaguje (viz např. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu čj. 3 As 355/2019-46).

### **K bodu 66 (§ 44 – Kvalifikační požadavky)**

Úprava spočívá v prodloužení doby, po kterou může úředník, který dosud nesplňuje kvalifikační požadavky podle stavebního zákona, vykonávat územně plánovací činnost, při splnění v odstavci 3 uvedených požadavků, ze 2 let na 3 roky. Změna je provedena na základě zkušeností, kdy 2 roky nejsou podle úřadů územního plánování dostatečně dlouhá doba, aby se úředník byl schopen seznámit s kompletním rozsahem výkonu úřadu územního plánování. Obdobná úprava je navíc obsažena také v účinném zákoně č. 183/2006 Sb. (viz § 24 odst. 4).

### **K bodům 67 až 69 (§ 46 – Pořizovatel a § 47 – Územně plánovací činnost vykonávaná obecním úřadem)**

Jedná se o úpravu spojenou se zrušením Nejvyššího stavebního úřadu. Ústředním orgánem ve věcech územního plánování tak i nadále zůstává Ministerstvo pro místní rozvoj.

### **K bodu 70 (§ 48 – Překážky výkonu územně plánovací činnosti)**

K odstavci 1: Jedná se o úpravu spojenou se zrušením Nejvyššího stavebního úřadu. Ústředním orgánem ve věcech územního plánování tak i nadále zůstává Ministerstvo pro místní rozvoj.

K odstavci 3: Jedná se o upřesnění kompetence, který orgán obce je kompetentní požádat o dokončení procesu pořizování příslušný úřad územního plánování. Obecní úřad nemůže být tímto orgánem, proto je tato působnost svěřena radě obce a v obcích, kde se rada nevolí, zastupitelstvu.

### **K bodu 71 (§ 49 – Určený zastupitel)**

Pozměňovacím návrhem v Poslanecké sněmovně bylo do stavebního zákona vloženo ustanovení, které umožňuje, aby obec, pro kterou je úřadem územního plánování pořizována územní studie, určila také pro tento proces určeného zastupitele (jako pro proces pořizování územně plánovací dokumentace). Toto ustanovení však bylo zmatečné, když odkazovalo na § 46 odst. 2 stavebního zákona, který se netýká kompetencí určeného zastupitele. Přestože je územní studie nástrojem státní správy, nikoliv samosprávy, a samospráva ji nevydává, resp. neschvaluje (jedná se o územně plánovací podklad, nikoliv dokumentaci), je toto ustanovení ponecháno ve stavebním zákoně, avšak je upraveno tak, aby bylo aplikovatelné.

### **K bodu 72 (§ 53 – Udělení a zánik oprávnění)**

Jedná se o úpravu spojenou se zrušením Nejvyššího stavebního úřadu. Ústředním orgánem ve věcech územního plánování tak i nadále zůstává Ministerstvo pro místní rozvoj.

### **K bodu 73 (§ 56 – Územní rezerva)**

Do odstavce 4 je doplněno, že územní rezerva se neposuzuje ani z hlediska předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa. Důvodem je, že územní rezerva není titulem, na základě kterého by mohl stavebník žádat o povolení realizovat záměr, pro nějž je vymezena. Jedná se o nástroj, kterým je v územně plánovací dokumentaci vymezována plocha nebo koridor, u nichž musí v následujících procesech dojít k jejich prověření. Jinými slovy, aby bylo možné realizovat záměr, pro který je území územní rezervou „rezervováno“, musí nejdříve dojít ke změně příslušné územně plánovací dokumentace a územní rezerva musí být změněna na „návrhový“ koridor nebo

zastavitelnou plochu. Tímto doplněním tak v žádném případě nedochází ke snížení ochrany veřejných zájmů na ochraně zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa.

#### **K bodu 74 (§ 58 – Úplné znění a koordinační výkres)**

Jedná se o upřesnění stávající povinnosti pořizovatele ve vztahu k opravě pochybení při vyhotovení úplného znění územně plánovací dokumentace. Doplnuje se možnost, aby takovou opravu mohl pořizovatel zajistit též externě. Ve většině případů vyhotovuje úplné znění územně plánovací dokumentace po její změně projektant příslušné změny územně plánovací dokumentace. Proto také opravu případných chyb může pořizovatel zajistit prostřednictvím projektanta příslušné změny.

#### **K bodům 75 až 77 (§ 59 – Jednotný standard)**

Hlavním důvodem pro zavedení jednotných požadavků na vyhotovování a předávání elektronických dat dokumentů územního plánování je konsolidace a poskytování výstupů z územně plánovací činnosti v národním geoportálu územního plánování, který bude centrálním informačním systémem na úseku územního plánování.

Je třeba stanovit požadavky na elektronická data všech dokumentů územního plánování, která budou součástí národního geoportálu územního plánování. Jedná se o územně plánovací dokumentace, územní studie, vymezení zastavěného území samostatným postupem a územní opatření. Územně analytické podklady budou rovněž součástí národního geoportálu územního plánování, tato problematika je však ve stavebním zákoně řešena samostatně, a proto nejsou uvedeny ve výčtu dokumentů u jednotného standardu.

Míra standardizace jednotlivých dokumentů územního plánování bude odlišná s ohledem na rozdílný charakter dokumentů a potřebu využití elektronických dat pro navazující činnosti. Jednotný standard musí stanovit kromě požadavků na geodetický referenční systém, výměnný formát a metadata také požadavky na členění předávaných dat (např. označení jednotlivých adresářů, souborů apod.), grafické vyjádření standardizovaných jevů a další technické parametry předávaných dat (např. požadavky na rastrové výkresy, požadavky na topologickou čistotu dat apod.).

Rozsah jevů, které budou podléhat jednotnému grafickému vyjádření, a základní kategorie ploch s rozdílným způsobem využití uvádí příloha č. 10, podrobný obsah požadavků jednotného standardu bude upraven vyhláškou.

#### **K bodu 78 (§ 61 – Druhy nástrojů územního plánování)**

Jedná se o úpravu spojenou se zavedením politiky územního rozvoje jako nástroje územního plánování. Politika architektury a stavební kultury České republiky nezaniká, avšak nebude součástí nástrojů územního plánování, ale samostatným strategickým dokumentem vlády na úseku architektury a kvality vystavěného prostředí.

#### **K bodu 79 (§ 62 – Územně analytické podklady)**

Jedná se o úpravu spojenou se zavedením politiky územního rozvoje jako nástroje územního plánování.

### **K bodu 80 (§ 66 – Projednání územně analytických podkladů)**

Úprava spočívá ve vypuštění do zákona zcela nesystémově vložené lhůty pro předání úplné aktualizace územně analytických podkladů obce krajskému úřadu, který s jejich využitím pořizuje úplnou aktualizaci územně analytických podkladů kraje. Pořizovatel má povinnost předat úplnou aktualizaci bezodkladně, dovětek o lhůtě 60 dní je tak zcela zbytečný. Úprava navíc počítá s tím, že nebude docházet k fyzickému předání úplné aktualizace, ale pořizovatel tuto aktualizaci vloží do národního geoportálu územního plánování, čímž splní tuto povinnost.

### **K bodům 81 až 83 (§ 67 – Účel územní studie)**

Vypouští se nevhodný a nadbytečný dodatek, který byl do zákona vložen pozměňovacím návrhem při projednání v Poslanecké sněmovně. Územní studie je odborným podkladem pro rozhodování v území při splnění podmínky uvedené v úvodní části písmene a) vždy, tedy i v případě, že není k dispozici územně plánovací dokumentace (např. územní plán). Nelze ale územní studií nahrazovat územně plánovací dokumentaci. Současně se zavedením politiky územního rozvoje je možné zpracovat územní studii, která bude sloužit jako podklad pro její pořizování.

### **K bodům 84 a 85 (§ 68 – Pořízení územní studie)**

Úprava v odstavci 3 spočívá v obnovení možnosti, kdy návrh územní studie zpracuje ten, kdo hodlá změnu v území realizovat (investor). Tato možnost je pro investory výhodná, protože ne vždy má příslušný orgán územního plánování k dispozici dostatek prostředků na pořízení všech potřebných studií a investor v rámci urychlení přípravy realizace svého záměru nabízí, že studii objedná a zaplatí. Zadání územní studie i schválení možnosti využití zůstává v pravomoci orgánu územního plánování, ale zajištění zpracování územní studie spojené s úhradou je možné přenechat tomu, kdo hodlá záměr realizovat, pokud orgán územního plánování takovou možnost v zadání územní studie stanoví. Návrh územní studie musí i v tomto případě vyhotovit osoba k tomu oprávněná (§ 155 stavebního zákona).

Úprava v odstavci 5 spočívá v upřesnění okamžiku, od něž se odvíjí sedmidenní lhůta pro vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování. Jako vhodné se jeví tuto lhůtu odvíjet od okamžiku schválení možnosti využití územní studie, protože okamžik její úpravy nemusí být jednoznačně časově určen.

### **K bodu 86 (§ 70 až 71e – Politika územního rozvoje)**

Návrh novely stavebního zákona navrácí do stavebního zákona politiku územního rozvoje jako součást nástrojů územního plánování. Politika územního rozvoje je nástrojem územního plánování na celostátní úrovni, která je vždy pořizována pro celé území státu a řeší otázky územního rozvoje s podrobností přiměřenou svému obecnému zaměření.

Jako taková slouží ke koordinaci územního rozvoje na celostátní úrovni, v celostátních, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, včetně mezinárodních závazků České republiky. Umožňuje efektivně koordinovat jak územně plánovací činnost krajů a obcí, tak i tvorbu resortních koncepcí majících vliv na využití území. Politika územního rozvoje také zajišťuje územní ochranu vhodných území před změnami, které by znemožnily další seriózní prověřování rozvojových záměrů a které by podstatně ztížily budoucí rozhodnutí.

Politika územního rozvoje není nově zaváděným nástrojem, nýbrž existujícím nástrojem územního plánování. Její schvalování je i v současné právní úpravě (zákon č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů) svěřeno vládě. Politika územního rozvoje je strategickým dokumentem s celostátní působností. Ačkoliv se jedná, s ohledem na skutečnost, že je politika územního rozvoje schválena vládou, o strategický dokument (koncepti), je závazná pro pořizování navazujících územně plánovacích dokumentací i pro rozhodování v území. Právě kvůli její obecnosti a schematicnosti se však o její závaznosti pro rozhodování v území upouští a je ponechána pouze jako závazný podklad pro pořizování navazujících územně plánovacích dokumentací.

K postavení politiky územního rozvoje mezi nástroje územního plánování se již několikrát vyjádřila také soudní judikatura. Lze zmínit např. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu z 18. listopadu 2009 čj. 9 Ao 3/2009-59, ve kterém je mj. uvedeno, že „*Politika územního rozvoje nepatří dle systematiky stavebního zákona ani mezi územně plánovací podklady, jež jsou svým postavením a povahou nejobecnějším nástrojem územního plánování, ani mezi územně plánovací dokumentaci, jakožto soustavu konkretizujících nástrojů územního plánování, jimiž jsou právě zásady územního rozvoje (pro území kraje) a dále pak územní plán (pro území obce) a regulační plán (pro řešené území vymezené zásadami územního rozvoje nebo územním plánem)... Závaznost v Politice obecně vyjádřených záměrů pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních a regulačních plánů a pro rozhodování v území ovšem neznamena a ani znamenat nemůže, že by kraje při pořizování zásad územního rozvoje automaticky převzaly do svých plánů realizaci v Politice obsažených záměrů, a to bez dalšího hodnocení jejich dopadů či zvažování možných variant... Politika územního rozvoje je koncepčním (nikoli realizačním) nástrojem územního plánování a představuje tak základní referenční rámec, který je závazný potud, že je třeba se v tomto rámci pohybovat a vycházet z něho při pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování v území. Neznamena to však, že Politikou vytýčený úkol bude nutně naplněn. Jedná se o určité (strategicky jistě velmi důležité) vodítko, jakým směrem napřít další fáze územního plánování z hlediska budoucího využití území České republiky... Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že Politika územního rozvoje České republiky není opatřením obecné povahy, neboť z formálního a zejména ani z materiálního hlediska nenaplnuje znaky opatření obecné povahy, proti němuž je určena soudní ochrana dle ustanovení § 101a s. ř. s.“. Tento závěr Nejvyššího správního soudu lze považovat za platný i nadále, neboť v rámci této úpravy nového stavebního zákona nedochází k žádné věcné ani formální změně politiky územního rozvoje (s výjimkou vypuštění její závaznosti pro rozhodování v území, což však na závěry vyjádřené ve výše uvedeném nálezu nemá dopad takový, aby byl tento závěr popřen). Je proto zcela žádoucí, aby stát disponoval nástrojem, který určuje vodítka a směry z hledisek budoucího využití území České republiky, včetně jejich mezinárodních závazků, které budou následně rozpracovány v územně plánovacích dokumentacích, zejména v územním rozvojovém plánu a zásadách územního rozvoje, jež jsou již vydávány jako opatření obecné povahy.*

Oproti dosavadnímu stavu nedochází v procesu pořízení politiky územního rozvoje k zásadním změnám, s výjimkou opuštění nutnosti konat veřejné projednání a upuštění možnosti uplatňovat ze strany ústředních orgánů k návrhu stanoviska. S ohledem na skutečnost, že se jedná o koncepti, je její návrh projednán v rámci meziresortního připomínkového řízení podle Jednacího řádu vlády.

Politiku územního rozvoje pořizuje Ministerstvo pro místní rozvoj na základě rozhodnutí vlády. Jedná se o koncepti, proto je úkolem Ministerstva pro místní rozvoj na základě § 71 odst. 2 zajistit též vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje na udržitelný rozvoj území, je-li tak vyžadováno. Součástí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí (viz § 40). Stanovisko ke koncepti uplatňuje Ministerstvo životního prostředí

podle § 71c a podkladem pro jeho vydání jsou kopie stanovisek, případných vyjádření sousedních států a výsledků konzultací a návrh vyhodnocení uplatněných připomínek obcí a veřejnosti, které Ministerstvu životního prostředí zašle Ministerstvo pro místní rozvoj. Oproti platné úpravě obsažené v zákoně č. 183/2006 Sb. je třeba zmínit, že Ministerstvo pro místní rozvoj Ministerstvu životního prostředí předává též návrh vyhodnocení uplatněných připomínek obcí a veřejnosti. Ministerstvo životního prostředí uplatní stanovisko do 30 dnů od obdržení těchto podkladů. Tuto lhůtu může prodloužit o dalších maximálně 30 dnů v případě, že se nejedná o změnu politiky územního rozvoje a tuto skutečnost sdělí Ministerstvu pro místní rozvoj v původní třicetidenní lhůtě. Neuplatní-li Ministerstvo životního prostředí stanovisko ani v prodloužené lhůtě, je možné politiku územního rozvoje schválit i bez jeho stanoviska, ale v takovém případě Ministerstvo pro místní rozvoj zohlední závěry vyhodnocení vlivů, připomínky a výsledky konzultací. Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplyne, že politika územního rozvoje má významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede Ministerstvo životního prostředí ve stanovisku podle § 54 odst. 1. Odkaz na § 54 odst. 1 stavebního zákona znamená, že toto stanovisko je pro pořizovatele (Ministerstvo pro místní rozvoj) závazné a nejedná se pouze o expertní stanovisko.

Každý má právo k návrhu politiky územního rozvoje uplatnit připomínku. Jejich vyhodnocení je součástí materiálu, který je předkládán vládě (viz nově vkládaná příloha č. 5). Veřejné projednání politiky územního rozvoje zákon explicitně nezmiňuje. Současně však není konání veřejného projednání vyloučeno. Vyhodnocení připomínek je součástí materiálu, který je předkládán společně s politikou územního rozvoje vládě. Tento postup není rozporný s příslušnou směrnicí SEA, která konání veřejného prezenčního (myšleno i online) projednání nevyžaduje. V této souvislosti je nutné odkázat na článek 6 směrnice SEA, který uvádí, že je vyžadováno pouze:

- aby byl návrh koncepce (politiky územního rozvoje) a její vyhodnocení vlivů „zpřístupněn“ dotčeným orgánům a veřejnosti, což je zajištěno,
- aby orgánům a veřejnosti byla „dána včas skutečná příležitost, aby v přiměřené lhůtě vyjádřily své stanovisko“; i toto je zajištěno.

Z tohoto důvodu je možné konstatovat, že předložený návrh není v rozporu s příslušnou směrnicí SEA.

Vyhodnocování politiky územního rozvoje probíhá v pravidelných intervalech, nejpozději však každé 4 roky, kdy dochází ke zpracování zprávy o plnění politiky územního rozvoje. Zákon stanovuje obsah zprávy o plnění, přičemž mohou nastat tři možné závěry zprávy: není nutné politiku územního rozvoje měnit, je nezbytné pořídit změnu politiky územního rozvoje, nebo je nezbytné pořídit zcela novou politiku územního rozvoje. Zpráva o plnění je projednána s ústředními orgány, kraji i veřejností a následně předložena vládě k projednání. Vláda vezme zprávu o plnění na vědomí v případě, že se jedná o závěr první. V případě druhého a třetího závěru zprávy o plnění vláda schválí zprávu o plnění a současně rozhodne o pořízení návrhu změny politiky územního rozvoje, resp. návrhu nové politiky územního rozvoje. Při návrhu změny politiky územního rozvoje se postupuje obdobně podle ustanovení předcházejících, avšak návrh se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Po schválení změny politiky územního rozvoje vládou pak Ministerstvo pro místní rozvoj zajistí vyhotovení úplného znění politiky územního rozvoje po její změně.

O změně politiky územního rozvoje je možné rozhodnout také v mezidobí bez zpracování a projednání zprávy o plnění. Jedná se o mimořádný postup, kdy je nezbytné prokázat naléhavý veřejný zájem na pořízení změny politiky územního rozvoje. O takovém návrhu rozhoduje

vláda, které je dána možnost zkrátit v rámci tohoto postupu vybrané lhůty v procesu pořizování (toto zkrácení musí být jednoznačně součástí usnesení vlády), a to vždy na návrh. Návrh může vládě podat ústřední orgán státní správy podle části první zákona č. 2/1969 Sb. nebo kraj a musí splňovat požadavky podle § 71e. Vládě je dále svěřena kompetence rozhodnout též o souběžném porizení změny politiky územního rozvoje a územního rozvojového plánu nebo jeho změny.

### **K bodům 87 a 88 (§ 72 – Společná ustanovení a § 73 – Forma a závaznost územně plánovací dokumentace)**

Jedná se o legislativně technické úpravy spojené se zavedením politiky územního rozvoje jako nástroje územního plánování.

### **K bodu 89 (§ 74 – Územní rozvojový plán)**

Jedná se o úpravu spojenou se zavedením politiky územního rozvoje jako nástroje územního plánování. Obsah územního rozvojového plánu je zjednodušen oproti platné verzi stavebního zákona z toho důvodu, aby nedocházelo k duplicitě s politikou územního rozvoje. Jako účelné se v této souvislosti jeví navázat na stávající úpravu obsaženou v zákoně č. 183/2006 Sb. ve znění zákona č. 403/2020 Sb., kterým byl územní rozvojový plán jako nový nástroj územního plánování zaveden. Tím nebude narušena kontinuita těchto dokumentů, a to jak v jejich obsahu, tak v procesu jejich přípravy.

### **K bodu 90 (§ 75 – Územní rozvojový plán)**

Jedná se o úpravu spojenou se zavedením politiky územního rozvoje jako nástroje územního plánování. Vypuštěním odstavce 1 nedochází k rezignaci na koordinaci tvorby koncepcí ministerstev a jiných ústředních orgánů, neboť tuto úlohu přebírá politika územního rozvoje jako nástroj, který schvaluje vláda.

### **K bodu 91 (§ 76 – Územní rozvojový plán)**

Jedná se o úpravu spojenou se zrušením Nejvyššího stavebního úřadu. Ústředním orgánem ve věcech územního plánování tak i nadále zůstává Ministerstvo pro místní rozvoj.

### **K bodům 92 až 95 (§ 77 až 79 – Zásady územního rozvoje)**

K písmenu e): Obdobně jako v případě územního rozvojového plánu je také zásadám územního rozvoje dána možnost, aby v případě potřeby vymezovaly transformační plochy, a to zejména v případech, kdy se jedná o plochy nadmístního významu.

Dále se jedná o úpravu spojenou se zavedením politiky územního rozvoje jako nástroje územního plánování.

### **K bodům 96 a 97 (§ 80 – Územní plán)**

K písmenu f): Jedná se o rozšíření zmocnění pro územní plán ve věci stanovování podmínek. Nejen podmínky pro ochranu krajinného rázu, ale také podmínky pro ochranu charakteru území je územním plánem nutné stanovit. Charakter území je definován v § 41 stavebního zákona.



K písmenu g): Legislativně technická úprava.

K odstavci 3: Jedná se o úpravu spojenou se zavedením politiky územního rozvoje jako nástroje územního plánování.

#### **K bodu 98 (§ 81 – Územní plán)**

Úprava spočívá v prodloužení maximální lhůty pro uzavření plánovací smlouvy ze 4 let na 6 let. Důvodem je sjednocení lhůt pro podmíněnost ploch a koridorů na stejnou lhůtu, neboť není důvod, proč by se lhůty podle odstavců 3 a 4 měly lišit. Tato úprava byla provedena pozměňovacím návrhem při projednávání návrhu stavebního zákona.

#### **K bodu 99 (§ 82 – Územní plán)**

Jedná se o formální úpravu. Vymezení části území hl. m. Prahy, pro kterou má být pořízen územní plán pro část území hl. m. Prahy může být provedeno nejen v textové části územního plánu, ale též v jeho grafické části. Grafické vymezení bude v mnoha případech vhodnější.

#### **K bodu 100 (§ 86 – Regulační plán)**

Doplňuje se zmocnění pro regulační plán, aby také mohl stanovit architektonicky a urbanisticky významné stavby. Jedná se o období ustanovení § 83 odst. 2 stavebního zákona, kterým je tato kompetence svěřena územnímu plánu. S ohledem na skutečnost, že regulační plán je nejpodrobnější územně plánovací dokumentací, je toto zmocnění vhodné. Jako v případě územního plánu je však třeba zmínit, že toto zmocnění neznamená, že by tato podmínka měla a mohla být stanovována plošně pro celé řešené území. I v případě regulačního plánu by taková podmínka byla neodůvodnitelná. Vždy je nutné stanovit konkrétní seznam staveb, na které se má uplatnit.

#### **K bodům 101 až 103 (§ 87 – Rozhodnutí o pořízení a návrh zadání)**

K odstavci 1 a 4: Jedná se o úpravu spojenou se zavedením politiky územního rozvoje jako nástroje územního plánování. Politika územního rozvoje může sloužit jako zadání změny územního rozvojového plánu v případě, že tak rozhodne vláda při jejím schválení. V takovém případě schvalující orgán (v tomto případě Ministerstvo pro místní rozvoj) bezodkladně zahájí práce na návrhu změny územního rozvojového plánu v souladu s příslušnou částí politiky územního rozvoje.

K odstavci 2: Z odstavce 2 je vypouštěna objektivní lhůta 60 dnů, za kterou má pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem zpracovat návrh zadání územně plánovací dokumentace. Taková lhůta může být v některých případech krátká, v jiných naopak dlouhá. Jako vhodné se proto jeví ponechat obecnou úpravu, kdy pořizovatel zpracuje návrh zadání bez zbytečných průtahů.

#### **K bodu 104 (§ 88 – Projednání a schválení návrhu zadání)**

Jedná se o úpravu spojenou se zrušením Nejvyššího stavebního úřadu. Ústředním orgánem ve věcech územního plánování tak i nadále zůstává Ministerstvo pro místní rozvoj.

### **K bodu 105 (§ 89 – Projednání a schválení návrhu zadání)**

Jedná se o úpravu spojenou se zavedením politiky územního rozvoje jako nástroje územního plánování. Zadání územního rozvojového plánu se v případě, že je jeho změna pořizována v návaznosti na schválení politiky územního rozvoje nebo její změny, nezpracovává.

### **K bodům 106 a 107 (§ 90 – Projednání a schválení návrhu zadání)**

K odstavci 1: Jedná se o úpravu spojenou se zavedením politiky územního rozvoje jako nástroje územního plánování. Protože územní rozvojový plán bude nově vydávat přímo Ministerstvo pro místní rozvoj, nikoliv vláda, přičemž Ministerstvo pro místní rozvoj bude též připravovat zadání v případě, že změna nebude plynout z politiky územního rozvoje, jeví se formalizovaný proces schvalování zadání v tomto případě jako zbytečný. Po projednání bude zadání územního rozvojového plánu nebo jeho změny upraveno a jeho finální podoba předána zpracovateli návrhu, kterým je Ústav územního rozvoje.

K odstavci 1 a 2: Dochází k vypuštění nesystémových lhůt, které byly do návrhu stavebního zákona vloženy při projednávání v Poslanecké sněmovně. Lhůta v odstavci 1 je vázána na nedefinovaný termín „ode dne obdržení výsledků projednání“. Tento termín není nikde v zákoně definován a není zřejmé, co jím bylo myšleno. Nevysvětluje jej ani pozměňovací návrh, kterým byly lhůty do návrhu stavebního zákona vloženy. Je třeba uvést, že pořizovatel od nikoho výsledky projednání neobdrží, ale je to právě pořizovatel, kdo vyhodnotí výsledky projednání a na jejich základě a v součinnosti s určeným zastupitelem navrhne případné úpravy návrhu zadání. Lhůta v odstavci 2 neodpovídá realitě procesu. Návrh zadání je předkládán ke schválení schvalujícímu orgánu, což je ve většině případů zastupitelstvo. Například v případě zastupitelstva obce sice platí, že se schází dle potřeby, nejméně však jedenkrát za 3 měsíce (viz § 92 zákona o obcích). Právě ve větších městech může být operativní svolání zastupitelstva poměrně náročné. Obdobná je pak situace také u zastupitelstev krajů. Dále je třeba uvést, že mnohá města i kraje mají navíc stanoveny další postupy předkládání materiálů na jednání zastupitelstva, kdy musí projít výbory nebo komisemi, které k nim uplatňují svá stanoviska. Schválit návrh zadání v uvedené lhůtě je tedy v mnoha případech zcela nereálné. Na závěr je třeba též poznamenat, že schválení zadání je výkonem samostatné působnosti. Stanovení lhůt v rámci samostatné působnosti by mělo být činěno pouze v odůvodněných případech. Právě proto, že se jedná o výkon samostatné působnosti, je vymáhání lhůty prakticky nemožné. Z pohledu pořizovatele potom platí, že bez vyjádření vůle samosprávy, nemůže v procesu pořizování pokračovat.

### **K bodu 108 (§ 93 – Návrh územně plánovací dokumentace)**

Také zde se jedná o vypuštění nesystémové lhůty, která byla do návrhu zákona vložena pozměňovacím návrhem v rámci projednávání v Poslanecké sněmovně. V ustanovení je dvojitá lhůta. Obecná lhůta, podle které koná pořizovatel bezodkladně, a poté objektivní lhůta, která mu ukládá provést úkon nejdéle do 30 dnů. Tato lhůta může být v případě územně plánovací dokumentace pro větší celky (větší města, kraje nebo dokonce stát) naprosto nedostatečná. V případě krajských a obecních územně plánovacích dokumentací musí navíc pořizovatel postupovat ve vzájemné součinnosti s určeným zastupitelem, který tuto činnost vykonává jako samostatnou působnost. Pořizovatel nemůže určeného zastupitele „přinutit“, aby tuto činnost ve stanovené lhůtě vykonal, přesto se bez jeho názoru neobejde. To je další důvod, proč je uvedená objektivní lhůta nesystémová a je ze zákona vypouštěna.

### **K bodům 109 a 110 (§ 94 – Společné jednání a § 95 – Přeshraniční konzultace)**

Jedná se o úpravy spojené se zrušením Nejvyššího stavebního úřadu. Ústředním orgánem ve věcech územního plánování tak i nadále zůstává Ministerstvo pro místní rozvoj.

### **K bodům 111 až 115 (§ 98 – Vyhodnocení výsledků projednání)**

Jedná se o další změnu, která plyne z nesystémového vložení lhůt do návrhu stavebního zákona v rámci jeho projednávání v Poslanecké sněmovně.

K odstavci 1 a 2: Vložené lhůty jsou nesystémové a nekorespondují se skutečným stavem procesu pořizování územně plánovací dokumentace. V první řadě je třeba poznamenat, že tyto procesy probíhají souběžně, proto rozdílné lhůty nedávají smysl. Odůvodnění, proč jsou navrženy rozdílně, není k dispozici, neboť nebylo součástí ani původního pozměňovacího návrhu, kterým byly do návrhu nového stavebního zákona vloženy. Svědčí to tak spíše o naprostém nepochopení procesu pořizování územně plánovací dokumentace ze strany autora tohoto pozměňovacího návrhu. Dále je třeba poznamenat, že tento postup se aplikuje na všechny územně plánovací dokumentace, tedy jak celostátní územní rozvojový plán, tak regulační plán, jak územní plán pro velké město, tak územní plán pro malou obec. Připravit návrh vypořádání připomínek do 90 dnů je v mnoha případech zcela nereálné. Lze odkázat např. na situaci, kdy k návrhu územního plánu hl. m. Prahy bylo podáno (v rámci společného jednání) téměř 10 tisíc připomínek. Tento objem připomínek je zcela nereálné vypořádat v uvedené lhůtě. Naopak v případě, že se jedná o územní plán nevelké obce, kde nebude uplatněna ani jedna připomínka, je lhůta 90 dnů zcela zbytečná, avšak vyvstává otázka, zda pořizovatel, i když žádnou připomínku neobdrží, a objektivně nebude 90 dnů nijak postupovat, jedná v rozporu s právním pořádkem. Obdobná je situace i u vyhodnocení uplatněných stanovisek. Také zde není nijak zdůvodněno, proč je do zákona vnesena zvláštní lhůta 135 dnů. Ta však nebude také v mnoha případech reálná. Má-li dojít v rámci této lhůty též k vyřešení případných rozporů, pak je zcela podhodnocena. Při řešení rozporů, kdy se postupuje podle správního řádu, je možná eskalace až na jednání vlády. V takovém případě není možné tuto objektivní lhůtu dodržet.

K odstavci 5 a 6: Dochází k rozdělení původního odstavce 5 do dvou odstavců. K tomu je využit již existující odstavec 6, který byl do návrhu zákona vložen také výše zmíněným pozměňovacím návrhem a vnášel do procesu pořizování ne zcela logický postup. Úpravou dochází k jeho jednoznačnému určení. Současně jsou vypuštěny další nesystémové lhůty. Zejména jde o třídní lhůtu v odstavci 5. U ní je třeba poznamenat, že, s ohledem na to, že se jedná o dny kalendářní, by byla v některých případech nesplnitelná již z podstaty, a proto je ze zákona bez náhrady vypuštěna.

### **K bodu 116 (§ 99 – Informování zastupitelstva)**

Vypuštění nesystémově vložené lhůty. Úpravu podle pokynů zastupitelstva zajistí pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem bezodkladně poté, co pokyny od zastupitelstva obdrží. Objektivní lhůta 60 dnů může být v některých případech zcela nedostatečná, v jiných naopak příliš dlouhá. Odvíjet se bude od rozsahu požadavků zastupitelstva, které jako jediné má právo požadovat zásadní úpravy věcného řešení návrhu územně plánovací dokumentace (není-li takový požadavek v rozporu s § 49 odst. 3 stavebního zákona).

### **K bodům 117 až 119 (§ 101 – Stanovisko nadřízeného orgánu)**

Jedná se o další úpravu spojenou s odstraněním lhůt, které byly do návrhu zákona vloženy nesystémovým pozměňovacím návrhem bez řádného odůvodnění. Jde opět o zásadní nepochopení procesu pořizování. Lhůty se odvíjí od kroků, které zákon nedefinuje. Viz např. v odstavci 1 uvedené „zpracování nebo obdržení posledního z podkladů...“, což je zcela vágní a nikde v zákoně nedefinovaný krok procesu pořizování.

K odstavci 2: Dochází k úpravě, kdy obdobně jako orgán příslušný k vydání stanoviska ke koncepci, tak také nadřízený orgán má možnost prodloužit si lhůtu pro vydání stanoviska nadřízeného orgánu k návrhu územně plánovací dokumentace. I zde platí, že toto prodloužení musí nadřízený orgán sdělit pořizovateli v době běhu původní třicetidenní lhůty. Důvodem pro tento krok je skutečnost, že zejména v případě územně plánovacích dokumentací velkých celků (ať již krajů nebo měst), je dodržení lhůty 30 dnů velmi náročné. Prodloužení lhůty musí být vždy odůvodněno.

K odstavci 3: Vypuštění lhůty, která navíc je podmíněna úkonem, který není obvykle v kompetenci pořizovatele. Je třeba uvést, že toto odstranění bude moci v mnoha případech provést pouze projektant, nikoliv pořizovatel. Požadavek vůči pořizovateli by tudíž musel být formulován slovesem „zajistí“, nikoliv „provede“, neboť fyzické provedení je úkolem projektanta. Nadto je třeba uvést, že také zde je stanovena objektivní lhůta zmatečná. V některých případech bude 30 dnů zcela nedostatečných. Z těchto důvodů je poslední věta odstavce zcela vypuštěna.

#### **K bodu 120 (§ 102 – Úprava návrhu a opakované projednání)**

Jedná se o další úpravu spojenou s odstraněním lhůt, které byly do návrhu zákona vloženy nesystémovým pozměňovacím návrhem bez řádného odůvodnění. V tomto případě jde o zcela zásadní nepochopení procesu, neboť lhůta v odstavci 1 je částečně kontradiktorní ke lhůtě uvedené v § 101 odst. 4.

#### **K bodům 121 až 124 (§ 104 – Vydání územně plánovací dokumentace)**

K odstavci 1: Jedná se o další úpravu spojenou s odstraněním lhůt, které byly do návrhu zákona vloženy nesystémovým pozměňovacím návrhem bez řádného odůvodnění. V odstavci 1 je vypuštěna objektivní lhůta pěti kalendářních dnů. Důvodem je skutečnost, že ustanovení nestanovuje okamžik počátku běhu této lhůty. Není tak zřejmé, od jakého okamžiku se má tato lhůta počítat. Proto je zmatečná.

K odstavci 1 písm. c) a odstavci 2: Jedná se o úpravu spojenou se zavedením politiky územního rozvoje jako nástroje územního plánování. Odstavec 1 ukládá povinnost pořizovateli, aby v součinnosti s určeným zastupitelem (v případě zásad územního rozvoje, územního plánu a regulačního plánu) zajistil soulad návrhu územně plánovací dokumentace nejen s nadřazenou územně plánovací dokumentací, ale též s politikou územního rozvoje. Úprava v odstavci 2 souvisí se změnou kompetence při vydávání územního rozvojového plánu a jeho změn. Touto kompetencí bude disponovat Ministerstvo pro místní rozvoj, které bude též pořizovatelem územního rozvojového plánu nebo jeho změny. Proto postup podle věty druhé příslušného odstavce je v tomto případě vyloučen.

K odstavci 3: Také zde je lhůta nesystémová. Z odstavce 2 nevyplývá, jaký rozsah úprav může (bude) schvalující orgán požadovat. Může se jednat o zásadní požadavky, přestože lze očekávat, že v této fázi by již mělo jít spíše o dílčí úpravy. Přesto nelze vyloučit i první alternativu. Lhůta 60 dnů je proto nesystémová.

### **K bodům 125 až 128 (§ 107 – Zpráva o uplatňování)**

K odstavci 2 písm. c): Jedná se o úpravu spojenou se zavedením politiky územního rozvoje jako nástroje územního plánování. V rámci pořizování zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace je nezbytné vyhodnotit soulad též s politikou územního rozvoje. To neplatí u regulačního plánu, u něž se zpráva o uplatňování nevyhotovuje.

K odstavci 1 písm. d): Úprava směřuje k jednoznačné vazbě mezi stavebním zákonem a zákonem o posuzování vlivů, resp. ke směrnici SEA. Je nezbytné, aby v rámci zprávy o uplatňování došlo i k vyhodnocení nepředvídatelných významných negativních vlivů na životní prostředí.

K odstavci 1 písm. f): Jako vhodné se jeví, aby zpráva o uplatňování mohla navrhnout i případnou změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo dokonce politiky územního rozvoje.

K odstavci 3: Legislativně technická úprava.

### **K bodům 129 až 131 (§ 109 – Rozhodnutí o změně)**

V odstavci 1 se jedná pouze o legislativně technickou úpravu. V odstavci 2 je provedena změna související s tím, že ústředním orgánem ve věcech územního plánování bude i nadále Ministerstvo pro místní rozvoj.

### **K bodům 132 až 134 (§ 110 – Posouzení podnětu)**

K odstavci 1: Jedná se o další vypouštěnou lhůtu, která byla do návrhu zákona vložena pozměňovacím návrhem v Poslanecké sněmovně. Důvodem pro vypuštění této lhůty je její jednoznačná nesplnitelnost. Podnět ke změně územně plánovací dokumentace se podává vždy u schvalujícího orgánu, nikoliv u pořizovatele. Pořizovatel tak nemůže do 30 dnů od jeho podání tento podnět posoudit, neboť nemá žádné legální možnosti, jak se k němu dostat, resp. nemusí vůbec vědět, že byl takový podnět uplatněn.

K odstavci 1 písm. c): Jedná se o úpravu spojenou se zavedením politiky územního rozvoje jako nástroje územního plánování. V případě podnětu ke změně územně plánovací dokumentace je nezbytné přezkoumání, zda je podnět v souladu nejen s nadřazenou územně plánovací dokumentací, ale též s politikou územního rozvoje.

K vypuštění odstavce 4: Na základě dohody se skupinou tzv. velkých měst se bude každá změna územně plánovací dokumentace pořizovat procesem, který je obdobou zkráceného postupu pořízení změny/aktualizace územně plánovací dokumentace, kterou obsahuje zákon č. 183/2006 Sb. (viz § 41a a 41b, § 55a a 55b a § 72 až 74 uvedeného zákona). Viz dále zdůvodnění k úpravě § 111.

### **K bodům 135 až 138 (§ 111 – Zpracování a projednání změny)**

Pořizování změn územně plánovací dokumentace bude na základě dohody se skupinou tzv. velkých měst probíhat v rozsahu zkráceného postupu. To znamená, že součástí podnětu k pořízení změny územně plánovací dokumentace by měl být návrh zadání změny v rozsahu podle prováděcího předpisu a také dvě stanoviska (viz § 109 odst. 3). Nebudou-li jeho součástí, zpracuje návrh zadání změny pořizovatel a na jeho základě obstará tato stanoviska. Návrh

zadání změny poté se svým odborným vyjádřením předloží přímo schvalujícímu orgánu. Ten rozhodne o pořízení změny a schválí zadání změny. Další postup se nemění, tedy návrh územně plánovací dokumentace podle § 93 a násl.

### **K bodům 139 a 140 (§ 112 – Zvláštní postupy)**

Jedná se o úpravu spojenou se zavedením politiky územního rozvoje jako nástroje územního plánování. Úprava je provedena s ohledem na závaznost politiky územního rozvoje nejen pro pořizování navazujících územně plánovacích dokumentací, ale též pro rozhodování v území.

### **K bodu 141 (§ 114 – Následky zrušení územně plánovací dokumentace)**

Jedná se o úpravu spojenou se zrušením Nejvyššího stavebního úřadu. Ústředním orgánem ve věcech územního plánování tak i nadále zůstává Ministerstvo pro místní rozvoj.

### **K bodům 142 až 144 (§ 115 – Souběžné pořizování územně plánovací dokumentace)**

Ze zákona je vypouštěna možnost souběžného pořizování těch územně plánovacích dokumentací, u nichž je k vydání příslušný jiný schvalující orgán. Tato možnost byla obsahem návrhu zákona ve verzi pro meziresortní připomínkové řízení, kdy bylo navrženo, aby také pořizování bylo integrováno do struktury státní stavební správy (nikoliv vydávání územně plánovacích dokumentací). Po provedení změny v této oblasti se jeví ponechání této možnosti jako obsoletní, neboť koordinace těchto procesů by byla v zásadě velmi komplikovaná a procesně náročná a nepřinesla by žádnou očekávanou úsporu času v rámci procesu pořizování.

### **K bodům 145 a 146 (§ 117 – Vymezení zastavěného území)**

V ustanovení jsou provedeny úpravy, které souvisí s vypuštěním do stavebního zákona vložených lhůt. Uvedená lhůta je prakticky nesplnitelná, a to zejména s ohledem na odstavec 4, podle kterého by mělo dojít k vydání opatření obecné povahy, kterým se vydává vymezení zastavěného území, do 3 měsíců od okamžiku, kdy pořizovatel zjistí, že není vydán územní plán. Pouhým součtem lhůt, které souvisí s procesem pořízení vymezení zastavěného území, lze nesplnitelnost této lhůty doložit. Navíc je tato lhůta částečně kontradiktorní k § 325 stavebního zákona. Předkladatel pozměňovacího návrhu se s tímto rozparem nijak nevyrovnal. Z těchto důvodů je lhůta vypouštěna.

### **K bodům 147 a 148 (§ 119 – Pořízení)**

V rámci procesu pořizování nástrojů územního plánování, které jsou vydávány jako opatření obecné povahy, byla vypuštěna možnost uplatňovat námítky. Je tomu tak i v rámci procesu pořizování vymezení zastavěného území, avšak toto vyloučení nebylo provedeno doslovně, jako je tomu u územně plánovací dokumentace (viz § 97 odst. 4). Touto úpravou je docíleno tohoto souladu.

K odstavci 3: Jedná se o rozšíření rozsahu dotčených orgánů, které se vyjadřují k návrhu vymezení zastavěného území o dotčený orgán (silniční správní úřad podle § 40 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb.) na úseku dálnic a silnic (I., II. a III. třídy). Vyloučeny jsou místní a účelové komunikace. Důvodem je úprava v § 30 zákona č. 13/1997 Sb., kde se navrhuje navázat určování silničního ochranného pásma na zastavěné území vymezené podle stavebního zákona,

tzn. územním plánem nebo samostatným postupem. Oba tyto nástroje jsou vydávány jako opatření obecné povahy a jsou projednány s veřejností i dotčenými orgány. Uvedené rozšíření zmocnění má za cíl, aby se příslušný dotčený orgán mohl k návrhu vymezení zastavěného území samostatným postupem vyjádřit (k návrhu územního plánu tímto zmocněním již disponuje), a to právě s ohledem na skutečnost, že nově dochází k popsané úpravě při určování ochranného pásma. Vyloučení místních a účelových komunikací je provedeno proto, že u těchto se ochranná pásma nestanovují.

#### **K bodu 149 (§ 123 – Podmínky vydání stavební uzávěry)**

Formulační úprava z důvodu jasnosti právní úpravy, která nemá vliv na obsah ustanovení.

#### **K bodům 150 až 153 (§ 127 – Pořízení územních opatření)**

K odstavci 1 a 2: Z dosavadního odstavce 1, který se stává odstavcem 2, je vyčleněno zmocnění, kdo může podat návrh na pořízení územního opatření. Tato úprava souvisí také s úpravou v rámci procesu pořizování územních opatření, kdy se nově bude jednat o dělenou působnost analogickou procesu pořizování územně plánovacích dokumentací.

K odstavci 4: Jedná se pouze o legislativně technickou úpravu, která souvisí s úpravou procesu pořizování územních opatření.

K odstavci 5: V rámci procesu pořizování nástrojů územního plánování, které jsou vydávány jako opatření obecné povahy, byla vypuštěna možnost uplatňovat námítky. Je tomu tak i v rámci procesu pořizování územních opatření, avšak toto vyloučení nebylo provedeno doslovně, jako je tomu u územně plánovací dokumentace (viz § 97 odst. 4). Touto úpravou je docíleno tohoto souladu.

#### **K bodům 154 a 155 (§ 128 – Vydání územních opatření)**

K odstavci 1: Jedná se o úpravu, která souvisí s institucionální změnou, kdy ústředním orgánem státní správy na úseku územního plánování zůstane Ministerstvo pro místní rozvoj, nikoliv Nejvyšší stavební úřad.

K odstavci 4: Jedná se o úpravu, která souvisí s úpravou procesu pořizování územních opatření, který je analogický procesu pořizování územně plánovacích dokumentací. Dojde-li ke zrušení územního opatření nebo jeho části, je povinností obce nebo kraje zaslat zrušující rozsudek Ministerstvu pro místní rozvoj, které zajistí jeho zveřejnění v národním geoportálu územního plánování. Jedná se o úpravu obdobnou v § 114 odst. 3.

#### **K bodu 156 (§ 129 – Výjimky z územních opatření)**

Jedná se o úpravu spojenou se změnou procesu pořizování a vydávání územních opatření. Výjimku může udělovat ten, kdo je příslušný k vydání územního opatření.

#### **K bodu 157 (§ 132 – Uzavírání a přezkum plánovací smlouvy)**

Jedná se o úpravu spojenou se zrušením Nejvyššího stavebního úřadu. Ústředním orgánem ve věcech územního plánování tak i nadále zůstává Ministerstvo pro místní rozvoj.

### **K bodu 158 (§ 136a – Politika Architektury a stavební kultury České republiky)**

Úpravou dochází k vyjmutí Politiky architektury a stavební kultury ze systému nástrojů územního plánování. Politika architektury a stavební kultury je strategickým dokumentem s platností pro celé území státu, jejímž účelem je zlepšování kvality vystavěného prostředí. Pro to má dokument určit jasně formulovanou stručnou vizi a příslušné cíle, které budou řešit oblasti související s kvalitou vystavěného prostředí ve střednědobém až dlouhodobém horizontu. K jednotlivým cílům dokument určí opatření, která povedou k jejich dosažení. Opatření budou tvořit implementační plán této strategie v šestiletém horizontu. Mají být dostatečně konkrétní, určit potřebné akce a definovat, kdo bude za vykonání těchto akcí zodpovědný, případně do kdy. Politika architektury a stavební kultury není proto závazným nástrojem územního plánování a z toho důvodu je ze systému těchto nástrojů vyjmuta. Její zákonné ukotvení je však významné z pohledu aktivit, které probíhají na úrovni Evropské unie (zejména Davoská deklarace nebo iniciativa Evropské komise New European Bauhaus) ze kterých plyne potřeba postupného zákonného ukotvení nástrojů pro zlepšování architektury, stavební kultury a vystavěného prostředí v jednotlivých členských státech EU.

### **K bod 159 (§ 137 – Požadavky na výstavbu)**

Ustanovení je vypuštěno a nahrazeno novým zněním, které je lépe aplikačně uchopitelné, neboť vychází z ustálené správní praxe aplikace prováděcích právních předpisů k zákonu č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Nahrazované ustanovení bylo do zákona včleněno pozměňovacím poslaneckým návrhem, avšak ve znění, které nekoresponduje s ustálenou praxí a evokuje možnost úplné eliminace požadavků pro změny dokončené stavby nebo změně v užívání stavby, dočasné stavby nebo zařízení staveniště, pozemky nebo stavby, které jsou kulturní památkou nebo se nacházejí v památkové rezervaci nebo památkové zóně nebo které jsou součástí zvláště chráněného území nebo evropsky významné lokality nebo ptáčích oblastí, nebo veřejně prospěšné stavbě nebo veřejně prospěšném opatření a pro vymezení pozemků veřejného prostranství, a to v rozsahu, v jakém to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nebo jiný veřejný zájem vylučují, pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví nebo života osob nebo zvířat, životní prostředí, sousední pozemky nebo stavby.

Stávající § 2 vyhlášky 268/2006 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, uvádí: „Ustanovení této vyhlášky se uplatní též u zařízení, změn dokončených staveb, udržovacích prací, změn v užívání staveb, u dočasných staveb zařízení staveniště, jakož i u staveb, které jsou kulturními památkami nebo jsou v památkových rezervacích nebo památkových zónách, pokud to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nevylučují“. Obdobné ustanovení je pak obsahem § 1 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Jako období těchto ustanovení prováděcích právních předpisů je navrhováno, že požadavky na výstavbu se uplatní i u změny dokončené stavby, údržby dokončené stavby, změny v užívání stavby, dočasné stavby, zařízení staveniště, pozemku nebo stavby, které jsou kulturní památkou nebo se nacházejí v památkové rezervaci nebo památkové zóně, avšak pouze tehdy, pokud to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nebo jiný veřejný zájem nevylučují.

### **K bodům 160 a 161 (§ 138 – Výjimky z požadavků na výstavbu)**



Legislativně technická oprava textu zavedeného do stavebního zákona pozměňovacím poslaneckým návrhem, neboť se fakticky nejedná o výjimky z požadavků na vymezení pozemků a požadavků na umístění staveb stanovených prováděcím právním předpisem také v regulačním plánu či v části územního plánu, která obsahuje prvky regulačního plánu, nýbrž o odchylné řešení regulačního plánu či územního plánu, které obsahuje prvky regulačního plánu. Odchylné řešení je pak možné stanovit i pro část území.

Skrze regulační plán proto nebude udělována výjimka, ale bude se jednat o odchylné řešení. Princip odchylného řešení zůstává zachován. Odchylné řešení bude možné pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, který toto výslovně umožňuje.

### **K bodu 162 (§ 141 – Veřejné prostranství)**

Legislativně technická úprava související se zavedením pojmu „přístupnost“. Na základě začlenění legislativní zkratky „osoba s omezenou schopností pohybu nebo orientace“ do nového termínu přístupnost [§ 13 písm. d)] se mění formulace tohoto ustanovení.

### **K bodům 163 až 166 (§ 142 – Uliční prostranství)**

Nově zavedený termín uliční prostranství nahrazuje termín ulice, který není nijak explicitně definován. Uliční prostranství je podmnožinou veřejného prostranství, které je definováno v § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Veřejným prostranstvím se podle definice rozumí všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Uliční prostranství jako podmnožina veřejného prostranství zajišťuje přístup k pozemkům a základní obsluhu území. Z množiny veřejného prostranství se jedná právě o „ulice“, které tento termín nahradil, uličním prostranstvím však nejsou např. parky, tržiště apod., které jsou samostatnými bloky ohraničenými uličním prostranstvím (ulicemi). Uliční prostranství je vymezeno uličními čarami, které vytvářejí hranici mezi veřejným prostranstvím a pozemky, jak je uvedeno v § 12 písm. m) stavebního zákona.

### **K bodům 167 a 168 (§ 145 – Základní požadavky na stavby)**

K odstavci 1 písm. e): Ustanovení reaguje na nově zavedený termín „přístupnost“. Zároveň se výčet základních požadavků na stavby uvádí do souladu s evropskou legislativou, tj. bodem 4 přílohy I nařízení č. 305/2011 EU, kterým se stanoví harmonizované podmínky pro uvádění stavebních výrobků na trh a kterým se zrušuje směrnice Rady 89/106/EHS. Stejná změna se provádí v tomto ustanovení a v nadpisu § 149.

K odstavci 2: Přiměřenost aplikace technických požadavků na vybrané stavby jiných stavebních úřadů Zavedení přiměřenosti aplikace technických požadavků na stavby stanovených tímto zákonem a jeho prováděcími právními předpisy při projektové činnosti, při povolování, provádění a užívání staveb ve vazbě na § 35 nového stavebního zákona, které svěřuje působnost stavebních úřadů, a to Ministerstvu obrany pro území vojenských újezdů a u záměrů, které slouží nebo mají sloužit k zajišťování obrany státu, realizovaných Ministerstvem obrany, jím zřízenou nebo založenou právníkem osobou nebo, u staveb a záměrů, které slouží nebo mají sloužit k plnění úkolů Národního úřadu pro kybernetickou a informační bezpečnost; Ministerstvu vnitra u záměrů pro bezpečnost státu, kterými se rozumí stavby sloužící k plnění úkolů Ministerstva vnitra nebo jím zřízené organizační složky státu, Policie České republiky,

Policejní akademie České republiky, Hasičského záchranného sboru České republiky, Úřadu pro zahraniční styky a informace, Bezpečnostní informační služby a Národního bezpečnostního úřadu, s výjimkou staveb nebo jejich částí převážně užívaných pro účely bytové nebo rekreační a Ministerstvu spravedlnosti u záměrů staveb pro účely Vězeňské služby České republiky a jejích organizačních jednotek, je navrhováno zejména z důvodů zajištění neohrožení bezpečnosti státu v povolení stavby, přičemž žádnému z těchto úřadů však není svěřena působnost ve věci vydání rámcového povolení.

### **K bodům 169 a 170 (§ 149 – Požadavky na bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě)**

Legislativně technická úprava související se zavedením pojmu přístupnost Ustanovení reaguje na nově zavedený termín „přístupnost“. Zároveň se výčet základních požadavků na stavby uvádí do souladu s evropskou legislativou, tj. bodem 4 přílohy I nařízení č. 305/2011 EU, kterým se stanoví harmonizované podmínky pro uvádění stavebních výrobků na trh a kterým se zrušuje směrnice Rady 89/106/EHS. Stejná změna se provádí v § 145 odst. 1 písm. e) a v nadpisu tohoto ustanovení.

Zavádí se příkladný výčet stavebních záměrů, které mají zásadní význam pro přístupnost osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace.

### **K bodům 171 a 172 (§ 152 - Podrobné vymezení požadavků na výstavbu)**

Novela § 152 odst. 2 zavádí jednotné technické požadavky na stavby pro celou Českou republiku, a to z důvodu zavedení právní jistoty a předvídatelnosti ve stavebním řízení naplněním požadavku na jednotné metodické vedení ze strany Ministerstva pro místní rozvoj pro všechny stavební úřady. Ministerstvo pro místní rozvoj nemůže vykládat předpisy obcí, které mu nepřísluší, které nepřipravilo, neprošly mezirezortním připomínkovým řízením k zajištění souladu se všemi zainteresovanými účastníky legislativního procesu a nemusí s úpravou navrženou konkrétní obcí ani souhlasit.

Navrhovaná úprava současně odstraňuje problém v projektové přípravě, neboť při existenci více lokálních technických předpisů se projektanti, stavebníci i investoři nebudou moci spolehnout na jednu právní úpravu, ale vždy budou muset zjišťovat, jaké předpisy vlastně platí v obci, ve které mají projektovat/stavět/investovat. Jednotné stanovení technických požadavků na výstavbu povede k jednotnému povolovacímu procesu i k jednotnému rozhodování správních soudů, což by v případě roztržité právní úpravy nebylo možné.

Zavedení jednotných technických požadavků na stavby je však dále nezbytné u staveb důležitých pro obranu státu v působnosti Ministerstva obrany, u staveb pro bezpečnost státu, které slouží k plnění úkolů Ministerstva vnitra, Policie ČR, Hasičského záchranného sboru ČR, Úřadu pro zahraniční styky a informace, Bezpečnostní informační služby a Národního bezpečnostního úřadu, a Ministerstva spravedlnosti u staveb pro účely Vězeňské služby. Avšak i ostatní druhy staveb jako např. školská zařízení, zdravotnická zařízení, prostory pro přechovávání zbraní, střeliva, muniční skladiště aj. vyžadují jednotné stanovení technických požadavků.

Samostatnou problematikou je pak nutnost jednotného posuzování technických požadavků na stavby z hlediska bezbariérovosti. Dosavadní zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, neobsahuje zmocnění pro hlavní město Prahu k vydání obecných technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání staveb. Takovéto zmocnění bylo Praze výslovně odebráno novelizačním bodem 238

zákona č. 350/2012 Sb. Cílem zákonodárce bylo zachovat jednotný systém požadavků na bezbariérové užívání staveb v celé České republice. Nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. tuto legislativní úpravu vrací zpět před rok 2013, a to ještě v mnohem nebezpečnější podobě pro tři města. Příkladem lze uvést jeden z technických požadavků vyhlášky o požadavcích na výstavbu, kterým je regulativ pro signální a varovné pásy, kdy signální pás hmatově vyznačuje přístup od vodicí linie k přechodu pro chodce. Varovný pás hmatově vyznačuje hranici mezi chodníkem a vozovkou v místě sníženého obrubníku. Pokud by v městských předpisech platila jiná legislativní úprava, mohlo by snadno dojít k ohrožení života a zdraví osob se zrakovým postižením při přecházení vozovky. Obdobné riziko např. pádu ze schodů, by znamenal také odchylně stanovený požadavek na označení vstupu do podchodu jiným typem orientačního majáčku aj. Je nepřijatelné, aby nejen osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace byly ohrožovány na bezpečnosti interpretací a užitím odlišných technických požadavků zejména na rozhraní dvou sousedních území.

Jednotnými technickými požadavky na stavby bude také odstraněn dnešní problém notifikace a plnění úmluv stran Evropské unie. Prováděcí právní předpis upravující technické požadavky na stavby je svou povahou technickým předpisem, vzniká tím při jeho zpracování oznamovací povinnost vůči členským státům Evropské unie a orgánům Evropského společenství v rozsahu působnosti nařízení vlády č. 339/2002 Sb., o postupech při poskytování informací v oblasti technických předpisů, technických dokumentů a technických norem, ve znění pozdějších předpisů. Pokud by byly technické předpisy roztrženy, jak navrhuje dnešní právní úprava, a města Praha, Brno nebo Ostrava by vydala vlastní speciální prováděcí právní předpisy, musela by zajistit splnění notifikačních požadavků, jak je výše uvedeno v případě celostátní vyhlášky. Současně by pak tato města musela zajišťovat transpoziční povinnosti, což dnes již neplní hlavní město Praha, neboť do tzv. Pražských stavebních předpisů nejsou transponována ustanovení týkající se dobíjecích stanic, jejich transpozice byla České republice přikázána k provedení do 10. 3. 2020. Tím vzniká reálná hrozba sankcí pro Českou republiku, neboť neplní povinnost transpozice směrnice EU do právního řádu České republiky; tuto povinnost má Česká republika nejen k technické směrnici Evropského parlamentu a Rady, ale má též povinnost oznamovat Komisi návrhy technických předpisů.

Lze taktéž upozornit, že „Informační systém pro aproximaci práva“ (ISAP), jehož datovou základnu primárně spravuje Odbor kompatibility Úřadu vlády ČR, který především z hlediska vazeb legislativních návrhů na právo Evropské unie prokazuje plnění legislativních závazků, jež na sebe Česká republika převzala vstupem do Evropské unie, umožňuje sledování slučitelnosti předpisu s platným a navrhovaným právem ČR, avšak pouze na úrovni aktivit ministerstev, dalších ústředních orgánů státní správy a případně i Parlamentu ČR, nikoli obce. Ústřední orgán státní správy je zodpovědný za zapracování konkrétního předpisu EU do právního řádu ČR, jehož přijetí se řídí Legislativními pravidly vlády, avšak nemá žádnou možnost kontroly a vlivu na přijetí nařízení připravovaného obcí, a jakékoliv odchylné řešení či pozdější reakce obce na změnu nařízení tak způsobí rozpory s právem EU.

K odstavci 4: Sponzorovaný přístup pro předpisy vydávané územními samosprávnými celky. Doplnění nového odstavce se navrhuje z důvodu novely zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky, která je navržena jako technická novela, aby bylo předejito výkladovým obtížím, že povinnost zajistit sponzorovaný přístup k technickým normám, jak předpokládá předchozí novela zákona o technických požadavcích na výrobky, se vztahuje i na územní samosprávu (např. hlavní město Praha vydává své stavební předpisy, jimiž jsou ze závazněny technické normy). Do budoucna se stejným režimem počítá i nový stavební zákon, že i jiné územní samosprávné celky budou moci vydávat své stavební předpisy. Povinnost zajištění přístupu veřejnosti k českým technickým normám ze závazněných právními předpisy

vyplývá ze zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky, formou prostřednictvím tzv. sponzorovaného přístupu.

### **K bodu 173 (§ 156 – Projektová činnost)**

S ohledem na úpravu v ustanovení § 157 odst. 1 písm. a) a d) a e) je nutná změna i v tomto ustanovení z důvodu návaznosti a propojenosti jednotlivých ustanovení. Změny jsou provedeny i s ohledem na změny provedené v příloze č. 2 v Poslanecké sněmovně.

### **K bodu 174 (§ 158 – Úprava stanovení obsahu dokumentace)**

Vypuštění třetí věty odstavce je navrhováno z důvodu nekonceptnosti věty v ustanovení specifikujícím jednotlivé části dokumentace. Z pohledu hmotného práva je pak tato věta zcela zbytná, neboť ustanovení § 139 odst. 1 vymezuje jako jeden z obecných požadavků na vymezení pozemků základní pravidlo: *„Pozemky se vymezují a podmínky pro jejich využití se stanovují v souladu s územně plánovací dokumentací, a nebyla-li vydána, s cíli a úkoly územního plánování, s ohledem na charakter území, urbanistickou, architektonickou, kulturně historickou, přírodní a archeologickou hodnotu území a kvalitu vystavěného prostředí. Pozemky se vždy vymezují tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním umožňovaly využití pro navrhovaný účel.“*

Obdobné pravidlo je zakotveno mezi obecnými požadavky na umístování staveb v § 143 odst. 1: *„Stavby se umísťují v souladu s územně plánovací dokumentací, a nebyla-li vydána, s cíli územního plánování. Stavby se umísťují též s ohledem na charakter území, urbanistickou, architektonickou, kulturně historickou, přírodní a archeologickou hodnotu území a kvalitu vystavěného prostředí.“*

Z výše uvedeného je zřejmé, že stavební zákon obecně klade při vymezení pozemků a umístování staveb důraz na charakter území, urbanistickou, architektonickou, kulturně historickou, přírodní a archeologickou hodnotu území a kvalitu vystavěného prostředí, což je žádoucí.

### **K bodům 175 až 177 (§ 162 – Doplnění povinností projektanta)**

V odstavci 1 úprava zavádí povinnost projektantovi územně plánovací dokumentace a územní studie jednat v součinnosti s orgánem územního plánování, který je pořizovatelem územně plánovacích dokumentací a územních studií. U stavebního úřadu se tato součinnost vztahuje na zpracování projektové dokumentace. Navrhuje se tedy zpřesnění původního znění, ze kterého vyplývalo, že i projektant územně plánovací dokumentace má spolupracovat se stavebním úřadem, ovšem nikoliv s orgánem územního plánování.

Došlo k doplnění povinnosti projektanta ve vazbě na nový institut „vyjádření projektanta“ v § 194 stavebního zákona, který byl novelou zařazen do stavebního zákona, a jež si klade za cíl posílení role a úlohy projektanta v jeho zodpovědnosti za zpracování kvalitní dokumentace.

Podstatou tohoto nového ustanovení je určitá „spolupráce“ stavebního úřadu s projektantem, a to v případech, kdy bude podána námitka nebo připomínka, která se týká technických požadavků na stavby, tzn. že předmětem námítky nebo připomínky je ryze technicky odborná věc. V těchto případech je stavebním zákonem založena možnost, aby si stavební úřad vyžádal vyjádření projektanta k obsahu námítky nebo připomínky.

Vyjádření projektanta bude stavebnímu úřadu sloužit jako odborný podklad pro posouzení dané námitky nebo připomínky. V důsledku za posouzení a vyhodnocení námitky nebo připomínky z hlediska požadavků na výstavbu nese zodpovědnost stavební úřad, ať už se projektant k zaslanému vyjádřil, či případně nevyjádřil. Vyjádření projektanta není pro stavební úřad závazným podkladem, nenahrazuje jeho posouzení námitky nebo připomínky. Jde, jak již bylo uvedeno, o jakousi odbornou pomoc stavebnímu úřadu ze strany projektanta, který svými odbornými znalostmi, a hlavně z důvodů „autorství“ dokumentace, pomůže svým vyjádřením stavebnímu úřadu orientovat se v odborné problematice.

### **K bodům 178 až 181 (§ 176 – Koordinované vyjádření a koordinované závazné stanovisko)**

S ohledem na navrhované změny v soustavě stavební správy dochází i k dílčím změnám v kompetenci dotčených orgánů, kdy některé zůstávají dotčenými orgány podle jiných právních předpisů. Jelikož forma se v tomto důsledku může lišit, navrhuje zakotvit obdobné principy pro vydávání závazných stanovisek jako v případě vyjádření i pro případ, kdy by podle jiných právních předpisů byl tentýž orgán veřejné správy příslušný k vydání závazných stanovisek.

### **K bodu 182 (§ 178 – Lhůta pro vydání vyjádření a závazného stanoviska a fikce)**

Legislativně technická úprava v souvislosti s novým institutem jednotného závazného stanoviska.

### **K bodu 183 (§ 180 – Vyjádření vlastníka veřejné dopravní nebo technické infrastruktury)**

Úpravou dochází ke sjednocení vstupu do elektronických systémů. Stejně jako všechna ostatní podání (žádost o vydání povolení, žádost o vydání vyjádření dotčeného orgánu), tak i žádost o vyjádření vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury by mělo být možné podat jak v elektronické podobě, tak i v listinné.

### **K bodu 184 (§ 184 – Odborný posudek AI příkládaný k žádosti o povolení záměru)**

V rámci projednávání návrhu nového stavebního zákona v Poslanecké sněmovně byl přijat pozměňovací návrh, dle kterého může být k žádosti o vydání povolení přiložen investorem také odborný posudek autorizovaného inspektora. Tato úprava měla mít za cíl, dle odůvodnění pozměňovacího návrhu, zajistit předkládání projektové dokumentace v odpovídající kvalitě při využití odbornosti inspektorů v rámci její kontroly. Vydávání posudků by mělo v rámci nové právní úpravy přispět ke zkvalitnění podkladů pro rozhodování stavebního úřadu a zrychlení povolovacího procesu.

Zapojením autorizovaného inspektora do procesu povolení stavby v podobě vydávání „odborného posudku k dokumentaci“ dochází k zavedení zbytečného mezičlánku v povolovacím procesu, který představuje zbytečné zdržování a prodlužování celého procesu spojeného především s nadbytečnými finančními náklady, které budou k tíži investorů, stavebníků. S ohledem na uvedené lze předpokládat, že zájem investorů a stavebníků o činnost autorizovaných inspektorů nebude, jelikož jim nebude dávat smysl, aby vynakládali další finanční prostředky na vydání odborného posudku, když jim to z pohledu délky řízení nebude poskytovat žádnou výhodu.

Projektant jako autorizovaná osoba je povinen zpracovat dokumentaci v souladu s právními předpisy a technickými normami a v souladu se svou autorizací, případně specializací. Autorizovanému inspektorovi zákon naopak zpracováním uvedeného odborného posudku umožňuje posuzovat všechny stavby bez ohledu na jeho odbornost, což je princip absolutně nepřijatelný. V praxi může docházet i k paradoxním situacím, kdy autorizovaný inspektor s autorizací pro určitý obor, např. vodní hospodářství, bude posuzovat pozemní stavbu, jejíž dokumentaci zpracovala autorizovaná osoba v oboru pozemních staveb, tak jak ukládá autorizační zákon.

Zakotvení možnosti vydávání odborných posudků autorizovaných inspektorů pro účely posouzení souladu projektové dokumentace s požadavky na výstavbu, popřípadě s technickými předpisy a technickými normami v novém stavebním zákoně, prakticky nepřinese vůbec žádné výhody, ba právě naopak, jak bylo výše uvedeno. Cílem nového stavebního zákona je zjednodušení a zrychlení povolovacích procesů. Činnost autorizovaných inspektorů je v tomto smyslu v rozporu s uvedeným cílem. Pochybnost o nutnosti dané úpravy vyvolává i neustále se snižující počet autorizovaných inspektorů vykonávajících svoji činnost, i ubývající zájem o jejich služby.

### **K bodu 185 (§ 185 – Vady žádosti)**

Po podání žádosti stavební úřad posoudí, zda žádost obsahuje všechny zákonem požadované náležitosti. Zjistí-li, že žádost nemá všechny náležitosti nebo nebyly doloženy všechny potřebné přílohy, pak podle § 64 odst. 1 písm. a) správního řádu vyzve žadatele k jejímu doplnění nebo úpravě, a řízení podle § 45 odst. 2 správního řádu svým usnesením přeruší. Toto usnesení se podle stavebního zákona doručuje pouze žadateli, a to z toho důvodu, že ještě došlo k vyrozumění o zahájení řízení, a tudíž ostatní účastníci řízení ještě nebyli informováni o zahájení řízení. Ostatní účastníky řízení má totiž smysl vyrozumět o zahájení řízení až poté, co bude jasné, že žádost bude projednání schopná.

### **K bodu 186 (§ 187 – Souhlas vlastníka)**

Z důvodů určité právní jistoty stavebníka a z důvodů různých výkladů (i v současné době, podle úpravy podle zákona č. 183/2006 Sb., jsou na toto téma různé názory) byla doplněna zásada, že vlastník pozemku nebo stavby, který vyslovil souhlas se záměrem, může vzít svůj souhlas zpět, ovšem pouze do okamžiku podání žádosti o vydání povolení.

### **K bodu 187 (§ 189 – Ústní jednání)**

Legislativně technická úprava. Ustanovení je terminologicky dáváno do souladu s § 188 stavebního zákona.

### **K bodům 188 a 189 (§ 190 – Námitky účastníků řízení)**

K odstavci 3: V případě, že účastník řízení, ať již udělil svůj souhlas jako vlastník pozemku či stavby, nebo v případě udělení jeho souhlasu v rámci zrychleného řízení, může následně uplatňovat námitky pouze v případě, že došlo ke změně záměru. Jde o vyloučení možnosti, aby následně v řízení účastník svojí námitkou „zpochybnil“ svůj souhlas se záměrem. Svým podpisem na situačním výkresu stvrzuje, že ví, s čím souhlasí.

K odstavci 4: Z důvodů efektivity řízení je doplněno, že výzvu k vyjádření stavebníka k uplatněným námitkám, jako procesního úkonu stavebního úřadu, lze spojit s jiným úkonem učiněným v rámci řízení. Výzva nemusí být samostatným úkonem stavebního úřadu vůči stavebníkovi

### **K bodu 190 (§ 191 – Námitky o existenci nebo rozsahu věcných práv)**

Ustanovení bylo doplněno z důvodu právní jistoty o další situace, ve kterých stavební úřad k námitce nepřihlíží. Bez této úpravy by mohlo docházet k situacím, kdy účastník stavebního řízení, byť jen formálně, podá žalobu k soudu, aby se vyhnul aplikaci ustanovení odstavce 3, a stavební úřad se takovouto námitkou musel po zamítnutí žaloby zabývat.

### **K bodu 191 (§ 192 – Připomínky veřejnosti)**

V případě námitek, které byly v řízení uplatněny, se s nimi musí stavební úřad v souladu s obecnou úpravou správního řádu vypořádat v rámci odůvodnění vydávaného povolení. Vzhledem k tomu, že ze správního řádu nelze uvedené dovodit pro vypořádání připomínek veřejnosti, byla tato zásada do stavebního zákona doplněna.

### **K bodům 192 a 193 (§ 193 – Posuzování záměru)**

K odstavci 1: Doplnují se územní opatření jako další podklad, ke kterému musí stavební úřad při posuzování záměru přihlídnout. Stavební zákon rozlišuje dva druhy územních opatření, která jsou vydávána jako opatření obecné povahy, a to územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území.

Územním opatřením o stavební uzávěře se omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území. Územní opatření o asanaci území se vydává na území postiženém živelní pohromou nebo závažnou havárií, v jejichž důsledku došlo k podstatnému zásahu do využití území, nebo také pro území, ve kterém jsou závadné stavby, kontaminovaná místa nebo staré ekologické zátěže, a to z důvodů hygienických, bezpečnostních, požárních, provozních a ochrany životního prostředí, a u nichž je ve veřejném zájmu nebo z důvodu ohrožení života nebo zdraví osob nebo hrozby značné újmy nutné nařídít úpravy, odstranění staveb, sanaci nebo rekultivaci kontaminovaných míst nebo starých ekologických zátěží. Ve svých důsledcích mohou územní opatření ovlivnit, zda bude záměr v území povolen, či nikoli.

K odstavci 2: Viz odůvodnění k § 184 odst. 2 písm. i).

### **K bodu 194 (§ 194 – Vyjádření projektanta)**

#### *Vyjádření stavebníka*

V rámci projednávání návrhu nového stavebního zákona v Poslanecké sněmovně byl přijat pozměňovací návrh, dle kterého byl do stavebního zákona vložen institut „vyjádření stavebníka“. Tímto byla pro stavební úřad založena povinnost, aby v případě, kdy stavební úřad shledá nesoulad záměru s některými z kritérií uvedenými v ustanovení o posuzování záměru (§ 193) nebo bude stavební úřad muset stanovit podmínky do povolení, o této skutečnosti stavebníka vyrozuměl a umožnil mu se k této skutečnosti vyjádřit.

Toto ustanovení je však nadbytečné, jelikož tuto úpravu již v obecné rovině obsahuje správní řád (§ 36 odst. 3 správního řádu) a jedná se tak o zbytečnou duplicitu. Správní řád umožňuje v případě, kdy nelze žádosti vyhovět, vyzvat stavebníka k úpravě žádosti a jejímu doplnění a k tomu mu poskytnout přiměřenou lhůtu (musí se jednat o odstranitelné vady žádosti nebo o chybějící podklady). Pokud však záměr není v souladu s podmínkami uvedenými v § 193, nebo nelze jejich splnění zajistit stanovením podmínek v rozhodnutí o povolení záměru (jedná se o neodstranitelné vady žádosti), stavební úřad žádost zamítne. Navíc obdobná povinnost stavebního úřadu je dána již § 190 odst. 4 stavebního zákona. Stavební zákon tak upravuje dvojitý režim vyjádření stavebníka, v kombinaci s § 36 odst. 3 správního řádu tak tyto úkony budou nedůvodně administrativně zatěžovat jak stavební úřad, tak stavebníka. Za situace, kdy je možné za tímto účelem řízení i přerušit, nelze naplnit cíl rekonstrukce stavebního práva, a tedy zjednodušit a urychlit povolování staveb.

### *Vyjádření projektanta*

Nový institut „vyjádření projektanta“, který byl novelou zařazen do stavebního zákona, si klade za cíl posílení role a úlohy projektanta v jeho zodpovědnosti za zpracování kvalitní dokumentace.

Podstatou tohoto nového ustanovení je určitá „spolupráce“ stavebního úřadu s projektantem, a to v případech, kdy bude podána námitka nebo připomínka, která se týká technických požadavků na stavby, tzn. že předmětem námítky nebo připomínky je ryze technicky odborná věc. V těchto případech je stavebním zákonem založena možnost, aby si stavební úřad vyžádal vyjádření projektanta k obsahu námítky nebo připomínky.

Vyjádření projektanta bude stavebnímu úřadu sloužit jako odborný podklad pro posouzení dané námítky nebo připomínky. V důsledku za posouzení a vyhodnocení námítky nebo připomínky z hlediska požadavků na výstavbu nese zodpovědnost stavební úřad, ať už se projektant k zaslanému vyjádřil, či případně nevyjádřil. Vyjádření projektanta není pro stavební úřad závazným podkladem, nenahrazuje jeho posouzení námítky nebo připomínky. Jde, jak již bylo uvedeno, o jakousi odbornou pomoc stavebnímu úřadu ze strany projektanta, který svými odbornými znalostmi, a hlavně z důvodů „autorství“ dokumentace, pomůže svým vyjádřením stavebnímu úřadu orientovat se v odborné problematice.

### **K bodům 195 až 197 (§ 198 – Platnost povolení)**

K odstavci 1: Vložení slova „nabytí“ představuje pouze legislativně technickou úpravu. Nově vloženým doplněním je jednoznačně stanoveno, že lze prodlužovat nejen dobu platnosti „původního“ povolení, ale i lhůtu, která již byla na základě žádosti prodloužena, a to i opakovaně.

K odstavci 4: V tomto ustanovení byla doplněna specifika pro posouzení žádosti o prodloužení desetileté doby platnosti povolení.

Při posuzování žádosti o prodloužení platnosti povolení u takové stavby, u které již bylo provádění záměru zahájeno, bude stavební úřad posuzovat, zda probíhají stavební práce tak, aby směřovaly k dokončení stavby, tzn. především ke stupni rozestavěnosti stavby. Stavebník by měl v žádosti uvést důvody, proč nebyla stavba dokončena; a stavební úřad pak v rámci řízení o prodloužení platnosti povolení posoudí důvodnost podané žádosti.

Snahou je, aby nedocházelo k přílišné tvrdosti zákona a následnému nařizování odstranění rozestavěné stavby tam, kde její dokončení je zcela reálné a důvody, proč stavba nebyla



dokončena v desetileté době od právní moci povolení, jsou vážné a pochopitelné. Dokončování rozestavěných staveb je samozřejmě žádoucí.

K odstavci 5: Do odstavce 5 se přesouvá z odstavce 4 „zrychlující“ proces pro řízení o prodloužení platnosti povolení, a to možností vydání rozhodnutí jako prvního úkonu stavebního úřadu v řízení, samozřejmě za podmínek, že nedošlo ke změně podmínek a s tím související změně podkladů, na základě kterých bylo povolení záměru vydáno. Jde o obecný princip, který lze použít u prodloužení platnosti původního povolení i povolení s již prodlouženou platností.

### **K bodu 198 (§ 200 – Změna a zrušení povolení)**

Změna nebo zrušení povolení v rámci řízení o povolení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření představuje speciální možnost zrušení nebo změny povolení.

Tento postup předpokládá samostatný výrok v povolení, jímž se rozhoduje o povolení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření.

Striktní zákaz změny nebo zrušení povolení v případě již započaté veřejně prospěšné stavby je neadekvátním zásahem do práv stavebníka. Vydaným povolením je založeno právo stavbu realizovat z pohledu veřejného práva, kdy se v průběhu realizace stavby mohou změnit okolnosti, které nelze předvídat. Právo na změnu či zrušení povolení by mělo zůstat zachováno. Na příslušném stavebním úřadu je konečné rozhodnutí o požadované změně či zrušení vydaného povolení.

### **K bodu 199 (§ 201 – Žádost o řízení s posouzením vlivů)**

Úprava odstavce 1 navazuje legislativně na změnu v konstrukci posuzování všech vlivů a dopadů na životní prostředí a na přírodu a krajinu. Zavádí se zcela nový institut, a to jednotné závazné stanovisko (jednotné stanovisko v oblasti ochrany životního prostředí), které nahradí správní akty, které by jinak byly vydávány pro účely řízení o povolení záměru podle stavebního zákona podle složkových předpisů (zejména v gesci Ministerstva životního prostředí a Ministerstva zemědělství) samostatně.

Ve stavebním zákoně však zůstává zachována možnost požádat o povolení záměru v řízení s posouzením vlivů na životní prostředí. Tuto žádost projedná stavební úřad v součinnosti s úřadem příslušným k vydání jednotného závazného stanoviska.

### **K bodu 200 (§ 202 Použití zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a zákona o jednotném povolování v oblasti ochrany životního prostředí)**

Toto ustanovení stanovuje použití jednotlivých zákonů. Na řízení se používají ustanovení obou těchto zákonů.

Je potřeba zdůraznit, že byť řízení s posouzením vlivů není navazujícím řízením (neboť nenavazuje na proces EIA, ale integruje ho), tak se příslušná ustanovení o navazujícím řízení se na toto řízení vztahují.

Na samotné posouzení se použijí hmotněprávní ustanovení zákona o posouzení vlivů, v tomto ohledu je zákon EIA obecným právním předpisem a stavební zákon speciálním.

### **K bodu 201 (§ 204 – Žádost o vydání povolení v řízení s posouzením vlivů)**

Nově vložený odstavec 4 řeší procesní stránku ve vztahu k posuzování žádosti o vydání povolení.

Po podání žádosti stavební úřad posoudí, zda žádost obsahuje všechny zákonem požadované náležitosti a přílohy. V tomto procesu zkoumá v počátečním stadiu žádost a doložené přílohy, včetně dokumentace, nejen stavební úřad, ale i příslušný úřad, který toto zkoumá z hlediska požadavků na posouzení vlivů na životní prostředí; v případě dokumentace zkoumá především její úplnost a všechny obsahové náležitosti. Z tohoto důvodu stavební úřad zašle žádost a dokumentaci EIA do 5 dnů ode dne podání žádosti příslušnému úřadu. Dokumentace EIA musí mít náležitosti stanovené v příloze č. 4 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Stavební úřad po sdělení nedostatků vyzve stavebníka k doplnění nebo úpravě žádosti a řízení svým usnesením přeruší. Toto usnesení se oznamuje pouze stavebníkovi, a to z toho důvodu, že ještě nebylo oznámeno zahájení řízení, a tudíž ostatní účastníci řízení ještě nebyli informováni o zahájení řízení.

### **K bodu 202 (§ 205 – Připomínky k záměru z hlediska vlivů na životní prostředí a § 206 – Přerušení řízení)**

V návaznosti na skutečnost, že řízení s posouzením vlivů bude probíhat v součinnosti s orgánem ochrany životního prostředí příslušným k vydáním jednotného závazného stanoviska, které bude zahrnovat i posouzení vlivů na životní prostředí, bylo nutné v ustanovení § 205 a 206 navrhnout následující úpravy.

Ruší se speciální úprava pro zpracování posudku o vlivu záměru na životní prostředí. Toto souvisí především s novou konstrukcí posuzování vlivu záměru na životní prostředí a vydáváním jednotného závazného stanoviska.

Nově je doplňována úprava připomínek k záměru z hlediska vlivů na životní prostředí. Doplnován je procesní postup po podání žádosti o vydání povolení s posouzením vlivů na životní prostředí.

V případě, že je žádost o vydání povolení úplná a dalšího projednání schopná, stavební úřad vyrozumí o zahájení řízení jak účastníky řízení, tak i veřejnost. V této fázi mohou být uplatňovány připomínky, a to výhradně z hlediska vlivů na životní prostředí. Připomínky jsou adresovány stavebnímu úřadu. Pokud uplatněná připomínka nesměruje do oblasti vlivů na životní prostředí, pak k ní není následně přihlédnuto.

Základní princip projednání stavebního záměru v rámci územního řízení s posouzením vlivů na životní prostředí je založen na zásadě, že stavební úřad nařizuje povinné veřejné ústní jednání. Celý proces řízení s posouzením vlivů je založen na součinnosti stavebního úřadu s příslušným úřadem, a proto se veřejného ústního jednání povinně účastní i příslušný úřad.

K přerušení řízení: Novelou se ruší speciální úprava ve vazbě na zpracování posudku, v souvislosti se zrušením § 205, a současně je doplňována další fáze projednání záměru s posouzením vlivů.

„První“ fáze řízení s posouzením vlivů na životní prostředí je ukončena uplatněním připomínek v rámci veřejného ústního jednání. Jak bylo uvedeno výše, všechny připomínky jsou adresovány stavebnímu úřadu, který řízení vede. Stavební úřad pak všechny podklady ve lhůtě do 5 dnů ode dne konání veřejného ústního jednání zašle příslušnému úřadu za účelem vydání jednotného závazného stanoviska.

Stavební úřad současně řízení do doby vydání jednotného závazného stanoviska přeruší. O přerušení řízení vydává stavební úřad usnesení podle § 76 správního řádu.

Příslušný úřad vydá na základě dokumentace, výsledků projednání, především připomínek účastníků řízení a veřejnosti a závazných stanovisek nebo vyjádření dotčených orgánů k dokumentaci EIA, resp. jednotnému závaznému stanovisku.

Stavební úřad do 5 dnů po obdržení jednotného závazného stanoviska zajistí zveřejnění informace na úřední desce o jeho vydání a o tom, že bude pokračovat řízení o povolení záměru, a oznámí lhůtu, která nesmí být kratší než 10 dnů od doručení oznámení, pro podání námitek a připomínek. Nejpozději ve stanovené lhůtě mohou ke stavebnímu záměru na základě všech podkladů pro vydání povolení včetně jednotného závazného stanoviska účastníci řízení uplatnit námítky a veřejnost připomínky.

### **K bodům 203 až 206 (§ 207 – Rozhodnutí v řízení s posouzením vlivů a § 208 – Samostatné posouzení vlivů)**

Jedná se o legislativně technické úpravy s vazbou na nový institut jednotného závazného stanoviska, které bude mít formu závazného stanoviska.

### **K bodu 207 (§ 212 – Zrychlené řízení)**

Aby mohlo být oznámeno zahájení řízení a řízení mohlo probíhat, musí být vždy podána „bezvadná“ žádost, která je opravdu již na počátku podána jako bezvadná anebo je po podání následně upravována či doplňována. Rozhodující pro vydání povolení ve zrychleném řízení jsou další podmínky uvedené v odstavci 1 tohoto ustanovení. Z uvedeného důvodu proto byl požadavek na podání bezvadné žádosti vypuštěn. Pokud by bylo nutné nějak žádost upravovat či doplňovat, pak již nejsou splněny předpoklady pro zrychlené řízení. V konečných důsledcích došlo ke sjednocení požadavků na žádost, o které je rozhodováno nějakým způsobem „zrychleně“, tj. že je rozhodnutí vydáno jako první úkon stavebního úřadu v řízení.

### **K bodům 208 až 210 (§ 216 – Podmínky pro dělení nebo scelení pozemků)**

K odstavci 1: Úprava zjednodušuje podávání žádosti o povolení dělení nebo scelení pozemků pro případy většího počtu vlastníků. Na místo povinné žádosti všech vlastníků dotčených pozemků je umožněno podat žádost pouze jednomu z nich při dodání souhlasu ostatních.

Žádost na formuláři může být tedy podána pouze jedním vlastníkem s doložením souhlasu ostatních na situačním výkrese dokumentace, jelikož zákon odkazuje na obdobné použití ustanovení § 187, což je souhlas vlastníka. Přes uvedený odkaz lze tedy dovodit, jaké náležitosti by měly obsahovat souhlasy dalších vlastníků pozemku.

K odstavci 4: Ve vazbě na proces vyvlastňování pozemků liniových dopravních staveb se zavádí speciální úprava pro vyhrazené dopravní stavby ve smyslu přílohy č. 3 stavebního zákona. Požadavek přímého přístupu z veřejné komunikace by v tomto případě nebyl vyžadován k žádosti o dělení pozemků, ale povinnost přímého přístupu by byla obsahem výrokové části rozhodnutí o dělení pozemků ve formě podmínky pro další fázi realizace záměru. To znamená, že absence přímého přístupu z veřejné komunikace ke všem děleným pozemkům by nebránila vydání pravomocného rozhodnutí o dělení pozemků a mohlo by následně bez časové prodlevy docházet k výkupům pozemků, popřípadě vedení vyvlastňovacích řízení.

### **K bodům 211 až 213 (§ 218 – Podmínky pro stanovení ochranného pásma)**

K odstavci 1: Nový stavební zákon zavedl dvě formy možností pro stanovení ochranného pásma, a to rozhodnutí, nebo opatření obecné povahy. Novelou se navrhuje změna jejich použití, a to s rozlišením, zda se jedná o ochranné pásmo stanovované současně s povolením nové stavby (rozhodnutí), nebo o ochranné pásmo stanovované kolem již dokončené stavby (opatření obecné povahy).

Právní úprava se tímto zpřehlednila a je hned od počátku jasno, jaká forma pro ochranné pásmo bude zvolena. Před novelizací nebylo ani při podání žádosti zřejmé, která forma, zda rozhodnutí nebo opatření obecné povahy, bude zvoleno, jelikož to záleželo na vymezení okruhu účastníků řízení z hlediska jeho „velikosti“. A následně potom stavební úřad vedl buď řízení o povolení, nebo vydával opatření obecné povahy.

Z těchto důvodů byla provedena úprava v jednotlivých ustanoveních oddílu 3.

Ve vazbě na uvedené změny odpovídá i úprava v § 218 odst. 1, kdy se opouští princip, že bude ochranné pásmo stanovováno formou opatření obecné povahy, jestliže se týká blíže neurčeného okruhu osob.

K odstavci 4: Legislativně technická úprava, spočívající ve sjednocení terminologie používané ve stavebním zákoně.

K novému odstavci 5: Nový princip stanovování ochranného pásma formou rozhodnutí pouze v případě nové stavby bude umožňovat vymezení ochranného pásma současně s povolením stavby nebo zařízení. Tímto bude také naplněn základní princip zrychlení řízení.

Pro stanovení ochranného pásma u dokončených (tj. existujících) staveb byla ponechána forma opatření obecné povahy, jak již bylo uvedeno v odůvodnění u odstavce 1.

### **K bodům 214 až 216 (§ 220 – Opatření obecné povahy nebo rozhodnutí o stanovení ochranného pásma)**

S odkazem na změnu principu ve stanovování ochranného pásma došlo k vypuštění odstavců 2, 3 a 5 a dalším legislativně technickým úpravám souvisejícím se změnou principu ve stanovování ochranného pásma.

### **K bodu 217 (§ 221 – Obecná ustanovení o rámcovém povolení)**

Podle platné a účinné právní úpravy stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.) spravují území vojenských újezdů újezdní úřady. Dnes jsou újezdní úřady zařazeny mezi jiné stavební úřady. Stavební zákon svěřuje újezdním úřadům ve vojenských újezdech celou působnost na úseku územního rozhodování a stavebního řádu. Jde totiž o území, ve kterém platí zvláštní režim pro jejich správu, a to platí i pro rozhodování o stavbách.

Podle nového stavebního zákona budou kompetence zahrnuty pod Ministerstvo obrany jako jiný stavební úřad.

Obecně platí, že pro všechny stavby v kompetenci jiných stavebních úřadů (Ministerstvo obrany, Ministerstvo vnitra a Ministerstvo spravedlnosti) je vydáváno rámcové povolení, které bude vydávat krajský stavební úřad, a povolení na danou stavbu pak bude vydávat jiný stavební úřad.

Vzhledem k tomu, že území vojenský újezdů je z bezpečnostních hledisek územím, do kterého nemá veřejnost přístup, není vhodné, aby kompetence pro vydání rámcového povolení na stavbu v území vojenského újezdu, byla vykonávána obecným stavebním úřadem.

Z uvedených důvodů se nebude rámcové povolení pro záměry na území vojenských újezdů vůbec vydávat.

#### **K bodu 218 (§ 222 – Rozsah rámcového povolení)**

Provedená úprava má zjednodušit rozhodování o stavbách, které se nacházejí v prostorech existujících staveb, které jsou v kompetenci jiného stavebního úřadu, anebo se nacházejí v areálech jaderných zařízení. Pro takovéto stavby nebude muset být vydáváno rámcové povolení. Účelem této úpravy je rozhodování o menších stavbách, např. může jít o garáž, u kterých není nutné rámcové povolení vydávat, jelikož by to bylo neúčelné a zatěžující. U těchto staveb bude vydáváno pouze povolení stavby.

#### **K bodu 219 (§ 224 – Změna záměru před dokončením)**

Legislativně technická úprava mající za cíl odstranění pochybností, že změnu záměru před dokončením lze povolit od vydání pravomocného povolení do okamžiku dokončení záměru.

#### **K bodům 220 a 221 (§ 225 – Řízení o odvolání a § 226 – Postup odvolacího orgánu)**

V § 225 se odstraňují pochybnosti, že pro řízení odvolání se použijí nejen ustanovení o povolení záměru, ale i ustanovení správního řádu o odvolání.

Nově vkládaný odstavec 2 do § 226 souvisí se změnou struktury stavební správy. Jelikož Ministerstvo pro místní rozvoj nebude mít podle zvláštních právních předpisů kompetence k přezkumu některých otázek ochrany veřejných zájmů (zdravotnictví či nakládání s výbušninami), je potřeba, aby si Ministerstvo pro místní rozvoj jako odvolací orgán uplatňující striktně apelační princip v souladu s § 225 a § 193 odst. 2 stavebního zákona vyžádalo vyjádření pro účely odvolacího řízení od příslušných dotčených orgánů.

#### **K bodu 222 (§ 227 – Kontrolní prohlídka)**

Vypuštění odkazu na § 18 správního řádu představuje legislativně technickou úpravu, jelikož již v odstavci 3 tohoto ustanovení je odkaz na správní řád ve věcech obecných náležitostí protokolu, který se pořizuje o průběhu kontrolní prohlídky.

Doplňný odkaz na obdobné použití ustanovení § 293 se týká vstupu na pozemek a do stavby. Zde stanovené zásady a postupy musí být použity i v případě, že bude provedena kontrolní prohlídka.

#### **K bodu 223 (§ 234 – Závěrečná kontrolní prohlídka)**

Navrhuje se doplnit obdobný postup pro přidělování čísla i pro stavby, které nevyžadují vydání kolaudačního rozhodnutí, a které mohou být užívány po jejich dokončení, přičemž stavebnímu úřadu pouze oznamuje dokončení stavby.

#### **K bodům 224 a 225 (§ 236 – Předčasné užívání)**

K odstavci 3: Jelikož se předčasné užívání týká stavby, která není dokončena, tzn., že dosud probíhají stavební práce na jejím dohotovení, musí být rovněž zkoumáno, zda je zajištěno respektování smluvních závazků stavebního podnikatele, který stavbu provádí, a zároveň zda toto předčasné užívání nebude v kolizi s probíhající stavební činností, zejména z hlediska bezpečnosti a zdraví osob, které se na rozestavěné stavbě budou pohybovat, a to včetně jejich uživatelů. Proto je novelou doplněna stavebníkovi povinnost přiložit k žádosti o předčasné užívání stavby dohodu se zhotovitelem stavby obsahující jeho souhlas, popřípadě sjednané podmínky předčasného užívání stavby, jde-li o stavbu, která je prováděna dodavatelsky. Pokud se bude jednat o stavbu prováděnou svépomocí, je stavebník povinen v rámci žádosti navrhnout podmínky předčasného užívání stavby.

K odstavci 5: Po dokončení stavby se postupuje podle ustanovení, která upravují proces kolaudace. Pokud by se jednalo o stavbu, u které je třeba ověřit funkčnost a vlastnosti provedené stavby, tzn., pokud byl například již v rámci podmínek povolení stanoven požadavek na provedení zkušebního provozu, nebo by nutnost jeho provedení vyvstala v průběhu realizace stavby, uplatní stavební úřad následně postup podle § 237 (zkušební provoz). Zkušební provoz může být stavebním úřadem povolen též na žádost stavebníka.

### **K bodu 226 (§ 239 – Změna v užívání stavby)**

Navrhuje se sjednocení terminologie různých částí zákona ve vazbě na přesné definování dotčenosti práv účastníků řízení.

### **K bodům 227 a 228 (§ 242 a § 246 – odkazy na použití stavebního zákona)**

Legislativně technická úprava spočívající v precizaci odkazů na ustanovení o řízení o povolení záměru, která se na změnu v užívání stavby použijí obdobně a přiměřeně.

### **K bodům 229 až 231 (§ 247 – Podmínky odstraňování staveb, § 250 – Obecná ustanovení o řízení o nařízení odstranění stavby a § 254 – Postupy související s řízením o nařízení odstranění stavby)**

Legislativně technická úprava spočívající v úpravě charakteristiky dotčenosti práv dotčených „třetích osob“ tak, jak je upravena ve zbývajících částech zákona.

### **K bodům 232 a 233 (§ 255 – Dodatečné povolení stavby)**

Novelou se doplňuje zásada směřující k situaci, kdy vlastník stavby (stavebník) podá žádost o dodatečné povolení ještě před zahájením správního řízení o odstranění stavby, buď z toho důvodu, že stavební úřad dosud povědomost o „černé stavbě“ nemá, nebo prostě proto, že vlastník stavby bezodkladným podáním své žádosti o dodatečné povolení, a to neprodleně po zjištění stavebního úřadu na kontrolní prohlídce, de facto předstihne vydání písemného úkonu stavebního úřadu, kterým je zahajováno řízení z moci úřední o odstranění stavby. V případě, že stavební úřad dosud nepovolenou stavbu nezjistil, pracuje s podanou žádostí jako s „podnětem“, prošetří je, a jsou-li zjištěny zákonné důvody, zahájí řízení o odstranění stavby. Obě popsané situace stavební zákon řeší úpravou, dle které platí, že pokud byla žádost o dodatečné povolení podána před zahájením řízení o odstranění stavby, má se za to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby.

V odstavci 3 jsou navrženy legislativně technické úpravy spočívající ve stanovení konkrétních odkazů na ustanovení o řízení o povolení záměru, která se na řízení o dodatečném povolení použijí obdobně.

#### **K bodu 234 (§ 256 – Dodatečné povolení stavby)**

Jestliže bude předmětem dodatečného povolení stavba, kterou lze po dokončení užívat pouze na základě kolaudačního rozhodnutí, může být součástí žádosti o dodatečné povolení také žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí. Tato možnost nastává v případě, že bude dodatečně povolovaná stavba již dokončena. Stavební úřad pak může v řízení o dodatečném povolení rovněž ověřit, zda jsou splněny podmínky i pro kolaudaci a v kladném případě pak může v rámci výsledného rozhodnutí současně samostatným výrokem rozhodnout o povolení užívání dodatečně povolované stavby.

Řízení o dodatečném povolení stavby a kolaudační řízení budou vedena jako společné řízení ve smyslu § 140 správního řádu.

#### **K bodu 235 (§ 258 – Opakované stavební řízení a nové povolení)**

Navrhují se legislativně technické úpravy spočívající ve stanovení konkrétních odkazů do ustanovení o řízení o povolení záměru, která se na řízení o dodatečném povolení použijí obdobně.

#### **K bodu 236 (§ 259 – Opakované stavební řízení a nové povolení)**

Opakované řízení se týká staveb, které byly nebo jsou prováděny podle rozhodnutí vyžadovaného stavebním zákonem, které však bylo následně pravomocně zrušeno. V těchto případech stavební úřad provede opakované řízení. V rámci tohoto řízení se posuzuje a rozhoduje o stavbě, která je rozestavěná, resp. realizovaná; nejedná se o pouhý záměr teprve stavbu realizovat.

Pokud jde o procesní otázky, stavební zákon stanoví, že v opakovaném řízení bude stavební úřad postupovat obdobně podle úpravy, která platí pro řízení o povolení záměru, a to od stanovení okruhu účastníků řízení až po vydání „opakovaného“ povolení.

Stavební zákon je předpisem veřejného práva. V řízení o odstranění nepovolené stavby i v řízení o opakovaném povolení stavby mají stavební úřady mimo jiné povinnost dodržovat základní zásady správního řízení. Ochranu práv nabytých v dobré víře řadí správní řád mezi základní zásady činnosti správních orgánů.

Opakované řízení následuje po zrušení pravomocného rozhodnutí čili aktu veřejné moci, u kterého se dobrá víra vždy předpokládá. Prolomení této zásady by muselo být ve zrušujícím rozhodnutí odůvodněno, zejména pak v případech, kdy pochybení způsobující nezákonnost povolení bylo pouze na straně orgánu veřejné moci. Zrušující rozhodnutí musí být pravomocné, jinak by vedení opakovaného řízení a nové povolování stavby vůbec nepřicházelo v úvahu.

Podmínky pro vydání nového povolení a pořadí, v jakém mají být plněny, stanoví § 259 odst. 1 stavebního zákona, který stanoví, že stavba se v opakovaném řízení povolí, pokud povinný prokáže splnění podmínek podle § 193. Teprve není-li splněna první podmínka (soulad s § 193), nastupuje druhá, resp. druhá a třetí podmínka v pořadí. Stavba se v opakovaném řízení povolí, pokud povinný jednal (provedl nebo prováděl stavbu) v dobré víře ve správnost a zákonnost zrušeného pravomocného povolení a současně, pokud by nařízením odstranění této stavby

vznikla třetím osobám nebo veřejnému zájmu újma, která by byla ve zjevném nepoměru k újmě vzniklé nenařízením odstranění stavby.

Samotná dobrá víra ve správnost a zákonnost postupu stavebního úřadu při vydávání původního povolení pro vydání nového povolení a pro to, aby nebylo nařízeno odstranění stavby, nestačí. A naopak při absenci dobré víry ve správnost a zákonnost „původního rozhodnutí“ nezabrání nařízení odstranění stavby ani to, že újma, která tím vznikne třetím osobám nebo veřejnému zájmu, bude vyšší než újma (bude ve zjevném nepoměru k újmě), která by vznikla novým povolením stavby, její další existencí a užíváním k povolenému účelu.

Obecně lze říci, že dobrá víra je subjektivní kategorie, která se může projevovat objektivními znaky. Je to přesvědčení subjektu právního vztahu o tom, že jeho jednání je, resp. bylo v souladu s předpoklady jednání po právu, a to podle jeho subjektivních znalostí faktického stavu i objektivně známých skutečností, které mohl a měl vědět.

Na základě uvedeného nemá prokazování dobré víry v případě opakovaného řízení opodstatnění, a proto je novelou stavebního zákona navrhováno její vypuštění.

### **K bodům 237 a 238 (§ 260 – Povolení prodloužení doby trvání stavby)**

V odstavci 2 se navrhuje legislativně technické úpravy spočívající ve stanovení konkrétních odkazů na ustanovení o řízení o povolení záměru, která se na řízení o dodatečném povolení použijí obdobně.

Odstavci 3 je vypuštěn z důvodů duplicity odkazu, což je pokryto odkazem uvedeným v odstavci 2.

### **K bodu 239 (§ 261 – Výkon rozhodnutí)**

Nová právní úprava zakládá financování výkonů rozhodnutí při neplnění povinností stavebníka. Odstraňování černých staveb je komplikovanou procedurou, která navíc často zatěžuje rozpočty obcí. Tyto překážky ve výsledku snižují efektivitu v odstraňování černých staveb. Z tohoto důvodu se navrhuje, aby stavební úřad byl přímo oprávněn v případě nečinnosti povinného, kterému bylo odstranění stavby nařízeno, zajistit odstranění prostřednictvím třetí osoby, pokud s tím tato osoba v souladu s § 119 odst. 1 správního řádu souhlasí.

Změnou modelu stavební správy navrhované touto novelou zůstávají stavební úřady zachovány na obcích v přenesené působnosti, a v této souvislosti se navrhuje, aby odstranění stavby třetí osobou bylo možné nařídít nejen s jejím souhlasem, ale také se souhlasem Ministerstva pro místní rozvoj a následně aby bylo odstranění hrazeno třetí osobě Ministerstvem pro místní rozvoj, které o úhradě vyrozumí příslušný stavební úřad, který následně uloží povinnému zaplatit Ministerstvu pro místní rozvoj úhradu nákladů.

### **K bodu 240 (§ 262 – Společná ustanovení pro Díl 2)**

Navrhují se legislativně technické úpravy spočívající ve stanovení konkrétních odkazů do ustanovení o řízení o povolení záměru, která se na řízení o dodatečném povolení použijí obdobně.

### **K bodům 241 až 244 (§ 264 – Obnova)**

K odstavci 1: Oprava gramatické chyby.



K odstavci 3: Vzhledem k tomu, že jde o mimořádné situace, kdy musí být urychleně provedena obnova stavby nebo terénní úpravy, je novelou doplněna zásada, že odvolání proti povolení obnovy stavby nemá odkladný účinek.

K odstavci 4: Podstatou obnovy je uvedení stavby poškozené nebo zničené mimořádnou událostí do souladu s původními rozhodnutími nebo opatřeními stavebního úřadu. Rozhodující je, aby obnovovaný stav byl v souladu s požadavky jiných právních předpisů, aby byla zajištěna ochrana všech veřejných zájmů. Pokud tomu tak nebude, pak nelze obnovu provést, a stavebním úřad její provedení stavebníkovi zakáže. Novelou se vypouští původní druhá možnost pro zákaz, a to, že „zájem na obnově nepřevyší zájem na zachování nově vzniklého stavu“. V tomto případě by vždy šlo o subjektivní vyhodnocení, jak ze strany vlastníka stavby, tak i ze strany stavebního úřadu, kde mohl být v důsledku i prostor pro ovlivňování. Není zřejmé, jak by bylo prokazováno, zda je vhodná obnova či ponechání nově vzniklého stavu. Do právní úpravy by bylo velmi složité stanovit relevantní a objektivní kritéria.

K odstavci 5: V návaznosti na úpravu prodlužování doby platnosti povolení, byla provedena (zpřesněna) právní úprava u prodlužování doby platnosti povolení obnovy stavby nebo terénní úpravy, a to i s odkazem do obdobného použití ustanovení o prodloužení doby platnosti povolení. Tato úprava zde chyběla.

#### **K bodům 245 a 246 (§ 267 – Základní ustanovení a § 272 – Přístup do evidencí)**

Navrhuje se z důvodu specifika staveb pro obranu a bezpečnost státu realizovaných jinými stavebními úřady a z důvodu bezpečnosti utajovaných staveb stanovit, že jiné stavební úřady nebudou ke své činnosti využívat jednotné systémy stavební správy.

#### **K bodům 247 až 252 (§ 276 až 286 – Autorizovaní inspektoři)**

Navrhují se jednak změny v související se zánikem působnosti a zrušením Nejvyššího stavebního úřadu a dále úpravy související s úpravou kompetencí autorizovaných inspektorů v řízení o povolení záměru. Podrobněji viz odůvodnění k bodu 184.

#### **K bodům 253 a 254 (§ 293 – Vstup na pozemek a do stavby)**

K odstavci 4: Návrhem se do stavebního zákona vkládá povinnost uživatele obydlí, aby ve stanovených případech umožnil kontrolující osobě vstup do obydlí a současně umožnil provedení nezbytných zkoušek a měření, např. z důvodů zjišťování stavu stavby, opatřování podkladů pro rozhodnutí apod. Na druhou stranu musí kontrolující osoba při výkonu svých oprávnění spojených se vstupem do obydlí respektovat práva vlastníka, tzn. vstoupit na cizí nemovitosti a do nich jen v rozsahu nezbytném pro zjištění stavu na místě samém. To samé platí i pro případně přizvané osoby.

K odstavci 6: Z důvodů řešení situací, kdy by vlastník pozemku nebo stavby bránil kontrolujícímu či přizvané osobě ve vstupu, je novelou doplňováno řešení těchto situací, a to způsobem, kdy zákon umožňuje, aby v těchto případech vydal stavební úřad správní rozhodnutí, které je prvním úkonem v řízení, kterým bude umožněno vstup nařídit. Zákon také stanoví, že případné odvolání proti tomuto rozhodnutí nemá odkladný účinek, což je odchylná úprava od obecné úpravy ve správním řádu v § 85 odst. 1.

#### **K bodu 255 (§ 295 – Opatření k nápravě)**

Stavební úřad může k nařízení nezbytných úprav přistoupit nejen v případech, kdy záměr není realizován a užíván v souladu s vydaným povolením, ale též v případech, kdy je realizován a užíván v souladu s tímto povolením. V těchto případech tak může nařídit provedení nezbytných úprav pouze tehdy, pokud bude existovat prokazatelně významné ohrožení a za náhradu újmy, kterou nezbytné úpravy vyvolaly.

Z důvodů přehlednosti byly v odstavci 1 písm. b) do jednotlivých bodů rozčleněny důvody pro nařízení nezbytných úprav. Současně byly do taxativně vymezených důvodů doplněny chybějící; jejich výčet byl oproti stávající právní úpravě velmi zúžený.

Doplněn byl např. důvod spočívající v připojení stavby na technickou infrastrukturu a dále úpravy, jimiž se stavba vybavuje sociálním nebo jiným hygienickým zařízením. Příkladem takové nezbytné úpravy je nařízení napojení stavby vodovodní přípojkou na vodovodní řád, jde-li o stavbu, která slouží k obytným účelům a musí být s ohledem na tento účel užívání napojena na zdroj pitné vody.

Požadavek na zajištění účinného odvádění a zneškodňování odpadních vod v souladu s právními předpisy souvisí se zásadou, aby stavby byly navrhovány a provedeny tak, aby mimo jiné neohrožovaly život a zdraví osob a zdravé životní podmínky jejich uživatelů ani uživatelů okolních staveb a aby neohrožovaly životní prostředí nad limity stanovené v jiných právních předpisech. Provedení nezbytných úprav za účelem usnadnění průtoku přívalových vod nebo k zamezení vnikání povrchových vod do staveb a na přilehlé pozemky má nepochybně předmětnou souvislost mimo jiného s požadavky na navrhování a provádění staveb v záplavových územích.

Pokud jde o doplnění nařízení nezbytných úprav spočívajících v konzervaci rozestavěné stavby, jedná se např. o případy, kdy stavební úřad na základě zjištění závady na rozestavěné stavbě rozhodne o povinnosti zjednání nápravy a o přerušení prací do doby odstranění závadného stavu, anebo o případy, kdy je prováděna nebo odstraňována stavba bez rozhodnutí nebo v rozporu s ním. V takové situaci stavební úřad vyzve stavebníka nebo vlastníka stavby k okamžitému zastavení prací na stavbě. Obě popsané situace mohou zakládat důvod pro nařízení uvedených nezbytných úprav.

### **K bodům 256 a 257 (§ 298 – Kontrola při výkonu působnosti stavebních úřadů)**

V návaznosti na změnu soustavy stavební správy se navrhuje i změna v kompetencích při kontrole výkonu působnosti stavebních úřadů. V souvislosti s navrhovaným posílením metodické úlohy Ministerstva pro místní rozvoj se navrhuje posílení i jeho kontrolních pravomocí vůči obecním stavebním úřadům.

### **K bodu 258 (§ 301 – Přestupky osob)**

Novelou se vypouští odstavec 4, a to z toho důvodu, že se jedná o duplicitu s úpravou v zákoně č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně s § 37 písm. f) a g), a dále o úpravu, který by znemožnila aplikaci jiných polehčujících a přitěžujících okolností podle zákona o odpovědnosti za přestupky.

### **K bodu 259 (§ 302 – Přestupky vybraných osob)**

Legislativně technická úprava spočívající v opravě nesprávného odkazu.

### **K bodu 260 (§ 303 – Přestupky fyzických osob)**

Legislativně technická úprava související s navrhovanými úpravami § 59 stavebního zákona.

### **K bodům 261 a 262 (§ 304 – Společná ustanovení o přestupcích)**

Do stavebního zákona se doplňuje pravidlo, jehož účelem je posílení nestrannosti stavebního úřadu, který o přestupcích rozhoduje. Dopustí-li se přestupku obec nebo kraj, jejichž stavební úřad by o tomto přestupku rozhodoval, je třeba vyloučit hrozbu, že pracovníci stavebního úřadu, tedy zaměstnanci obce nebo kraje, budou vůči svému zaměstnavateli postupovat jinak, než jak by jednali s ostatními pachateli přestupků. V těchto případech nadřízený správní orgán pověří k projednání a rozhodnutí o přestupku jiný stavební úřad v rámci daného obvodu. O tom, který úřad řízení o přestupku provede, je vydáno usnesení.

### **K bodu 263 (§ 305 – Postavení stavebníka a vlastníka stavby)**

Pozměňovacím návrhem v Poslanecké sněmovně bylo při projednávání stavebního zákona zasaženo i do pasáží věnovaných soudnímu přezkumu. Jednou z těchto změn byla i změna v postavení stavebníka jako osoby zúčastněné na řízení v řízení před soudem. Tato koncepce obligatorního postavení stavebníka měla za cíl zlepšení jeho postavení v řízení před soudem v tom smyslu, že bude odstraněna jak administrativní zátěž soudu v dotazu, zda stavebník nebo vlastník pozemku souhlasí se svým postavením jako osoby zúčastněné na řízení, že bude mít vždy jistotu, že mu budou doručeny všechny relevantní dokumenty ze strany soudu.

Otázka postavení stavebníka a vlastníka pozemku jako účastníka řízení však nabourává koncepci správního soudnictví a řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu, neboť dnešní soudní řízení správní je postaveno na přezkumu rozhodnutí správního orgánu v tom smyslu, zda tímto rozhodnutím nedošlo k zásahu do veřejných subjektivních práv žalobce. Tomu odpovídá i vymezení účastníků řízení podle § 69 soudního řádu správního v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu. Současné znění platného stavebního zákona tuto koncepci narušuje a vytváří z řízení o žalobě „kvazi kontradiktorní“ řízení, jehož předmětem je nikoliv otázka zásahu do práv žalobce napadeným rozhodnutím, ale spor mezi žalobcem, který tvrdí, že byl zasažen na svých právech napadeným rozhodnutím, a stavebníkem, jehož cílem je dosáhnout zamítavého rozhodnutí soudu, a „obhájení svého“ rozhodnutí. Stavebník se tak platnou úpravou stává subjektem, který se více blíží institutu vedlejšího účastníka ve smyslu § 93 občanského soudního řádu, který podporuje stavební úřad jako žalovaného účastníka řízení. Tato koncepce je však správnímu soudnictví cizí a má značný potenciál pro letitý vývoj právní praxe, jak si s postavením stavebníka a vlastníka pozemku poradit.

Navrhuje se proto navrácení původního znění návrhu stavebního zákona tak, aby postavení stavebníka a vlastníka pozemku odpovídalo koncepci českého správního soudnictví, avšak s cílem posílení postavení stavebníka a vlastníka pozemku v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu.

### **K bodu 264 (§ 308 – Odkladný účinek)**

Pozměňovacím návrhem v Poslanecké sněmovně bylo při projednávání stavebního zákona zasaženo i do pasáží věnovaných soudnímu přezkumu. Další změněnou částí bylo doplnění neurčité lhůty pro projednání žaloby proti rozhodnutí o povolení záměru a stanovení přednostního projednání věci. Přestože je tímto ustanovením nedůvodně zakotvena přednost stavebních věcí oproti jiným agendám, navrhuje se pouze dílčí úprava spočívající ve vypuštění

neurčité lhůty, která nemá žádný dopad do rozhodování soudu, neboť zavádí subjektivní kategorii pro rozhodujícího soudce v otázce toho, co je nejvyšší urychlení. Není také zjevné, jak řešit situace, kdy nejvyšší urychlení se bude týkat více „stavebních“ věcí řešených na daném soudě.

#### **K bodu 265 (§ 309 – Rozhodnutí o žalobě)**

Apelační princip zakotvený v novém stavebním zákoně představoval od počátku kontroverzní institut, který byl od počátku terčem kritiky jak z oblasti akademické, tak justiční sféry. Posláním soudní soustavy v oblasti výkonu veřejné moci je kontrola veřejné správy, nikoliv nahrazování její činnosti. Správní soudy by neměly nahrazovat a zasahovat do výkonu moci výkonné, neboť by tímto byl narušován princip dělby moci a systém demokratických brzd a protivah. Navrhuje se proto vypuštění apelačního principu v řízení před správními soudy jako nevhodného nástroje urychlení řízení před správními soudy. Každá apelace totiž s sebou nepochybně ponese i hrozbu kasační stížnosti proti apelačnímu rozhodnutí soudu. Tímto nedojde k naplnění cílů rekonstrukce a urychlení soudní kontroly veřejné správy v oblasti stavebního práva.

#### **K bodu 266 (§ 311 – Vztah ke správnímu řádu)**

Navrhuje se úprava související se zánikem Nejvyššího stavebního úřadu a přesunu jeho kompetencí zpět na Ministerstvo pro místní rozvoj.

#### **K bodům 267 až 273 (§ 312 – Přejídná ustanovení k úřadům a úředníkům)**

Navrhují se změny v souvislosti se změnou struktury stavební správy. Ustanovení jsou změněna tak, aby bylo možné zřizovat Specializovaný a odvolací stavební úřad. Části ustanovení upravující přechod státních zaměstnanců a úředníků územních samosprávných celků do Nejvyššího stavebního úřadu a na krajské stavební úřady se navrhuje zrušit.

#### **K bodům 274 až 276 (§ 313 – Přejídná ustanovení k úředníkům)**

Navrhují se změny v souvislosti se změnou struktury stavební správy. Ustanovení jsou změněna tak, aby bylo možné zřizovat Specializovaný a odvolací stavební úřad. Navrhuje se dále upravit otázku kvalifikačních požadavků pro výkon činnosti obecného stavebního úřadu na úseku stavebního řádu u stávajících zaměstnanců obecných stavebních úřadů.

#### **K bodům 277 až 279 (§ 314 a 315 – Přejídná ustanovení k úřadům)**

Navrhují se změny v souvislosti se změnou struktury stavební správy, resp. se zrušením Nejvyššího stavebního úřadu a jeho nahrazením Ministerstvem pro místní rozvoj.

#### **K bodu 280 (§ 316 – Přejídná ustanovení k územnímu plánování)**

K odstavci 2: Jedná se o úpravu provedenou ve vazbě na rozsah činností podle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. Je nezbytné zajistit, aby se toto ustanovení vztahovalo na všechny činnosti podle zmíněného § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. a tím byla zachována jistota, že proces probíhá v souladu se zákonem. Pokud by tato úprava nebyla provedena, bylo by

nezbytné tyto skutečnosti dovozovat metodicky, což není v daném případě (jedná se o kompetenční ustanovení) žádoucí.

K odstavci 5: Jedná se o úpravu spojenou se zrušením Nejvyššího stavebního úřadu. Ústředním orgánem ve věcech územního plánování tak i nadále zůstává Ministerstvo pro místní rozvoj.

### **K bodům 281 a 282 (§ 318 – Přejícná ustanovení k politice územního rozvoje)**

Úprava přechodného ustanovení navazuje na zavedení politiky územního rozvoje mezi nástroje územního plánování. Jedná se o obdobnou úpravu jako u ostatních nástrojů územního plánování, tedy že politika územního rozvoje schválená přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se považuje za politiku územního rozvoje podle tohoto zákona a při nejbližší změně se uvede do souladu s tímto zákonem. Bude-li v době, kdy tento zákon nabude účinnosti, pořizována aktualizace politiky územního rozvoje, pořizovaná podle dosavadních právních předpisů (zákona č. 183/2006 Sb.), dokončí se podle těchto předpisů.

### **K bodům 283 až 285 (§ 322 – Územně plánovací dokumentace schválené přede dnem 1. ledna 2007)**

K odstavci 1 a 3: Dochází ke zkrácení platnosti územně plánovacích dokumentací pouze do roku 2025 tak, jak to bylo obsahem vládního návrhu nového stavebního zákona. Pozměňovacím návrhem uplatněným v Poslanecké sněmovně bylo toto datum změněno na rok 2028, Ministerstvo pro místní rozvoj však s touto změnou vyslovilo zásadní nesouhlas. Nelze akceptovat, aby územně plánovací dokumentace, které byly pořizeny podle již 15 let neúčinného stavebního zákona (zákon č. 50/1976 Sb.), z nichž mnohé byly pořizeny ještě před rokem 1989 (byť vydány po tomto roce), byly účinné ještě více než 35 let po svém vydání. Je třeba poznamenat, že Poslaneckou sněmovnou schválený a ve Sbírce zákonů publikovaný zákon č. 183/2006 Sb. počítal s ukončením účinnosti všech těchto dokumentací do 31. 12. 2012. Tento termín byl několikrát zcela nesystémově a v rozporu se stanoviskem Ministerstva pro místní rozvoj posunut až do konce roku 2022 (viz § 188 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.). V rámci přípravy nového stavebního zákona bylo během meziresortního připomínkového řízení dohodnuto prodloužení této lhůty až do konce roku 2025. Přesto byl v Poslanecké sněmovně uplatněn pozměňovací návrh, který tuto lhůtu posunul až do konce roku 2028.

K odstavci 4: Do zákona se vrací ustanovení, které řeší vztah § 322 a § 188 zákona č. 183/2006 Sb. Ustanovení § 188 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. umožňuje upravit tyto „staré“ územně plánovací dokumentace, projednat je a vydat je jako opatření obecné povahy, a to opět ve lhůtě do 31. 12. 2022. Také tento odstavec byl součástí vládního návrhu, dohodnutý v rámci vypořádání meziresortního připomínkového řízení, přesto také zde byl uplatněn pozměňovací návrh, který tento odstavec vypustil. Díky tomu také došlo k výkladovým potížím, zda je možné po 30. 7. 2021, kdy nabyly účinnosti § 322 odst. 1 a 3, tyto územně plánovací dokumentace upravit, projednat a vydat. Tyto výkladové potíže byly tak zásadního charakteru, že bylo nezbytné, aby k této materii zaujal stanovisko poradní sbor pro stavební právo. Na základě jeho stanoviska pak Ministerstvo pro místní rozvoj vydalo metodické sdělení, které je zveřejněno na jeho internetových stránkách.

### **K bodům 286 až 288 (§ 323 – Pořizování územně plánovací dokumentace)**

Úpravou tohoto ustanovení dochází k jednoznačnému stanovění, jak se v rámci procesu pořizování územně plánovací dokumentace navazuje na novou právní úpravu v jednotlivých

fázích procesu. Byť toto bylo obsahem již vládního návrhu stavebního zákona, v Poslanecké sněmovně došlo k uplatnění pozměňovacího návrhu, který v zásadě stanovil, že všechny územně plánovací dokumentace, u nichž bylo zahájeno zpracování návrhu, se dokončí podle dosavadních právních předpisů. To se jeví jako zcela zásadně nevhodná úprava.

Především je potřeba konstatovat, že fáze „zpracování návrhu“ není zákonem nijak specifikována a nevyjadřuje se k této fázi ani důvodová zpráva k předmětnému pozměňovacímu návrhu. Lze ovšem dovodit, že se jedná o fázi, kdy zastupitelstvo schválí zadání územně plánovací dokumentace. To však znamená, že ihned od počáteční fáze se musí postupovat podle již neúčinného zákona, byť by bylo vhodnější a účelnější (i z pohledu procesní ekonomiky) postupovat již podle zákona nového. Postup podle dosavadních právních předpisů je účelný ve chvíli, kdy je proces již v závěrečné fázi a není tedy vhodné, aby byla vyžadována úprava návrhu (mnohdy vyžadující nové projednání).

### **K bodům 289 a 290 (§ 325 – Zastavěné území)**

Z přechodných ustanovení se vypouští odstavce 5 a 6, které byly do návrhu stavebního zákona vloženy v procesu projednávání v Poslanecké sněmovně. Tyto odstavce však zavádějí nevhodné procesy do územního plánování, resp. vymezení zastavěného území. Odstavec 5 uvádí, že byť územně plánovací dokumentace, vydaná podle zákona č. 50/1976 Sb. pozbyde účinnosti podle § 322 odst. 1, nepozbyde účinnosti zcela, ale zůstane z něj vymezení zastavěného území, které příslušný úřad územního plánování vyhodnotí dle tohoto zákona a případně zajistí jeho aktualizaci. Není však postaveno najisto, co dále je nutné s tímto vymezením provést, aby mohlo být považováno za vymezení zastavěného území dle tohoto zákona. Takové nejasnosti mohou mít vliv na právní jistotu v území. Zejména také s ohledem na skutečnost, že v mnoha případech se jedná o desítky let staré územně plánovací dokumentace, které nebyly léta aktualizovány. Navíc mnohé z těchto územně plánovacích dokumentací dosud nebyly digitalizovány, protože jejich platnost měla být ukončena k 31. 12. 2012, přičemž toto datum se neustále prodlužovalo až do nynějšího 31. 12. 2028. Aktualizace tohoto zastavěného území by tak znamenala jeho nové zpracování a projednání. Je navíc více než pravděpodobné, že měla-li obec takovouto územně plánovací dokumentaci, která marným uplynutím uvedené lhůty pozbude účinnosti, pak bude využita jako podklad pro vymezení zastavěného území.

Odstavec 6 je nesystémový z toho důvodu, že podle § 322 odst. 2 zastupitelstvo územně plánovací dokumentaci zruší. Toto zrušení však podle tohoto ustanovení není úplné, když stále zůstane i po zrušení územně plánovací dokumentace její část nadále fakticky účinná. I zde lze dovodit, že vymezení zastavěného území, které je obsahem této rušené územně plánovací dokumentace, může být pořizovatelem využito jako podklad pro vymezení zastavěného území postupem podle tohoto zákona.

### **K bodu 291 (§ 326 – Územní opatření)**

Navrhuje se úprava spojená se změnou kompetencí při vydávání územních opatření.

### **K bodu 292 (§ 329 – Přechodné ustanovení k dokumentacím a projektovým dokumentacím)**

Ve vazbě na umožnění zpracování dokumentace a projektové dokumentace podle stávajících právních předpisů u staveb, u nichž byla žádost podána do 30. 6. 2026 nebo do tohoto data byla

stavba zahájena, je z důvodu právní jistoty navrhováno zavedení okamžiku rozhodného pro přezkoumávání dokumentací v řízení podle tohoto zákona. Je-li totiž umožněno předložit i dokumentaci zpracovanou podle dosavadních právních předpisů, je nutné stanovit i právní úpravu rozhodnou pro jejich přezkoumání, neboť by jinak podléhaly přezkoumání podle nových předpisů ke dni rozhodnutí stavebního úřadu, čímž by byl popřen smysl a účel daného ustanovení, a to umožnit povolování staveb v novém procesu i za situace, kdy byly připraveny podle dosavadních a platných právních předpisů.

#### **K bodům 293 až 296 (§ 330 – Přejícná ustanovení ke stavebnímu řádu)**

K odstavci 1: V souvislosti se změnou soustavy stavebních úřadů se mění i konstrukce přechodných ustanovení ve vazbě na „dokončování“ postupů a řízení zahájených před účinností nového stavebního zákona, a to v tom smyslu, že se tato řízení a postupy dokončí podle dosavadních právních předpisů. K nezvyklé, ale s ohledem na schválené systémové změny nutné, úpravě spočívající v dokončení řízení podle nové právní úpravy není již nutné s ohledem na zachování spojeného modelu veřejné správy přistoupit. Je navrhován standardní režim dokončení zahájených správních řízení podle dosavadních právních předpisů. Stavebník však bude mít přesto možnost vzít svou žádost zpět a zahájit řízení podle nové právní úpravy, a to s ohledem na § 329 i s původní projektovou dokumentací.

K odstavci 4: Ve vazbě na novou konstrukci přechodných ustanovení k „dokončování“ zahájených postupů se vypouští bez náhrady úprava v odstavci 4.

K odstavci 5: Návrhem se do výčtu doplňuje regulační plán, který je dle současné právní úpravy také formou územního rozhodování, tzn., že i na základě vydaného regulačního plánu může být záměr v území umístěn.

K odstavci 12: Tímto přechodným ustanovením bude zajištěno, aby ti, kteří byli jmenováni ministrem pro místní rozvoj pro výkon činnosti autorizovaného inspektora, mohli tuto činnost vykonávat i nadále.

#### **K bodu 297 (§ 332 – Přejícné ustanovení k obecným stavebním úřadům)**

S ohledem na změnu soustavy stavební správy se navrhuje nahradit původní znění § 332 upravující kritéria pro zřízení územních pracovišť krajských stavebních úřadů ustanovením, které upravuje otázku přechodu všech souvisejících dokumentů a dokladů v souvislosti s přechodem zahájených řízení na nezanikající stavební úřady podle § 330 odst. 3. Toto ustanovení tak neřeší spisovou rozluku, ale otázky předávání spisu v případě zahájených správních řízení.

#### **K bodu 298 (§ 333 – Zmocňovací ustanovení)**

Navrhuje se úprava zmocňovacích ustanovení v návaznosti na navrhované změny.

#### **K bodům 299 až 301 (§ 334 – Zrušovací ustanovení)**

K bodu 33: Vyhláška č. 590/2002 Sb., o technických požadavcích pro vodní díla, ve znění pozdějších předpisů. Podle § 152 odst. 1 stavebního zákona prováděcí právní předpis, tj. vyhláška o požadavcích na výstavbu, stanoví podrobné požadavky na vymezení pozemků, požadavky na umístování staveb a technické požadavky na stavby. Technické požadavky pro vodní díla upravuje stávající vyhláška č. 590/2002 Sb., o technických požadavcích pro vodní

díla, ve znění pozdějších předpisů, která je v gesci Ministerstva zemědělství. Tyto požadavky na základě dohody s gestorem předpisu budou plně převzaty do prováděcího předpisu stavebního zákona, resp. do vyhlášky o požadavcích na výstavbu, proto se navrhuje vyhlášku č. 590/2002 Sb. zrušit.

K bodu 43: Navrhuje se doplnit do výčtu rušených předpisů i vyhlášku č. 360/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

K bodům 54, 55, k rušenému odstavci 3: Pražské stavební předpisy. Stavební zákon zavedl do zákona základní aspekty hmotného stavebního práva, které budou následně rozvinuty v podzákoných právních předpisech. Pozměňovacím návrhem bylo do zákona vloženo ustanovení, které tzv. Pražské stavební předpisy (PSP) pokládá za prováděcí právní předpis k tomuto zákonu, avšak PSP jsou prováděcím právním předpisem k zákonu č. 183/2006 Sb., jehož hmotné právo má naprosto jiný obsahový základ. PSP proto nekorespondují s návrhem nového stavebního zákona, a to zejména po jeho obsahové stránce. Znění odstavce 3 bylo navíc přijato v rozporu s čl. 49 Legislativních pravidel vlády. PSP byly vydány k provedení § 169 zákona č. 183/2006 Sb. a tento zákon bude zrušen novým stavebním zákonem.

### **K bodu 302 (Příloha č. 1, bod 4 – mobilní domky ve vymezených územích)**

Jedná se o zavedení zrovnoprávnění staveb a výrobků plnicích funkci stavby včetně základové konstrukce, do maximální plochy 55 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 4 m výšky do volného režimu podle stavebního zákona, pokud se jedná o stavbu na pozemku, který je určen rozhodnutím o povolení záměru, územním plánem s prvky regulačního plánu nebo regulačním plánem pro způsob využití jako plochy rekreace, která je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku.

### **K bodu 303 (Příloha č. 1, bod 24 – vypuštění sociálních a hygienických zařízení o 50 m<sup>2</sup> z volného režimu a nahrazení zařízeními sloužícími k odběru povrchových nebo podzemních vod)**

Jedná se o vypuštění stavby do 50 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím na veřejném prostranství nebo na pozemku veřejné zeleně a parku, sloužící jako sociální nebo jiné hygienické zařízení k užívání veřejností, a její související technické zařízení z drobných staveb. Stavba svými rozměrovými parametry a charakterem nespadá mezi navrhované stavby či stavební záměry v tzv. volném režimu, kam naopak spadají jednodušší a nekonfliktní záměry, které svým rozsahem a charakterem neohrožují veřejný zájem, ani oprávněné zájmy ostatních osob, zejména vlastníků sousedních pozemků a staveb.

Stávající volný režim pro povolení takových staveb může, při nevhodně zvoleném umístění a řešení těchto zařízení, znamenat, že dojde k trvalému poškození a znehodnocení veřejného prostranství, popř. jiných míst, ve kterých bude konkrétní stavba k tomuto účelu realizována, stejně tak může dojít k ohrožení života nebo zdraví osob či zvířat, bezpečnosti anebo životního prostředí a například v historických zahradách a parcích by mohl být porušen čl. 4 odst. 2 podle Úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy, vyhlášené pod č. 73/2000 Sb. m. s. Podle zmíněného článku se Česká republika zavázala zavést legislativu, která mimo jiné vyžaduje příslušnému úřadu předložit jakýkoli plán ovlivňující architektonický soubor nebo jeho část nebo místo, který obsahuje výstavbu nových budov.

Je umožněno zavedení zařízení sloužící k odběru povrchových nebo podzemních vod do volného režimu podle stavebního zákona, avšak pouze v případech ohrožujících život, zdraví



nebo majetek těmito vodami. Konkrétně se jedná například o čerpadla, která čerpají vodu ze zaplavených objektů, ať už se jedná o vodu povrchovou, nebo o vodu podzemní, a to zejména v případech způsobených živly.

### **K bodu 304 [Příloha č. 2 odstavec 1 písm. e) – stání pro obytné vozy a přívěsy]**

Navrhuje se vypuštění ustanovení, neboť stanovovat speciální režim pro stání pro karavany a obytné vozy ve stavebním zákoně je zcela zbytečné. Stání jako takové není žádným speciálním druhem stavby. Stání není stavba, nemůže být tudíž ani jednoduchou stavbou.

Stání pro jakékoli silniční motorové vozidlo je provozně vymezenou plochou; přičemž mohou nastat dva případy vymezení takové plochy (pokud nechceme řešit parkování karavanu na zahradě rodinného domu). Tato plocha může být vymezena na místní nebo účelové komunikaci, může jít též o samostatnou místní nebo účelovou komunikaci určenou ke stání silničního motorového vozidla, tj. parkoviště vyhrazené např. pro karavany. V takovém případě jde o součást pozemní komunikace, tj. dopravní stavby, která je regulována zákonem o pozemních komunikacích, který spadá do gesce Ministerstva dopravy. S problematikou také úzce souvisí zákon o silničním provozu, proto by své stanovisko měla vyjádřit i Policie ČR.

Stání pro karavany a obytné vozy mohou být též plochy vymezené pro parkování (stání) v kempech nebo podobných územích vymezených k danému účelu, pak se jedná o způsob využití území. Stavební zákon stanoví proces pro povolení změny využití území, ve kterém posuzuje nový způsob užívání pozemku (např. rekreační plocha), ale nepovoluje vlastní „stání“ karavanů nebo obytných vozů.

### **K bodům 305 a 306 [Příloha č. 3 písm. a) a d) – silnice I. třídy a stavby velkých vodních nádrží/stavby významného rozsahu]**

Mezi vyhrazené stavby, a tedy do výlučné působnosti Speciálního a odvolacího stavebního úřadu, se navrhuje po dohodě s Ministerstvem dopravy zařadit kromě dálnic i silnice I. třídy z důvodu jejich významu přesahujícího hranice několika krajů. Jedná se tedy o stavby nadregionálního významu.

Z vyhrazených staveb, a tedy z výlučné působnosti Speciálního a odvolacího stavebního úřadu, se po dohodě s Ministerstvem zemědělství navrhuje vypustit stavby vodních nádrží s celkovým objemem nad 1 000 000 m<sup>3</sup> nebo s výškou vzduší nad 10 m ode dna základové výpusti, které se stávají stavbami ostatními a podle § 34 stavebního zákona se navrhuje zařadit do působnosti krajského úřadu.

Mezi vyhrazené stavby, a tedy do výlučné působnosti Speciálního a odvolacího stavebního úřadu, se navrhuje zařadit stavba nebo soubor staveb pro výrobu a skladování umístované v zastavitelných nebo transformačních plochách o rozloze nejméně 100 ha vymezených k tomuto účelu v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje, a to z důvodu mimořádného celospolečenského pozitivního dopadu těchto staveb z hlediska zaměstnanosti v daném regionu a celkových ekonomických přínosů pro Českou republiku a složitosti těchto staveb resp. jejich souborů z hlediska povolovacích procesů, které by měly být koordinovány jedním úřadem.

### **K bodům 307 až 316 (Příloha č. 4 – Obsah a struktura vyhodnocení předpokládaných vlivů politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území)**

Navrhují se legislativně technické úpravy související se přijetím politiky územního rozvoje jako celostátního koncepčního nástroje územního plánování.

### **K bodu 317 (Příloha č. 5 – Obsah a struktura politiky územního rozvoje)**

Příloha č. 5 nově stanovuje obsah a strukturu politiky územního rozvoje v souladu s § 71. Politika územního rozvoje není územně plánovací dokumentací a není vydávána jako opatření obecné povahy. Odůvodnění v jejím případě nahrazuje zpráva o projednání návrhu politiky územního rozvoje, která obsahuje i vyhodnocení uplatněných připomínek ministerstev, jiných ústředních správních úřadů a krajů, připomínek obcí a veřejnosti, případných vyjádření sousedních států a výsledků konzultací se zdůvodněním způsobu jejich zpracování.

### **K bodům 318 až 326 (Příloha č. 6 – Obsah a struktura územního rozvojového plánu)**

Jedná se o úpravy související se zavedením politiky územního rozvoje jako nového nástroje územního plánování. Dále je územnímu rozvojovému plánu dáno zmocnění vymezit definice pojmů, které nejsou definovány stavebním zákonem nebo jinými právními předpisy. Územní rozvojový plán bude definovat ty pojmy, které odpovídají jeho podrobnosti (§ 72 odst. 1 se uplatní obdobně). Stejně tak navazující územně plánovací dokumentace bude respektovat pojmy vymezené touto územně plánovací dokumentací, jinými slovy § 73 odst. 3 se uplatní taktéž obdobně.

### **K bodům 327 až 332 (Příloha č. 7 – Obsah a struktura zásad územního rozvoje)**

Jedná se o úpravy související se zavedením politiky územního rozvoje jako nového nástroje územního plánování. Dále je zásadám územního rozvoje dáno zmocnění vymezit definice pojmů, které nejsou definovány stavebním zákonem nebo jinými právními předpisy. Zásady územního rozvoje budou definovat ty pojmy, které odpovídají jejich podrobnosti (§ 72 odst. 1 se uplatní obdobně). Stejně tak navazující územně plánovací dokumentace bude respektovat pojmy vymezené touto územně plánovací dokumentací, jinými slovy § 73 odst. 3 se uplatní taktéž obdobně.

### **K bodům 333 až 338 (Příloha č. 8 – Obsah a struktura územního plánu)**

Jedná se o legislativně technické úpravy. Z obsahu územního plánu se vypouští část týkající se stanovení vybraných územních požadavků odchýlně od prováděcího právního předpisu podle § 84, protože toto zmocnění platný stavební zákon neobsahuje. Toto zmocnění bylo vypuštěno přijatým pozměňovacím návrhem v rámci projednání návrhu nového stavebního zákona v Poslanecké sněmovně. Naopak nově tímto zmocněním disponuje regulační plán, resp. lze jej využít u prvků regulačního plánu, které budou obsahem územního plánu (§ 138 odst. 2). Další úpravy jsou spojené se zavedením politiky územního rozvoje jako nového nástroje územního plánování.

### **K bodům 339 až 346 (Příloha č. 9 – Obsah a struktura regulačního plánu)**

Úpravy jsou spojené se zavedením politiky územního rozvoje jako nového nástroje územního plánování. Dále se jedná o zjednodušení obsahu regulačního plánu přesunem některých obsahových náležitostí do té části obsahu regulačního plánu, která se použije pouze je-li to

účelné. Úprava v odůvodnění regulačního plánu dále souvisí s úpravou § 138 odst. 2 stavebního zákona.

## **K čl. II**

Navrhují se standardní přechodná ustanovení, kterými se v souladu s cílem návrhu zákona zrušuje uplynutím dne 30. června 2023 Nejvyšší stavební úřad a krajské stavení úřady. Navrhuje se také mechanismus přechodu majetku a osob z rušených úřadů na Ministerstvo pro místní rozvoj. Nedochozí ke zrušení Specializovaného a odvolacího stavebního úřadu, který má své místo i v upravené soustavě stavební správy podle návrhu zákona.

Je však potřeba zdůraznit, že fakticky k žádnému přechodu majetku ani osob na Ministerstvo pro místní rozvoj nedojde, neboť v současné chvíli existují Nejvyšší stavební úřad a krajské stavební úřady pouze formálně. K personálnímu naplnění mělo docházet od ledna roku 2022 do června 2023. Stejně tak k přechodu majetku z dosavadních správních úřadů mělo dojít až s přechodem působnosti v oblasti stavebního řádu z dosavadních správních orgánů na nové orgány státní stavební správy, tedy ke dni 1. července 2023.

## **K části druhé (Změna kompetenčního zákona)**

### **K čl. III**

Změny v kompetenčním zákoně souvisí se změnou v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj jako ústředního správního orgánu věcech územního plánování a stavebního řádu namísto Nejvyššího stavebního úřadu.

## **K části třetí (Změna zákona o státní památkové péči)**

### **K čl. IV a V**

V souvislosti s předkládaným návrhem zákona dochází ke změně soustavy stavebních úřadů a změně zapojení dotčených orgánů převážně do povolovacích procesů podle stavebního zákona, resp. z důvodu nutnosti i dezintegraci některých dotčených orgánů a jejich zachování v současném smíšeném modelu výkonu veřejné správy. Změny zákona o státní památkové péči jsou tak v zásadě legislativně-technické povahy a související se změnou organizace veřejné správy v oblasti stavebního práva a zapojení dotčených orgánů do postupů podle stavebního zákona.

## **K části čtvrté (Změna horního zákona)**

### **K čl. VI**

#### **K bodu 1 (§ 15 odst. 2)**

Úprava rozšiřuje kompetenci uvedených orgánů uplatňovat stanoviska také k územnímu opatření o stavební uzávěře, které může mít zásadní dopad na zabezpečení ochrany nerostného bohatství. Toto rozšíření kompetencí souvisí též se změnou v procesu vydávání územních opatření o stavební uzávěře, která bude nově vydávat příslušná rada v samostatné působnosti. Zde uvedená kompetence se vztahuje na všechna územní opatření o stavební uzávěře.

### **K bodu 2 (§ 33 odst. 7)**

Jedná se o úpravu spojenou s novým pojetím povolovacích procesů v zákoně č. 283/2021 Sb.

### **K bodu 3 (§ 35 odst. 7)**

Jedná se o formální úpravu. Územně plánovací dokumentace velkého územního celku byla dokumentace pořizovaná podle zákona č. 50/1976 Sb., v současné době již tyto dokumentace nejsou platné.

## **K části páté (Změna zákona o hornické činnosti)**

### **K čl. VII**

#### **K bodům 1 až 4 (§ 19 odst. 2 a 5 a § 29 odst. 1)**

Jedná se o úpravu spojenou s novým pojetím povolovacích procesů podle zákona č. 283/2021 Sb.

#### **K bodu 5 (§ 40)**

Úprava rozšiřuje kompetenci Českého báňského úřadu uplatňovat stanoviska také k územnímu opatření o stavební uzávěře, které vydává Ministerstvo pro místní rozvoj nebo zastupitelstvo kraje.

#### **K bodu 6 (§ 41)**

Úprava rozšiřuje kompetenci obvodních báňských úřadů uplatňovat stanoviska také k územnímu opatření o stavební uzávěře, které vydává zastupitelstvo obce.

## **K části šesté (Změna zákona o geologických pracích)**

### **K čl. VIII**

Jedná se o úpravu spojenou s novým pojetím stavebního řízení v zákoně č. 283/2021 Sb.

## **K části sedmé (Změna zákona o ochraně přírody a krajiny)**

### **K čl. IX**

#### **K bodu 1 (§ 6 odst. 1)**

Jedná se o rozšíření povinnosti orgánu ochrany přírody informovat o registraci významného krajinného prvku také příslušný úřad územního plánování. Důvodem je, že registrované významné krajinné prvky jsou pro územně plánovací činnost podstatnou informací. Jedná se o tzv. údaj o území, který je obsahem územně analytických podkladů. Je nezbytné, aby tato informace byla tedy úřadu územního plánování poskytnuta bezodkladně poté, co k registraci dojde. Úřad územního plánování bezodkladně zajistí úpravu územně analytických podkladů (tzv. průběžnou aktualizaci) podle § 65 odst. 3 stavebního zákona.

### **K bodu 2 (§ 18 odst. 1)**

Navrhuje se formulační úprava. Stavební zákon, který uvedené pojmy vymezuje, pracuje primárně s pojmy zastavěné území, zastavitelná plocha a transformační plocha. Územní plán může vymezit také zastavitelné území, avšak jeho vymezení není povinností a je pouze na samosprávě, zda k jeho vymezení přistoupí. Podle § 81 odst. 2 stavebního zákona však zastavitelné území zahrnuje vždy všechny výše uvedené plochy a území.

### **K bodu 3 a 4 (§ 45i odst. 1 a 2)**

V odstavci 1 se jedná o úpravu formální. Cílem je jednoznačné stanovení podkladů, které se podle tohoto odstavce předkládají v případě, že se jedná o územně plánovací dokumentaci (s výjimkou regulačního plánu) nebo politiku územního rozvoje. Další úpravy v odstavci 2 jsou spojeny s opětovným zahrnutím politiky územního rozvoje mezi nástroje územního plánování.

## **K části osmé (Změna zákona o ochraně zemědělského půdního fondu)**

### **K čl. X**

#### **K bodu 1 (§ 4 odst. 5)**

Navrhovaná úprava má směřovat k lepší aplikovatelnosti tohoto ustanovení. Toto ustanovení bylo předmětem pozměňovacího návrhu při projednání zákona č. 284/2021 Sb. v Poslanecké sněmovně. Výsledná úprava je však pouze velmi obtížně aplikovatelná. Návrh úpravy vrací text do podoby před změnou provedenou pozměňovacím návrhem s některými upřesněními. Je nezbytné konstatovat, že jednoznačný odkaz na odstavec 4 je zbytečný, neboť ustanovení odstavce 4 se použije v každém případě. Odkaz na územní rezervy je zmatečný. V územní rezervě nelze povolit záměr, pro který je územní rezerva vymezena, proto použití nebo nepoužití odstavce 3 pro územní rezervy je z principu vyloučeno. Proto jejich uvedení v textu odstavce 5 je zmatečné a pouze by zakládalo výkladové pochybnosti, případně nejasnosti. Vyloučení odstavce 3 je zachováno pro posuzování nejen ploch, ale také koridorů, u nichž při pořizování nové územně plánovací dokumentace nedochází ke změně podmínek stanovených pro jejich využití, které byly stanoveny v územně plánovací dokumentaci, kterou došlo k vymezení těchto ploch a koridorů.

#### **K bodu 2 (§ 5 odst. 1)**

Vypouští se požadavek na aplikaci tohoto ustanovení na územně plánovací podklady. Takový požadavek je neaplikovatelný. Územně plánovací podklady nejsou závaznými nástroji územního plánování. Patří mezi ně územně analytické podklady, které vyhodnocují stav a možnosti dalšího rozvoje daného území a identifikují problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích. Územně analytické podklady nenavrhují žádné konkrétní řešení. Dalším z územně plánovacích podkladů je územní studie. Ani tento nástroj územního plánování není závazný pro rozhodování v území. V zásadě lze rozlišit územní studie, které prověřují možnosti území, a územní studie sloužící jako podklad (nikoliv závazný nástroj) pro rozhodování. První typ územní studie nemusí být v souladu s územně plánovací dokumentací, avšak v tom případě nemůže být využita jako podklad pro rozhodování, nýbrž jako podklad pro změnu příslušné územně plánovací dokumentace, kde požadavky podle tohoto ustanovení budou zdůvodněny. Druhý typ územní studie může sloužit jako podklad pro rozhodování, avšak v takovém případě

musí být vždy v souladu s územně plánovací dokumentací. V ní musí být navržené řešení v souladu s požadavky tohoto ustanovení a musí být patřičně zdůvodněno.

### **K bodu 3 (§ 7 odst. 2)**

Doplnění územního rozvojového plánu jako územně plánovací dokumentace na úrovni státu, která je vydávána opatřením obecné povahy.

### **K bodům 4 a 5 (§ 9 odst. 5)**

Formální úpravy spočívající ve vypuštění nadbytečného slova „platném“. Úprava v odstavci 5 písm. e) spočívá ve vypuštění územní rezervy z tohoto ustanovení. V územní rezervě nemůže být umístěn záměr, pro nějž je územní rezerva vymezena. Územní rezerva slouží jako nástroj pro záměry, u nichž nejsou dosud plošné nároky, a dokonce ani jejich potřeba zřejmé a je nutné je dále prověřit. Je však důležité, aby územně plánovací dokumentace již obsahovala informaci o tom, že k takovému prověřování bude docházet a v území nedošlo ke změnám, které by mohly toto stanovené budoucí využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Dále viz § 56 stavebního zákona.

## **K části deváté (Změna autorizačního zákona)**

### **K čl. XI**

#### **K bodu 1 (§ 5 odst. 4)**

V autorizačním řádu ČKAIT (účinný od 1. 12. 2021) podrobnosti o rozsahu působnosti oborů uvedeny nejsou. Není znám důvod, proč měnit stávající stav, kdy je rozsah působnosti v jednotlivých oborech stanoven vnitřním předpisem ČKAIT.

#### **K bodu 2 (§ 7 odst. 1)**

V § 7 odst. 1 autorizačního zákona jsou řešeny požadavky na osoby, kterým se uděluje autorizace. Tyto požadavky se týkají mimo jiné architektů. Kromě dalších požadavků jsou zde řešeny požadavky na vztah k České republice. Specifický režim se týká občanů ČR a dále státních příslušníků členského státu Evropské unie, jiného smluvního státu Dohody o Evropském hospodářském prostoru nebo Švýcarské konfederace, pro které je zavedena legislativní zkratka „členský stát“.

Odišné požadavky jsou kladeny na státním příslušníky jiného než členského státu, kteří musí mít v ČR nebo jiném členském státě přiznáno právní postavení dlouhodobě pobývajícího rezidenta v Evropském společenství, nebo mít v ČR povolen pobyt za účelem vědeckého výzkumu, nebo mít v ČR udělen azyl nebo doplňkovou ochranu, nebo mít v České republice nebo jiném členském státě povolen pobyt za účelem studia, výměnných pobytů žáků, neplacené odborné přípravy nebo dobrovolné služby, nebo mít v ČR nebo jiném členském státě povolen pobyt, protože je obětí obchodování s lidmi nebo obdržel pomoc k nedovolenému přistěhovalectví a spolupracuje s příslušnými orgány. Tyto požadavky mohou být uplatňovány i na kanadské architektky, přestože Česká republika v tomto směru nedojednala v CETA výjimku.

Cílem navrhované úpravy je, aby se na architektky, kteří vykonávají v ČR činnost na základě komplexní hospodářské a obchodní dohody uzavřené Evropskou unií a jejími členskými státy,

vztahovaly stejné podmínky jako na občany ČR a státní příslušníky členského státu Evropské unie, jiného smluvního státu Dohody o Evropském hospodářském prostoru nebo Švýcarské konfederace.

Pod legislativní zkratku „členský stát“ se návrhem doplňuje „jiný smluvní stát, se kterým má Evropská unie a její členské státy uzavřenu komplexní hospodářskou a obchodní dohodu pokrývající profesi architektů“. To zahrne „Komplexní hospodářskou a obchodní dohodu mezi Kanadou na jedné straně a Evropskou unií a jejími členskými státy na straně druhé“, ale zároveň ponechá možnost automaticky zahrnout i obdobné dohody s dalšími státy, budou-li v budoucnu uzavřeny.

### **K bodu 3 (§ 9 odst. 1)**

Cílem je zavedení legislativní zkratky „autorizační razítko“. K odůvodnění se dále vztahují odůvodnění uvedená k § 13.

### **K bodům 4 až 7 (§ 11 a 13)**

Legislativně technické úpravy související se zavedením legislativní zkratky a odstraněním chybného odkazu.

### **K bodu 8 (§ 13 odst. 6 a 7)**

Pro vysvětlení výlučného oprávnění vyšetřovatelům Policie ČR, soudům atd. je doplněna úprava pro šetření neoprávněně vyrobených autorizačních razítek, kdy půjde o porušení tohoto ustanovení a zároveň půjde o trestný čin.

Z praxe ČKA jsou známy časté spory mezi autorizovanými osobami a klienty, resp. orgány veřejné správy, týkající se podmínek užívání autorizačního razítka. Z hlediska právní jistoty všech zúčastněných je vhodné jednoznačně podmínky vymezit vnitřními předpisy obou Komor, a to na základě zákona.

### **K bodu 9 a 10 (nadpis části šesté, § 30b odst. 1)**

K nadpisu: Nadpis části šesté bude místo „Výkon činností občany Evropské unie“ znít „Výkon činností občany členských států“, přičemž členským státem se zde rozumí legislativní zkratka zavedená v § 7, nově zahrnující i státy využívající komplexní hospodářské a obchodní dohody uzavřené Evropskou unií a jejími členskými státy. Bude tak zajištěn lepší soulad mezi jednotlivými částmi zákona.

K odstavci 1: Ustanovení § 30b odst. 1 se týká umožnění přístupu k vybrané činnosti ve výstavbě v České republice na základě uznaných diplomů, osvědčení a jiných dokladů o dosažené kvalifikaci, jakož i odborné praxe. Toto uznávání se doposud děje na základě práva Evropských společenství. Navrhovanou právní úpravou se k právu Evropských společenství doplňují ještě další mezinárodní dohody, které mohou tuto problematiku řešit. V současné době jde pouze o mezinárodní dohodu s Kanadou, do budoucna však navrhované právní úprava pokryje i případné další uzavřené dohody.

V souvislosti s uznáváním kvalifikací je třeba řešit též otázku, jaký vliv má na uznávání kvalifikací architektů odchod Spojeného království Velké Británie a Severního Irska

z Evropské unie. Ustanovení § 30b odst. 2 odkazuje na sdělení Ministerstva pro místní rozvoj, které vyhláší a průběžně aktualizuje:

- seznam dokladů o dosažené kvalifikaci vydávaných na území jiných členských států, které se uznávají automaticky,
- seznam dokladů o dosažené kvalifikaci vydávaných na území jiných členských států, které se uznávají na základě nabytých práv.

Toto sdělení Ministerstva pro místní rozvoj je vydáno jako sdělení č. 26/2020 Sb. s platností od 31. 1. 2020. Ve věci seznamu dokladů o dosažené kvalifikaci architekta, které se uznávají automaticky, sdělení přímo odkazuje na přílohu V.7 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2005/36/ES o uznávání odborných kvalifikací. Směrnice byla po Brexitu novelizována, naposledy v druhé polovině roku 2021. Doklady vydané ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irsku jsou v příloze V.7 směrnice nadále uvedeny.

Seznam dokladů o dosažené kvalifikaci architekta, které se uznávají na základě nabytých práv, je uveden v příloze sdělení Ministerstva pro místní rozvoj. Příloha obsahuje doklady vydané ve Spojeném království. Z důvodu shodného přístupu k problematice Brexitu ve směrnici a v příloze sdělení Ministerstva pro místní rozvoj nebudou doklady vydané ve Spojeném království z přílohy sdělení odstraněny.

### **K bodu 11 (§ 30c odst. 2)**

Ustanovení § 30c odst. 2 řeší rovněž uplatňování § 13 odst. 1 (týká se mj. označování autorizovaných architektů) na hostující architektky. Ustanovení § 13 odst. 1 stanoví: „Autorizovaná osoba je oprávněna podle druhu udělené autorizace používat označení „autorizovaný architekt“, „autorizovaný inženýr“ nebo „autorizovaný technik“, a to ve spojení s označením oboru, popř. specializace, pro který jí byla autorizace udělena. Osoba, které byla udělena autorizace podle § 4 odst. 2 písm. b) může používat označení „autorizovaný urbanista“. Osoba, které byla udělena autorizace podle § 4 odst. 2 písm. c), může používat označení „autorizovaný krajinářský architekt“. Autorizovaný inženýr nebo technik činný v oblasti realizace staveb může používat označení „autorizovaný stavitel“.“

Podle dosavadní právní úpravy se na hostující architektky uplatňuje § 13 odst. 1 přiměřeně, podle navrhované úpravy se bude uplatňovat obdobně, tedy v plném rozsahu.

Tím by měla být rozptýlena obava o nedostatečném uplatňování příslušných ustanovení směrnice o uznávání odborných kvalifikací, která je předmětem žaloby č. C-75/22 vedené Evropskou komisí proti České republice.

## **K části desáté (Změna zákona o dráhách)**

### **K čl. XII**

Úprava rozšiřuje kompetenci Ministerstva dopravy uplatňovat stanoviska také k územnímu opatření o stavební uzávěře z hlediska jeho kompetencí. To se týká všech územních opatření o stavební uzávěře, které by se týkaly drah železničních, s výjimkou drah speciálních.



## **K části jedenácté (Změna zákona o vnitrozemské plavbě)**

### **K čl. XIII**

Úprava rozšiřuje kompetenci Ministerstva dopravy uplatňovat stanoviska také k územnímu opatření o stavební uzávěře z hlediska zde uvedených kompetencí. To se týká všech územních opatření o stavební uzávěře, které by se týkaly vodních cest dopravně významných.

## **K části dvanácté (Změna lesního zákona)**

### **K čl. XIV**

Jedná se o formální úpravu. Územně plánovací dokumentace nevymezuje „plochy pro stavby“, ale vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití.

## **K části třinácté (Změna zákona o pozemních komunikacích)**

### **K čl. XV**

#### **K bodům 1 až 6 (§ 18g a § 30)**

K § 18g: Jedná se o legislativně technické úpravy související se zrušením zákona č. 183/2006 Sb., a změn struktury stavební správy návrhem zákona.

Jedná se o úpravu ustanovení týkajícího se určování silničního ochranného pásma. To je podle současné úpravy vázáno na souvisle zastavěné území, které je definováno tímto zákonem. Tato definice je však veskrze vágní a zakládá poměrně zásadní problémy při určení ochranného pásma, a to tak, že jeho vymezení povětšinou absentuje. To má zásadní dopady i do dalších procesů, které jsou na jeho vymezení navázány. Jako příklad lze uvést zřizování a provozování reklamního zařízení v silničním ochranném pásmu, které podle § 31 tohoto zákona podléhá povolení. Pokud však ochranné pásmo není jednoznačně vymezeno, resp. vznikají pochybnosti, zda je jeho vymezení právně v pořádku, tyto procesy jsou touto nejednoznačností zásadně poznamenány. Navrhuje se proto navázat určování silničního ochranného pásma na zastavěné území vymezené podle stavebního zákona, tzn. územním plánem nebo samostatným postupem. Oba tyto nástroje jsou vydávány jako opatření obecné povahy a jsou projednány s veřejností i dotčenými orgány. Zveřejněny jsou v národním geoportálu územního plánování, kde budou k dispozici i relevantní datové sady, díky kterým bude možné mít ochranné pásmo vymezeno pro území celé České republiky a budou tak odstraněny pochybnosti o jeho určení. Protože vymezení zastavěného území bude pro celou Českou republiku zajištěno nejpozději k 1. 7. 2026, navrhuje se současně odklad účinnosti tohoto ustanovení právě až k 1. 7. 2026 tak, aby bylo zajištěno výše popsané.

#### **K bodům 7 až 9 (§ 40)**

Úprava rozšiřuje kompetenci Ministerstva dopravy, krajského úřadu a obecního úřadu obce s rozšířenou působností uplatňovat stanoviska také k územnímu opatření o stavební uzávěře z hlediska zde uvedených kompetencí. To se týká všech územních opatření o stavební uzávěře, která budou splňovat uvedená kritéria.

### **K bodu 10 (§ 44)**

Úprava spojená s rozšířením možnosti uplatňovat stanoviska též k územním opatřením o stavební uzávěře.

## **K části čtrnácté (Změna zákona o technických požadavcích na výrobky)**

### **K čl. XVI**

Navrhuje se legislativně technická úprava z důvodu předcházení výkladovým obtížím spojeným s povinností zajistit sponzorovaný přístup k technickým normám. Stavební zákon rozšiřuje možnost územních samosprávných celků přijímat vlastní prováděcí právní předpisy ke stanovení i technických požadavků na stavby odchylně od celostátního právního předpisu. Návrh změny zákona o technických požadavcích na výrobky na tuto změnu reaguje a řeší otázku úhrady sponzorovaných norem za situace, kdy předpisy územních samosprávných celků stanoví jako závazné jiné technické normy než celostátní vyhláška vydaná Ministerstvem pro místní rozvoj.

## **K části patnácté (Změna zákona o civilním letectví)**

### **K čl. XVII**

Úprava rozšiřuje kompetenci Ministerstva dopravy uplatňovat stanoviska také k územnímu opatření o stavební uzávěře z hlediska zájmů letecké dopravy.

## **K části šestnácté (Změna zákona o zajišťování obrany)**

### **K čl. XVIII**

#### **K bodu 1 (§ 6)**

Úprava rozšiřuje kompetenci Ministerstva obrany uplatňovat stanoviska také k územnímu opatření o stavební uzávěře z hlediska zájmů obrany České republiky. Zákon nerozlišuje, kdo je pořizovatelem takového územního opatření.

#### **K bodu 2 a 3 (§ 47 a § 51)**

Z důvodu změny struktury stavební správy, která měla vykonávat působnost i v oblasti vyvlastnění, je nutné upravit i ustanovení týkající se příslušnosti k vedení vyvlastňovacího řízení pro stavby a zařízení určených pro obranu a bezpečnost státu. Navrhuje se, aby příslušným k vedení těchto vyvlastňovacích řízení byl namísto krajského stavebního úřadu krajský úřad.

## **K části sedmnácté (Změna zákona o obcích)**

### **K čl. XX**

Legislativně technické úpravy spojené s přijetím nového stavebního zákona. Navrhuje se sjednocení terminologie s novým stavebním zákonem v těch ustanoveních, kde zůstaly relikty institutů dosavadní právní úpravy.

## **K části osmnácté (Změna zákona o integrovaném záchranném systému)**

### **K čl. XXI**

#### **K bodu 1 a 2 (§ 7)**

Úprava rozšiřuje kompetenci Ministerstva vnitra uplatňovat stanoviska také k územnímu opatření o stavební uzávěře z hlediska zájmů ochrany obyvatelstva a civilního a nouzového plánování. Zákon nerozlišuje, kdo je pořizovatelem takového územního opatření.

#### **K bodu 3 (§ 10)**

Legislativně technické úpravy spojené s přijetím nového stavebního zákona spočívající ve sjednocení terminologie s novým stavebním zákonem.

## **K části devatenácté (Změna zákona o ochraně veřejného zdraví)**

### **K čl. XXII**

#### **K bodu 1 (§ 31)**

Navrhuje se nová úprava ustanovení, které se týká časově omezeného povolení překračování hygienického limitu hluku (dále jen „ČOP“). Dosud je ČOP a s tím související posuzování rozumně dosažitelné míry (dále jen „RDM“) omezení hluku využíváno pouze v již existujících a jinak neřešitelných případech. To znamená pouze tam, kde problematická situace nastala historickým vývojem a nebylo tomu možné zabránit. Na tomto přístupu se návrhem nic nemění.

ČOP je t. č. vydáváno pouze na určitou dobu, po které se situace znovu individuálně přehodnotí. Reálně však nastávají situace, kdy došlo k vyčerpání všech dostupných technických i organizačních protihlukových opatření, avšak hluk nebylo možno snížit na hodnoty, které by zajistily dodržení hygienického limitu.

Nová úprava tedy upouští od *časovosti* a *omezenosti* ČOP, lze ji tedy označit za povolení mírnějšího hygienického limitu. Institut RDM je nadále zachován. Dále se orgánům ochrany veřejného zdraví zakládá kompetence toto povolení kdykoliv z moci úřední přezkoumat, např. na základě nových vědeckých a technických poznatků v oblasti snižování hluku.

Smyslem nové úpravy je tedy snížení hluku na nejnižší možnou míru v případech, kdy nelze dosáhnout dodržení hygienického limitu. Tato úprava je prvním krokem i k revizi nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, zejm. institutu staré hlukové zátěže, který se z dočasného mechanismu stal rigidním nástrojem, který však nenaplnuje myšlenku snižování hluku v konkrétní lokalitě, tj. v místě s *hlukově problematickou* liniovou stavbou (silnice, železnice).

Orgánům ochrany veřejného zdraví se ukládá evidovat tato povolení mírnějšího hygienického limitu do centrálního hygienického registru. Tato data je možno využít pro statistické výkazy, akční plány v rámci strategického hlukového mapování, Ministerstvo dopravy, resp. Ředitelství silnic a dálnic, aby mohly dále účinně řešit problematiku komunikace, tj. dalšími opatřeními snižovat hlukovou zátěž z dopravy.

### **K bodům 2 a 3 (§ 77)**

K odstavci 1: S ohledem na upuštění od centrálního modelu státní stavební správy se ruší uvedená výjimka, resp. zpět se zavádí kompetence orgánů ochrany veřejného zdraví jako dotčených orgánů státní stavební správy ve věcech návrhových řízení podle (nového) stavebního zákona.

Stavební úřady ve smíšeném modelu tedy již nepředstavují orgány ochrany veřejného zdraví prvního stupně, těmi jsou krajské hygienické stanice, tak jak tomu je dosud. Z tohoto důvodu je nutné ponechat dosavadní kompetence orgánů ochrany veřejného zdraví, v opačném případě by to znamenalo přesun kompetencí na orgány, které takovouto agendu doposud nevykonávaly.

K odstavci 2: Do zákona se vrací ustanovení upravující kompetenci orgánů ochrany veřejného zdraví jakožto dotčených orgánů ve stavebním řízení, tj. kompetenci k vydávání podkladového stanoviska nezbytného k vydání samotného rozhodnutí stavebního úřadu, přičemž ustanovení reaguje na cíl rekodifikace, a to digitalizaci stavebního řízení včetně souvisejících postupů.

### **K bodu 4 (§ 77)**

Obdobně jako u novelizačního bodu 3 jde o návrat ke stavu před přijetím zákona č. 284/2021 Sb., kdy se zachovává kompetence orgánům ochrany veřejného zdraví jakožto dotčených orgánů ve stavebním řízení, tj. kompetence k vydávání podkladového stanoviska/vyjádření nezbytného k vydání samotného rozhodnutí stavebního úřadu.

Ustanovení § 77 odst. 3 zavedlo tzv. prioritu v území, což v praxi znamená, že pokud je v územním plánu (ÚP) zakreslena liniová stavba (silnice, železnice), musí stavba, která do předmětné lokality vstupuje jako druhá, počítat s možnými budoucími protihlukovými opatřeními. V praxi se stávalo, že byla povolována obytná zástavba k plánovaným koridorům železnic a dálnic (vedených v ÚP). Po realizaci docházelo ze strany vlastníků obytné zástavby k požadavkům na dodatečná protihluková opatření, a to pro provozovatelích těchto liniových staveb.

Slovo „zejména“ však tento institut „povyšuje“ nejenom na liniové stavby vedených v ÚP, které jsou stavbami ve veřejném zájmu, ale prakticky na jakékoliv stavby, které jsou uvedeny v ÚP. Toto nikdy nebylo cílem předkladatele, je proto třeba současný demonstrativní výčet nahradit přesným vymezením.

### **K bodu 5 (§ 77)**

Do zákona se vrací ustanovení zakládající nutnost posouzení vybraných staveb z hlediska jejich ochrany před nadlimitním hlukem. Rozdílem je, s ohledem na nový stavební zákon, že tato povinnost je nově uložena žadateli o vydání rozhodnutí, tj. stavebníkovi. V případě, že by tuto povinnost žadatel nesplnil, existují v rámci (nového) stavebního zákona takové mechanismy, kterými si sám stavební úřad může stanovisko/vyjádření orgánu ochrany veřejného zdraví vyžádat.

### **K bodům 6 a 7 (§ 77)**

Navrhuje se pouze drobná změna vysvětlujícího charakteru, tj. že žadatel o vydání rozhodnutí o záměru stavby musí přijmout protihluková opatření pouze v případě, že jsou překročeny hygienické limity upravené nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, nikoliv proti hluku jako takovému, tj. podlimitnímu.

### **K bodu 8 (§ 78)**

Stavební úřady se ve výčtu orgánů vykonávajících státní správu v této oblasti nahrazují Specializovaným a odvolacím stavebním úřadem.

### **K bodu 9 (§ 80)**

Dochází k vypuštění zmocnění Ministerstva zdravotnictví uplatňovat stanovisko k návrhu politiky územního rozvoje. Byť tento nástroj územního plánování nezaniká, v rámci jeho pořizování nejsou uplatňována stanoviska, návrh je projednán v rámci meziresortního připomínkového řízení.

### **K bodům 10 a 11 (§ 82b)**

V § 82b se reflektují výše uvedené změny orgánů vykonávajících státní správu v této oblasti.

## **K části dvacáté (Změna zákona o hospodaření energií)**

### **K čl. XXIV**

#### **K bodu 1 (§ 3)**

Úprava, která souvisí s opětovným zavedením politiky územního rozvoje mezi nástroje územního plánování.

#### **K bodu 2 (§ 11)**

Úprava rozšiřuje kompetenci Ministerstva průmyslu a obchodu uplatňovat stanoviska také k územnímu opatření o stavební uzávěře, jehož pořizovatelem je Ministerstvo pro místní rozvoj.

#### **K bodu 3 a 4 (§ 13)**

K odstavci 1: Dne 1. ledna 2022 došlo zákonem č. 382/2021 Sb. k novelizaci zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií. Tato novelizace posunula hranice pro vydávání závazných stanovisek Státní energetickou inspekcí při výstavbě nových budov nebo větších změnách dokončených budov. Původní hranice, celkově energeticky vztažná plocha větší než 350 m<sup>2</sup>, byla změněna na celkovou energeticky vztažnou plochu větší než 750 m<sup>2</sup>. Celkovou energeticky vztažnou plochou se ve smyslu zákona rozumí vnější půdorysná plocha všech

prostorů s upravovaným vnitřním prostředím ve všech podlažích budovy (vytápěných nebo chlazených).

Státní energetická inspekce, která je dotčeným orgánem státní správy a hájí zájmy chráněné tímto zákonem, dvouletou praxí ověřila, že pod hranici 750 m<sup>2</sup> se téměř výhradně dostávají rodinné domy. Pro převážnou většinu výstavby nových budov a větších změn dokončených budov, která zahrnuje bytové domy, administrativní budovy, budovy pro vzdělání, budovy pro zdravotnictví, budovy pro sport, budovy pro kulturu, budovy pro ubytování a stravování, budovy pro obchodní účely, budovy pro průmysl, budovy pro zemědělství atd., jsou i nadále závazná stanoviska Státní energetické inspekce v plné šíři vydávána. V případě budov s celkovou energeticky vztažnou plochou pod hranicí 750 m<sup>2</sup> je splnění požadavků na energetickou náročnost budovy dokládáno stavebníkem průkazem energetické náročnosti budovy přímo stavebnímu úřadu v rámci žádosti o vydání stavebního povolení, vydání společného povolení, kterým se stavba umísťuje a povoluje, ohlášení stavby nebo vydání změny stavby před jejím dokončením.

Změnou hranice tak došlo ke snížení značné administrativní zátěže drobných stavebníků a vlastníků rodinných domů a drobných budov, které lze označit oproti ostatní výstavbě nových budov a větším změnám dokončených budov za energeticky nevýznamné. Dále změna částečně uvolňuje personální kapacity Státní energetické inspekce k provádění dozoru nad dalšími ustanoveními zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

K odstavci 2: Úprava rozšiřuje kompetenci Státní energetické inspekce uplatnit stanoviska také k územnímu opatření o stavební uzávěře za podmínek, že se dotýkají ploch nebo pozemků výroby elektřiny nebo výroby tepla o celkovém tepelném příkonu nad 20 MW anebo že pro dané území je vydána územní energetická koncepce.

## **K části dvacáté první (Změna zákona o posuzování vlivů na životní prostředí)**

### **K čl. XXV**

#### **K bodu 1 a 2 (§ 10i)**

Provedená úprava spočívá v opětovném zařazení politiky územního rozvoje mezi nástroje územního plánování. Dále souvisí se změnou v oblasti institucí a nové soustavy stavební správy.

#### **K bodu 3 (21)**

Provedená úprava spočívá v opětovném zařazení politiky územního rozvoje mezi nástroje územního plánování.

## **K části dvacáté druhé (Změna lázeňského zákona)**

### **K čl. XXVI**

#### **K bodu 1 (§ 13)**

S ohledem na upuštění od centrálního modelu státní stavební správy se ruší ustanovení, která převáděla část pravomocí na stavební úřady a zpět se zavádí kompetence Ministerstva zdravotnictví jako dotčeného orgánu státní stavební správy v činnostech, které mohou

negativně ovlivnit přírodní léčivé zdroje, zdroje přírodních minerálních vod nebo prostředí pro poskytování lázeňské léčebně rehabilitační péče.

Stavební úřady ve smíšeném modelu tedy již nepředstavují orgány ochrany zájmů dotčených lázeňským zákonem, tím je Ministerstvo zdravotnictví, tak jak tomu je dosud. Do zákona se vrací ustanovení upravující kompetence Ministerstva zdravotnictví jako orgánu státní správy pro vyhledávání, ochranu, využívání a další rozvoj zdrojů, přírodních léčebných lázní a lázeňských míst.

### **K bodu 2 (§ 14)**

V návaznosti na vrácení kompetencí Ministerstvu zdravotnictví se upravují i situace, ve kterých je možné zrušit pravomocné povolení k využívání přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod.

### **K bodu 3 (§ 37)**

Navrhuje se z obdobných důvodů jako v bodu 1 zachování dosavadních kompetencí Ministerstva zdravotnictví jakožto dotčeného orgánu ve stavebním řízení, tj. kompetence k vydávání podkladového stanoviska/vyjádření nezbytného k vydání rozhodnutí o povolení záměru stavebním úřadem.

Posuzování vlivu činností v ochranných pásmech přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod je totiž vysoce specializovanou činností, pro jejíž zajištění je zapotřebí využívat zkušeností a odborností pracovníků i z jiných částí České republiky. Z tohoto důvodu se jeví jako velmi neúčelné, aby se k záměrům v ochranných pásmech vyjadřoval vždy jen místně příslušný stavební úřad, neboť s ohledem na počet stavebních úřadů, personální kapacity a nutnou odbornost pro výkon činnosti na úseku lázeňství a ochrany přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod není možné na úrovni zejména obecních stavebních úřadů zajistit možnost adekvátní reakce na výskyt změn chování hlubších vodonosných struktur, bez možnosti náhledu na chování jednotlivých zdrojů, jejich hydrogeologické charakteristiky a respektování možných rizik v závislosti na aktuálním stupni využití podzemních zdrojů.

Z uvedeného vyplývá, že rozhodovat o zranitelnosti zásahů v infiltračním území zdrojů (ochranná pásma II. stupně) bez možnosti přístupu k informacím o chování struktury (chemické a fyzikální vlastnosti, parametry nastavení jímání) prakticky nelze, pokud nepřipustíme vyšší míru rizika pro zdroje jako takové.

Přírodní léčivé zdroje a zdroje přírodních minerálních vod jsou majetkem státu a uživatelé je mají „pouze“ ve správě. Dohled nad zdroji, stejně tak jako činnostmi v ochranných pásmech, je součástí komplexního přístupu a jednotlivé činnosti nelze oddělovat. Z těchto důvodů se navrhuje ponechat kompetence v této oblasti Ministerstvu zdravotnictví.

Zachovává se kompetence Ministerstva zdravotnictví jakožto dotčeného orgánu ve stavebním řízení, tj. kompetence k vydávání podkladového stanoviska/vyjádření nezbytného k vydání samotného rozhodnutí stavebního úřadu.

### **K bodu 4 (§ 43)**

Legislativně technická úprava související s navrhovanými změnami v bodu 1.

## **K části dvacáté třetí (Změna vodního zákona)**

### **K čl. XXVII**

#### **K bodu 1 (§ 5a)**

Navrhuje se formulační úprava. Stavební zákon, který uvedené pojmy vymezuje, pracuje primárně s pojmy zastavěné území, zastavitelná plocha a transformační plocha. Územní plán může vymezit také zastavitelné území, avšak jeho vymezení není povinností a je pouze na samosprávě, zda k jeho vymezení přistoupí. Podle § 81 odst. 2 stavebního zákona však zastavitelné území zahrnuje vždy všechny výše uvedené plochy a území.

#### **K bodům 2 a 3 (§ 28a)**

Jedná se o úpravu spojenou se znovuzavedením politiky územního rozvoje jako nástroje územního plánování.

#### **K bodům 4 až 6 (§ 106, § 107 a § 108)**

Jedná se o formulační úpravu spojenou s rozšířením kompetencí příslušného orgánu uplatňovat stanovisko také k územnímu opatření o stavební uzávěře.

## **K části dvacáté čtvrté (Změna zákona o vodovodech a kanalizacích)**

### **K čl. XXVIII**

Navrhují se úpravy spojené se znovuzavedením politiky územního rozvoje jako nástroje územního plánování.

## **K části dvacáté páté (Změna zákona o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech)**

### **K čl. XXIX**

Jedná se o úpravu, která by měla vyřešit dosavadní nejasnosti vztahu územně plánovací dokumentace a plánu společných zařízení. Pokud plán společných zařízení není ze závažných důvodů v souladu s platnou územně plánovací dokumentací (zde zejména s územním plánem), podá Pozemkový úřad podnět ke změně územně plánovací dokumentace obdobně podle § 109 stavebního zákona. Návrh pozemkových úprav lze v tomto případě schválit až po nabytí účinnosti této změny.

## **K části dvacáté šesté (Změna zákona o archivnictví a spisové službě)**

### **K čl. XXX**

Navrhují se úpravy související se změnou struktury stavební správy, resp. s ponecháním působnosti stavebních úřadů i na obcích I. a II. typu. Z tohoto důvodu je nutné obdobně jako v případě úpravy ve znění před přijetím zákona č. 284/2021 Sb. zakotvit povinnosti obcí, jejichž



stavební úřad bude vykonávat působnost obecního stavebního úřadu, v oblasti archivnictví a spisové služby.

## **K části dvacáté sedmé (Změna zákona o vyvlastnění)**

### **K čl. XXXI**

Nový stavební zákon a navazující změny v zákoně č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), provedené zákonem č. 284/2021 Sb., předpokládaly, že působnost dnešních vyvlastňovacích úřadů přejde na stavební úřady. V souvislosti s navrhovanou změnou struktury stavebních úřadů však již toto řešení není možné.

Z těchto důvodů navrhovaná úprava v zásadě ponechává současný stav výkonu působnosti vyvlastňovacích úřadů s tím rozdílem, že nově je za vyvlastňovací úřad považován i Specializovaný a odvolací stavební úřad, který bude příslušným vyvlastňovacím úřadem v případech jím povolovaných vyhrazených staveb (stavby uvedené v příloze č. 3 ke stavebnímu zákonu).

Jelikož bude agenda vyvlastnění i po 1. 7. 2023 nadále vykonávána na úrovni obcí, je nutné zakotvit i kvalifikační požadavky pro výkon činnosti na úseku vyvlastnění obdobně jako tomu je ve stavebním zákoně na úseku územního plánování a stavebního řádu.

## **K části dvacáté osmé (Změna liniového zákona)**

### **K čl. XXXIII**

Legislativně technické úpravy spojené jednak s přijetím nového stavebního zákona a jednak se změnou struktury stavební správy v návrhu zákona. Navrhuje se sjednocení terminologie s novým stavebním zákonem v těch ustanoveních, kde zůstaly relikty institutů dosavadní právní úpravy a dále změny reflektující zrušení Nejvyššího stavebního úřadu.

## **K části dvacáté deváté (Změna zákona o ochraně ovzduší)**

### **K čl. XXXIV**

Legislativně technická úprava spočívající ve vypuštění nadbytečných formulací v textu, které mohou způsobovat aplikační potíže.

## **K části třicáté (Změna zákona o státní službě)**

### **K čl. XXXV**

Struktura státní stavební správy byla podle platného nového stavebního zákona postavena na obdobných principech jako fungování Finanční správy. Pouze Nejvyšší stavební úřad měl být účetní jednotkou příslušnou hospodařit s majetkem státu a rovněž i z hlediska služebních vztahů měl vykonávat některé činnosti, které by bez příslušné změny zákona o státní službě vykonávaly krajské stavební úřady jako úřady služební. S ohledem na změny struktury stavební správy se navrhuje pro nadbytečnost vypuštění těch částí § 16 služebního zákona, které stanovily v oblasti služebních vztahů úkoly pro Nejvyšší stavební úřad.

## **K části třicáté první (Změna zákona o prevenci závažných havárií)**

### **K čl. XXXVI**

Jedná se o legislativně technické úpravy spojené se zánikem Nejvyššího stavebního úřadu a krajských stavebních úřadů a přechodem jejich působnosti zpět do smíšeného modelu veřejné správy.

## **K části třicáté druhé (Účinnost)**

### **K čl. XXXVII**

Jelikož návrh zákona má za cíl změnit úpravu nového stavebního zákona zejména v oblasti organizace stavební správy a s ohledem na skutečnost, že je částečně zasahováno do úpravy provedené i zákonem č. 284/2021 Sb., je nutné stanovit datum účinnosti zákona na 1. července 2023.