



PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY  
**POSLANECKÁ SNĚMOVNA**

VIII. volební období

---

**1008/0**

**Vládní návrh stavebního zákona**

**Důvodová zpráva**



Zástupce předkladatele: min. pro místní rozvoj

Doručeno poslancům: 11. září 2020 v 9:35



# Důvodová zpráva

## I. Obecná část

### **A. Zhodnocení platného právního stavu**

#### **1. Vývoj právní úpravy veřejného stavebního práva**

Moderní veřejné stavební právo se jako součást správního práva moderního státu, začalo rozvíjet teprve ve druhé polovině 19. století. Jeho stěžejní materií tehdy obsahovaly stavební řády. Historii moderního stavebního práva lze od té doby rozdělit na čtyři základní vývojové etapy, které předcházely současné právní úpravě:<sup>1</sup>

- od roku 1886 do roku 1949;
- od roku 1949 do roku 1958;
- od roku 1958 do roku 1976;
- od roku 1976 do roku 2006.

**V prvním a zároveň nejdelším období** byly na našem území přijaty stavební řády pro velká města i venkov. Praha měla svůj vlastní stavební řád,<sup>2</sup> který se stal postupně závazným též pro Plzeň a České Budějovice.<sup>3</sup> Pro ostatní obce v Čechách platil zákon č. 5/1889 čes. z.z. (Českého zemského zákoníku), jímžto se vydává stavební řád pro království České, vyjímajíc obce, pro které platí stavební řád ze dne 10. dubna 1886 č. 40 z.z. (český stavební řád).

Tehdejší stavební řády upravovaly základní instituty a pravidla územního plánování (přijímaly se tzv. plány polohy), provádění staveb, povolování užívání staveb, stavebních poplatků, zvláštních podmínek pro určité druhy staveb, organizaci veřejné správy včetně dozoru nad prováděním staveb i problematiku správního trestání. Vedle této stěžejní problematiky stavební řády upravovaly technické náležitosti staveb, stavebních konstrukcí a některých stavebních hmot a materiálů.

**Plány polohy** představovaly dokumenty, které pořizovaly příslušné obecní nebo městské orgány. V plánech se zaznamenávalo stávající využití daného území a současně se regulovalo další využití. Tyto plány – stejně jako nynější územní plány – bylo třeba po určitou dobu před přijetím zveřejnit, podle tehdejší úpravy tato doba činila čtyři týdny. Během ní měli vlastníci

---

<sup>1</sup> Srov. Mareček, J. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. 2. aktualizované vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. s.11.

<sup>2</sup> Zákon ze dne 10. dubna 1886, č. 40/1886 čes. z. z., o stavebním řádě pro hlavní město Prahu, ve znění předpisů jej měnících a doplňujících (pražský stavební řád).

<sup>3</sup> Zákon č. 16/1887 čes. z. z. pro Plzeň a zákon č. 17/1887 čes. z. z. pro České Budějovice.

pozemků možnost uplatnit námitky. Plány byly následně podkladem pro rozhodování příslušných orgánů.<sup>4</sup>

Postupným vývojem se zejména ve velkých městech začaly pořizovat samostatné **evidenční plány**, v nichž se zakreslovala evidovaná zařízení (potrubí apod.), a samostatné plány regulační, které se přijímaly buď pro celé území měst (základní), nebo pro jeho část (regulační).

Stavební řády upravovaly v té době pojem stavby velmi úzce. **Podstatným znakem stavby** ve smyslu tehdejší úpravy bylo **pevné spojení s pozemkem**, jednalo se tedy pouze o nemovitosti. Podle judikatury se dokonce ani některé konstrukce za stavbu ve smyslu stavebního řádu nepovažovaly (např. studna či ohradní zeď).<sup>5</sup> Stavební řády se týkaly pouze pozemních staveb, nikoliv například staveb dopravních a ostatních specifických staveb, které upravovaly zvláštní právní předpisy. Specifická úprava se týkala též území tehdejší Velké Prahy, kde zákonná úprava zřizovala speciální stavební sbor, který rozhodoval namísto zastupitelstva o odvoláních ve věcech stavebních. Kromě toho existovala i státní regulační komise pro Prahu.<sup>6</sup>

**Iniciativy vytvoření jednotného celostátního stavebního řádu v období první republiky** přerušila válka. V období okupace se v oblasti stavebního práva přijímala zejména vládní nařízení. Upravovala i dosud neupravené otázky nebo otázky upravené nedostatečně, jako jsou požadavky na silniční ochranná pásma, zvláštní předpisy pro některé druhy staveb (např. biograpy, jatka, stáje, plovárny, tělocvičny, hřiště) nebo podmínky pro zřizování reklamních a informačních zařízení.<sup>7</sup> Až do přijetí dnes platné stavebně-právní úpravy na našem území platil zákon č. 86/1946 Sb., o stavební obnově. Zaměřoval se zejména na obnovu staveb poškozených a zničených ve válce.<sup>8</sup>

Přelomovým obdobím bylo **období mezi lety 1949 až 1958**, zejména pak rok 1949, ve kterém byl přijat zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí. Tento zákon zavedl **pojem územní plánování**. Podle této zákonné úpravy existovaly tři druhy územních plánů podle velikosti a typu území, na které se vztahovaly. Pro celé území obce, popř. více obcí, se přijímaly směrné územní plány. Pro jednotlivé typy využití území se přijímaly podrobné územní plány. Přesné vymezení pozemků stanovily plány zastavovací. Účastníky řízení o přijímání těchto plánů byly pouze veřejné orgány. Občané měli možnost se k daným plánům vyjádřit.

Z výše zmíněné úpravy zákonodárce vyňal technické požadavky na stavby a jejich konstrukce, které se staly součástí prováděcí vyhlášky.<sup>9</sup> Tato vyhláška definovala rovněž

---

<sup>4</sup> Srov. Dienstbier, F. Územní plánování. In: Sládeček, V., Pouperová, O. a kol. *Správní právo: zvláštní část (vybrané kapitoly)*. 2. vyd. Praha: Leges, 2014. s. 198-199.

<sup>5</sup> Hácha, E. Stavební konsens In: *Slovník veřejného práva československého. Svazek IV*. Brno: Polygrafia, 1938, reprint: Praha: Eurolex Bohemia, 2000. s. 697.

<sup>6</sup> Mareček, J., cit. výše, s.11. K tomuto období srov. také Ebel, M. *Dějiny českého stavebního práva*. 1. vyd. Praha: ABF – nakladatelství ARCH, ABF, 2006. s. 65-101.

<sup>7</sup> Tamtéž, s.12.

<sup>8</sup> Mareček, J., cit. výše, s.13.

<sup>9</sup> Vyhláška č. 709/1950 Ú.l.

základní pojmy, jako například novostavba, přístavba, stavební pozemek či staveniště. Jejich vymezení v podstatě odpovídá vymezení i v současné právní úpravě.<sup>10</sup>

Dalším stěžejním právním předpisem ve vývoji českého veřejného stavebního práva, který započal **třetí období** jeho vývoje, byl zákon č. 84/1958 Sb., o územním plánování. Ten poprvé v historii zavedl **instit ut územního rozhodování**. Tento institut se vztahoval mimo jiné na rozhodování o umístění staveb (podle dikce tehdejšího zákona šlo o rozhodnutí o přípustnosti stavby).

Územní řízení o rozhodnutí vedly okresní národní výbory, které mohly vydat rozhodnutí až po předchozím projednání se všemi orgány státní správy, jejichž zájmů se rozhodnutí dotýkalo. **Územní plánování bylo odděleno od stavebního řádu**, který upravoval zákon č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu. Stavební řád ani jiný předpis v období do roku 1976 neobsahoval technické požadavky na stavby.

Právní úprava veřejného stavebního práva doznala komplexnější podoby – ovšem v jiných historických souvislostech – v roce 1976 zákonem č. 50/1976 Sb. Díky němu naše moderní veřejné stavební právo vstoupilo do **čtvrté etapy** svého historického vývoje. „Padesátka“, jak se tomuto zákonu dodnes přezdívá, **spo jila úpravu územního plánování se stavebním řádem**. Územně plánovací dokumentace se na jejím základě přijímala ve třech kategoriích podle časového hlediska. Šlo o územní prognózu, územní plán a územní projekt. Tyto dokumentace pak měly tři stupně podle územního rozsahu: velký územní celek, sídelní útvar a zóna.

Zákon č. 50/1976 Sb. prošel četnými novelizacemi, z nichž asi nejdůležitější byla **novela z roku 1998**.<sup>11</sup> Na jejím základě se koncepčně změnila soustava nástrojů územního plánování. Územní prognózu zákon nově zařazoval pouze mezi územně plánovací podklady. Tato novela rovněž vedla ke zrušení kategorie územně plánovací dokumentace, kterou již tvořily jen územní plán velkého územního celku, územní plán obce a regulační plán. Územně plánovací dokumentace obcí (později i krajů) zákon svěřoval do jejich samostatné působnosti a schvalovala je jejich zastupitelstva.<sup>12</sup>

Novelizace v devadesátých letech představovaly transformační kroky k přechodu k jiné koncepci plánovací i rozhodovací. Stavební právo směřovalo ke komplexnějšímu pojetí, které lze v zásadě označit za základ budoucí kodexové úpravy. Obdobný cíl sledovala legislativní příprava správního řádu.

Dne 1. 1. 2007, kdy naby l účinnosti **zákon č. 183/2006 Sb.**, byla započata pátá etapa vývoje našeho stavebního práva, která trvá dodnes a která je poznamenána postupným růstem složitosti, právní nejistotou a nestabilitou právní úpravy, která za 12 let její účinnosti byla dotčena 24 novelizacemi, včetně tří zásadních.

Dne 24. 6. 2019 schválila vláda věcný záměr nového stavebního zákona.<sup>13</sup>

---

<sup>10</sup> Mareček, J., cit. výše, s. 13.

<sup>11</sup> Viz zákon č. 83/1998 Sb.

<sup>12</sup> Dienstbier, F., cit. výše, s. 201.

<sup>13</sup> Usnesení vlády č. 448 ze dne 24. 6. 2019.

## 2. Zhodnocení stávající právní úpravy a její aplikace

### Příčiny stávajícího stavu

Za stávajícího právního stavu nelze v potřebné míře využít potenciál hospodářského a civilizačního rozvoje České republiky a dosáhnout spravedlivé rovnováhy mezi všemi veřejnými a soukromými zájmy, kterých se týká stavební činnost v území. Hlavními příčinami tohoto stavu jsou:

- nejednotnost, složitost a atomizace stavebního práva mezi množstvím obecných, speciálních, vojenských a jiných stavebních úřadů a dotčených orgánů,
- roztržitost kompetencí a pluralita odpovědností,
- personální a materiální vybavení stavebních úřadů zejména v obecních úřadech v prvním stupni,
- problém systémové podjatosti stavebních úřadů v rámci územních samosprávných celků,
- obtížnost prosadit metodické řízení a veřejné zájmy chráněné z úrovně státu vůči obecním a krajským úřadům podléhajícím územním samosprávným celkům,
- množství procesů, z nichž řada se v praxi téměř nevyužívá,
- samostatné přezkumy závazných stanovisek jinými orgány,
- opakované doplňování skutkových tvrzení a důkazů,
- účelové obstrukce některých účastníků řízení,
- příliš časté rušení rozhodnutí odvolacími orgány namísto rozhodnutí ve věci
- vady na úrovni žadatelů, žádostí a jejich odborných podkladů včetně nedostatků projektové dokumentace a dalších výstupů osob vykonávajících vybrané činnosti.

Podle právní úpravy v zákoně č. 183/2006 Sb. dochází v řadě případů ke kumulaci několika samostatných řízení, resp. **procesů**, než stavebník získá pravomocné povolení stavět (*posuzování vlivů na životní prostředí, územní řízení, stavební řízení* a vedle nich ještě samostatná řízení o závazných stanoviscích dotčených orgánů).

K tomu právní úprava v zákoně č. 183/2006 Sb. postupně vybuchovala množství alternativních, hybridních či zjednodušených procesů jako jsou *územní řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, společné územní a stavební řízení, společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, zjednodušené územní řízení, územní souhlas, společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru či ohlášení*.

Všeobecná kritika zdlouhavé přípravy staveb se dosud obvykle soustředí pouze na zákon č. 183/2006 Sb., který upravuje z pohledu investora konečnou fázi povolovacího procesu. Je však třeba si uvědomit, že stavební úřady postupují ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány, které chrání veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů.

**Problematika dotčených orgánů** a způsob jejich vyjadřování ve formě závazných stanovisek představuje závažný problém. Hlavním problémem současné právní úpravy je velký počet dotčených orgánů v řádu mnoha desítek, roztržitost související právní úpravy v mnoha zvláštních zákonech a rozdílnost forem úkonů dotčených orgánů. Dotčené orgány vydávají různé formy aktů jako závazná stanoviska, stanoviska, rozhodnutí či vyjádření.

Ve vazbě na zákon č. 183/2006 Sb. a činnost stavebních úřadů, právní řád obsahuje mnoho právních předpisů, které kladou další požadavky na stavebníky i na stavební úřady k **ochraně veřejných zájmů**. Důvodem časté kritiky je proto časová náročnost povolovacích řízení u příslušných stavebních úřadů způsobená plněním požadavků vyplývajících z dalších právních předpisů.

Je nutné upozornit rovněž na obecný problém, který způsobuje průtahy a vytváří významné komplikace pro českou stavební praxi, a to **systémovou podjatost**.

Státní správu na úseku stavebního práva totiž vykonávají v přenesené působnosti převážně orgány územní samosprávy. V mnoha případech však mohou kolidovat legitimní zájmy samospráv prosazované v samostatné působnosti a veřejné zájmy chráněné státem v přenesené působnosti. Z těchto střetů zájmů poté v praxi plyne riziko systémové podjatosti orgánů, resp. úředníků zařazených do orgánů, které mají ve stavebních věcech rozhodovat. Toto riziko může být v mnoha případech skutečné, jindy jen zdánlivé. V praxi toho pak zneužívají účastníci řízení.<sup>14</sup> V neposlední řadě plynou z tohoto uspořádání místní klientelistické a korupční hrozby.

V České republice se projevuje **fragmentizace** veřejného stavebního práva v počtu vzájemně neprovázaných vykonavatelů státní správy (dotčených orgánů), kteří realizují dílčí působnosti na úseku veřejného stavebního práva ve formě *závazných stanovisek*.

České stavební právo dospělo do stavu, ve kterém už nestačí pouhá další novelizace. V posledních letech bylo přijato několik tzv. velkých (rozsáhlých a současně ambiciózních) novel stavebního zákona a souvisejících předpisů. Ty však nedosáhly v dostatečné míře zamýšlených cílů.

## **Zahraniční zdroje hodnocení**

Své hodnocení stávající právní úpravy veřejného stavebního práva uvedla ve svém doporučení<sup>15</sup> určeném České republice z května roku 2018 **Rada Evropské unie**.

Konkrétně konstatovala, že investice v České republice brzdí správní a regulační zátěž. Kromě složitosti daňového systému poukázala jako na další příčinu této zátěže především na proceduru pro získání stavebního povolení. Zmínila, že český zákonodárce přijal novelu stavebního zákona, jejímž cílem bylo zjednodušit stavební řízení. Zmínila zahrnutí posouzení vlivů na životní prostředí do územního rozhodnutí nebo společného územního rozhodnutí

---

<sup>14</sup> Novelizace § 14 správního řádu zákonem č. 176/2018 Sb. problém systémové podjatosti reálně neřeší.

<sup>15</sup> Doporučení Rady EU k národnímu programu reforem České republiky na rok 2018 a stanovisko rady ke konvergenčnímu programu České republiky z roku 2018 ze dne 23. 5. 2018 [COM(2018) 403].

a stavebního povolení. Rada Evropské unie však sama poznamenala: „*Zatím ovšem není jasné, zda by se tím rovněž mohly zjednodušit postupy pro velké infrastrukturní projekty, jelikož do systému společného povolovacího řízení nebyla zahrnuta různá další povolení.*“<sup>16</sup> Zaznamenala také přípravu návrhu novely zákona o urychlení výstavby, která byla přijata pod č. 169/2018 Sb., a nabyla účinnosti dne 1. 9. 2018.

Situaci v oblasti získávání stavebních povolení se zabývá i **Evropská komise ve zprávě o České republice 2018** ze dne 7. 3. 2018.<sup>17</sup>

Mimo jiné v ní kriticky vyzdvihuje skutečnost, že „míra vydávání stavebních povolení zůstává pod historickými průměry a regulační překážky pro novou výstavbu stupňují tlak na ceny nemovitostí“.<sup>18</sup> Evropská komise konstatuje: „...přetrvávají problémy zejména v souvislosti s vymáháním plnění smluv, se získáváním stavebních povolení a se složitostí daňového systému. Česká republika se umístila relativně vysoko na žebříčku zemí podle snadnosti podnikání Světové banky „Doing Business 2018“ (30. místo ze 190 zemí). Umístila se na prvním místě v kategorii „obchodování se zahraničím“ (43). V kategoriích „vymáhání smluv“ a „vyřizování stavebních povolení“ však patří k nejhorším v EU (91. a 127. místo). Tyto oblasti jsou i nadále **hlavními překážkami pro podnikání.**“

Evropská komise pak ve své zprávě zmiňuje, že za účelem urychlení řízení o stavebním povolení byla v polovině roku 2017 přijata novela stavebního zákona, která platí od ledna 2018.<sup>19</sup> Za jeden z hlavních prvků určených ke zjednodušení celého řízení považuje možnost zakomponovat posuzování vlivů na životní prostředí do územního rozhodnutí nebo společného územního rozhodnutí a stavebního povolení. To Evropská komise považuje za pozitivní vývoj, protože tento krok vedl k odstranění některých administrativních kroků.

Evropská komise však současně poukazuje na malé přínosy novely pro nové stavební projekty. Zejména v té souvislosti zdůrazňuje chybějící zahrnutí různých jiných povolení do spojeného územního a stavebního řízení. Zmiňuje, že pro velké projekty v oblasti infrastruktury tento zjednodušený postup nebude fungovat. Kromě toho ve své zprávě mezi nedostatky nové úpravy zahrnuje skutečnost, že neexistuje povinnost územní a stavební řízení spojit. Proto ve zprávě shrnuje, že tato novela prostor pro zjednodušení plně nevyužila. Bere však v potaz, že MMR, které je za ni odpovědné, již předložilo plány na zcela nové stavebně právní předpisy. Za další významnou překážku pro investice do infrastruktury Evropská komise označuje právní ošetření vyvlastňování půdy, které česká právní úprava nadále neřeší.

Evropská komise se pak v této zprávě zabývala i tím, jak Česká republika naplnila doporučení jí daná v roce 2017, mezi kterými bylo i doporučení „*odstranit překážky růstu, zejména zjednodušením postupů pro udělování stavebních povolení a dalším snižováním*

---

<sup>16</sup> Viz bod 11 doporučení.

<sup>17</sup> SWD (2018) 202 final; Pracovní dokument útvarů Komise: Zpráva o České republice 2018. Průvodní dokument ke sdělení Komise Evropskému parlamentu, Radě, Evropské centrální bance a Euroskupině. Evropský semestr 2018: Posouzení pokroku ve strukturálních reformách a v předcházení a v nápravě makroekonomické nerovnováhy a výsledky hloubkových přezkumů strukturálních reform podle nařízení (EU) č. 1176/2011 {Com(2018) 120 final}.

<sup>18</sup> S. 25 zprávy Evropské komise o České republice.

<sup>19</sup> Má na mysli novelu provedenou zákonem č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.



*administrativní zátěže podniků.*“ Podle Evropské komise ČR zaznamenala určitý pokrok. Opět poukázala na novelu stavebního zákona provedenou zákonem č. 225/2017 Sb. Znovu však zmínila její nedostatky v podobě nezahrnutí některých povolení do společného územního a stavebního řízení, nefunkčnost zjednodušeného postupu pro velké infrastrukturní projekty a absenci povinného spojení územního a stavebního řízení.<sup>20</sup>

Kromě unijních institucí se hodnocením české stavebně-právní úpravy zabývala i **OECD**<sup>21</sup> v materiálu, který se týkal správy a využití území v České republice. OECD v tomto materiálu uvádí, že by vláda měla stanovovat fiskální pobídky a/nebo regulační rámce za účelem podpory metropolitního územního plánování a k dosahování cílů územního rozvoje. OECD zmiňuje i potřebu zlepšit integrované územní plánování tím, že se strategickému plánu přizpůsobí dílčí plány na nižších úrovních.

Za pozornost stojí i doporučení OECD zlepšit vztahy mezi obyvateli, investory a místní samosprávou. Celý systém se totiž vyvinul ke konfrontacím a sporům. Podle OECD je zapotřebí zavést řadu opatření, k nápravě vztahů a omezení zneužívání formálního odvolacího procesu. Podobně jako Evropská komise a Rada Evropské unie pak i OECD zmiňuje nutnost snížit regulační zátěž pro osoby účastnící se procesu povolování staveb. V neposlední řadě poukazuje na nezbytné posílení monitorování a vyhodnocování trendů v území.

Podle studie **Světové banky** *Doing Business* 2019 je proces povolování staveb v České republice jeden z nejpomalejších na světě. Podle délky standardizovaného stavebního řízení se Česká republika umístila na 156. místě ze 190 posuzovaných zemí s délkou 246 dnů.<sup>22</sup>

Nejen Česká republika však řeší problémy se složitostí právní úpravy veřejného stavebního práva a délkou povolovacích procesů. Většina evropských států zápolí (obdobně jako Česká republika) s vysokou mírou fragmentace a rezortní předurčenosti veřejné správy, s nerovnoměrností veřejné správy na úrovni obce, regionu a státu. Tyto státy v historii složitě hledaly a stále hledají cestu, jak učinit celý systém účinnější a účelnější. Řada států pak spatřuje řešení těchto problémů ve **sjednocování povolovacích režimů** a v **integraci** ochrany složkových veřejných zájmů do řízení před stavebním úřadem.

Řada členských států Evropské unie spojuje územní a stavební řízení do jediného procesu.<sup>23</sup>

Evropská Komise zmiňuje koncepci jednoho *integrovaného povolovacího místa*, a jako příklad dává např. úpravu v Nizozemsku, Anglii a Walesu.<sup>24</sup> Tato doporučení se stala

---

<sup>20</sup> S. 45–46 zprávy Evropské komise o České republice.

<sup>21</sup> OECD, 2017. *The Governance of Land Use in the Czech Republic: The Case of Prague*. Paris: OECD Publishing, 2017. ISBN 978-92-64-28193-6 (PDF).

<sup>22</sup> World Bank, International Finance Corporation (IFC): *Doing Business* 2019. Studie posuzující 190 zemí podle dat z r. 2018, zveřejněna 31. 10. 2018 [cit. 1. 11. 2018]. Dostupné z <https://goo.gl/5m8z3n>.

<sup>23</sup> V roce 2011 šlo zhruba o polovinu členských států, konkrétně Rakousko, Belgie, Bulharsko, Dánsko, Estonsko, Finsko, Francie, Německo, Itálie, Malta, Nizozemí, Portugalsko a Slovinsko [Comparison of building permit procedures in European Union countries. João Branco Pedro, Frits Meijer, Henk Visscher. OTB Research Institute for the Built Environment, Delft University of Technology, Delft, The Netherlands], 2011]; dostupné [http://www.irbnet.de/daten/iconda/CIB\\_DC24512.pdf](http://www.irbnet.de/daten/iconda/CIB_DC24512.pdf) (cit. 22. 4. 2019).

<sup>24</sup> Permitting procedures for energy infrastructure projects in the EU: evaluation and legal recommendations – FINAL REPORT – European Commission, Directorate-General for Energy, Berlin/Brussels, July 31, 2011;

podkladem např. konkrétní úpravy projektů *společného zájmu*<sup>25</sup> a konceptu **komplexního rozhodnutí** založeného na integraci všech povolovacích procesů do jediného právně závazného rozhodnutí, nebo alespoň jejich koordinaci ve smyslu čl. 2 odst. 2 a čl. 8 nařízení evropského Parlamentu a Rady č. 347/2013, kterým se stanoví hlavní směry pro transevropské energetické sítě.

V České republice se tak stalo pro účely povolování vybraných složitých zařízení již od r. 2002 vydáním zákona o integrované prevenci (IPPC).

Povinnost využívat koordinované nebo společné postupy při posuzování a povolování záměrů v území vyplývá též ze směrnice EIA<sup>26</sup>, směrnice IPPC<sup>27</sup> a dalších směrnic v oblasti životního prostředí.

V případě inspirací zahraničními vzory je ovšem třeba si uvědomit řadu obtíží. Porozumět právnímu řádu konkrétní země (byť jen v určitém segmentu práva a věcných řešení s ním spjatých) je mimořádně komplikované. Předpokládá to nejen znalost konkrétní platné právní úpravy (*de lege lata*), ale také její dosavadní geneze a reálné aplikace v praxi. Kromě toho je třeba také schopnost a možnost předvídat její budoucí vývoj a směřování (*de lege ferenda*). Platí-li to obecně o právu, pak o to více a specificky v těch případech, ve kterých se jedná o **klíčové právní úpravy**. Mezi takové právní úpravy přitom regulace na úseku veřejné správy v plánování a výstavbě všude ve světě nepochybně patří. Veřejné stavební právo není obecně evropsky unifikováno (na rozdíl od některých složkových aspektů, zejména v oblasti posuzování EIA, SEA a ochrany některých složek životního prostředí) a jednotlivé právní řády v Evropě se v úpravě jeho otázek významně lokálně i regionálně liší.

## **Analýza 2015 – 2017**

Nejčerstvější údaje z reálné praxe stavebních úřadů obsahuje **Analýza 2015 – 2017 zpracovaná MMR**<sup>28</sup> k plnění usnesení vlády ze dne 19. října 2011 č. 774, která identifikuje zásadní přetrvávající nebo dokonce zhoršující se problémy úřadů územního plánování i obecných stavebních úřadů v úřadech územních samosprávných celků.

Analýza 2015 – 2017 zpracovaná na základě dotazníkových šetření za roky 2015, 2016 a 2017 a vyhodnocení, které vypracovaly krajské úřady a Magistrát hlavního města Prahy podle poznatků z jejich praxe, je založena na systematickém sledování výkonu činnosti příslušných úřadů. To umožňuje zjišťovat a posuzovat standardy výkonů příslušných úřadů a také jak jsou ovlivňovány podmínkami pro výkon přenesené působnosti na příslušných obecních a krajských úřadech.

---

dostupné ([https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/2011\\_ten\\_e\\_permitting\\_report.pdf](https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/2011_ten_e_permitting_report.pdf)) (ct. 22. 4. 2019).

<sup>25</sup> <https://ec.europa.eu/energy/en/topics/infrastructure/projects-common-interest>.

<sup>26</sup> Čl. 2 odst. 3 či bod 6 preambule směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/92/EU ze dne 13. prosince 2011 o posuzování vlivů některých veřejných a soukromých záměrů na životní prostředí.

<sup>27</sup> Např. bod 37 preambule směrnice Evropského parlamentu a Rady 2010/75/EU ze dne 24. listopadu 2010 o průmyslových emisích (integrované prevenci a omezování znečištění).

<sup>28</sup> MMR. Analýza stavu na úseku územního plánování a stavebního řádu 2015 – 2017, vzata na vědomí vládou ČR, usnesení vlády č 468 zde dne 1. července 2019.

Analýza 2015 – 2017 konstatuje řadu varovných závěrů:

## Územní plánování

*„Z Analýzy 2012-2014 vyplynulo, že začlenění agendy územního plánování je v úřadech obcí s rozšířenou působností i KÚ (krajský úřad – pozn. aut.) značně rozdílné. Méně vhodné je spojení ÚÚP (úřad územního plánování – pozn. aut.) s agendou vykonávanou v samostatné působnosti, která nesouvisí s výkonem ÚPČ (územně plánovací činnosti – pozn. aut.). Nejméně vhodné a často i problematické jsou případy, kdy pracovník ÚÚP v rámci pracovní náplně vykonává jak ÚPČ tak i jiné činnosti, které jsou při tom výkonem samostatné působnosti obce, např. problematika investic ORP (obec s rozšířenou působností – pozn. aut.). Neadresnost finančního příspěvku na výkon státní správy je nejčastěji zmiňovaným problémem. Dle Analýzy 2015-2017 se tato situace nijak významně nezměnila...*

*V souvislosti se začleněním agendy územního plánování v rámci úřadu ORP potvrzuje Analýza 2015-2017 zjištění Analýzy 2012-2014, že:*

- *podle současné právní úpravy nemají KÚ ani MMR možnost účinně (přímo či nepřímo) ovlivnit začlenění agendy ÚP v úřadech obcí s rozšířenou působností ani počet pracovních úvazků určených pro výkon územně plánovací činnosti tak, aby odpovídaly výši poskytovaných finančních prostředků pro přenesený výkon státní správy na tomto úseku,*
- *nelze kontrolovat, zda je finanční příspěvek na přenesený výkon státní správy pro územně plánovací činnost využíván v plné výši pro potřeby všech obcí ve správním obvodu ORP. Většina krajských úřadů vidí příčinu problému poddimenzovaného stavu úředníků na některých úřadech ORP v neprůhledném způsobu financování jednotlivých agend přeneseného výkonu státní správy.*

*Tím, že příspěvek na přenesený výkon státní správy není adresně určen pro konkrétní agendu vykonávanou úřadem, není možné kontrolovat účinnost využití tohoto příspěvku. V rámci konzultačních jednání na ÚÚP, za účasti pracovníků KÚ, byl pracovníky úřadů územního plánování, vedoucími pracovníky i tajemníky úřadů obcí s rozšířenou působností opakovaně zmiňován problém nemožnosti určit výši příspěvku na výkon jednotlivých agend výkonu státní správy na úřadech obcí.*

*Trvale existují ÚÚP pouze s jedním pracovním úvazkem, přestože jen na navýšení činností od 1. 1. 2007 byl příspěvek na výkon státní správy pro ÚÚP stanoven v rozsahu mzdových prostředků pro 2 pracovníky. Počet jednomístných ÚÚP ve srovnání s rokem 2014 stoupl o dva.*

*Výkon agendy územního plánování na úřadech územního plánování s pouze jedním pracovním místem je z řady důvodů problematický – např. nezastupitelnost, nedostatečná kapacita pro potřeby obcí ve správním obvodu.*

*Varující je zjištěná skutečnost, že celková situace v obsazenosti ÚÚP se proti roku 2014 zhoršila.*

*Z porovnání Analýzy 2015-2017a Analýzy 2012-2014 je zřejmé, že počty úředníků na ÚÚP mají sestupný trend...*

*V roce 2017 byla na 131 ÚÚP (64 % ÚÚP) územně plánovací činnost vykonávána méně než 3 pracovními úvazky všech úředníků (kvalifikovanými podle § 24 SZ i nekvalifikovanými). Za této situace je reálné, že ÚÚP v daném obsazení nebudou schopny vykonávat řádně svou kompetenci tj. vydávat závazná stanoviska do všech procesů stavebních úřadů, kde se posuzuje soulad záměru žadatele s vydanou ÚPD a s cíli a úkoly územního plánování.*

*...Při analýze absorpční kapacity bylo zjištěno, že stále ještě 899 obcí nemá územní plán nebo jim pozbude platnost a zároveň dosud nezačaly územní plán pořizovat. Oproti stavu v roce 2014 (1734 obcí) došlo ke zlepšení, byť ne zásadnímu.*

*Potvrdila se trvalá poptávka ÚÚP po metodické podpoře nadřízených orgánů územního plánování, jejíž naléhavost zvyšují změny právních předpisů. Přetrvává také požadavek KÚ na konání pravidelných celostátních seminářů pořádaných MMR, které by nezatěžovaly rozpočty obcí.*

*Přetrvávajícím problémem je také podle názoru KÚ nemožnost odebrat ZOZ osobě, která svou práci vykonává nekvalitně zejména u fyzických osob, které splňují kvalifikační požadavky § 24 SZ a které vykonávají ÚPČ pro obecní úřady, které pořizují ÚPD podle § 6 odst. 2 SZ (tzv. „létající pořizovatelé“).*

## **Stavební řád**

*Ve srovnání s Analýzou 2012 – 2014 a Analýzou 2011 nedošlo v personální oblasti k výrazným změnám. V rámci obecních stavebních úřadů u obcí I. typu jsou tyto stavební úřady mnohdy personálně obsazeny pouze jedním pracovníkem a navíc na těchto stavebních úřadech obcí I. typu dochází ke kumulaci agend (životní prostředí, doprava, činnosti pro samosprávu, atd.), které zastává jedna osoba. Jedná se o problém dlouhodobý, ztížený dlouhodobými problémy v oblasti získávání nových pracovníků, které mají ve sledovaném období exponenciální nárůst. ...*

*Dalším, opakovaně i v předcházejících analýzách, často zmiňovaným rizikem v rámci spojování agend je spojení stavebního úřadu s čistě samosprávnými agendami (správa majetku, investice atp.). V tomto případě by mohlo docházet k přímému střetu kompetencí v návaznosti na plnění zadaných úkolů.*

*Co se týká nárůstu určitých typů úkonů, krajské úřady uvádějí nárůst uplatňovaných námitek tzv. „systémové“ podjatosti a napadání závazných stanovisek dotčených orgánů, jako podkladů pro správní rozhodnutí.*

*Za prohlubující se problém jsou považovány neustálé novelizace stavebního zákona a souvisejících právních předpisů, a to často bez jasných přechodových ustanovení ve vztahu k již probíhajícím řízením, přičemž právě novelizacemi souvisejících právních předpisů jsou na SÚ kladeny stále další úkoly a povinnosti bez finanční kompenzace na výkon státní správy, a dále personální obsazenost, resp. získávání nových pracovníků SÚ.*

*Velký problém krajské úřady spatřují nadále v oblasti úhrady nákladů na zajištění výkonu rozhodnutí, které vydávají stavební úřady ve veřejném zájmu. ...*

*Obdobným problémem se jeví i nedostatek finančních prostředků na výkon rozhodnutí o nařízení odstranění staveb podle § 129 stavebního zákona, tzv. „černých staveb“, přestože*

*podle § 131 stavebního zákona náklady na odstranění stavby nese ten, komu bylo odstranění stavby nařízeno, tj. vlastník stavby. Tyto stavby nutně nemusí ohrožovat životy a zdraví osob, ale jsou provedeny bez rozhodnutí nebo jiného opatření vyžadovaného stavebním zákonem nebo v rozporu s ním. Systémové nastavení proplácení vynaložených nákladů na fyzické odstranění černých staveb a vymáhání těchto nákladů po vlastníkově zpět by mělo být obsahem připravované rekodifikace veřejného stavebního práva.*

*Úroveň technického a programového vybavení závisí obvykle na finančních možnostech stavebního úřadu. Zejména na prvoinstančních stavebních úřadech lze z dotazníkových šetření konstatovat, že přetrvává nedostatečné programové i technické vybavení, a dále také problematické připojení k internetu.“*

Dosavadní právní úprava se nijak netýká ani nezasahuje do současného stavu založeného na zákazu diskriminace a rovném postavení mužů a žen.

## **B. Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy**

### **1. Východiska stavebního zákona**

České veřejné stavební právo (tedy stávající zákon č. 183/2006 Sb. a související právní předpisy) má stále daleko k ideálnímu stavu. Je tomu tak i více než dvanáct let po přijetí stavebního zákona, kterého se dotklo již více než 20 novel, včetně poslední z kategorie tzv. velkých novel provedené na základě zákona č. 225/2017 Sb.<sup>29</sup>

Jak plyne i z materiálu předkladatele s názvem „*Rekodifikace veřejného stavebního práva, Informace o hlavních směrech a cílech rekodifikace, Ministerstvo pro místní rozvoj, srpen 2018*“, projednaného vládou dne 4. 9. 2018<sup>30</sup>, potřeba zásadní změny celého veřejného stavebního práva v České republice se naplno projevila i v průběhu projednávání poslední velké novely stavebního zákona. Ta přinesla sice podstatné změny, ovšem pouze v rámci stávajícího systému.

Aby úprava veřejného stavebního práva dosáhla efektivity a funkčnosti, díky kterým by přinesla skutečné zjednodušení přípravy staveb i povolovacích procesů, při zachování potřebné úrovně ochrany všech práv a veřejných zájmů, je nezbytné oprostít se od stávajících paradigmat aktuální právní úpravy a připravit zcela nový stavební zákon, který zásadně změní celou oblast stavebního práva v nejširším smyslu, počínaje institucionální reformou, přes zásadní změny organizace „dotčené“ státní správy, procesů, hmotného práva i soudního přezkumu. Kromě toho je však třeba přijmout i zásadní úpravy mnoha souvisejících zákonů a provést podstatnější reformu organizace (ústřední i územní) veřejné správy v České

---

<sup>29</sup> Tato novela nabyla účinnosti dne 1. 1. 2018 a její části jsou napadeny v řízení o abstraktní kontrole Ústavnosti před Ústavním soudem; dosud nerozhodnuté řízení je vedeno pod sp. zn. Pl. ÚS 22/17. Zatím poslední novela stavebního zákona byla provedena zákonem č. 169/2018 Sb. s účinností od 1. 9. 2018. Dalších 5 návrhů novel stavebního zákona je ke dni zpracování tohoto věcného záměru v Poslanecké sněmovně (sněmovní tisky 76, 123, 256, 279, 321).

<sup>30</sup> Nelegislativní materiál Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 29. 8. 2018 pro jednání vlády dne 4. 9. 2018, č. j. 746/18 – Rekodifikace veřejného stavebního práva, Informace o hlavních směrech a cílech rekodifikace.

republiky zahrnující i revizi stávajícího smíšeného modelu výkonu státní správy na úseku stavebního práva.

V programovém prohlášení vlády se kromě jiného stanoví, že vláda podpoří a zrychlí výstavbu v České republice. Zavazuje se prosadit rekodifikaci veřejného stavebního práva, která povede ke zjednodušení a zkrácení přípravy staveb pro zvýšení konkurenceschopnosti České republiky.

V České republice je sice 6 258 obcí, ale třetina obyvatel žije ve 20 největších městech. Složitost veřejného stavebního práva spočívá i v tom, že podmínky pro realizaci záměru musí zákon stanovit dostatečně obecně pro menší záměry v menších obcích, ale současně dostatečně konkrétně pro větší záměry ve velkých městech a jejich aglomeracích

Dlouhodobě tak sílí naléhavá potřeba české veřejné stavební právo rekodifikovat a přiblížit ho moderním potřebám a trendům. Předkladatel má za cíl jeho podstatně zefektivnění, včetně odstranění zbytečných obstrukcí, průtahů či bariér, které dnes omezují výstavbu a rozvoj České republiky, aniž by přitom měly jakýkoliv pozitivní přínos. Jde tedy o dosažení spravedlivé rovnováhy mezi všemi zájmy, jež se ve stavebním právu projevují.

I proto musí veřejné stavební právo stanovit jednoznačná, jednoduchá, aplikovatelná, vymahatelná a srozumitelná pravidla. Veřejné stavební právo zároveň musí vytvořit prostor pro vytváření společné znalostní a hodnotové báze nutné pro formulování, projednávání a naplňování strategií správy území s možností flexibilnějšího hledání odpovědí na nepředvídatelné výzvy současnosti i budoucnosti.

Preciznější vyvážení rolí, nezávislosti, odbornosti, odpovědnosti a nástrojů v nové úpravě veřejného stavebního práva má zajistit skutečnou, nebyrokratickou péči o přírodu a krajinu, historické a kulturní dědictví, architektonickou kvalitu a kulturní hodnotu vystavěného prostředí (v krajinném, urbánním a architektonickém měřítku) a další chráněné veřejné zájmy při územním plánování a výstavbě. Česká republika se k této péči zavázala v Davoské deklaraci na závěr konference evropských ministrů kultury, pořádané ve dnech 21. - 22. ledna 2018 ve švýcarském Davosu. Tématem této konference byla kvalitní stavební kultura (*high-quality Baukultur*) jako součást kvality života obyvatel současné Evropy.

Veřejné stavební právo má v neposlední řadě umožnit zajištění výstavby staveb strategického a klíčového významu, staveb dopravních, zejména železničních tratí, dálnic, jiných pozemních komunikací a další infrastruktury, jako jsou produktovody a soustavy sítí, včetně sítí elektronických komunikací budovaných ve veřejném zájmu aj. Rovněž tak musí umožňovat řešení bytových potřeb občanů nebo řešení absence staveb občanské a další vybavenosti v území.

Tyto potřeby předkladatel opakovaně konstatoval. Kromě výše uvedeného materiálu pro jednání vlády dne 4. 9. 2018 (č. j. 746/18) s názvem „*Rekodifikace veřejného stavebního práva, Informace o hlavních směrech a cílech rekodifikace, Ministerstvo pro místní rozvoj, srpen 2018*“ předkladatel již v roce 2017 připravil materiál „*Rekodifikace veřejného stavebního práva – Základní teze*“, který dne 18. září 2017 projednala tehdejší vláda pod č. j. 988/17.

Následně, dne 24. 6. 2019 schválila vláda *věcný záměr nového stavebního zákona* usnesením č. 448 a vymezila v něm základní zadání nové právní úpravy spočívající v:

- snížení administrativní zátěže související s územní přípravou, umístěním, povolováním a užíváním staveb,
- dosažení maximální integrace dotčených orgánů do soustavy státní stavební správy,
- přijímání územně plánovací dokumentace formu právního předpisu.

Rekodifikace veřejného stavebního práva se dotýká působnosti a pravomoci řady dalších ústředních orgánů státní správy a dotčených orgánů, jakož i práv a zájmů územních samosprávných celků i dotčených osob.

K bodu přijímání územně plánovací dokumentace ve formě právního předpisu je nezbytné poznamenat, že v průběhu meziresortního připomínkového řízení byl tento požadavek opakovaným bodem zásadních připomínek prakticky všech připomínkových míst, zejména všech ministerstev, krajských úřadů a Úřadu vlády, Veřejného ochránce práv, Nejvyššího soudu a Nejvyššího správního soudu. Všechna tato připomínková místa požadovala, aby vydávání územně plánovací dokumentace bylo činěno i nadále formou opatření obecné povahy. Na průběžných jednáních s Ministerstvem spravedlnosti a Nejvyšším správním soudem bylo na základě těchto připomínek dohodnuto, že územně plánovací dokumentace, jakož i další nástroje územního plánování, budou i nadále vydávány formou opatření obecné povahy, které bude upraveno ve stavebním zákoně s úpravou přezkumu v soudním řádu správním. Podrobněji viz dále.

Role a odpovědnost **státní správy** je zejména v zajištění efektivního, předvídatelného a adekvátně kontrolovatelného rozhodování v území. Musí vytvořit právní rámec, kontrolovat soulad záměru s právními předpisy a územně plánovací dokumentací a koordinovat veřejné zájmy chráněné dotčenými orgány. Rozhoduje pak o podmínkách v jednotlivých stupních procesu, kontroluje soulad stavby s povolenou dokumentací a případně zajišťuje nápravu stavebních excesů.

Role a odpovědnost **samosprávy** je zejména v navrhování a stanovování věcných řešení v území prostřednictvím územně plánovací dokumentace. Samospráva formuluje a naplňuje veřejný zájem spolu se strategií rozvoje území v územně plánovací dokumentaci. Dále vyjednává společenský konsenzus a zajišťuje participaci veřejnosti v nejširším smyslu. Vytčených cílů může dosahovat též prostřednictvím plánovacích smluv.

Stavební zákon s sebou nese paralelní **změnový zákon**, který vyplývá z návrhů věcně příslušných resortů.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Již usnesením vlády České republiky ze dne 21. 9. 2016 č. 828 bylo uloženo ministryni pro místní rozvoj, ministrům životního prostředí, průmyslu a obchodu, dopravy, zemědělství, zdravotnictví, kultury, obrany, vnitra a spravedlnosti zanalyzovat při přípravě právních předpisů, které se dotýkají územní přípravy, umístění a povolování staveb, možnosti zjednodušení a navrhovat konkrétní úpravy právních předpisů za účelem dosažení

a) jednotné formy úkonů všech dotčených orgánů vstupujících do pořizování územně plánovacích dokumentací a povolovacího řízení,

## 2. Cíle stavebního zákona

Komplexní rekodifikace veřejného stavebního práva v České republice má docílit maximální možné **integrace, zjednodušení, zrychlení a zefektivnění správních procesů v oblasti územního plánování a povolování staveb a zvýšení právní jistoty** vlastníků nemovitostí a dotčených osob. Prioritou by mělo být, aby se při tomto rozhodování vedlo co nejméně správních řízení a vznikalo co nejméně správních rozhodnutí.

Při zachování tohoto cíle stavební zákon respektuje **veřejné zájmy** chráněné zvláště, tzv. složkovými předpisy, mezinárodní závazky a požadavky zajistit kvalitní péči zejména o přírodu a krajinu, historické a kulturní dědictví včetně archeologie, architektonickou kvalitu a kulturní hodnotu vystavěného prostředí (v krajinném, urbánním a architektonickém měřítku) jako součásti kvality života obyvatel České republiky a současné Evropy.

V institucionální rovině je hlavním cílem reformy veřejného stavebního práva vytvoření nové soustavy státní stavební správy, která má přinést zásadní sjednocení, zefektivnění a zlepšení ochrany veřejných zájmů, jež reprezentuje stát, a vytvoření dlouhodobých podmínek pro sjednocování výkonu státní správy, jednotné zavádění nástrojů e-Governmentu, lepší metodické a personální řízení, kariérní růst a nezávislost úředníků stavebních úřadů. Komplementárním cílem je posílení postavení obcí a krajů v oblasti stanovování podmínek rozvoje území prostřednictvím nástrojů územního plánování a plánovacích smluv s vlastníky a investory v území a odstranění rizika systémové podjatosti úřadů vykonávajících státní správu jako přenesenou působnost v úřadech těchto samospráv.

Státní stavební správa integruje dosavadní rozdrobenou soustavu stavebních úřadů (13 typů obecných, speciálních a jiných stavebních úřadů v gesci pod 9 ústředními resorty, umístěných z části v úřadech samospráv v přenesené působnosti, z části v orgánech státu). Dále do sebe integruje většinu dosavadních dotčených orgánů, které dosud vydávaly závazná stanoviska podléhající samostatným přezkumům. U zbývajících se mění forma závazného stanoviska na vyjádření.

V části územního plánování návrh vychází ze schváleného věcného záměru, který uvádí (str. 104): „*V celkovém kontextu návrhů obsažených v jednotlivých částech věcného záměru jsou změny v oblasti územního plánování relativně méně zásadní, neboť vycházejí ze stávající právní úpravy, která má být pouze v konkrétních bodech modifikována či doplněna. Na rozdíl od změn navrhovaných v právní úpravě institucí nebo povolování*

---

c) úprav souvisejících zákonů s maximální mírou integrace do pořizování územně plánovacích dokumentací a povolovacího řízení prováděného podle stavebního zákona,

d) redukce související administrativní zátěže.

Následně usnesením vlády č. 448 ze dne 24. 6. 2019, kterým došlo ke schválení věcného záměru stavebního zákona, bylo ministryním pro místní rozvoj, spravedlnosti, místopředsedovi vlády a ministru průmyslu a obchodu, ministrům životního prostředí, dopravy, zemědělství, zdravotnictví, kultury, obrany a 1. místopředsedovi vlády a ministru vnitra uloženo:

a) do 15. srpna 2019 zanalyzovat v návaznosti na věcný záměr právní předpisy ve své působnosti, které se dotýkají územní přípravy, umísťování, povolování a užívání staveb, s cílem redukce související administrativní zátěže,

b) do 30. září 2019 navrhnout v návaznosti na věcný záměr konkrétní úpravy právních předpisů za účelem dosažení maximální integrace dotčených orgánů do soustavy státní stavební správy.



*staveb (tj. na úseku stavebního řádu, zahrnující v to však i dosavadní institut územního řízení) se však nejedná o zásahy, které by měly koncepčně zcela nahradit stávající systém územního plánování v České republice systémem novým.“.*

V oblasti územního plánování je hlavním cílem zejména upravit a zpřehlednit procesy přijímání územně plánovacích dokumentací, resp. nástrojů územního plánování a posílení schopnosti přijetí územně plánovací dokumentace v reálném čase a zajištění její stability, neboť tato je základem pro právní jistotu v území. Za tím účelem dochází k úpravě formy opatření obecné povahy, kterou se územně plánovací dokumentace vydává. Hlavním principem je opuštění námitek v procesu projednání územně plánovací dokumentace. Každý bez rozdílu bude moci uplatnit připomínku, která bude muset být vypořádána. Úprava přímo počítá s vypořádáváním věcně shodných připomínek společně, což odpovídá i zásadě hospodárnosti vyjádřené v § 6 odst. 2 správního řádu (*Správní orgán postupuje tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady, a dotčené osoby co možná nejméně zatěžuje.*). Zapojení účasti veřejnosti do pořizování územně plánovací dokumentace se tímto nemění.

V této souvislosti je potřeba uvést, že věcný záměr byl v otázce formy vydávání územně plánovací dokumentace zpracován ve variantách, a sice vydávat územně plánovací dokumentaci formou upraveného opatření obecné povahy, nebo její vydávání formou obecně závazné vyhlášky. Vláda při schvalování věcného záměru usnesením č. 448 ze dne 24. června 2019 rozhodla o vydávání územně plánovací dokumentace formou obecně závazné vyhlášky, avšak z připomínek, které byly uplatněny v rámci meziresortního připomínkového řízení k návrhu paragrafového znění, jasně vyplynula potřeba návratu k formě (upraveného) opatření obecné povahy.

Dochází též k posílení obcí, které se budou moci z důvodu místních specifik a vlastních zájmů odchýlit v územně plánovací dokumentaci od v zákoně vyjmenovaných územních požadavků stanovených podzákonými právními předpisy a budou moci podmínit rozhodování stavebního úřadu v území uzavřením plánovacích smluv s vlastníky pozemků a investory.

Navrhovaná právní úprava dále ukotvuje Politiku architektury a stavební kultury České republiky jako strategický dokument s celostátní působností, který určuje vizi, cíle a opatření k dosažení kvality vystavěného prostředí. Navazuje na stávající formát i závaznost tohoto dokumentu a určuje pro něj základní obsah i pravidla, definuje, kdo ho zpracovává a schvaluje, a stanovuje způsob projednání, zveřejnění a aktualizace.

Východiskem pro zákonné ukotvení je § 23 odst. 3 stavebního zákona, který stanovuje, že cílem územního plánování je zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Zakotvení Politiky architektury a stavební kultury České republiky v zákoně reaguje na připomínky k návrhu stavebního zákona z meziresortního připomínkového řízení, kdy několik připomínkových míst výslovně požadovalo ukotvit ve stavebním zákoně Politiku architektury a stavební kultury České republiky jako vrcholný národní strategický dokument na úseku architektury a stavební kultury, stanovit, co je jeho účelem, kdo jej zpracovává, jakým způsobem je schvalován a nastavit systém jeho aktualizací.

V oblasti individuálních řízení před stavebními úřady je **hlavním cílem dosažení jediného povolovacího řízení vedeného před jedním úřadem** a zakončeného jedním rozhodnutím.

Díky koncepci integrace zásadně snižuje počet řízení a jejich přezkumů, a to při zachování ochrany veřejných zájmů, z několika desítek na jediné.

Velké množství povolovacích procesů, které vzniklo pro umístování a povolování staveb podle stavebního zákona jeho postupnými novelizacemi (*územní řízení, územní řízení s EIA, společné územní a stavební řízení, společné územní a stavební řízení s EIA, zjednodušené územní řízení, územní souhlas, společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, ohlášení, stavební povolení a veřejnoprávní smlouva nahrazujících stavební povolení*) se zrušuje a jako jediné řízení se stanoví řízení o povolení stavby.

Cílem procesní úpravy je, aby bylo vedeno pouze jedno řízení na jednom úřadu s jediným rozhodnutím. Včetně odvolání a soudního přezkumu by mělo být řízení skončeno do 1 roku.

V oblasti hmotného práva je cílem doplnění základních pravidel na vymezení pozemků a umístování staveb (územní požadavky) a na technické požadavky na stavby do zákona. Cílem je především zajistit nejdůležitější kvalitativní požadavky na vystavěné prostředí a veřejný prostor na zákonné úrovni. Podrobnější požadavky stanoví tak jako doposud prováděcí právní předpis, případně územní plán obce či regulační plán.

V oblasti soudního přezkumu dochází ke stanovení některých zvláštních pravidel zaměřených na zrychlení soudního přezkumu rozhodnutí stavebních úřadů a specializaci na stavební právo.

Základní nosné změny nového stavebního zákona oproti dosavadní právní úpravě lze shrnout v následujících bodech:

- **oddělení** státní správy a samosprávy na úseku stavebního řádu na úrovni vyšších územně samosprávných celcích,
- vytvoření **nové soustavy státní stavební správy** v čele s Nejvyšším stavebním úřadem, Specializovaným stavebním úřadem a krajskými stavebními úřady, které integrují ochranu veřejných zájmů státu, bude metodicky říditelná a umožní sdílení kapacit a know-how,
- významné omezení problému **systemové podjatosti** stavebních úřadů a dotčených orgánů a rizika jejich politického ovlivňování zájmy samospráv,
- **posílení územních samospráv** v oblasti územního plánování, plánovacích smluv s investory a ochraně jimi reprezentovaných veřejných zájmů jako účastníků v řízení,
- **reorganizace dotčených orgánů a jejich maximální integrace** do krajských stavebních úřadů, kdy dojde k zásadnímu zjednodušení řízení a posílení odpovědnosti stavebních úřadů za výsledek řízení,
- **zrušení duality územního a stavebního řízení**, zrušení všech stávajících povolovacích procesů, jejich alternativ a variant a vytvoření jediného efektivního řízení o povolení stavby,

- **konec instančního ping-pongu** mezi stavebními úřady různých stupňů i mezi stavebními úřady a soudy díky zavedení apelačního principu (povinnost nadřízeného rozhodnout ve věci, ne jen rušit napadené rozhodnutí a vracet věc k dalšímu řízení),
- **zachování všech účastenských práv** obcí, sousedů, dotčených osob i občanské veřejnosti, včetně práva na odvolání a soudní přezkum s koncentrací námitek (princip pouze jednou),
- **revize, modernizace a sjednocení** obecných požadavků na výstavbu do jednoho právního předpisu spolu s eliminací multiplicit chráněných zájmů s cílem je zpřehlednit, zjednodušit a zajistit kvalitu architektury, urbanismu a ochranu volné krajiny,
- úplná **digitalizace stavební agendy** od nástrojů územního plánování, přes projektové dokumentace staveb až po elektronický spis stavebních úřadů,
- úprava obsahu **závazných nástrojů územního plánování**; zavedení územního rozvojového plánu jako celostátního nástroje územního plánování; na úrovni kraje, resp. obce budou ponechány zásady územního rozvoje, resp. územní plán a regulační plán,
- úprava opatření obecné povahy, kterým se jednotlivé nástroje územního plánování vydávají.

Mezi cíle rekonstrukce patří snaha o zajištění univerzality, jednoduchosti, efektivity a férovosti jediného povolovacího řízení při respektování práv všech dotčených subjektů a ochrany veřejných zájmů. S tím souvisí i cíl celkového **posílení autonomní rozhodovací pravomoci stavební správy**, která by měl být koordinátorem vzájemně provázaných i si konkurujících soukromých i veřejných zájmů v území, a upozadění procesního postavení dotčených orgánů. Tím však nedojde z hlediska věcného k oslabení ochrany jednotlivých tzv. složkových veřejných zájmů dotčených v procesu povolování staveb, na niž rezignovat nelze.

Cílem rekonstrukce je identifikovat a jasně stanovit obsah a rozsah obecných státem chráněných veřejných zájmů v oblasti stavebního práva a ty pak chránit a vzájemně poměřovat přímo v povolovacím řízení vedeném stavebním úřadem, nikoli ve vzájemně izolovaných, paralelně vedených procesech vydávání závazných stanovisek dotčenými orgány, jak je tomu dnes. Nedojde ke změně chráněných veřejných zájmů jako takových a nezmění se ani konkrétní odborně specializované úřední osoby. Změní se pouze instituce a procesy, v nichž bude ochrana veřejných zájmů realizována, a to směrem od těchto procesů k věcné podstatě právem chráněných veřejných zájmů. S ohledem na dosavadní problémy stavebního práva stavební zákon usiluje o efektivní a vyvážené řešení **střetů** žadatelů o povolení stavby s veřejností, spolky zaměřenými na ochranu životního prostředí či vlastníky sousedících nemovitostí s cílem zamezit zneužívání práva, průtahům, opakování týchž námitek v různých procesech, správnímu i soudnímu „ping-pongu“ a obstrukcím.

Lze tedy shrnout, že by nový stavební zákon měl vést ke **změnám na úseku územního plánování a k zavedení jednoho povolovacího řízení vedeného specializovaným stavebním úřadem s následným účinným a efektivním soudním přezkumem.**

Nová soustava státní stavební správy bude apolitická, nezávislá na politických vlivech a zájmech územních samosprávných celků a vybavená profesionálními pravidelně školenými úředníky ve služebním poměru, jejichž úkolem bude vysoce odborná činnost v celé oblasti veřejného stavebního práva s dopady na strategické zájmy státu, na základní práva a svobody osob, jakož i na udržitelný rozvoj území a koordinaci ochrany veřejných zájmů při územním plánování a výstavbě.

Navrhovaná právní úprava se nijak netýká ani nezasahuje do současného stavu založeného na zákazu diskriminace a rovném postavení mužů a žen.

## **C. Vysvětlení nezbytnosti navrhované právní úpravy v jejím celku**

Navrhovaná právní úprava posiluje péči o architekturu a stavební kulturu tím, že ukotvuje vrcholný strategický dokument v této oblasti v zákoně. Vychází při tom ze stávajících povinností, které se k tomuto dokumentu váží. Právní úprava tak představuje nezbytný krok k potvrzení, že Česká republika v souladu s trendem v převážné většině evropských zemí hodlá péči o vystavěné prostředí věnovat systematickou pozornost.

Podrobněji viz schválený věcný záměr stavebního zákona a závěrečná zpráva RIA.

### **1. Shrnutí návrhů věcných řešení**

Popsané změny vedou k naplnění myšlenky jeden úřad – jedno řízení – jedno razítko.

#### **Institucionální změny**

##### **Vyloučení stavební správy ze spojeného modelu veřejné správy**

- agendu stavebního řádu již nebudou realizovat vyšší územní samosprávné celky (v přenesené působnosti)
- změna mj. přinese omezení problému systémové podjatosti, problému nákladů výkonu státní správy přenášeny na samosprávy a zajištění jednotného vybavení stavebních úřadů

##### **Integrace stavebních úřadů a dotčených orgánů**

- vytvoření jednotné soustavy profesionální stavební správy, která převezme stávající kompetence stavebních úřadů různých typů (obecných, speciálních a jiných) a úrovní (ústřední, regionální)
- zrušení závazných stanovisek a integrace dotčených orgánů do státní stavební správy

##### **Vznik Nejvyššího stavebního úřadu**

- vrcholným orgánem nové soustavy bude Nejvyšší stavební úřad
- Nejvyšší stavební úřad bude vykonávat působnost v oblasti stavebního řádu, územního plánování, urbanismu a architektury, systému stavebně technické

prevence, výkonu státního dozoru, metodiky, ekonomiky a personalistiky soustavy státní stavební správy, aj.

### **Konstrukce zbytku nové soustavy stavební správy**

- základním stupněm nové soustavy institucí v oblasti stavebního řádu budou obecní stavební úřady, které budou v přenesené působnosti rozhodovat v prvním stupni o stavbách, které nebudou v příslušnosti krajského a specializovaného stavebního úřadu
- krajské stavební úřady budou rozhodovat o opravných prostředcích vůči obecním stavebním úřadům a v prvním stupni budou příslušné v případě stavebně technicky a komplexně složitějších staveb jako orgány prvního stupně
- Specializovaný stavební úřad bude rozhodovat o stavbách celostátního významu, u kterých je vyžadována vysoká specializace, tedy ve věcech tzv. vyhrazených staveb

### **Výkon úřední činnosti**

- dojde k zásadnímu posílení nezávislosti úředníků státní stavební správy a dalších podmínek pro personální stabilitu, kariérní růst a řádný výkon jejich činnosti díky služebnímu poměru
- dojde k efektivnímu sdílení odborných personálních kapacit a zdrojů díky služebnímu poměru ke státu jako jedinému zaměstnavateli
- dojde ke zlepšení možností metodického řízení úředníků stavebních úřadů ze strany Nejvyššího stavebního úřadu a dalších ústředních orgánů státní správy dle jejich věcné příslušnosti k ochraně složkových veřejných zájmů

### **Odpovědnost za způsobenou újmu**

- dojde ke sjednocení pravomoci a odpovědnosti za újmu způsobenou nezákonným rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem stavebního úřadu, která je dnes zcela rozptýlena mezi MMR, územní samosprávné celky a dotčené orgány a jejich gesční ústřední orgány státní správy

### **Digitalizace stavební agendy**

- digitalizace povolování staveb i územního plánování, která bude znamenat účinnější, otevřenější, transparentnější a prakticky kdykoliv možný přístup ke všem rozhodným dokumentům v elektronickém správním spisu
- zavedení možnosti, činit elektronická podání prostřednictvím interaktivních formulářů do informačního systému
- prostřednictvím informačního systému se budou obstarávat vyjádření vlastníků dopravní a technické infrastruktury a vyjádření, závazná stanoviska a rozhodnutí neintegrováných dotčených orgánů,

- v rámci informačního systému si bude kterýkoli vlastník moci objednat službu sledování podání žádosti o zahájení řízení pro jeho nemovitost (tzv. hlídací pes)

## **Změny v územním plánování**

- zavedení územního rozvojového plánu pro celé území ČR a zachování zásad územního rozvoje na úrovni krajů, a územních plánů a regulačních plánů na úrovni obcí; zrušení regulačních plánů na úrovni krajů
- posílení významu plánovacích smluv mezi investorem a obcí k budování související infrastruktury při výstavbě
- stanovení pravidel pro určení výše náhrad za změnu v území vyvolanou změnou územně plánovací dokumentace, která vychází ze současné úpravy obsažené v § 102 stavebního zákona

zavedení informačního systému sloužícího k informování o připravovaných změnách územně plánovací dokumentace Nejvyšším stavebním úřadem na pravidelné bázi (národní geoportál územního plánování)

- úprava opatření obecné povahy, kterým se vydávají územně plánovací dokumentace
- zrušení politiky územního rozvoje jakožto celostátního strategického dokumentu schvalovaného vládou; základní koncepce z ní bude včleněna do územního rozvojového plánu
- právní ukotvení Politiky architektury a stavební kultury ČR jakožto strategického dokumentu vlády na poli architektury a kvality vystavěného prostředí.

## **Procesní změny**

- zavedení povinnosti stavebního úřadu poskytnout každému na žádost předběžnou informaci
- zavedení závazné lhůty ke sdělení vyjádření vlastníků veřejné a dopravní infrastruktury a vyjádření, koordinovaného vyjádření nebo závazných stanovisek v případě neintegrováných dotčených orgánů
- pokud se neintegrováný dotčený orgán ve stanovené závazné lhůtě nevyjádří, bude platit, že k navrhovanému záměru nemá žádné připomínky a z hlediska jím chráněných veřejných zájmů se záměrem souhlasí
- stavby podléhající povolovacímu režimu stavební úřad posoudí v řízení o povolení stavby se závaznou lhůtou pro vydání rozhodnutí

## **Řízení o povolení stavby**

- výsledkem řízení o povolení stavby bude jedno rozhodnutí o povolení stavby, které vzejde z povolovacího řízení, integrujícího zejména dnešní územní řízení

či jeho alternativy, dnešní stavební řízení, řízení o posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona EIA, a další řízení podle jiných právních předpisů.

- kladný výsledek řízení o povolení stavby v podobě vydaného rozhodnutí o povolení stavby bude pro žadatele znamenat oprávnění k uskutečnění stavby
- stavební úřad může v nesporných věcech, především za zákonem stanovených podmínek, vydat rozhodnutí o povolení stavby jako první úkon stavebního úřadu v řízení; bude se jednat o tzv. zrychlené řízení

### **Závazné lhůty v prvním stupni a následky jejich nedodržení**

- pokud stavební úřad v prvním stupni, tj. obecný stavební úřad, nevydá rozhodnutí o povolení záměru ve stanovené lhůtě, rozhodne místo obecného stavebního úřadu nadřízený krajský stavební úřad, který toto povolení vydá ve stanovené lhůtě; v důsledku jde o změnu příslušnosti v případě nečinnosti

### **Řízení o odvolání proti rozhodnutí o povolení stavby**

- odvolací stavební úřad bude mít vždy povinnost sám meritorně rozhodnout; odvolací orgán rozhodnutí stavebního úřadu prvního stupně potvrdí a žádost zamítne nebo prvostupňové rozhodnutí zruší a řízení zastaví, přičemž nebude moci zrušit rozhodnutí stavebního úřadu prvního stupně a vracet mu věc k dalšímu řízení, jako je tomu podle současné právní úpravy

### **Odstranění nepovolené stavby**

- nepovolených staveb, v jejichž případě nebylo vůbec vydáno rozhodnutí o povolení stavby nebo je stavba prováděna v rozporu s vydaným povolením stavby (nejednalo by se o případy následného zrušení povolení stavby), bude možné dodatečně stavbu povolit, pokud stavebník prokáže, že jednal v dobré víře a jím prováděný nebo provedený stavební záměr by za předpokladu jeho projednání stavebním úřadem byl v souladu se všemi příslušnými právními předpisy bez potřeby udělení jakékoliv výjimky. Dodatečné povolení stavby je mimo jiné podmíněno úhradou pokuty. Prokázání dobré víry je povinností stavebníka.

### **Změny veřejného stavebního hmotného práva**

- posílení hmotného stavebního práva na zákonnou úroveň, založení obecných požadavků na výstavbu, jejich zpřehlednění s důrazem na revize celého souboru předpisů ovlivňujících výstavbu, výslovné definování chráněných veřejných zájmů, zjednodušení a zpřehlednění stavebního práva hmotného a vytvoření podmínek kvalitního urbanistického prostředí se zohledňováním místních specifik

### **Požadavky na výstavbu**

- stanovení základní povinnosti respektovat cíle a úkoly územního plánování a dodržovat požadavky na výstavbu stanovené prováděcím právním předpisem

nebo jinými právními předpisy jednoznačných, moderních, technicky reálných a ekonomicky únosných obecně závazných požadavků na výstavbu

- zakotvení nejdůležitějších obecně platných pravidel ve stavebním zákoně s důrazem na ochranu veřejného zájmu a rozvedení podrobností v jednom podzákoně předpise, který bude integrovat mimo jiné stávající vyhlášky MMR
- zakotvení možnosti povolit výjimku z požadavků na výstavbu v jednotlivých odůvodněných případech z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje, a jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví nebo života osob nebo zvířat, životní prostředí, sousední pozemky nebo stavby
- zakotvení práva obcí stanovit výjimku z požadavků na výstavbu v regulačním plánu, popřípadě v části územního plánu, která obsahuje prvky regulačního plánu, a to za stejných podmínek, které zákon stanoví pro udělení výjimky stavebním úřadem

#### **Požadavky na dokumentaci a zpracovatele dokumentace**

- redukce počtu dokumentací v návaznosti na novou úpravu stavebního práva procesního
- zjednodušení obsahových náležitostí dokumentace pro povolení stavby, které vychází z obsahu dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby (příloha č. 1 k vyhlášce č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb) doplněné o stavebně konstrukční řešení a požárně bezpečnostní řešení
- stanovení rozsahu a obsahu jednotlivých druhů dokumentací v jednom podzákoně předpise, který bude vycházet ze stávajících vyhlášek MMR (499/2006 Sb.) a MD (146/2008 Sb.)

**Požadavky na provádění staveb, povinnosti a odpovědnost osob při přípravě, provádění, užívání a odstraňování staveb, zařízení a terénních úprav**

- stanovení kvalifikačních požadavků na zpracovatele jednotlivých druhů dokumentací včetně povinností a odpovědnosti osob, které je vypracovaly
- stanovení povinností a odpovědnosti stavebníka, vlastníka stavby, vlastníka zařízení a vlastníka technické infrastruktury
- stanovení požadavků na zhotovitele stavby včetně jeho povinností a odpovědnosti
- stanovení kvalifikačních požadavků na osobu stavbyvedoucího a stavebního dozoru



## **Změny v soudním přezkumu**

### **Změny v soudním přezkumu v řízení o správních žalobách**

- posílení apelačních prvků – zavedení omezené možnosti správního soudu změnit rozhodnutí stavebního úřadu, pokud k tomu bude mít dostatek podkladů a bude zřejmé, že by po zrušení rozhodnutí a vrácení věci stavebnímu úřadu neexistovala jiná možnost, než rozhodnout o (ne)povolení stavby
- nepřipustnost žalobního bodu v případě jeho účinného neuplatnění v povolovacím řízení
- zavedení možnosti uložení pořádkové pokuty za učiněné podání v rámci soudního přezkumu, které sleduje zjevné zneužití práva, taková žaloba je zároveň nepřipustná
- zakotvení speciální místní příslušnosti ve věcech vyhrazených staveb
- zrychlení, zefektivnění a zkvalitnění soudního přezkumu při zachování ochrany veřejných subjektivních práv

### **Změny v soudním přezkumu územně plánovací dokumentace**

- zavedení kritérií pro rozsah zrušení územně plánovací dokumentace soudem
- vyloučení rušení územně plánovací dokumentace se zpětnými účinky

## **D. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem ČR**

Návrh stavebního zákona je slučitelný s ústavním pořádkem České republiky a s mezinárodními smlouvami a 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 79 odst. 1 Ústavy. Zřizuje se soustava státní stavební správy tvořená Nejvyšším stavebním úřadem, Specializovaným stavebním úřadem a krajskými stavebními úřady. Specializovaný stavební úřad a krajské stavební úřady mohou mít zřízeny územní pracoviště. Nejvyšší stavební úřad, Specializovaný stavební úřad a krajské stavební úřady jsou správními orgány ve smyslu § 1 správního řádu. Soustavu státní stavební správy. Detašovaná pracoviště Specializovaného stavebního úřadu a krajských stavebních úřadů je pak možno stanovit vyhláškou Nejvyššího stavebního úřadu, neboť detašovaná pracoviště jsou jejich organizační součástí a budou vydávat rozhodnutí jejich jménem.

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, která bude vydávána formou opatření obecné povahy, může každý včetně vlastníka podávat připomínky, se kterými se musí správní orgán vypořádat v odůvodnění územně plánovací dokumentace,

resp. opatření obecné povahy. Při vydávání územně plánovací dokumentace tak musí být zajištěna nejen informovanost veřejnosti a dotčených osoba, ale těmto subjektům musí být dána možnost a prostor vyjádřit svůj postoj k návrhu územně plánovací dokumentace.

V oblasti stavebního řádu návrh plně respektuje ústavně právního požadavky. Návrh upravuje i účast veřejnosti v procesech povolování staveb, a to zejména spolků, jejichž předmětem je ochrana přírody či životního prostředí. Účast veřejnosti na rozhodovacích procesech veřejné správy je zásadním aspektem demokratické společnosti. Na druhou stranu návrh stanoví, jaké námítky mohou spolky v rámci povolovacích procesů vznášet. Tímto bude naplněn požadavek účasti veřejnosti na rozhodování veřejné správy, ale zároveň bude zajištěn řádný průběh a rychlost a efektivnost povolovacích procesů ve veřejné správě.

Navrhovaná ustanovení stanovící odchylky v soudním přezkumu oproti obecné úpravě v soudním řádu správním jsou v souladu s čl. 36 Listiny a čl. 6 Úmluvy a základních svobod, neboť v souladu s čl. 36 odst. 2 Listiny bude zachován soudní přezkum správních aktů vydaných stavebními úřady jako orgány veřejné moci před správními soudy.

V oblasti územního plánování i nadále platí, že osoby, které se cítí dotčeny vydanou územně plánovací dokumentací, mohou podat návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části. Návrh sleduje důsledné dodržování principu subsidiarity správního soudnictví. Nově se proto zavádí, že pokud byla osoba v rámci projednávání opatření obecné povahy nečinná a neuplatňovala připomínky, ač tak učinit mohla, nejsou takovéto námítky v rámci přezkumu územně plánovací dokumentace soudem přípustné. Osoba tak není omezena v možnosti podat návrh na přezkum aktu orgánu veřejné moci, je však omezena v rozsahu námitek s ohledem na možnost obrany v řízení o návrhu opatření obecné povahy, resp. územně plánovací dokumentace. Návrh je tak v souladu s čl. 36 Listiny.

## **E. Zhodnocení slučitelnosti 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 EIA**

Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/92/EU ze dne 13. prosince 2011 o posuzování některých veřejných a soukromých záměrů na životní prostředí upravuje proces posuzování vlivů některých veřejných a soukromých záměrů na životní prostředí tím, že stanoví obecné zásady posuzování vlivů na životní prostředí za účelem doplnění a koordinace postupů vydávání povolení k provádění veřejných a soukromých záměrů, které by mohly mít významný vliv na životní prostředí. Žádné ustanovení směrnice neukládá členským státům povinnosti týkající se vnitrostátní dělby kompetencí nebo hierarchie správních úřadů provádějících ustanovení směrnice. V souladu se zásadou subsidiarity a právní povahou směrnice pak vyplývá, že oblasti výslovně neupravené (včetně oblasti kompetenční) jsou ponechány na úvaze členského státu. Pokud směrnice v některých ustanoveních zmiňuje

příslušný orgán, miní tím ten orgán, který členský stát určí jako odpovědný za provádění úkolů vyplývajících z této směrnice. Z této definice lze dovodit, že zmocnění konkrétních správních orgánů je v pravomoci členského státu.

Předkládaný návrh zákona obsahuje kompetenční změny spočívající v přesunu a koncentraci působnosti z dosavadních správních orgánů na nově zřízený speciální úřad s celostátní působností kompetentní k projednání a rozhodnutí. Změny ve hmotném, procesním stavebním a vyvlastňovacím právu jsou též v souladu s požadavky této směrnice. Směrnice umožňuje zahrnutí posuzování vlivů na životní prostředí do povolovacích řízení a podporuje také zavedení koordinovaných a společných postupů v případech, kdy je povinnost posouzení vlivů na životní prostředí dána současně směrnicí EIA a směrnicí 92/43/EHS, směrnicí 2009/147/ES a případně dalšími právními předpisy EU (např. 2000/60/ES nebo 2010/75/EU). Integrace agend stávajících dotčených orgánů do činnosti stavebních úřadů je tedy v souladu s touto směrnicí.

Lze doplnit, že v současnosti je vůči České republice vedeno řízení o porušení Smlouvy (tzv. infringement) č. 2013/2048, týkající se údajně nesprávného provedení uvedené směrnice. V návaznosti na rekodifikaci veřejného stavebního práva nedojde ke zhoršení současných standardů.

## 2. 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.

Směrnice stanoví povinnosti členským státům týkající se posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí tak, že vymezuje minimální rámec pro posuzování vlivů na životní prostředí, který stanovuje celkové zásady systému pro posuzování vlivů na životní prostředí, a členským státům ponechává vymezení podrobností s ohledem na zásadu subsidiarity. Tyto povinnosti jsou zásadně procesního charakteru (srov. recitál 9: *„Tato směrnice se týká postupů“*) a jsou stanoveny na úrovni členského státu.

Žádná z povinností se netýká vnitrostátní dělby kompetencí, která je tak v souladu se zásadou subsidiarity a právní povahou směrnice jako teleologické normy ponechána na úvaze členského státu. Směrnice neklade ani žádné povinnosti týkající se hierarchie správních úřadů provádějících ustanovení směrnice.

Návrh zákona stanovuje povinnost posouzení územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje a územního plánu, 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 (srov. zvláštní část důvodové zprávy).

V tomto kontextu je nezbytné poznamenat, že součástí územně plánovací dokumentace je také regulační plán, který však posouzení vlivů na životní prostředí nepodléhá. K tomuto je nezbytné se vyjádřit podrobněji, neboť v rozsudku Soudního dvora Evropské unie (SDEU) ve věci C-671/16 Inter-Environnement Bruxelles ASBL ze dne 7. června 2018 dospěl soudní dvůr k závěru, že:

*„Článek 2 písm. a), čl. 3 odst. 1 a čl. 3 odst. 2 písm. a) směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES ze dne 27. června 2001 o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí musí být vykládány v tom smyslu, že takové nařízení o oblastním územním plánování, jako je nařízení o územním plánování, jež je předmětem věci v původním řízení a které stanoví určité požadavky pro realizaci stavebních projektů, spadá pod pojem „plány a programy“, které mohou mít významný vliv na životní prostředí ve smyslu této směrnice, a tudíž musí být podrobena posouzení vlivů na životní prostředí.“*

Vzhledem k určitým podobnostem mezi belgickým „nařízením o územním plánování“ a českým regulačním plánem vneslo Ministerstvo životního prostředí na Ministerstvo pro místní rozvoj žádost o posouzení případného implementačního deficitu. Ministerstvo pro místní rozvoj se proto podrobně seznámilo s předmětným rozsudkem a k dané věci sděluje následující.

Soudní dvůr v rozsudku vychází ze zjištění, že předmětné belgické „nařízení o územním plánování“ naplňuje materiální i formální znaky „plánu a programu“, jak vyplývají z čl. 2 písm. a) a čl. 3 odst. 1 a 2 směrnice SEA. To znamená, že plány a programy

1. jsou připravovány a/nebo přijímány orgánem na místní, regionální nebo státní úrovni,
2. mohou mít významný vliv na životní prostředí a
3. stanoví rámec pro budoucí schvalování záměrů v oblasti územního plánování.

Přitom předmětné „nařízení o územním plánování“ bylo přijato regionálním orgánem, podle konstatování SDEU může vyvolat „nežádoucí účinky stínu a větru“ a „obsahuje pravidla použitelná na všechny stavby, tj. budovy jakéhokoliv druhu a na jejich okolí, včetně zón otevřených prostranství a zón tvořených cestami“, například „vymezuje různé bloky, na něž se uplatní různá pravidla rozmístění a výšky staveb“. Vzhledem k tomu a vzhledem ke skutečnosti, že se předmětné nařízení „zaměřuje na přestavbu celé evropské čtvrti“, spadá svým obsahem pod typ záměru ve smyslu přílohy směrnice „záměry rozvoje měst“ a do oblasti územního plánování, která je výslovně uvedena v čl. 3 odst. 2 písm. a) směrnice SEA.

Regulačního plánu, jak je upraven v předloženém návrhu stavebního zákona, je rovněž vydáván orgánem veřejné správy, věcně spadá do oblasti územního plánování uvedené v čl. 3 odst. 2 písm. a) směrnice SEA a přitom „v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro

využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí“. Na rozdíl od belgického „nařízení o obecním územním plánování“ (municipal town planning regulation) však český regulační plán nemá koncepční povahu, nemůže mít závažný vliv na životní prostředí ve smyslu čl. 2 písm. a) směrnice, který by již nebyl posouzen na jiném stupni územně plánovací dokumentace, a neodpovídá plánům a programům ve smyslu směrnice svým věcným a územním rozsahem.

### **Koncepční povaha**

Směrnice, na rozdíl od české právní úpravy posuzování vlivů na životní prostředí, neuvádí výslovně výrazy „koncepční“ ani „strategický“ (ačkoliv směrnice je i v materiálech Evropské komise běžně označována „Strategic Environmental Assessment Directive“, přičemž vychází z Kyjevského protokolu – „Protocol on Strategic Environmental Assessment“). Strategický charakter posuzování vyjadřuje směrnice slovy čl. 3 odst. 2 písm. a) „stanoví rámec pro budoucí schvalování záměrů“ a čl. 5 odst. 1, podle kterého se ve zprávě o stavu životního prostředí „identifikují, popisují a vyhodnotí... rozumné alternativy“. Strategický charakter posuzování ve smyslu směrnice potvrzuje také SDEU v bodě 63 předmětného rozsudku („... Právě v tomto stadiu lze analyzovat různé alternativy a činit strategické volby“).

V případě regulačního plánu však o strategických volbách a rozumných alternativách řešení bylo již rozhodnuto při pořizování nadřazené územně plánovací dokumentace, která je pro regulační plán striktně závazná (jedná se primárně o územní plán, sekundárně též o zásady územního rozvoje a územní rozvojový plán). Podle navržené úpravy stavebního zákona lze regulační plán pořídít pouze pro plochu nebo koridor vymezený v územně plánovací dokumentaci. Přitom pro tuto plochu nebo koridor jsou v této dokumentaci stanoveny požadavky a podmínky, v případě územního plánu podmínky využití včetně podmínek prostorového uspořádání. Pokud není územní plán vydán, nesmí, s výjimkou vojenských újezdů, případný regulační plán měnit charakter území.

### **Závažný vliv na životní prostředí**

Podle čl. 3 odst. 1 směrnice SEA se posouzení provádí u plánů a programů, „které mohou mít závažný vliv na životní prostředí“. Vzhledem ke skutečnostem uvedeným v předchozím bodě, totiž že strategické volby jsou učiněny a rozumné alternativy prověřeny již v nadřazené územně plánovací dokumentaci, nezbývá než konstatovat, že regulační plán nemůže mít závažné (podle české právní úpravy „významné“) vlivy na životní prostředí, které by nebyly posouzeny v rámci posuzování vlivů na životní prostředí u nadřazené územně plánovací dokumentace. Přitom podle čl. 4 odst. 3 směrnice SEA „tvoří-li plány a programy část hierarchie, zohlední členské státy skutečnost, že se posuzování bude v souladu se směrnicí provádět na různých úrovních hierarchie, aby se předešlo opakovanému posuzování“<sup>32</sup>.

---

<sup>32</sup> Obdobně čl. 5 odst. 2 směrnice SEA.

## Věcný a územní rozsah regulačního plánu

Ustanovení čl. 3 odst. 3 směrnice SEA ukládá posuzování plánů a programů na místní úrovni, stanoví-li členský stát, že mohou mít závažný vliv na životní prostředí. Členský stát tak stanoví způsobem podle čl. 3 odst. 5 směrnice SEA. V souladu s těmito ustanoveními směrnice české právo ukládá, aby územní plán byl posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí v případě, že tak stanoví dotčený orgán postupem, který je obdobou zjišťovacího řízení<sup>33</sup>. Rovněž v souladu s těmito ustanoveními směrnice SEA jsou za „*menší oblasti na místní úrovni*“ považována území obce; územní plán, který vždy řeší celé území obce je proto posuzován, pokud tak stanoví dotčený orgán. Regulační plán však „*v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí*“. Z toho je zřejmé, že regulační plán řeší ještě menší část území, než jsou „*menší oblasti na místní úrovni*“, jimiž jsou v podmínkách České republiky území obcí. Z těchto důvodů je třeba konstatovat, že regulační plán se svým územním rozsahem ocitá mimo působnost směrnice SEA, jak je předpokládána článkem 3 této směrnice.

Lze tedy konstatovat, že navržený zákon není v rozporu s požadavky této směrnice.

### 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 územně plánovacích dokumentací a jejich změn. Jedná se o komplexní proces, příslušná ustanovení, která implementují ustanovení této směrnice, jsou v textu návrhu stavebního zákona vyznačena.

Navrhovaný zákon je v souladu s touto směrnicí.

---

<sup>33</sup> § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, speciální úprava v návrhu nového stavebního zákona

#### **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. Její naplňování je prostřednictvím stavebního zákona uplatňována zejména v rámci procesů pořizování územně plánovací dokumentace, v rámci kterých je v daných případech vyhotovováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, jehož součástí je i vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Součástí vyhodnocení vlivů na životní prostředí je také vyhodnocení 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.

Príslušná ustanovení, implementující uvedenou směrnici, jsou v návrhu stavebního zákona označena číslem CELEX.

**Předkládaný návrh plně respektuje evropskou legislativu v oblasti posuzování vlivů na životní prostředí a ochrany přírody. Unijní právo nikterak nezakazuje integraci procesů EIA, SEA a naturového hodnocení a povolovacích procesů.**

Z dalších předpisů je nezbytné uvést následující:

#### **5. Směrnice o průmyslových emisích, integrované prevenci a omezování znečištění**

Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2010/75/EU ze dne 24. listopadu 2010 o průmyslových emisích, integrované prevenci a omezování znečištění stanoví obecný rámec pro kontrolu průmyslových činností, které mohou mít významný dopad na životní prostředí, včetně základních podmínek povolování provozu těchto zařízení. Integrované povolení podle zákona o integrované prevenci, který transponuje tuto směrnici, nebude v případě spojení řízení dle zákona o integrované prevenci s řízením o povolení stavby vydáváno samostatně, ale bude tvořit samostatný výrok rozhodnutí o povolení stavby. Stavebník bude mít také možnost požádat o integrované povolení odděleně od povolení stavby.

Unijní předpisy počítají se zavedením koordinovaných nebo společných postupů posouzení vlivů na životní prostředí pro záměry, u nichž je povinnost provést toto posouzení dána více

unijními předpisy, a s jejich zahrnutím do povolovacích řízení. Právo na účast veřejnosti v procesech dle této směrnice je v povolovacím řízení zajištěno.

## **6. Směrnice, kterou se stanoví rámec pro činnost Společenství v oblasti vodní politiky**

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 2000/60/ES ze dne 23. října 2000, kterou se stanoví rámec pro činnost Společenství v oblasti vodní politiky (Rámcová směrnice o vodách). Zohlednění požadavků této směrnice bude dle návrhu zákona realizováno v rámci jediného řízení.

Směrnice sjednocuje postup členských států při ochraně vodních zdrojů, monitoringu jejich stavu, a ukládá cíle pro jejich zlepšení. Směrnice se týká povrchových i podzemních vod. Do českého práva jsou požadavky směrnice transponovány především zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů. K plánování opatření pro dosažení cílů dobrého stavu povrchových a podzemních vodních útvarů slouží dokumenty plánování v oblasti vod založené tímto zákonem, které budou podkladem pro územně plánovací dokumentaci. Územní nároky plynoucí z těchto dokumentů jsou územně technicky řešeny a veřejně projednávány prostřednictvím nástrojů územního plánování. Další společnou oblastí je povolování vodních děl a povolování opatření na ochranu před škodlivými účinky vod. Rámcová směrnice neukládá členským státům jakou strukturu správních orgánů a správních institutů mají zajistit pro účely implementace této směrnice. Z tohoto důvodu zavedení jednotného řízení, které zahrne některé postupy v oblasti působnosti Rámcové směrnice o vodách, neznamená překážku pro naplňování směrnice. Navrhovaná právní úprava je tak v souladu s požadavky Rámcové směrnice o vodách.

## **7. Směrnice o kontrole nebezpečí závažných havárií s přítomností nebezpečných látek**

Řešené problematiky se dotýká i čl. 15 odst. 1 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2012/18/EU ze dne 4. července 2012 o kontrole nebezpečí závažných havárií s přítomností nebezpečných látek a o změně a následném zrušení směrnice Rady 96/82/ES, podle kterého členské státy zajistí, aby se dotčená veřejnost měla možnost včas vyjádřit ke konkrétním v ní vyjmenovaným typům projektů. Návrh zákona počítá se zachováním a naplněním práva dotčené veřejnosti na vyjádření k jednotlivým projektům, na které se směrnice vztahuje.



## **8. 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.

Nový stavební zákon zavádí územní rozvojový plán jako územně plánovací dokumentaci na úrovni státu. Ta nahrazuje dosavadní politiku územního rozvoje, která byla sice závazným podkladem pro rozhodování v území, avšak na jejím základě bylo možné učinit příslušné rozhodnutí pouze obtížně. Územní rozvojový plán má za cíl ukotvit záměry mezinárodního a celostátního významu, kterými jsou i projekty společného zájmu (PCI).

Zavedení územního rozvojového plánu je tedy vhodným prostředkem k důslednějšímu plnění povinností ČR plynoucích z těchto nařízení. Územní rozvojový plán umožní zejména důsledněji implementovat požadavky na zakotvení prioritního statusu projektů společného zájmu, který plyne zejména z článku 7 citovaného nařízení TEN-E. Velmi podobný požadavek je přitom obsažen rovněž ve vztahu k projektům TEN-T.

Úprava integrovaného tzv. „komplexního rozhodnutí“ ve smyslu čl. 2 odst. 4 tohoto nařízení byla jedním z inspiračních zdrojů koncepce integrace a rozhodování v jediném integrovaném řízení podle nového stavebního zákona.

## **9. Nařízení, kterým se stanoví harmonizované podmínky pro uvádění stavebních výrobků na trh**

Stavba bude navrhována a prováděna dle základních technických požadavků tak, že definované vlastnosti prvků a konstrukcí budou plnit požadavky vyplývající z nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 305/2011 ze dne 9. března 2011, kterým se stanoví harmonizované podmínky pro uvádění stavebních výrobků na trh a kterým se zrušuje

směrnice Rady 89/106/EHS. Tyto požadavky byly převzaty do nového stavebního zákona. Jsou jimi především mechanická odolnost a stabilita, požární bezpečnost, hygiena, ochrana zdraví a životního prostředí, bezpečnost a přístupnost při užívání, ochrana proti hluku, úspora energie a tepelná ochrana, udržitelné využívání přírodních zdrojů. Tyto základní požadavky budou rozvedeny v podzákoném právním předpisu při respektování hospodárnosti a účelnosti pro určené využití po dobu plánované životnosti stavby, včetně jejich bezbariérového užívání, a bude zakotveno, jakým způsobem a která osoba bude ověřovat jejich splnění. Podzákoný právní předpis bude také přehledněji než nyní zohledňovat odkazování na jednotlivé technické normy, které rozvádějí základní požadavky na stavby do konkrétních pravidel. Bude systematicky posouzeno, které konkrétní požadavky na výstavbu mají být zakotveny, v podzákoném předpise s tím, že nový stavební zákon by měl stanovit základní mantinely pro takovou podzákonou právní úpravu. Navrhovaná úprava je tedy v souladu s tímto nařízením.

## **10. Nařízení o hygieně potravin**

Požadavky nařízení Evropského parlamentu a Rady 852/2004 ze dne 29. dubna 2004 o hygieně potravin na potravinářské prostory (zejména na jejich vnější úpravu, konstrukci, polohu, velikost, počet a umístění umyvadel, splachovacích záchodů, větrání, osvětlení či kanalizačních zařízení) jsou v předkládaném návrhu zákona zohledněny.

## **11. 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 stavební zákon zavádí územní rozvojový plán. Územní rozvojový plán 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. 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.

## **12. Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/1535 ve znění Nařízení vlády č. 339/ 2002 Sb., o postupech při poskytování informací v oblasti technických předpisů, technických dokumentů a technických norem, ve znění nařízení vlády č. 178/2004 Sb. (čl. 2a LPV)**

Navrhovaný právní předpis neobsahuje ustanovení, které by bylo svou povahou technickým předpisem ve smyslu nařízení vlády č. 339/2002 Sb., o postupech při poskytování informací v oblasti technických předpisů, technických dokumentů a technických norem, ve znění nařízení vlády č. 178/2004 Sb. Z tohoto důvodu předkladateli nevznikla oznamovací povinnost v rozsahu působnosti tohoto nařízení. Navržený právní předpis tudíž není technickým předpisem ve smyslu článku 1 odst. 1 směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2015/1535 ze dne 9. září 2015 o postupu při poskytování informací v oblasti technických předpisů a předpisů pro služby informační společnosti. Předkladateli tedy nevznikla povinnost oznámit tento návrh Komisi podle výše uvedené směrnice.

Pokud jde o prováděcí právní předpis/y k navrhovanému zákonu, lze důvodně předpokládat, že budou obsahovat technické specifikace ve smyslu článku 1 odst. 1 písm. c), případně též jiné požadavky podle článku 1 odst. 1 písm. d) předmětné směrnice a předkladateli vznikne notifikační povinnost tento/tyto prováděcí předpisy notifikovat EK. Notifikační povinnost bude posouzena u každého návrhu samostatně.

## **13. Listina základních práv Evropské unie a nařízení o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů**

S předkládaným návrhem souvisí i Listina základních práv Evropské unie a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů). V případě, že stavebníkem či jiným účastníkem řízení je fyzická osoba, je zpracování osobních údajů součástí řízení o povolení stavby. Většina navrhovaných řešení nemá přímý dopad na úroveň ochrany soukromí a osobních údajů. Požadovaná úroveň ochrany byla zohledněna především v rámci úpravy elektronizace stavební agendy. Standardy nastavené pro tuto oblast v platné legislativě byly v navrhované právní úpravě respektovány.

**Předkládaný návrh zákona je v souladu s primárním právem Evropské unie, výše uvedenými sekundárními právními akty Evropské unie, s obecnými zásadami práva Evropské unie, s judikaturou soudních orgánů Evropské unie i Evropského soudu pro lidská práva. Návrh je tedy plně slučitelný s právem Evropské unie jako celkem.**

## **F. Zhodnocení souladu 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 zneužívána k rozsáhlým obstrukcím. Navrhovaná úprava stavebního práva 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 řešeny zajištěním přístupu veřejnosti ve všech etapách plánovacích postupů a zmocněním veřejnosti podávat připomínky, které musí být vyhodnoceny a přiměřeně zohledněny. Výsledky účasti veřejnosti budou brány v úvahu v každé etapě procesu, i před vydáním územně plánovací dokumentace.

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. 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 krajin, stanovení jejich cílových kvalit a stanovení limitů pro využívání nezastavěného území, které zajistí dosahování těchto cílových kvalit.

Evropská úmluva o krajině je komplexní dokument, usměrňující přístup stran úmluvy k ochraně, správě i plánování jejich specifických krajin. 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. Navrhovaná právní úprava přímo naplňuje požadavek úmluvy „právně uznat krajinu jako základní složku prostředí, v němž lidé žijí, jako výraz rozmanitosti jejich společného kulturního a přírodního dědictví a základ jejich identity“. Tento požadavek úmluvy je naplněn v cílech územního plánování. Politika architektury a územně plánovací dokumentace jsou pak nástroji (instituty), které mají pro svou průřezovost a koordinační charakter dominantní a nezastupitelnou roli při naplňování požadavků na ochranu a plánování krajin. Pomocí institutů územního plánování jsou vymezovány krajiny ve smyslu úmluvy, jsou pro ně stanovovány cílové kvality, které jsou dále upřesňovány s ohledem na charakter menších územních celků v navazující dokumentaci. Postupy územního plánování, široce otevřené participaci obyvatel a všech dotčených stran, jsou současně nástrojem pro naplňování úmluvy v jejím důrazu na účast místních obyvatel a zahrnutí jejich potřeb a požadavků na krajinu, ve které žijí, do plánovacích postupů.

## **3. Úmluva o ochraně architektonického dědictví Evropy**

Předkládaný návrh zákona vychází i z předpokladů zachování dosavadních standardů nastavených v oblasti ochrany architektonického dědictví tak, jak zavazují ČR podle Úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy, vyhlášené pod č. 73/2000 Sb. m. s. Jedná se především o přijetí opatření k ochraně architektonického dědictví nebo předcházení znetvoření, zchátrání nebo demolici chráněných statků. Jedním z cílů územního plánování je „*zvýšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel*“. Dále „*územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně*

*urbanistického, architektonického a archeologického dědictví*“. Tyto cíle se promítají do jednotlivých územně plánovacích dokumentací na všech úrovních správy území.

Ochrana architektonického dědictví je podpořena zakotvením Politiky architektury a stavební kultury České republiky přímo v zákoně. Tento strategický dokument má za cíl mj. péči o hodnotná architektonická díla, jejich propagaci a obecně šíření uvědomění o potřebě podpory kvality vystavěného prostředí. Stávající Politika architektury a stavební kultury České republiky mj. uvádí: *„Stávající stavební fond je bohatstvím, které je třeba chránit a rozvíjet. Proto je nutné novou výstavbou respektovat a kultivovat existující prostředí a vycházet z jeho hodnot. Základním cílem je podporovat kontinuitu charakteru prostředí, struktury zástavby, konfigurace terénu, působení sídelních a krajinných dominant a jejich kompoziční vztahy a vhodně rozvíjet identitu místa. Ta tvoří jednu ze základních kvalit prostředí, umožňuje obyvatelům identifikaci s místem, kde žijí, a může se stát i významnou konkurenční výhodou daného sídla.“*.

#### **4. Úmluva o ochraně archeologického dědictví Evropy**

Návrh zákona předpokládá také naplnění všech závazků, které pro ČR vyplývají z Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, vyhlášené pod č. 99/2000 Sb. m. s. Její hlavní podstatou je ochrana archeologického dědictví jako zdroje evropské kolektivní paměti a jako nástroje historického a vědeckého studia. Navrhovaná právní úprava nebude mít za následek snížení ochrany úmluvou deklarovaných zájmů a chráněných hodnot, ale naopak přispěje k jejich lepší ochraně díky sjednocení a integraci orgánů státní památkové péče z orgánů územních samosprávných celků do soustavy státní stavební správy. Garantem a nositelem ochrany těchto veřejných zájmů je totiž stát, a nikoli územní samosprávy.

#### **5. Úmluva o ochraně světového kulturního a přírodního dědictví**

S ohledem na skutečnost, že jednou z podmínek zápisu tuzemského statku na Seznam světového dědictví a ponechání statku na tomto seznamu je existence záruky ochrany takového statku nástroji vnitrostátního práva, počítá návrh zákona se zachováním doposud platných standardů ochrany kulturního a přírodního dědictví podle Úmluvy o ochraně světového kulturního a přírodního dědictví vyhlášené pod č. 159/1991 Sb. Konkrétně je ochrana kulturního a přírodního dědictví propisována např. do cílů a úkolů územního plánování, podle kterých mj. *„Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.“*

#### **6. Úmluva o bezpečnosti a ochraně zdraví ve stavebnictví**

Předkládaného návrhu zákona se dotýká také úmluva Mezinárodní organizace práce č. 167 o bezpečnosti a ochraně zdraví ve stavebnictví, vyhlášená pod č. 433/1991 Sb. Její působnost

zahrnuje všechny činnosti ve stavebnictví, to je stavební práce, inženýrské stavitelství a montážní a demontážní práce včetně všech postupů, operací a dopravy na staveništi, od přípravy staveniště až do dokončení projektu. V souladu s principy této úmluvy předpokládá navrhovaný zákon mimo jiné i zachování povinnosti mít na zřeteli bezpečnost a ochranu zdraví stavebních pracovníků při navrhování/plánování stavebního projektu a při práci na stavbě.

## 7. Úmluva o právech osob se zdravotním postižením

Předkladatel si je vědom závazků, které pro ČR plynou z úmluvy Valného shromáždění OSN, o právech osob se zdravotním postižením, vyhlášené pod č. 10/2010 Sb. m. s., ve znění opravy č. 44/2010 Sb. m. s. ČR je povinna dbát na progresivní vytváření přístupného prostředí a na důslednou a efektivní kontrolu dodržování všech závazných parametrů přístupnosti, jakož i stanovení odpovědnosti za jejich nedodržení. Návrh zákona není s těmito závazky v rozporu. Stávající parametry pro přístupnost jsou zachovány i v nové právní úpravě.

## 8. Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod

Široká problematika řešená rekodifikací se dotýká řady práv zaručených Úmluvou o ochraně lidských práv a základních svobod, č. 209/1992 Sb. Nová úprava bude plně respektovat požadavky Úmluvy tak, jak ji vykládá judikatura Evropského soudu pro lidská práva (dále jen "ESLP").

Předně se jedná o **ochranu užívání majetku** zakotvenou v čl. 1 Protokolu č. 1 k Úmluvě. Ta vyžaduje, aby případné omezení vlastnického práva bylo nezbytné (přiměřené) a v souladu s obecným zájmem. Uvedené lze poměrně ukázkově vysledovat v rozhodnutích ESLP z poslední doby s environmentální tematikou.<sup>34</sup> Při přezkumu potenciálního porušení čl. 1 Protokolu 1 postupuje ESLP zpravidla od specifického k obecnému, tj. při posuzování, o jaký typ zásahu do práv garantovaných tímto článkem se jedná, se nejprve zabývá možností (ne)zákonného zbavení majetku, následně poté tím, zda úprava užívání majetku vyhovuje standardům Úmluvy (tj. zda státem upravené vlastnické poměry jsou optikou Úmluvy akceptovatelné) a případně také obecnou kategorií, zda nedošlo k porušení pokojného užívání majetku.<sup>35</sup> K hledání přiměřenosti ESLP trvá na tom, že „každý zásah do práva na pokojné užívání majetku musí zachovávat „spravedlivou rovnováhu“ mezi potřebami obecného zájmu společnosti a požadavky ochrany základních práv jednotlivce. Především musí existovat vztah

---

<sup>34</sup> Viz např. rozsudek Velkého senátu ESLP ze dne 28. 6. 2018, *G. I. E. M. S. R. L. a ostatní proti Itálii* (stížnosti č. 1828/06, 4163/07 a 19029/11), rozsudky ESLP ze dne 7. 6. 2018, *McCARTHY MUSSEL DEVELOPMENT LTD proti Irsku* (stížnost č. 44460/16), ze dne 11. 1. 2018, *Sharxhi a ostatní proti Albánii* (stížnost č. 10613/16), ze dne 9. 1. 2018, *Tumeliai proti Litvě* (stížnost č. 25545/14), nebo ze dne 6. 2. 2018, *Kristiana Ltd. proti Litvě* (stížnost č. 36184/13).

<sup>35</sup> Viz Kmec, J., Kosař, D., Kratochvíl, J., Bobek, M. Evropská úmluva o lidských právech: komentář. Praha: C.H. Beck, 2012, str. 1246.

*rozumné přiměřenosti mezi použitými prostředky a cílem, kterého má být opatřením zasahujícím do majetkových práv dosaženo.*<sup>36</sup>

Judikatura ESLP se dotýká rovněž nuceného **vystěhování** a odstraňování nepovolených staveb. Právní proces vedoucí k nucenému vystěhování musí podle splňovat mj. procesní záruky a hmotná práva zakotvená v článku 8 Úmluvy, tedy právo na respektování rodinného a soukromého života.<sup>37</sup>

Stát musí nejen zajistit, aby vystěhovávaná osoba možnost uplatnit námitky ohledně zákonnosti, legitimacy a přiměřenosti zásahu před nezávislým soudem, ale aby se mohla rovněž účinně účastnit již řízení, které vede k vystěhování.<sup>38</sup> Závažnost zásahu odvisí mj. od skutečnosti, zda je vystěhované osobě nabídnuto náhradní bydlení, které odpovídá jejím individuálním potřebám.<sup>39</sup>

Z článku 8 Úmluvy i dalších mezinárodních dokumentů také vyplývá pozitivní závazek států v případě nuceného vystěhování nutnost poskytnout náhradní bydlení zranitelným skupinám, například rodinám s dětmi nebo menšinám,<sup>40</sup> s výjimkou případů působení vyšší moci.<sup>41</sup>

V případě rozhodování o **odstranění stavby** je podle ESLP nezbytné posoudit přiměřenost tohoto opatření. Ztráta obydlí je totiž nejzávažnějším zásahem do práva na respektování obydlí a osoba, která čelí takovému zásahu, musí mít možnost uplatnit námitky proti tvrzené nepřiměřenosti daného opatření před nezávislým soudem. Jde-li o nepovolenou stavbu, je přitom nutné vzít mj. v úvahu, (i) zda obydlí bylo vybudováno nezákonně, (ii) zda k tomu došlo vědomě či nevědomě, (iii) jaká je povaha a závažnost nezákonného jednání, (iv) jaká je povaha zájmu sledovaného odstraněním stavby, (v) zda osoby, které mají ztratit své obydlí, mají k dispozici jiné přiměřené ubytování, případně (vi) zda existují jiné méně přísné možnosti, jak danou situaci vyřešit.<sup>42</sup>

Nelegální stavby a nepovolené provozy poškozující životní prostředí mohou podle judikatury ESLP rovněž představovat zásah do práva na ochranu obydlí a práva na respektování **soukromého života** jednotlivců.<sup>43</sup> V extrémním případě může jít až o porušení práva na život zaručeného čl. 2 Úmluvy.<sup>44</sup>

---

<sup>36</sup> Rozsudek ESLP ze dne 9. 1. 2009, *Forminster Enterprises Limited proti České republice* (stížnost č. 38238/04).

<sup>37</sup> Viz např. rozsudek ESLP ze dne 27. 5. 2004, *Connors proti Spojenému království* (stížnost č. 66746/01, § 39).

<sup>38</sup> Viz např. rozsudek ESLP ze dne 16. 7. 2009, *Zehentner proti Rakousku* (stížnost č. 20082/02).

<sup>39</sup> Viz např. rozsudek velkého senátu ESLP ze dne 18. 1. 2001, *Chapman proti Spojenému království* (stížnost č. 27238/95, § 102–104).

<sup>40</sup> Viz např. rozsudek ESLP ze dne 24. 4. 2012, *Yordanova a ostatní proti Bulharsku* (stížnost č. 25446/06).

<sup>41</sup> Viz např. rozsudek ESLP ze dne 17. 10. 2013, *Winterstein a ostatní proti Francii* (stížnost č. 27013/07).

<sup>42</sup> Viz např. rozsudek ESLP ze dne 21. 4. 2016, *Ivanova a Cherkezov proti Bulharsku* (stížnost č. 46577/15).

<sup>43</sup> Viz zejména rozsudky ESLP ze dne 9. 12. 1994, *López Ostra proti Španělsku* (stížnost č. 16798/90), ze dne 19. 2. 1998, *Guerra a ostatní proti Itálii* (stížnost č. 14967/89), ze dne 9. 6. 2005, *Fadeyeva proti Rusku* (stížnost č. 55723/00), ze dne 10. 11. 2004, *Taşkın a ostatní proti Turecku* (stížnost č. 46117/99), ze dne 27. 1. 2009, *Tătar proti Rumunsku* (stížnost č. 67021/01), nebo ze dne 20. 3. 2008, *Budayeva proti Rusku* (stížnost č. 15339/02).

<sup>44</sup> Viz např. rozsudek ESLP ze dne 30. 11. 2004, *Öneryildiz proti Turecku* (stížnost č. 48939/99).



Nová úprava zamezuje realizaci nepovolených staveb a umožňuje koordinaci jednotlivých veřejných zájmů včetně ochrany životního prostředí. Důsledkem má být efektivnější zavádění a uplatňování ochranných opatření ke snížení negativních vlivů zatěžujících provozů, a zároveň zvýšená pozornost, kterou ESLP vyžaduje pro spravedlivé vyvážení zájmů jednotlivce a společnosti.<sup>45</sup>

Další článek Úmluvy, který může být rekonfigurací dotčen, je článek 6 Úmluvy, který zaručuje **soudní ochranu** při rozhodování o občanských právech a trestních obviněních. ESLP uplatňuje nezávislé posouzení povahy řízení bez ohledu na to, jak jej označuje vnitrostátní právo,<sup>46</sup> a tradičně vychází z toho, že je ke sporům o občanských právech nutné řadit vedle disputací mezi jednotlivci také spory, ve kterých stát zastává pozici soukromoprávní.<sup>47</sup>

Tento přístup se však postupně vyvíjí a ESLP pod ochranu poskytovanou citovaným ustanovením podřazuje i spory, které posuzují správní soudy, pokud je jejich povaha spíše soukromoprávní,<sup>48</sup> což se týká i například sporů o vydání stavebního povolení,<sup>49</sup> rozhodnutí o vyvlastnění<sup>50</sup> nebo celé řady dalších správních rozhodnutí,<sup>51</sup> a to i z oblasti ochrany životního prostředí.<sup>52</sup>

Čl. 6 Úmluvy se nadto uplatní bez ohledu na širokou povahu veřejného zájmu, který žalobci chrání: „...navzdory obecnému zájmu, který v projednávaném případě žalobci uplatňují, nemůže být jejich procesní postup považován za uplatňování prostředků typu *actio popularis*, a to i s přihlédnutím k okolnostem případu, zejména k povaze sporu a napadených aktů i k aktivní legitimaci žalobců. Soud proto dospěl k závěru, že stížnost vznesená žalobci byla dostatečně spojena s občanskými právy, u kterých mohou dotčené strany namítat, že jim svědčí, aby bylo možné aplikovat článek 6.“<sup>53</sup>

Co se týče nároků na účinnou soudní ochranu, judikatura ESLP především akcentuje spravedlivé vyvažování práv dotčených osob a zájmu na funkčním rozhodování správních orgánů. Pokud dochází k omezení přístupu k soudní ochraně, ESLP posuzuje především legitimní cíle a proporcionalitu takového omezení,<sup>54</sup> a to i s ohledem na relevantní

---

<sup>45</sup> Viz např. rozsudek ESLP ze dne 21. 2. 1990, *Powell and Rayner proti Spojenému království* (stížnost č. 9310/81).

<sup>46</sup> Viz rozsudek ESLP ze dne 28. 6. 1978, *König proti Německu* (stížnost č. 6232/73, § 88-89).

<sup>47</sup> Tamtéž.

<sup>48</sup> Prvně patrně rozhodnutí z oblasti uplatňování nároků z pojištění proti průmyslové havárii podle německé úpravy v rozsudku ESLP ze dne 29. 5. 1986, *Deumeland proti Německu* (stížnost č. 9384/81, § 74: „Having evaluated the relative cogency of the features of public law and private law present in the instant case, the Court finds the latter to be predominant. None of these various features of private law is decisive on its own, but taken together and cumulatively they confer on the asserted entitlement the character of a civil right within the meaning of Article 6 para. 1 (art. 6-1) of the Convention, which was thus applicable.“).

<sup>49</sup> Viz např. rozsudek ESLP ze dne 23. 9. 1982, *Sporrong a Lönnroth proti Švédsku* (stížnost č. 7152/75).

<sup>50</sup> Např. rozsudek ESLP ze dne 21. 2. 1986, *James a ostatní proti Spojenému království* (stížnost č. 8793/79).

<sup>51</sup> Viz např. rozsudky ESLP ze dne 16. 7. 1971, *Ringeisen proti Rakousku* (stížnost č. 2614/65), ze dne 23. 10. 1985, *Benthem proti Nizozemsku* (stížnost č. 8848/80), ze dne 7. 7. 1989, *Tre Traktörer Aktiebolag proti Švédsku* (stížnost č. 10873/84), nebo ze dne 16. 12. 1992, *De Geouffre de la Pradelle proti Francii* (stížnost č. 12964/87).

<sup>52</sup> Viz např. rozsudek ESLP ze dne 10. 11. 2004, *Taşkın a ostatní proti Turecku* (stížnost č. 46117/99).

<sup>53</sup> Rozsudek ESLP ze dne 19. 6. 2018, *Bursa Barosu Başkanlığı a ostatní proti Turecku* (stížnost č. 25680/05, § 128).

<sup>54</sup> Viz již rozsudek ESLP ze dne 28. 5. 1985, *Ashingdane proti Spojenému království* (stížnost č. 8225/78).

mezinárodní závazky nebo existenci širší shody či trendu mezi evropskými státy,<sup>55</sup> přičemž obojí je podstatné z hlediska provádění požadavků Aarhuské úmluvy.

Evropský soud pro lidská práva má také relativně obsáhlou judikaturu v oblasti institutu **zneužití práva** podat stížnost, s jehož zavedením předkládaný návrh zákona operuje ve vztahu k možnosti soudu odmítnout zjevně šikanózní správní žalobu.<sup>56</sup>

Tato východiska předkladatel reflektoval zejména v konkrétní úpravě podmínek aktivní legitimace dotčené veřejnosti k podání žaloby proti rozhodnutí o povolení stavby.

## 9. Evropská sociální charta

Jelikož se rekonfigurace mimo jiné dotýká nuceného vystěhování osob, je třeba zohlednit také článek 16 Evropské sociální charty, 14/2000 Sb. m. s. Podle jeho výkladu prováděného Evropským výborem pro sociální práva („Výbor“) mají státy povinnost podpory poskytování přiměřeného bydlení, která mj. obsahuje i povinnost zajistit, že nikdo nebude nezákonně vystěhován.<sup>57</sup>

Výbor potvrdil, že nezákonné obývání místa nebo obydlí může ospravedlnit vystěhování jeho obyvatel. Kritéria posuzování nezákonného obývání však nesmějí být nepřiměřeně široká (ERRC proti Řecku). V tomto ohledu Výbor připomněl svou ustálenou judikaturu<sup>58</sup>, kde uvádí, že v souladu s Chartou právní ochrana osob ohrožených vystěhování musí být stanovena zákonem a musí obsahovat povinnost konzultovat dotčené strany s cílem nalézt alternativní řešení k vystěhování; povinnost stanovit přiměřenou výpovědní lhůtu před vystěhování; zákaz vystěhování v noci nebo v zimě; přístup k opravným prostředkům; přístup k právní pomoci a náhradu v případě protiprávního vystěhování.

Pokud pak dojde k vystěhování, musí být podle Výboru prováděno za podmínek, které respektují důstojnost dotčených osob; řídí se pravidly, která dostatečně chrání práva dotčených osob a je doprovázeno návrhy na náhradní bydlení.

Co se týká české právní úpravy, Výbor poukázal na dva nedostatky týkající se nuceného vystěhování.<sup>59</sup> Výbor zmínil nejprve skutečnost, že právní předpisy umožňují vystěhování jednotlivců i rodin, aniž by vyžadovala návrhy náhradního bydlení. Výbor dále nebyl přesvědčen, že veškeré právní předpisy umožňující vystěhování poskytují nezbytné záruky

---

<sup>55</sup> Viz rozsudek ESLP ze dne 15. 3. 2018, *Nait-Liman proti Švýcarsku* (stížnost č. 51357/07).

<sup>56</sup> Např. rozsudek ESLP ze dne 15. 9. 2009 ve věci *Miroļubovs a ostatní proti Lotyšsku*, stížnost č. 798/05, § 62 a 65; rozsudek ESLP ze dne 5. 10. 2000 ve věci *Varbanov proti Bulharsku*, stížnost č. 31365/96, § 36; rozhodnutí ESLP o přijatelnosti stížnosti ze dne 18. 5. 2004 ve věci *Řehák proti České republice*, stížnost č. 6728/01; rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva ze dne 17. 10. 1996 ve věci *Philis proti Řecku*, stížnost č. 28970/95; rozhodnutí ESLP o přijatelnosti stížnosti ze dne 19. 1. 2010 ve věci *Bock proti Německu*, stížnost č. 22051/07; ad.

<sup>57</sup> Rozhodnutí Evropského výboru pro sociální práva – Evropské centrum pro práva Romů (ERRC) proti Řecku, stížnost č. 15/2003, rozhodnutí ze dne 8. prosince 2004.

<sup>58</sup> Rozhodnutí Evropského výboru pro sociální práva – Médecins du Monde-International proti Francii, stížnost č. 67/2011, rozhodnutí ze dne 11. září 2012.

<sup>59</sup> Rozhodnutí Evropského výboru pro sociální práva – European Roma and Travellers Forum proti České republice, č. 104/2014, rozhodnutí ze dne 17. května 2016.

vyžadované článkem 16 Charty, jako jsou například předchozí konzultace dotčených stran (viz výše).

Co se týká zajištění náhradního bydlení, státy této povinnosti nemusí dostát v případech, kdy dochází k vystěhování osob nezákonně obývajících určité místo nebo obydlí. K takovému vystěhování ovšem nesmí dojít v případě, kdy by dotčené osoby uvrhlo do naprosto bezmocné situace, která by byla v protikladu k respektování jejich lidské důstojnosti.<sup>60</sup> Kritéria posuzování nezákonného bydlení obecně nesmí být nepřiměřeně široká, musí být v souladu s procesními pravidly (viz výše) a dostatečně chránit práva dotčených osob.<sup>61</sup> Dokonce i tehdy, kdy je vystěhování ospravedlněno veřejným zájmem, orgány státní správy musí přijmout opatření k přesídlení osob, anebo jim finančně pomoci.<sup>62</sup>

Problematicke související s řešenou oblastí se věnuje také řada judikátů Evropského soudu pro lidská práva.<sup>63</sup>

**Předkládaný návrh stavebního zákona provádí některé závazky České republiky plynoucí z mezinárodního práva. Lze souhrnně konstatovat, že návrhy řešení neodporují závazkům plynoucím z mezinárodního práva.**

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

### **Předpokládaný hospodářský a finanční dopad na státní rozpočet a ostatní veřejné rozpočty**

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. Náklady spojené s vytvořením 1 pracovního místa se odhadují (při předpokladu 100 tis. Kč na každé pracovní místo) na 414 mil. Kč. Dále je pak počítáno s 22 mil. Kč na zaškolení všech pracovníků (i pracovníků na OSÚ a úřadech územního plánování, kteří se dle zvolené varianty nepřesouvají pod strukturu státní stavební správy) při předpokladu 3 000 Kč na osobu. Jednorázové náklady na ICT jsou odhadovány na 400 mil. Kč, na nákup služebních

---

<sup>60</sup> Rozhodnutí Evropského výboru pro sociální práva – Defence for Children International DCI proti Nizozemsku, č. 47/2008, rozhodnutí ze dne 20. října 2009.

<sup>61</sup> Rozhodnutí Evropského výboru pro sociální práva – European Roma Rights Centre proti Bulharsku, č. 31/2005, rozhodnutí ze dne 18. října 2006.

<sup>62</sup> Rozhodnutí Evropského výboru pro sociální práva – International Movement ATD Fourth World proti Francii, č. 33/2006, rozhodnutí ze dne 5. prosince 2007.

<sup>63</sup> Rozsudek ESLP ze dne 9. 10. 2008 ve věci *Forminster Enterprises Limited proti České republice*, stížnost č. 38238/04.

automobilů potom na 540 mil. Kč. V řádech desítek mil. Kč se mohou pohybovat náklady na migraci dat, spisovou rozluku či stěhování archiválií. RIA nepočítá s výstavbou budov pro zaměstnance či spisoven, pouze s případným pronájmem jiných prostor (možné např. od ÚZSVM či SŽDC, cca 1200 nádražních budov). Tento pronájem je zahrnut v koeficientu režijních nákladů, o který jsou navýšeny dle Metodiky MV (2007) osobní náklady na každého pracovníka.

Mzdové a ostatní provozní náklady jsou odhadovány na cca 4 mld. Kč (při variantě, kdy OSÚ zůstávají na ORP, ÚÚP a ÚP na krajské úrovni jsou též přibližně beze změny vyjma převodu stanovisek). Opět jsou připočítány každoročně náklady na školení zaměstnanců ve výši 22 mil. Kč. Náklady na ICT mohou dosáhnout cca 80 mil. Kč za rok.

Na druhé straně půjde o úspory na příspěvku poskytovaném krajům na výkon přenesené působnosti. Protože tento příspěvek není adresný vzhledem k jednotlivým agendám, nelze výši úspor konkrétně uvést. Obdobně neexistuje přesná statistika o tom, jaké prostředky kraje na přesouvanou agendu reálně vynakládají.

Obecně je z pohledu veřejných rozpočtů možné očekávat efektivnější přípravu a realizaci veřejných stavebních zakázek, které z důvodu složitosti přípravy jsou řadu let odkládány. Rekodifikace tak umožní lépe a přesněji plánovat zdroje a veřejné finance veřejných investic, které přímo podmiňují konkurenceschopnost ČR a další rozvoj hospodářství a podnikatelského prostředí. De facto může být zahájeno čerpání prostředků, které se projeví nárůstem přímých rozpočtových investičních výdajů (v tomto případě často pouze ve formě spoluúčasti na projektu financovaném z evropských prostředků), nicméně protože půjde o investiční výdaje, celkový dopad bude (díky multiplikačnímu efektu) kladný a umožní efektivněji čerpat evropské fondy.

Podrobněji viz Hodnocení dopadů regulace (RIA) k návrhu stavebního zákona.

### **Dopady na podnikatelské prostředí ČR, sociální dopady, včetně dopadů na rodiny a dopady na specifické skupiny obyvatel, zejména osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny**

Dopady na podnikatelské prostředí České republiky jsou hodnoceny jako pozitivní a lze je shrnout zejména do následujících bodů:

- kvalitní územně plánovací dokumentace (cílem je zajistit, aby územně plánovací dokumentace byla zpracovávána v jednotném standardu a umožnila snazší čitelnost, dostupnost a koordinaci);
- nastavení pravidel a stabilizace územního plánování formou úpravy právní formy územních plánů, která umožní při respektování evropské legislativy zvýšit stabilitu a předvídatelnost právního prostředí;
- efektivního procesu povolování staveb díky nové struktuře stavebních úřadů umožňující vzájemnou koordinaci a komunikaci;
- vedení pouze jednoho integrovaného řízení a vydání jednoho konečného rozhodnutí, proti kterému se bude možné odvolat a podat žalobu;

- zavedení vymahatelných lhůt;
- zrychlení a zvýšení odbornosti v soudním řízení a zavedení apelačního principu;
- eliminace problému systémové podjatosti;
- významného omezení možnosti korupčního jednání.

Lze předpokládat, že v případě potřeby a zájmu obcí může dojít ke zjednodušení přípravy a realizace výstavby sociálních bytů, naplnění vládního programu Výstavba, dojde k opětovnému nastartování samoregulační schopnosti trhu, který se sekundárně projeví na dostupnosti bydlení jak ve formě vlastnického, tak nájemního bydlení.

Předložený návrh nemá dopady na národnostní menšiny ani znevýhodněné skupiny obyvatel ani na rovnost žen a mužů.

Podrobněji viz Hodnocení dopadů regulace (RIA) k návrhu stavebního zákona.

### **Dopady na životní prostředí**

Dopady na životní prostředí vlastní návrh nemá. Takové dopady mohou plynout z procesů, které budou podle navržené úpravy probíhat, resp. z následných realizací staveb. Návrh se těmto dopadům věnuje podrobně ve zvláštní části důvodové zprávy.

Podrobněji viz Hodnocení dopadů regulace (RIA) k návrhu stavebního zákona.

## **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>64</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.*“.

Podrobné zhodnocení je uvedeno v Závěrečné zprávě RIA.

<sup>64</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>

## 1. Úvod

Zvolené varianty předjímají významné systematické změny. Cílem těchto změn je posílení efektivity systému, a lze předpokládat, že rekodifikací bude tohoto cíle dosaženo. 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 takto tomu bude i v případě zavedení navrhovaného systému, a to i proto, že tam, kde mohou nová korupční rizika vzniknout, je lze účinně eliminovat konkrétními opatřeními, které uvedeme dále. V neposlední řadě je třeba uvést, že pokud mluvíme o vzniku nových korupčních rizik, musí být zohledněn jejich úbytek u těch prvků systému, u nichž dochází ke změně.

Korupční potenciál může být ovlivněn (ať už pozitivně nebo negativně) následujícími změnami, které budou z pohledu korupčních rizik konkrétněji uvedeny v příslušných kapitolách níže.

Specifika potenciálně korumpované strany vyplývají především z počtu stupňů/subjektů rozhodujících o konkrétní věci. Předpis nově nastavuje vztahy mezi jednotlivými aktéry „poptávkové“ strany. Navíc je v rámci rekodifikace požadována realizace digitalizace. Předpokládá se, že při správné implementaci standardních protikorupčních opatření dojde po rekodifikaci k výraznému snížení korupčních rizik, neboť nová struktura umožní eliminaci současné fragmentace stavebních úřadů, zlepšení metodického vedení podřízených úřadů a územních pracovišť, zvýšení koordinace a zlepšení komunikace mezi stavebními úřady a DO a především posílení kontrolních mechanismů.

## 2. Identifikace korupčních rizik

### Povaha právní úpravy

#### Přiměřenost

České veřejné stavební právo zahrnuje územní plánování, územní rozhodování, stavební řád a složkové předpisy chránící dílčí veřejné zájmy aplikované při výstavbě. I více než 10 let po přijetí stávajícího stavebního zákona, kterého se dotklo již více než 20 novel, včetně poslední z kategorie tzv. velkých novel provedené na základě zákona č. 225/2017 Sb.<sup>65</sup> však má stále daleko k ideálnímu stavu.

Jde nejen o převažující závěry odborníků na české stavební právo a dotčených osob ze stavební praxe. Tento závěr plyne i z celosvětových srovnávacích dat, které publikuje Světová banka ve studiích Doing Business. Podle studie Doing Business 2019 je proces povolování staveb v ČR jeden z nejpomalejších na světě. Podle délky standardizovaného stavebního řízení se Česká republika umístila na 156. místě ze 190 posuzovaných zemí s délkou 246 dnů.

8

Na výše uvedené aspekty reagovala v programovém prohlášení vláda, která se kromě jiného zavázala, že podpoří a zrychlí výstavbu v ČR, prosadí rekodifikaci veřejného stavebního práva a zjednoduší a zkrátí přípravu staveb pro zvýšení konkurenceschopnosti.

---

<sup>65</sup> Od té doby byly vydány další čtyři dílčí novely stavebního zákona, zákony č. 169/2018 Sb., 277/2019 Sb., 312/2019 Sb. a 47/2020 Sb. a další zásadní novela je aktuálně v procesu projednání (viz sněmovní tisk č. 673)

A i když se rekonstrukce dotkne vedle stavebního zákona i desítek dalších souvisejících zákonů, české stavební právo dospělo do stavu, ve kterém už nestačí pouhá další novelizace stavebního zákona. V posledních letech bylo přijato hned několik tzv. velkých novel stavebního zákona a souvisejících předpisů. Ty však nedosáhly zamýšlených cílů. Dílčím novelizacím stavebního zákona chyběla hlubší systémová koncepce i odvaha dotknout se samotných základů stávajícího stavebního práva. Tyto změny byly jen řešením některých nejnepříjemnějších dílčích problémů a neřešily problémy systémové. Zároveň změny indukovaly problémy nové a nezamýšlené. Českému veřejnému stavebnímu právu je proto třeba konečně dát novou ucelenou koncepci. Bez zásadní změny veřejného stavebního práva, která by přinesla úplně novou právní úpravu, nezátíženou stavebně-právními problémy dneška, nelze současné problémy stavebního sektoru a navazujících segmentů vyřešit.

Proto je třeba rozsah změn považovat za přiměřeně množině vztahů, které mají upravovat. I když na základě zvolených variant dochází k významným systematickým změnám, návrh celkově neúměrně nerozšiřuje kompetence orgánů veřejné správy. Dochází pouze k jejich přesunům. Do samotného rozhodovacího procesu nevstupuje nový aktér. Mění se pouze začlenění správních orgánů v rámci veřejné správy, které však rozhodně neznamená zvýšení korupčního potenciálu.

## **Jednoznačnost**

Navrhovaná právní úprava jasně vymezuje práva a povinnosti všech dotčených osob, nemění procesní postupy, které se budou i nadále řídit správním řádem a soudním správním řádem, přesně specifikuje lhůty, ve kterých je třeba rozhodnout i obsah a rozsah požadovaných dokumentů, které je třeba pro vydání rozhodnutí předložit. Věcné vstupy, které tvoří základ pro rozhodnutí, zůstávají stejné, neboť se předpokládá stejný stupeň ochrany veřejných zájmů dle složkových zákonů, jako je nyní. Změna regulace tak z tohoto titulu reálný prostor pro korupci rozhodně nezvýší.

## **Standardnost**

Navrhované změny jsou v souladu se známou praxí. Postupy a procesy v ní obsažené odpovídají stávajícím právním předpisům upravujícím srovnatelné vztahy a mechanismy. Zvolené varianty přináší nové, inovativní postupy, které jsou však plně v souladu s Ústavou a možnými zákonnými postupy.

## **Motivace ke korupci v regulované oblasti**

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.

## **Rozhodování**

### **Rozhodovací pravomoc**

Ze zvolených variant jasně plyne, který orgán je příslušný ve věci rozhodovat, tj. rozhodnutí bude vydávat úředník stavebního úřadu, který již sice nebude u většiny dotčených orgánů vázán závaznými stanovisky vydanými úředníky jednotlivých dotčených orgánů, bude však stále vázán jejich vyjádřeními. Stále budou v platnosti složkové zákony, které bude třeba respektovat. Navíc celý proces bude daleko více transparentní, neboť ho díky elektronizaci a digitalizaci bude možné sledovat od počátku do jeho konce, příp. mohou být zavedena další antikorupční opatření, které však nemohou být předmětem zákona či jeho věcného záměru.

### **Kontrolovatelnost rozhodování**

Předpokládá se, že rekodifikací dojde k posílení kontrolních mechanismů. Korupční potenciál by se měl proto snížit.

### **Odpovědnost**

Zvolené řešení se výrazně pozitivně promítne v oblasti odpovědnosti úřadů a úředních osob za škodu způsobenou nezákonným rozhodnutím nebo úředním postupem. Vedle toho se očekává i zjednodušení a zefektivnění aplikační praxe, a to jednak rovněž s ohledem na vyjmutí agendy stavební správy ze spojeného modelu veřejné správy, ačkoliv k tomuto vyjmutí dojde pouze u krajských úřadů.

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), nadto však bude (nově) jednotně aplikována i kárná odpovědnost v režimu zákona o státní službě. I tato skutečnost může přispět k posílení důrazu na odpovědný výkon dané agendy.

### **Opravné prostředky**

Na základě zvolených řešení nedochází ke změnám, které by vyžadovaly zakotvení nových opravných prostředků. Navrhován je systém dvojinstančního správního řízení v rámci jednoho správního orgánu (ústředí rozhoduje o opravném prostředku proti rozhodnutí územního pracoviště). Tato procesní konstrukce je sice výjimkou z obecného principu, avšak výjimkou ústavně plně konformní. Na základě uvedeného lze říci, že nelze očekávat, že rekodifikací dojde k negativní změně korupčních rizik.



## **Transparentnost**

Pokud bude v rámci rekodifikace posílena digitalizace tak, jak to předpokládá návrh stavebního zákona, bude mít rekodifikace výrazný pozitivní vliv na možnou míru korupce. Dle odborné literatury může rozvoj internetu a jiných elektronických nástrojů vést k radikální proměně výkonu veřejné správy a tím k maximálnímu zvýšení průhlednosti nového systému, a donutit tak veřejnou správu k odpovědnějšímu jednání.

## **Významnost korupčních rizik**

Celkově se návrhem snižuje se pravděpodobnost, že dojde ke korupčnímu jednání. Dle stupnice uvedené v metodice lze korupční rizika na pětistupňové slovní škále (extrémně nízká) – nízká – střední – vysoká – (extrémně vysoká) hodnotit jako nízká.

## **Eliminace korupčních rizik**

Korupční rizika lze eliminovat na základě výše uvedených opatření.

## **J. Zhodnocení dopadů na bezpečnost nebo obranu státu**

Předkládaný návrh nemá zásadní dopady na bezpečnost nebo obranu státu. Návrh zachovává postavení Ministerstva vnitra a Ministerstva obrany jako jiných stavebních úřadů a to tak, že:

- Ministerstvo obrany u staveb důležitých pro obranu státu mimo území vojenských újezdů, které slouží nebo mají sloužit k zajišťování obrany státu a jsou zřizovány Ministerstvem obrany nebo právníkou osobou jím zřízenou nebo založenou;
- Ministerstvo vnitra u staveb pro bezpečnost státu, kterými se rozumí stavby nebo jejich části sloužící k plnění úkolů Ministerstva vnitra, organizačních složek státu zřízených Ministerstvem vnitra, Policie České republiky, Policejní akademie České republiky, Hasičského záchranného sboru České republiky, Úřadu pro zahraniční styky a informace a Bezpečnostní informační služby s výjimkou staveb nebo jejich částí převážně užívaných pro účely bytové nebo rekreační, a u staveb sloužících k plnění úkolů Národního bezpečnostního úřadu.

Dále návrh obsahuje ustanovení k tzv. vymezeným územím. Jedná se o obdobu stávajícího § 175 zákona č. 183/2006 Sb. Ministerstvu obrany a Ministerstvu vnitra se tímto dává zmocnění vymezit opatřením obecné povahy v zájmu zajišťování bezpečnosti a obrany státu území, v němž:

- vydává vyjádření pro účely povolení záměru,
- vydává vyjádření k návrhu zadání územně plánovací dokumentace a stanovisko k návrhu územně plánovací dokumentace nebo její změny, dotýká-li se vymezeného území,
- může na již zřízených stavbách nařizovat nezbytné úpravy.

Toto opatření obecné povahy se vydává bez řízení o jeho návrhu a nabývá účinnosti dnem vyvěšení veřejné vyhlášky.

## **II. Zvláštní část**

### **K § 1 (Předmět úpravy)**

V souladu s Legislativními pravidly vlády obsahuje úvodní ustanovení předmět úpravy nového stavebního zákona.

Nový stavební zákon svým předmětem úpravy navazuje na zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Předmět úpravy je však rozšířen o požadavky na výstavbu a na stavby, tedy o tzv. stavební právo hmotné.

Nově stavební zákon upravuje podmínky ochrany veřejných zájmů státní stavební správou, úřady územního plánování a orgány samosprávy nejen podle stavebního zákona, ale i jiných právních předpisů, neboť dochází k přesunu některých kompetencí z dotčených orgánů na stavební úřady, např. v oblasti ochrany životního prostředí, zemědělství, lesnictví či ochrany kulturních památek v zájmu efektivního hájení veřejných zájmů v rámci postupů podle stavebního zákona. Ochrana veřejných zájmů podle jiných právních předpisů a neintegrovanými dotčenými orgány zůstává zachována prostřednictvím správních aktů podle jiných právních předpisů.

### **K § 2 (Vázanost dotčených orgánů)**

Ustanovení je inspirováno zněním § 4 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a dopadá na ty dotčené orgány, jejichž agenda nebyla integrována do rozhodování stavebního úřadu. Ustanovením je vyjádřen obecný princip vázanosti jednou vydaným závazným stanoviskem, stanoviskem nebo vyjádřením, které byly vydány jako podklad pro postupy podle stavebního zákona. Výjimky z tohoto principu jsou stanoveny v § 3 návrhu.

Výslovně je také zakotven princip, že věci, které byly vyřešeny a projednány v rámci pořizování územně plánovací dokumentace, nemohou být předmětem řešení v navazujících procesech.

### **K § 3 (Změna podmínek)**

V tomto ustanovení jsou stanoveny výjimky z principu vázanosti dotčeného orgánu jednou vydaným závazným stanoviskem, stanoviskem, vyjádřením či koordinovaným vyjádřením. První je zjištění nových skutečností, které nemohly být zohledněny dříve a kterými se podstatně změnily podmínky pro posouzení věci. Druhá výjimka představuje situaci, kdy vyjádření, koordinované vyjádření, stanovisko nebo závazné stanovisko může dotčený orgán vydat také tehdy, pokud původní bylo vydáno na základě údajů nepravdivých, neúplných nebo zkreslených. Třetí výjimka se vztahuje na proces pořizování územně plánovací dokumentace, kdy se dotčený orgán může odchýlit od dříve vydaného stanoviska z důvodů skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořizované územně plánovací dokumentace

nebo na základě výsledků řešení rozporů. Přestože změna jednou vydaného závazného stanoviska není obecně z důvodu právní jistoty žádoucí, zde naopak žádoucí je, neboť dotčený orgán by jinak nemohl své stanovisko změnit či upravit na základě dohody mezi dotčenými subjekty o řešení v územně plánovací dokumentaci, uzavřené v procesu projednávání rozporů.

#### **K § 4 (Záměr)**

Nově se v souvislosti se změnami v procesní oblasti definují pojmy „záměr“ a „záměr EIA“. Tyto nové pojmy jsou inspirovány předcházející právní úpravou, která užívala a definovala pojem „stavební záměr“.

Pojem „záměr“ je definován jako souhrnný pojem, který zahrnuje stavbu, zařízení, údržbu, změnu využití území, dělení nebo scelování pozemků a stanovení ochranného pásma.

Pojem „záměr EIA“ je v ustanovení definován pro účely stavebního zákona jako záměr (stavba, zařízení, údržba stavby, změna využití území, dělení nebo scelování pozemků a stanovení ochranného pásma), který podléhá posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

#### **K § 5 (Stavba)**

Pojem stavba je tradičním a jedním z klíčových pojmů stavebního zákona. Na základě požadavku na zrevidování pojmů stavebního zákona, stanoveném již v počátečních fázích „Rekodifikace veřejného stavebního práva“, je pojem „stavba“ nově definován.

Při návrhu nové definice pojmu „stavba“ se vycházelo z poznatků aplikační praxe a soudní judikatury, např.:

- Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 27. 4. 2006, čj. 1 Afs 124/2005-61, uvedl: *„Stavební zákon nedefinuje pojem stavby vyčerpávajícím způsobem a naprosto konkrétně, nýbrž (...) ponechává v tomto směru prostor pro volnou úvahu. Všeobecně se však za stavební dílo považuje výsledek záměrné lidské činnosti, jehož provedení vyžaduje určitou míru stavebnětechnických znalostí a dovedností.“*
- Krajský soud v Hradci Králové v rozsudku ze dne 25. 4. 2003, čj. 31 Ca 24/2002-27, popsal stavbu jako *„výsledek záměrné lidské činnosti, jehož provedení vyžaduje určitou míru stavebnětechnických znalostí a dovedností“*. Stavba může podle něj *„vzniknout nejen tzv. mokrým procesem (zděním nebo litím), ale i pracemi pouze tesařskými nebo truhlářskými, při nichž jsou jednotlivé stavební prvky spojovány čepy, hřebíky, ale i jinak“*.
- Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 4. 5. 2016, čj. 4 As 78/2016-26 uvedl: *„Nejvyšší správní soud považuje za potřebné předně poznamenat, že stavba – stavební dílo – ke svému vzniku vyžaduje naplnění alespoň některých definičních znaků. (...) Jedná se o:*
  - a) *Účast lidského činitele (přítomnost člověka) při „procesu stavění“ – vzniku stavebního díla jako záměrné lidské činnosti sledující určitý cíl [stavebním dílem, tedy stavbou,*

*tak nemůže být např. jen náhodné, ale ani záměrné pouhé „nahromadění“ (složení) stavebního materiálu na určitém místě apod.]*

- b) Použití stavebního materiálu (stavebních výrobků), když stavebním materiálem může být, v závislosti zejména na typu, účelu a místu stavby, prakticky cokoliv.*
- c) Použití stavební nebo montážní technologie k jeho vzniku [touto technologií lze v tomto případě bez rozlišení, zda jde v konkrétním případě o stavební nebo montážní technologii nebo o od sebe neoddělitelnou kombinaci obou (viz poznámka výše), jen velmi obecně a jistě zjednodušeně vyjádřeno rozumět „soubor určitých znalostí a dovedností (postupů) nutných ke vzniku stavebního díla“]. Nebylo by tedy možné hovořit o stavebním díle, kdyby k jeho vzniku žádné takové ani základní schopnosti (znalosti, odborné postupy) třeba nebyly [...].*
- d) Účel, ke kterému má stavební dílo po svém dokončení sloužit (lze si jistě jen obtížně představit, že by někdo začal připravovat realizaci jakékoliv stavby, aniž by ještě předtím alespoň neuvažoval, k jakému účelu bude toto dílo po svém dokončení sloužit) [pozn.: lze konstatovat, jak uvedeno již výše, že právě účelem užívání (tj. účelem, pro který je určeno) se bude stavební dílo lišit od jiných „děl“, která jinak budou vykazovat shodně všechny ostatní znaky stavebního díla].*
- e) Stavební pozemek (resp. nejobecněji vyjádřeno jakékoliv místo, na němž bude stavba prováděna, umístěna), když stavba může být v zásadě umístěna buď „přímo“ na pozemku, nebo s ním musí být alespoň „zprostředkovaně“ (nepřímo) spojena (např. posed umístěný v koruně stromu apod.).“*

Nově je pojem „stavba“ definován jako stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů a konstrukcí za účelem užívání na určitém místě. Za stavbu se považuje stejně jako v předcházející právní úpravě také výrobek plnící funkci stavby.

Nová definice je na rozdíl od předcházející definice postavena pozitivně a obsahuje všechny shora uvedené definiční znaky, tj. stavba jako stavební dílo musí být

- výsledkem záměrné lidské činnosti,
- provedená za použití stavebního materiálu [přitom musí být splněny požadavky na stavby (§ 153), tj. pro stavbu mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby],
- výsledkem stavební nebo montážní činnosti, tj. určitého technologického postupu, který vyazuje minimální míru odborných znalostí ze strany toho, kdo stavbu provádí,
- provedená k plnění zamýšleného, nikoli nahodilého, účelu,
- provedená na konkrétním místě (pozemku nebo stavbě).

Definiční znaky stavby musí splňovat také výrobek plnící funkci stavby, přitom není z hlediska stavebního zákona rozhodné, zda byl vyroben „již“ u výrobce a na místo, kde bude

užíván, dopraven jako celek a tam pouze „osazen“, nebo zda je montován až přímo na staveništi, pouze z dílů vyrobených (dodaných) výrobcem. Je nesporné, že v obou případech musí být na výrobek plnicí funkci stavby uplatňovány shodné požadavky jak z hlediska jeho umístění na pozemku, tak z hlediska splnění technických požadavků, jako na stavbu. Výsledné vlastnosti výrobku plnicího funkci stavby garantuje výrobce. Ze soudní judikatury lze k pojmu „výrobek plnicí funkci stavby“ uvést např.:

- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 9. 2017, čj. 9 As 342/2016-21: *„Za stavbu se dle citovaného ustanovení považují i výrobky, které svým účelem, k němuž mají být užívány, plní funkce, které by jinak plnily stavby vzniklé stavební či montážní technologií. Určující je účel, k němuž mají tyto výrobky sloužit. Jak uvádí komentář, jedním z příkladů výrobků plnicích funkci stavby „jsou ‚zahradní domky‘, které si stavebníci jako zkompletovaný celek zhotovený u výrobce zakoupí, aby jej jako takový umístili na konkrétním pozemku a následně užívali jako ‚klasickou‘ stavbu vzniklou stavební činností. Obdobným příkladem jsou tzv. mobilní domy. V okamžiku, kdy tento výrobek ztratí svoji mobilitu, tj. pokud by bylo záměrem jeho majitele osadit jej na pozemek s tím, že má začít plnit jako svůj základní účel funkci stavby (např. pro bydlení či rekreaci), pak takový výrobek plně podléhá povolovacím režimům dle stavebního zákona.“*
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 8. 12. 2010, č. j. 10 Ca 280/2008–78: *„Pojmu „výrobek plnicí funkci stavby“ je nutno rozumět tak, že se jedná o výrobek, který plní takovou funkci, jakou obvykle plní stavby ve smyslu § 2 odst. 3 stavebního zákona z roku 2006. Nejpodstatnějším charakteristickým znakem výrobku plnicího funkci stavby ve smyslu stavebního zákona je to, že se jedná o výrobek umístěný na určitém konkrétním místě trvale nebo dlouhodobě. Takovým výrobkem může být např. i silniční vozidlo.“*
- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 16. 3. 2016, č. j. 31 A 15/2014–46: *„Soud tedy jednoznačně shledává, že tento objekt, jako celek, není mobilní, nelze ho přemísťovat po pozemních komunikacích, a při pokusu o jeho přemístění by bezpochyby došlo k jeho destrukci (viz zejména jeho „položení“ na betonových patkách umístěných částečně na již dříve realizovaných betonových základech, tak také napojení na inženýrské sítě – zejm. napojení odpadů z WC a koupelny). Dle názoru zdejšího soudu je navíc zcela zřejmé (a to z funkčnosti zařízení celé stavby), že objekt slouží k užívání osobami, a to k rekreaci či občasnému odpočinku.“*

Vzhledem k institucionálním změnám, k procesnímu zjednodušení povolování záměrů, k zachování možnosti zpracování některých druhů dokumentací osobou s jinou kvalifikací než pouze projektantem (autorizovanou osobou) a též s ohledem na zachování možnosti provádět některé stavby svépomocí, se stavební zákon vrací k již dříve užívaným pojmům „drobné stavby“ a „jednoduché stavby“, které ještě doplňuje o „vyhrazené stavby“ a „ostatní stavby“. Taxativní výčet drobných staveb stanoví příloha č. 1, jednoduchých staveb příloha č. 2 a vyhrazených staveb příloha č. 3 k tomuto zákonu, současně je v přílohách k zákonu uvedeno, jaké stavby se za drobné ani jednoduché nepovažují.

Obecně lze uvést, že drobné stavby nevyžadují povolení stavebního úřadu a lze je provádět svépomocí, pokud stavebník zajistí stavbyvedoucího nebo stavební dozor. Drobné stavby se

rovněž nekolaudují. Jednoduché stavby vyžadují povolení stavebního úřadu, jejich dokumentaci může až na výjimky zpracovat kvalifikovaná osoba (osoba s požadovaným vzděláním a praxí) nebo projektant (autorizovaná osoba), lze je provádět svépomocí, pokud stavebník zajistí stavbyvedoucího nebo stavební dozor. Většina jednoduchých staveb se nekolauduje. Vyhrazené stavby vyžadují povolení stavebního úřadu, dokumentaci musí zpracovat projektant (autorizovaná osoba) a stavbu musí provádět stavební podnikatel, který je současně povinen zajistit při jejím provádění stavbyvedoucího (autorizovaná osoba) a dozor projektanta (autorizovaná osoba).

Nová úprava stavebního zákona přebírá pojmy „soubor staveb“ a „dočasná stavba“ (v předcházející právní úpravě nebyl pojem „dočasná stavba“ definován samostatně, ale byl součástí definice pojmu stavba – § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.).

Stejně jako v předcházející právní úpravě (§ 2 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb.) se stavbou rozumí také její část nebo změna dokončené stavby (nástavba, přístavba nebo stavební úprava).

#### **K § 6 (Změna a údržba dokončené stavby)**

Definice pojmu „změna dokončené stavby“ vychází z předcházející právní úpravy, tj. zahrnuje nástavbu, přístavbu a stavební úpravu. Nově je definice rozšířena o změnu v užívání stavby, která je, jak vyplývá z definice pojmu „stavba“ (stavba je provedená k plnění zamýšleného účelu), také změnou dokončené stavby. Za změnu v účelu užívání stavby se shodně s předcházející právní úpravou (§ 126 až 127 zákona č. 183/2006 Sb.), rozumí změna, při které se mění způsob užívání stavby, provozní zařízení stavby, způsob výroby nebo se výroba podstatně rozšiřuje, činnost, jejíž účinky by mohly ohrozit život nebo veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost nebo životní prostředí, nebo doba trvání dočasné stavby anebo se mění dočasná stavba na stavbu trvalou.

Definice pojmu „údržba stavby“ je převzata z předcházející právní úpravy a navíc je doplněna o další požadavky na zabezpečení dobrého stavebně technického stavu stavby tím, že nesmí vznikat nebezpečí výskytu závady nebo havárie stavby.

Za udržovací práce, kterými se zabezpečuje dobrý stavebně technický stav stavby, se považují zejména opravy fasády a vnitřních omítek, obkladů stěn, podlah a dlažeb, výměna a opravy střešní krytiny, opravy povrchu plochých střech, komínových těles, opravy vnitřních instalací, výměna, opravy a nátěry oplechování střech, žlabů a odpadních dešťových svodů, opravy oken a dveří a jejich nátěry, výměna dveří a oken a opravy oplocení, nemění-li se jimi vzhled stavby; dále výměna nepodstatných částí konstrukcí stavby; opravy ústředního vytápění, větracího a klimatizačního zařízení, výměna zařizovacích předmětů (např. umyvadel, van, kuchyňských linek) a jiného běžného vybavení stavby, nebo udržovací práce na pozemních komunikacích stanovené v § 15 vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích.

Z judikatury lze k pojmu „údržba stavby“ uvést např.:

- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 6. 2019, č. j. 1 As 35/2009–69: *„Smyslem udržovacích prací je zachovat stavbu ve stavu, který odpovídá projektové dokumentaci ověřené ve stavebním řízení, ve zkráceném stavebním řízení či dokumentaci přiložené k ohlášení, popřípadě dokumentaci skutečného provedení stavby (Hegenbart, M. - Sakař, B. a kol. Stavební zákon. Komentář, C. H. Beck, Praha 2008, s. 15). V podstatě se jedná o běžně prováděné opravy, kterými se nemění právní poměry stavby (na rozdíl od nástavby, přístavby, změny účelu užívání), neboť udržovací práce musí být v souladu s existujícím právním stavem stavby (Hegenbart, M. - Sakař, B. a kol. op. cit., s. 386). Jelikož se jedná o udržování stavby ve stavu odpovídajícím ověřené projektové dokumentaci (resp. dokumentaci skutečného provedení stavby), nelze hovořit o udržovacích pracích, jestliže by vedly ke změně stavby oproti dokumentaci.“*

### **K § 7 (Zařízení)**

Pojem zařízení vychází z předcházející právní úpravy, ve které však poněkud zanikalo, že tento pojem v sobě zahrnuje nejen reklamní zařízení, ale též různá technická zařízení. Nově je proto nejdříve definován pojem „zařízení“ jako souhrnný pojem zahrnující technické zařízení nebo reklamní zařízení, pokud nejde o stavbu, které vzniká za účelem užívání na určitém místě, a následně je definován samotný pojem „reklamní zařízení“.

„Reklamní zařízení“ je definováno jako panel, tabule, deska či jiná konstrukce, tj. zařízení, které je nosičem reklamy nebo jiných informací, např. plakátu, nápisu, fotografie atd. Pojmu „reklamní zařízení“ naopak neodpovídají potištěné tkaniny nebo plakáty upevňované přímo ke stavbě nebo k lešení provazy, dráty, hřebíky, šrouby nebo lepením, ani nápisy na zdech.

Stejně jako v předcházející právní úpravě se reklamní zařízení o celkové ploše větší než 8 m<sup>2</sup> považuje za stavbu.

### **K § 8 (Terénní úprava)**

Definice pojmu „terénní úprava“ vychází z předcházející právní úpravy. I nadále se za terénní úpravu považují pouze zemní práce a změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry, a dále těžební a jim podobné a s nimi související práce, nejde-li o hornickou činnost nebo činnost prováděnou hornickým způsobem.

Příkladný výčet uváděný v předcházející právní úpravě je vypuštěn z důvodu nejednoznačnosti. V tomto výčtu jsou např. skladovací a odstavné plochy přímo označeny za terénní úpravy a vedle toho je současně stanoveno, že v případě hřišť a sportovišť jsou terénními úpravami pouze úpravy pozemků pro jejich zřízení, a již nikoli tyto plochy samotné.

Skladovací, odstavné a další obdobné plochy mohou být, podle způsobu jejich provedení v konkrétních případech, buď samostatnou stavbou nebo terénní úpravou. Pokud budou stavbou (tj. vznikají stavební nebo montážní činnostmi ze stavebních výrobků, materiálů a konstrukcí, a jsou určeny k užívání na stanoveném místě), bude většinou nutné při jejich provádění provést také „úpravu“ stávajícího terénu, podobně jako v případě hřišť a sportovišť,



a teprve potom, kdy bude pozemek upraven, bude na něm možné zřídit příslušnou stavbu - plochu. V takovém případě není plocha terénní úpravou, ale stavbou, a ani samotná úprava pozemku (zemní práce) nezbytná pro provedení plochy (stavby) není terénní úpravou (je pouze jednou z činností vedoucích k provedení stavby plochy). Obecně tedy platí, že plochy s různým využitím, např. odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy anebo sportovní hřiště, mohou být považovány za terénní úpravu jedině za předpokladu, že nevznikají stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů a konstrukcí, tj. že nejsou stavebním dílem.

Vedle ploch s různým využitím lze mezi terénní úpravy zařadit též násypy nebo závážky, pokud se jimi podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry, a dále těžební práce na povrchu.

## **K § 9 (Staveniště)**

Definice pojmu „staveniště“ vychází z předcházející právní úpravy, ale je rozdělena do dvou samostatných odstavců. První odstavec definuje staveniště jako místo, na kterém se provádí stavba, zařízení, terénní úprava nebo udržovací práce anebo na kterém se stavba, zařízení nebo terénní úprava odstraňuje. Druhý odstavec pak vymezuje ono „místo“ staveniště jako stavební pozemek, popřípadě zastavěný stavební pozemek nebo jeho část anebo část stavby, popřípadě, v rozsahu vymezeném stavebním úřadem, též jiný pozemek nebo jeho část anebo část jiné stavby. Rozsah staveniště vymezuje stavební úřad ve výroku rozhodnutí.

Staveniště, resp. jeho rozsah, se liší podle druhů staveb. V mnoha případech, zejména u stavebních úprav (změn dokončených staveb) a udržovacích prací, není nutné vymezovat rozsah staveniště, neboť k jejich provedení, uskladnění stavebního materiálu nebo nástrojů, postačí samotná stavba, na které jsou stavební úpravy nebo udržovací práce prováděny. Staveniště pozemních staveb (budov) tvoří obvykle jednu ucelenou plochu, zatímco staveniště liniových staveb je tvořeno pásem podél budované stavby.

Staveniště musí splňovat několik podmínek. Musí oddělovat stavební provoz od okolí a zabránit vstupu cizích osob, zajišťovat vjezd a výjezd z pozemní komunikace, umožňovat bezpečný pohyb pracovníků a strojů při provádění stavebních prací, zajišťovat správné a bezpečné uložení stavebního materiálu, zajišťovat shromáždění odpadu a jeho odvoz, zajišťovat zdravotní a hygienické podmínky pro pracovníky na stavbě a vytvářet podmínky pro ochranu životního prostředí. Na staveništích se nachází řada strojů, přístrojů, nástrojů a zařízení, např. dopravní stroje, stroje pro manipulaci se stavebními materiály, stroje pro údržbu komunikací, stroje pro výrobu, zpracování a dopravu betonových směsí, zemní stroje, dále také zvedací či uklidové stroje, měřicí přístroje, nářadí a nástroje. Nedílnou součástí staveniště je také technická infrastruktura včetně osvětlení, kamerové systémy, navigační systémy, přístupové systémy, zábrany a staveništní buňky – kontejnery pro pracovníky na stavbě.

Staveniště se musí zařídit a uspořádat tak, aby se stavba mohla řádně a bezpečně provádět. Nesmí přitom docházet k ohrožování a nadměrnému zatěžování okolí stavby, ke znečišťování komunikací, ovzduší, vod, ani k omezení přístupu k přilehlým stavbám nebo pozemkům.

## **K § 10 (Veřejná infrastruktura)**

Veřejná infrastruktura je jedním z klíčových pojmů stavebního zákona a to jak na úseku územního plánování, tak na úseku stavebního řádu.

Stavební zákon taxativně vymezuje čtyři základní typy veřejné infrastruktury, a sice dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu, občanské vybavení a veřejná prostranství, které slouží veřejné potřebě. Zákon z pochopitelných důvodů nemůže uvést kompletní výčet všech prvků, které jsou součástí jednotlivých typů veřejné infrastruktury, proto je výčet v zákoně uveden pouze demonstrativně, což samozřejmě může vést k jistým pochybnostem, co vše lze považovat za stavby veřejné infrastruktury.

V případě dopravní infrastruktury jsou za veřejnou infrastrukturu považovány zejména stavby pozemních komunikací (tedy zejména dálnice, silnice a místní komunikace), dráhy (celostátní, regionální nebo místní), vodní cesty a letecké stavby a stavby a zařízení s nimi související.

Technická infrastruktura je pojmem velmi širokým. Technická infrastruktura je tvořena složitými systémy, které ovlivňují rozvoj, vzhled i celkový život města a je klíčová pro správné fungování sídel a společnosti jako celku. Patří sem stavby a zařízení pro zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod, stavby a zařízení pro energetiku, produktovody, elektronické komunikace a k nakládání s odpady. Nad obecný rámec chápání tohoto pojmu stavební zákon ještě do technické infrastruktury řadí zařízení ke snižování nebezpečí v území a nově také pro zlepšování stavu povrchových a podzemních vod.

Technickou infrastrukturou z hlediska energetiky jsou zejména sítě technické infrastruktury a s nimi související stavby a zařízení pro energetiku (např. výroby elektřiny, výroby tepla, výroby plynu, zásobníky plynu, zařízení pro akumulaci energie).

Sítě technické infrastruktury jsou podle účelu energetické – např. elektroenergetická vedení, plynovody a rozvodná tepelná zařízení včetně souvisejících technologických objektů a zařízení jako např. trafostanice, rozvodny, regulační a kompresní stanice, stanice protikorozní ochrany, předávací stanice, přípojky, armatury, zařízení a konstrukce na vedení, včetně systémů měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky a koncových prvků jako jsou rovněž prvky dobíjecí a plnicí infrastruktury.

Za technickou infrastrukturu se považuje rovněž fyzická infrastruktura podle § 2 písm. a) zákona č. 194/2017 Sb., o opatřeních ke snížení nákladů na zavádění vysokorychlostních sítí elektronických komunikací a o změně některých souvisejících zákonů.

Občanské vybavení jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel. Zákon uvádí příkladný výčet, tedy že se za něj považují například stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatel.

Občanské vybavení lze charakterizovat jako nejvíce heterogenní ze složek veřejné infrastruktury. Je představováno velmi rozsáhlým souborem nevýrobních i výrobních staveb a zařízení, sahajících od správy a administrativy až po školství a výchovu, od zdravotnictví až

po pohřebnictví. Cílem rozvoje této obslužné funkce je zvýšení standardu kvality a pohotovosti všech služeb, které občanské vybavení nabízí obyvatelům sídla i těm, kteří za službami dojíždějí. Kromě toho zařízení občanského vybavení vytvářejí mnoho pracovních příležitostí.

Faktory, které ovlivňují rozvoj zařízení občanského vybavení, vycházejí z demografické, ekonomické a sociální skladby obyvatel, z prostředí sídla, tj. geografické polohy a dominující funkce a v neposlední řadě z dopravních možností území. Zařízení občanského vybavení jsou podle druhů, četnosti výskytu a frekvence využívání obyvatelstvem situovány do centrálních, obytných a dalších částí sídel a ovlivňují jejich urbanistickou koncepci a prostorovou strukturu. Městotvorná role vybraných zařízení občanského vybavení, která je v některých případech mimořádná, nabývá obzvláštního významu v centrech měst, kde jsou spolu s bydlením základní podmínkou zachování běžného denního života a jako taková musí být zohledněna v procesech územního plánování. Kvalita a vyváženost sítě občanského vybavení a její vazba na další funkce jsou zásadními faktory udržitelného rozvoje území, neboť výrazně působí jak na ekonomickou a sociální skladbu obyvatel, tak i na životní prostředí sídel.

Při návrhu územní organizace občanského vybavení je nutné zejména respektovat požadavky jednotlivých druhů zařízení na kvalitu, rozsah a lokalizaci pozemků. Potřebné plochy pozemků pro jednotlivé druhy zařízení občanského vybavení jsou vyjádřeny v ukazatelích, které odpovídají základním požadavkům na výstavbu a provoz, a to jak pro obec, kde je zařízení umístěno, tak pro příslušné zájmové území.

Veřejná prostranství jako poslední součást veřejné infrastruktury jsou definována skrze odkaz do zákona o obcích a zákona o hlavním městě Praze. Zákon o obcích v § 34 a obdobně zákon o hlavním městě Praze v § 14b uvádí, že „*Veřejným prostranstvím jsou 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.*“ Po obsahové stránce tato definice vymezuje veřejné prostranství jednak z věcných hledisek, a to tím, že uvádí v úvahu přicházející pojmenovatelné druhy či typy veřejných prostranství, dále pak vymezuje veřejné prostranství znakem jeho obecné přístupnosti (což platí jak pro nepojmenovatelné, tj. tzv. další prostory, tak pro tzv. pojmenovatelné druhy či typy veřejných prostranství), a dále je vymezuje i z pohledu vlastnických charakteristik.

Klíčové jsou dva poslední znaky charakterizující veřejné (či veřejná) prostranství jako přístupné (přístupná) každému bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. To ve svém důsledku znamená i příslušné omezení práv vlastníka, který musí respektovat, že takovýto prostor (byť je v jeho vlastnictví) nemůže být např. vlastníkem oplocen, či jinak uzavřen, neboť tak by ztratil svoji funkci veřejného prostranství. Vlastník takového prostoru je povinen omezení spojená s jeho povahou veřejného prostranství strpět.

Z hlediska procesů a principů územního plánování jsou veřejná prostranství klíčovou městotvornou složkou, jejichž kvalita určuje kvalitu života v daném sídle. Veřejné prostranství je tedy z tohoto hlediska plocha vymezená urbanistickými prostředky, tedy především okolní zástavbou. Může být rovněž vymezena zelení (zejména stromy) nebo jinými prostorotvornými prvky a způsoby (vodní plochou, vodním tokem aj.). Takto vymezený prostor slouží k užívání veřejností a plní většinou více vzájemně souvisejících funkcí. Jedná

se především o obsluhu území včetně dopravní obsluhy, nakupování a vyřizování nezbytných záležitostí, docházku domů a do zaměstnání, ale rovněž o samotný pobyt na veřejných prostranstvích, o rekreaci (například v parku) a v neposlední řadě též o společenská setkávání.

Veřejná prostranství plní v území dvě vzájemně protichůdné funkce: funkci komunikační (průchody a průjezdy) a funkci klidovou (relaxace, odpočinek, setkávání obyvatel). Dalším problematickým bodem je poměrně rozsáhlá právní definice veřejných prostranství, když ta v sobě zahrnuje poměrně různorodé plochy a prostory s odlišnými primárními funkcemi, a to přímo jmenované (náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky) nebo nepojmenované (do nepojmenovaných lze pak řadit další poměrně rozsáhlý a nesourodý seznam veřejných prostranství, jako jsou návsi, nábřeží, náplavky, restaurační zahrádky, pasáže, venkovní schodiště, rozptylové plochy, podloubí, průchody, parkány, otevřené vnitrobloky, podchody, nadchody, vstupy do podzemí, ale v širším kontextu také některé prvky občanského vybavení, např. hřbitovy nebo dopravní infrastruktury, např. zastávky hromadné dopravy, nádraží apod.). Právě tyto protichůdné účely a funkce, mající odlišné plošné a prostorové nároky, a jejich vzájemné interakce, často způsobují problémy, jejichž řešení je vyhrazeno jednotlivým nástrojům územního plánování (v tomto případě zejména územním plánům, regulačním plánům a územním studiím).

### **K § 11 (Veřejně prospěšná stavba a opatření)**

Veřejně prospěšnou stavbou se rozumí stavba veřejné infrastruktury určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, která je vymezena ve vydané územně plánovací dokumentaci. V příslušné územně plánovací dokumentaci musí být výslovně označena jako veřejně prospěšná stavba.

Veřejně prospěšné opatření se stejně jako veřejně prospěšná stavba vymezuje ve vydané územně plánovací dokumentaci. Nejedná se však o stavbu, ale o opatření nestavební povahy, které slouží k účelům vyjmenovaným v zákoně, tedy ke snižování ohrožení území, zejména v důsledku oteplování, sucha, erozí, sesuvů a povodní, pro založení prvků územního systému ekologické stability a dalších ploch a koridorů nezbytných pro zachování prostupnosti krajiny a plnění jejich dalších přírodních funkcí, a k rozvoji anebo ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví.

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření mají vztah k vyvlastnění. Vymezení za veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejně prospěšné opatření je jedním (avšak nikoliv jediným) z účelů, pro které lze práva k pozemkům a stavbám omezit nebo odejmout. Proces vyvlastnění však upravuje zákon o vyvlastnění, nikoliv stavební zákon.

### **K § 12 (Základní pojmy územního plánování)**

**Změnou v území** se rozumí změna funkčního využití území nebo změna jeho prostorového uspořádání, včetně umístění staveb a jejich změn. Veřejné nebo soukromé záměry na změnu v území jsou koordinovány orgány územního plánování již při územně plánovací činnosti. Možnosti řešení změn v území mohou prověřit územní studie. Rozhodování

o změnách v území lze podmínit zpracováním a vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením plánovací smlouvy. Vlastní realizace změn v území se neděje prostřednictvím územně plánovací činnosti (územní plánování pouze vytváří předpoklady), ale procesem povolování.

**Stavební pozemek** je pozemek nebo jeho část, případně soubor pozemků vymezený nebo určený k zastavění. Mylně je v mnoha případech chápáno, že stavební pozemek je jako stavební určen tím, že se nachází v zastavitelné ploše nebo zastavěném území. Aby se však jednalo o stavební pozemek, musí být pozemek vymezen a určen k umístění a povolení stavby povolením nebo určen takto v regulačním plánu.

**Zastavěný stavební pozemek** je pozemek, který je evidován v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku. Stavební parcelou katastrální zákon rozumí pozemek evidovaný v druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří [§ 2 písm. c) katastrálního zákona], přičemž katastrální zákon rozlišuje dále pozemkové parcely, a to opozitně tak, že se nejedná o stavební parcelu. Jádrem zastavěného stavebního pozemku je tedy vždy stavební parcela evidovaná v katastru nemovitostí jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Jeho součástí však mohou být i další pozemkové parcely, které ovšem musí tvořit souvislý funkční a prostorový celek se stavbami, které mají určující funkci v tomto celku a jsou zpravidla pod společným oplocením.

**Plocha** je pojem úzce svázaný s územním plánováním. Jedná se o část území, tvořenou jedním nebo více pozemky nebo jejich částmi, která je vymezena v územním rozvojovém plánu, zásadách územního rozvoje nebo v územním plánu, popřípadě v územně plánovacích podkladech, s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob využití.

**Koridor** je území, které je (na rozdíl od plochy) vymezeno pro povolení zpravidla liniového záměru dopravní nebo technické infrastruktury popřípadě také opatření nestavební povahy (např. územní systém ekologické stability – konkrétně biokoridorů). Pod pojmem koridor dopravní infrastruktury nebo technické infrastruktury se v návaznosti na definici bude chápat ohraničený souvislý pás území pravidelného tvaru (o stejné šířce) nebo nepravidelného tvaru (proměnlivé šířky) určený pro koordinované umístění vedení dopravní nebo technické infrastruktury při zohlednění ochrany přírodních, kulturních i dalších civilizačních hodnot a limitů využití území.

**Plocha nebo koridor celostátního významu** jsou plochy nebo koridory, které svým významem ovlivňují území více krajů nebo celého státu. Rozlišují se z důvodu rozdělení kompetencí mezi stát, kraje a obce ve věcech územního plánování.

**Plocha nebo koridor nadmístního významu** jsou plochy nebo koridory, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. V případě Prahy se za takovou plochu nebo koridor považuje plocha nebo koridor, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více městských částí. Rozlišení opět souvisí s rozdělením kompetencí mezi stát, kraje a obce ve věcech územního plánování.

**Zastavěné území** je území vymezené územním plánem nebo samostatným postupem podle tohoto zákona. Nejedná se v zásadě o vlastní definici, ale spíše o varianty jeho vzniku. Vlastní

popis je proveden v odůvodnění relevantních ustanovení vztahujících se k vymezení zastavěného území.

**Zastavitelná plocha** je plocha, která je vymezena územním rozvojovým plánem, zásadami územního rozvoje nebo územním plánem k zastavění. I zde je potřeba konstatovat, že územní plánování vytváří předpoklady pro další rozvoj území, tedy vlastní vymezení zastavitelné plochy neznámá povolení k výstavbě, ale pouze předpoklad k započítání dalších kroků v procesu povolování záměru.

**Nezastavěné území** je území, které není zahrnuto do zastavěného území nebo mezi zastavitelné plochy. Podrobněji rozvedeno v části vymezení zastavěného území.

**Transformační plocha** je plocha, která je určena v územním plánu ke změně dosavadního využití. Dosavadní právní úprava takovéto plochy nazývala plochami přestavby, avšak praxe ukazuje, že takové označení je velmi svazující a evokuje pouze možnost „stavebních“ změn. V některých případech je však žádoucí, aby byla změna transformace provedena „nestavební“ formou, tedy např. navrácením dříve zastavěného pozemku do nezastavěných ploch.

**Plocha změny v krajině** je taková plocha v nezastavěném území, u níž se předpokládá změna dosavadního využití na jiné využití (např. změna trvalého travního porostu na lesní plochu). Vymezena je vždy v nezastavěném území územním plánem.

**Uliční čára** je pojem úzce spjatý s regulačním plánem. Jedná se o hranici mezi pozemkem a veřejným prostranstvím; součástí veřejného prostranství může být i veřejný komunikační prostor.

**Stavební čára** je taktéž pojem spjatý s regulačním plánem. Jedná se o rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, která určuje polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu. Stavební čáru zákon rozlišuje na uzavřenou (stanoví rozhraní souvisle zastavěné, v celé délce stavby) a otevřenou (stanoví rozhraní přerušované stavebními mezerami).

**Stavební proluka** je významný pojem zejména z hlediska vymezení zastavěného území. Za stavební proluku se považuje nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen povolením k zastavění.

**Nadřazená a navazující územně plánovací dokumentace** jsou pojmy, které vyjadřují rozdělení kompetencí mezi stát, kraje a obce, z čehož plyne hierarchická struktura územně plánovacích dokumentací, tedy územní rozvojový plán pro úroveň státu, zásady územního rozvoje pro úroveň krajů a územní plány a regulační plány pro úroveň obcí.

**Limit využití území** je omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývající z právních předpisů, nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů, nebo vyplývajících z vlastností území. Úzce souvisí zejména s pořizováním územně analytických podkladů a jejich aktualizací, kde jsou obsahem jejich datové báze. Následně jsou významným podkladem pro pořizování dalších nástrojů územního plánování, které musí omezení z těchto limitů zohlednit.

**Schématem** je výkres, který může být součástí územně plánovací dokumentace, ve kterém se zjednodušenou formou zobrazují jevy v měřítku menším, než je stanoveno pro jednotlivé

územně plánovací dokumentace. Pro některá území jsou schémata, která jsou součástí územně plánovací dokumentace, velmi významným zdrojem informací. Mohou např. přehledně zobrazovat systém veřejných prostranství v obci nebo schéma vzájemných vazeb zastavěného a nezastavěného území, jakož i další záležitosti. Jejich forma a obsah záleží na projektantovi, který spolupracuje s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

**Vystavěným prostředím** je prostředí, které je člověkem cíleně formováno v rámci procesu výstavby. Zahrnuje zejména budovy a veřejná prostranství včetně ulic, náměstí a parků, ale i další prostory mezi budovami. Jeho součástí je i vnitřní prostředí staveb. Součástí vystavěného prostředí jsou i stavby dopravní a technické infrastruktury. Součástí vystavěného prostředí mohou být v soukromém i veřejném vlastnictví. Mohou se nacházet nad i pod zemským povrchem. Součástí vystavěného prostředí jsou i rozestavěné stavby.

Cílem stavebního zákona je, aby jednotlivé součásti, ale zejména vystavěné prostředí jako celek, dosahovalo co nejlepší kvality a usnadňovalo a podněcovalo život lidí. Kvalita vystavěného prostředí musí být zohledňována při projektování i povolování staveb i při vymezování pozemků a stanovování podmínek pro jejich využití. Cílem je nejen neznehodnotit stávající kvalitu a charakter vystavěného prostředí, ale novými zásahy je rozvíjet a pozvedat. Vizi, cíle i dílčí opatření pro tyto zásahy určuje mj. nově uzákoněný materiál Politika architektury a stavební kultury České republiky.

**Asanací** se rozumí soubor opatření, která mají sloužit k ozdravení území, které vykazuje závady způsobené například v důsledku náhlých hospodářských změn, úbytku obyvatelstva (tzv. shrinking cities), postižení živelní pohromou nebo závažnou havárií, nebo ve kterém se nachází závadné stavby, kontaminovaná místa nebo staré ekologické zátěže. Opatření se navrhuje zejména z důvodů hygienických, požárních, provozních, bezpečnostních nebo z důvodu ochrany životního prostředí.

### **K § 13 (Základní pojmy stavebního řádu)**

Pojem „budova“ je převzat z prováděcího předpisu k předcházející právní úpravě – z vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

Pojmy „bytový dům“ a „rodinný dům“ vychází z prováděcího předpisu k předcházející právní úpravě – z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území; nebyla převzata definice pojmu „stavba pro bydlení“, která byla definována jako souhrnný pojem zahrnující bytový dům a rodinný dům.

Pojmy „bytový dům“ a „rodinný dům“ jsou nadále definovány jako stavby pro bydlení, v nichž více než polovina podlahové plochy musí sloužit k bydlení. Definice pojmu „rodinný dům“ nadále obsahuje limitující parametry jako podlažnost (může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví) a nově je doplněno, že rodinný dům může mít místo podkroví další, maximálně třetí nadzemní podlaží, které musí být ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry. Úprava tím reaguje na požadavky současné doby, ve které se běžně navrhuje stavby s plochými střechami též u rodinných domů a obytné podkroví je tak mnohdy „nahrazeno“ ustoupeným podlažím. Pokud se tyto domy liší pouze tím, že jeden má podkroví (tj. šikmou

střechu, ve které může být využit k bydlení prostor pod šikmou konstrukcí krovu – v podkroví), a druhý má místo podkroví ustopené podlaží (k bydlení je využit prostor ohraničený svislými stěnami a stropem resp. plochou střechou), není žádný důvod, proč by nemohly být zahrnuty do stejné kategorie staveb pro bydlení, tj. do kategorie rodinných domů. Velikost jejich obestavěného prostoru může být shodná, ale může se lišit v závislosti na sklonu šikmé střechy a na velikosti „ustoupení“ posledního (třetího) nadzemního podlaží.

Ve shodě s úpravou v prováděcích předpisech k předcházející právní úpravě – ve vyhlášce č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, a ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, se vymezují další pojmy – „stavba ubytovacího zařízení“, „stavba se shromažďovacím prostorem“, „stavba pro obchod“, „stavba pro výrobu a skladování“ a „stavba pro zemědělství“.

Další pojmy jako „byt“, „místnost“, „obytná místnost“ nebo „pobytová místnost“ se přebírají z prováděcího právního předpisu k předcházející právní úpravě – z vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Pojem „byt zvláštního určení“ je převzat z prováděcího právního předpisu k předcházející právní úpravě – z vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Nově se definuje pojem „podlahová plocha“ a z předcházející právní úpravy se přebírá definice pojmu „zastavěná plocha stavby“ a „zastavěná plocha pozemku“.

## **K § 14**

Toto ustanovení přehledně a na jednom místě zákona definuje hlavní subjekty konkrétních odpovědností a povinností ve výstavbě. U většiny pojmů se přebírají definice z předcházející právní úpravy s drobnými úpravami souvisejícími se změnami v procesní oblasti. Konkrétně ustanovení obsahuje definici osoby „stavebníka“, „projektanta“, „stavebního podnikatele“, „zhotovitele“, „stavbyvedoucího“ a „stavebního dozoru“.

Nově, ale ve smyslu předcházející právní úpravy, je definován „zhotovitel“ jako stavebník v případě svépomocné formy výstavby nebo jako stavební podnikatel.

## **K § 15 (Státní stavební správa)**

Zřizuje se nová soustava orgánů státní stavební správy, na jejímž vrcholu stojí Nejvyšší stavební úřad. Součástí nové soustavy jsou rovněž Specializovaný stavební úřad a krajské stavební úřady, jež jsou podřízeny Nejvyššímu stavebnímu úřadu. Z dosavadní právní úpravy zůstává zachována působnost tzv. jiných stavebních úřadů, jimiž jsou Ministerstvo obrany, Ministerstvo vnitra a Ministerstvo spravedlnosti.

Specializovaný stavební úřad a krajské stavební úřady jsou služebními úřady podle § 4 odst. 1 zákona o státní službě a jejich ředitelé jsou služebními orgány. S ohledem na změnu § 16 zákona o státní službě obsaženou v doprovodném zákoně bude nadřízený služební úřad, tedy Nejvyšší stavební úřad, organizačně zabezpečovat správu služebních vztahů státních zaměstnanců zařazených ve Specializovaném stavebním úřadu a krajských stavebních úřadech.



Účetní jednotkou této soustavy je pouze Nejvyšší stavební úřad. Specializovaný stavební úřad a krajské stavební úřady jsou organizačními složkami státu, ale v otázkách hospodaření s majetkem státu a účetnictví mají postavení vnitřních organizačních jednotek. To znamená, že i platové a ekonomické činnosti pro celou státní stavební správu bude zajišťovat Nejvyšší stavební úřad. Výše uvedený model se uplatňuje např. v oblasti finanční nebo celní správy.

### **K § 16 (Nejvyšší stavební úřad)**

Nejvyšší stavební úřad (dále též „NSÚ“) se zřizuje jako ústřední orgán státní správy ve smyslu kompetenčního zákona. Sídlem NSÚ bude Praha.

Předseda a místopředsedové NSÚ budou jmenováni a odvoláváni vládou. Způsob výběru, jmenování a odvolání se bude řídit zákonem o státní službě, stejně jako poměry dalších úředníků nové institucionální soustavy. Jmenováním předsedy i místopředsedů vládou tak bude zajištěna participace ministerstev na personálním obsazení vrcholných postů, což je žádoucí právě s ohledem na rozsáhlou integraci kompetencí napříč odvětvovými oblastmi státní správy a ochrany veřejných zájmů. Aby bylo zřejmé zařazení místopředsedů v rámci hierarchie stupňů řízení dle zákona o státní službě, stanoví se výslovně, že se považují za ředitele sekce.

Vnitřně se bude NSÚ moci zcela standardně členit na sekce, odbory a oddělení podle charakteru jednotlivých činností a věcných specializací; tyto otázky interního členění není třeba ve stavebním zákoně speciálně upravovat, dostatečným právním základem pro nastavení organizační struktury je zákon o státní službě.

### **K § 17 (Specializovaný stavební úřad)**

Nově zřízený Specializovaný stavební úřad je úřadem s celostátní působností, podřízeným NSÚ jako odvolacímu a metodickému pracovišti. Organizačně je postaven na roveň krajským stavebním úřadům, tudíž stejně jako na krajských stavebních úřadech, i v čele Specializovaného stavebního úřadu bude stát ředitel. Sídlem Specializovaného stavebního úřadu bude Praha. Vnitřně se však specializovaný stavební úřad může obdobně jako krajské stavební úřady členit na územní pracoviště. Specializovaný stavební úřad bude stavebním úřadem pro povolování strategických staveb celostátního významu.

### **K § 18 (Krajské stavební úřady)**

Významný organizační článek nové institucionální soustavy budou představovat dekoncentrované krajské stavební úřady se sídlem v krajských městech samosprávných krajů (resp. Stavební úřad hlavního města Prahy se sídlem v Praze). Stavební zákon stanoví názvy, sídla a územní působnost krajských stavebních úřadů.

Vzhledem k tomu, že agenda stavební správy s ohledem na svou aktuální dislokaci, četnost, časovou i odbornou náročnost klade poměrně vysoké nároky na hustotu „sítě“ stavebních úřadů, je možné v budoucnu vnitřním organizačním opatřením krajského nebo výše

zmíněného Specializovaného stavebního úřad provést dislokaci územních pracovišť Specializovaného stavebního úřadu a krajských stavebních úřadů.

Systém územních pracovišť (jako vnitřních organizačních součástí krajských stavebních úřadů) je umožněn flexibilním vymezením podle aktuálních místních potřeb.

### **K § 19 (Obecná ustanovení k působnostem ve věcech územního plánování)**

Odstavec 1 stanovuje, které orgány vykonávají působnost ve věcech územního plánování. Stavební zákon taxativně jmenuje vládu, Nejvyšší stavební úřad, úřady územního plánování, orgány obcí, orgány krajů a Ministerstvo obrany.

Odstavec 2 definuje úřad územního plánování jako obecní úřad obce s rozšířenou působností a krajský úřad.

Odstavec 3 dále stanovuje, které orgány obcí a krajů vykonávají působnost ve věcech územního plánování. Jedná se v obou případech o zastupitelstva obcí a krajů a rady obcí a krajů.

### **K § 20 (Vláda)**

Vláda schvaluje Politiku architektury a stavební kultury České republiky, jakožto strategický dokument na úrovni státu, jejímž účelem je zlepšování kvality vystavěného prostředí. Vládě je dále stavebním zákonem svěřena kompetence vydat územní rozvojový plán, jakožto územně plánovací dokumentaci, která je zpracována a vydána pro celé území České republiky.

### **K § 21 (Nejvyšší stavební úřad)**

Zákon definuje působnost Nejvyššího stavebního úřadu ve věcech územního plánování. Nejvyšší stavební úřad je nadřízeným správním orgánem krajských úřadů jakožto úřadů územního plánování. Vykonává kontrolu na úseku územního plánování, je pořizovatelem politiky architektury a stavební kultury, územního rozvojového plánu a územně plánovacích podkladů v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořízení územního rozvojového plánu nebo pro plnění dalších jemu svěřených úkolů. Nejvyššímu stavebnímu úřadu je svěřena také kompetence vydávat územní opatření o stavební uzávěře, pokud se dotýká území více krajů. Nejvyšší stavební úřad vede a spravuje národní geoportál územního plánování a vkládá do něj data. V případě nutnosti může vedením národního geoportálu pověřit Ústav územního rozvoje, jakožto organizační složku státu, kterou zřizuje.

Na úseku územního plánování Nejvyšší stavební úřad také metodicky sjednocuje výkladovou a aplikační činnost úřadů územního plánování a zajišťuje podporu uplatňování soudobých poznatků na poli územního plánování, urbanismu a architektury.

## **K § 22 (Ústav územního rozvoje)**

Ústav územního rozvoje se sídlem v Brně (dále jen „ÚÚR“) je organizační složkou státu, ke které plní funkci zřizovatele Nejvyšší stavební úřad.

Ústav územního rozvoje byl založen v roce 1994. Je organizační složkou státu, zřízenou Ministerstvem pro místní rozvoj a jemu je v současné době také podřízen. Se změnou kompetencí a zřízením Nejvyššího stavebního úřadu se předpokládá také jeho podřízení právě Nejvyššímu stavebnímu úřadu. Ústav územního rozvoje aktuálně působí v oborech územní plánování, regionální politika, bydlení a bytová politika, programy územního rozvoje regionů a obcí České republiky a cestovní ruch. Výkonem zřizovatelské funkce ÚÚR je od jeho zřízení roku 1994 pověřen Odbor územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj.

Ústav územního rozvoje bude řízen ředitelem, kterého jmenuje a odvolává předseda Nejvyššího stavebního úřadu.

## **K § 23 (Krajský úřad)**

Zákon uvádí kompetence krajského úřadu jakožto úřadu územního plánování. Jedná se o kompetenci provádět kontrolu ve věcech územního plánování, pořizování zásad územního rozvoje a územně plánovacích podkladů, dále pořizování a vydávání územních opatření o stavební uzávěře a o asanaci území a vkládání dat do národního geoportálu územního plánování.

V souvislosti s možností, aby orgánem územního plánování byl i obecní úřad, který není úřadem územního plánování (tzv. obecní úřad tzv. jedničkového a dvojkového typu), zajistí-li osobu, která splňuje kvalifikační požadavky podle tohoto zákona, se krajskému úřadu svěřuje kompetence vydání potvrzení o tom, že tento obecní úřad bude územně plánovací činnost vykonávat osobou, která kvalifikační požadavky splňuje.

## **K § 24 (Zastupitelstvo kraje a rada kraje)**

Zákon vyjmenovává v tomto ustanovení nejvýznamnější kompetence zastupitelstva kraje a rady kraje na úseku územního plánování. Tyto kompetence vykonává zastupitelstvo i rada v samostatné působnosti.

## **K § 25 (Obecní úřad obce s rozšířenou působností a obecní úřad)**

Ustanovení jmenuje kompetence obecního úřadu obce s rozšířenou působností jako úřadu územního plánování na úseku územního plánování. Úřad územního plánování tedy pořizuje územně plánovací dokumentaci a územní studii nejen pro území obce s rozšířenou působností, ale také pro obce ve správním obvodu této obce s rozšířenou působností. Zákon však umožňuje, aby i ostatní obecní úřady, které nejsou úřadem územního plánování, na základě potvrzení krajského úřadu jakožto nadřízeného orgánu územního plánování, mohly pro své území pořizovat územní nebo regulační plán a územní studii. Pořizování jiných nástrojů územního plánování, zejména územních opatření a vymezení zastavěného území, jim zákon

do kompetence nesvěřuje. Svěřené činnosti provádí obecní úřad příslušné obce jako činnost v přenesené působnosti.

### **K § 26 (Zastupitelstvo obce a rada obce)**

Obdobně jako u zastupitelstva kraje a rady kraje zákon upravuje kompetence zastupitelstva obce a rady obce. Tyto činnosti jsou vykonávány v samostatné působnosti. Stavební zákon odlišně od zákona o obcích stanovuje, že v obcích, kde se rada nevolí, přechází její kompetence na zastupitelstvo obce, nikoliv na starostu. Důvodem je potřeba kolektivního rozhodnutí v těchto věcech.

### **K § 27 (Působnost na území hlavního města Prahy)**

Stavební zákon musel stanovit odlišné kompetence na území hlavního města Prahy, protože hl. m. Praha se neřídí ani zákonem o obcích, ani zákonem o krajích, ale má vlastní zákon (zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů). Způsob projednání územně plánovací dokumentace pak podrobně stanovuje Statut hlavního města Prahy. Magistrát hl. m. Prahy pořizuje pro celé území hl. m. Prahy zásady územního rozvoje a územní plán. V případě pořizování územního plánu Magistrátem hl. m. Prahy působnost krajského úřadu vykonává Nejvyšší stavební úřad. V případě, že pořizuje územní plán pro část území hl. m. Prahy úřad městské části, pak působnost krajského úřadu vykonává Magistrát hl. m. Prahy.

### **K § 28 (Ministerstvo obrany)**

Ministerstvo obrany působí jako orgán územního plánování pro území vojenských újezdů, kde pořizuje a vydává územní a regulační plány, pořizuje územně plánovací podklady v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů, popř. regulačních plánů pro území vojenských újezdů, a vkládá data do národního geoportálu územního plánování.

### **K § 29 (Působnost ve věcech stavebního řádu – obecná ustanovení)**

Působnost ve věcech stavebního řádu vykonávají orgány státní stavební správy, kterými jsou NSÚ, dále Specializovaný stavební úřad a krajské stavební úřady. Tuto působnost dále vykonávají obecní stavební úřady, kterými se rozumí obce s rozšířenou působností a jiné obce podle tohoto zákona, jež tuto agendu budou vykonávat v přenesené působnosti. S ohledem na specifickou povahu staveb pro obranu a bezpečnost a staveb pro účely Vězeňské služby je ponechána zvláštní působnost tzv. jiných stavebních úřadů také Ministerstvu obrany, Ministerstvu vnitra a Ministerstvu spravedlnosti.

Z důvodu výrazné nerovnoměrnosti celkového zatížení současných stavebních úřadů objemem agendy i jejich personálními kapacitami, které následně významně ovlivňuje funkčnost celého systému, kdy malé úřady mohou mít problém se zajištěním adekvátního personálního obsazení úřadů zajišťující kvalitní výkon veřejné správy v této oblasti, je

navrhováno, aby obecními staveními úřady byly obecní úřady obcí s rozšířenou působností, a dále ty obecní úřady obcí, kde je smysluplné (vzhledem k objemu agendy, kapacitním možnostem obecního úřadu i s ohledem na velikost správního obvodu a dostupnost) tuto agendu vykonávat. Způsob vymezení obcí, jež jsou podle tohoto zákona obecními stavebními úřady, je upraveno v přechodných ustanoveních, a to konkrétně v § 329. Správní obvody obecních stavebních úřadů budou stanoveny vyhláškou Nejvyššího stavebního úřadu, který při jejím vydání bude spolupracovat Ministerstvem vnitra jako ústředním orgánem státní správy ve věcech organizace veřejné správy.

### **K § 30 (Metodická a kontrolní činnost)**

V oblasti státní stavební správy bude NSÚ jako ústřední orgán státní správy odpovědný za metodický výklad a metodickou pomoc orgánům aplikujícím stavebně právní předpisy, včetně sjednocování výkladové a aplikační praxe. Vzhledem k široké integraci dosavadních agend jiných (dotčených) správních orgánů do stavebního zákona bude v tomto ohledu nezbytná spolupráce s věcně příslušnými ministerstvy (gestory dotčených složkových právních předpisů), jejichž ústřední metodická a kontrolní působnost zůstává vůči správním orgánům (tedy nově i vůči stavebním úřadům) vykonávajícím působnost podle jednotlivých složkových právních předpisů zachována, tyto můžou na základě provedené kontroly ukládat opatření k nápravě. Pokud by došlo k rozporu mezi NSÚ a jinými rezorty v otázce uloženého opatření k nápravě, bude o takovém opatření rozhodovat vláda.

### **K § 31 (Působnost Nejvyššího stavebního úřadu)**

Působnost NSÚ se vymezuje jako působnost ústředního správního úřadu ve věcech stavebního řádu, a to zejména z důvodů potřeby kontroly výstavby státem, kontroly bezpečného provádění staveb a jejich budoucího bezpečného užívání, a zabezpečení postupů pro případy, kdy dojde k stavebnětechnickému selhání objektů nebo konstrukcí nebo kdy dojde k zaviněné havárii.

Dále se navrhuje Nejvyšší stavební úřad jako příslušný orgán k provádění opatření stanovených nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 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 v rámci projektů společného zájmu. S ohledem na problematickou situaci ohledně závaznosti českých technických norem a vyplývající judikaturu Ústavního soudu a Nejvyššího správního soudu se navrhuje, aby NSÚ připravoval seznam závazných českých technických norem, které budou následně oznámeny ve Věstníku, a zároveň bude zajišťovat bezplatný přístup k určeným technickým normám ve stavebnictví.

### **K § 32 (Působnost Specializovaného stavebního úřadu)**

Specializovaný stavební úřad vykonává celostátní působnost stavebního úřadu, resp. je správním orgánem prvního stupně u staveb celostátního významu, tedy ve věcech

vyhrazených staveb včetně staveb souvisejících v působnosti krajského stavebního úřadu nebo obecního stavebního úřadu, s výjimkou vojenských letišť, vojenských leteckých staveb a jejich ochranných pásem, kdy jejich působnost stavebního úřadu vykonává Ministerstvo obrany. Působnost ve věcech staveb souvisejících je dána z toho důvodu, aby ucelené soubory staveb byly povolovány pouze jedním stavebním úřadem. Výčet vyhrazených staveb, k nimž je Specializovaný stavební úřad příslušný, je obsažen v příloze č. 3 k tomuto zákonu.

V pochybnostech, zda se v konkrétním případě jedná o stavbu, která spadá do působnosti specializovaného stavebního úřadu, nebo o stavbu v působnosti krajského nebo obecního stavebního úřadu, bude zachována stávající zavedená praxe. V pochybnostech, zda se jedná o stavbu v kompetenci speciálního nebo krajského stavebního úřadu nebo obecního stavebního úřadu, platí stanovisko příslušného specializovaného stavebního úřadu. Stanovisko specializovaného stavebního úřadu bude platit i v případě změny v užívání stavby podle části věty za středníkem.

### **K § 33 (Působnost Krajského stavebního úřadu)**

Krajský stavební úřad je nadřízeným správním orgánem obecního stavebního úřadu a zároveň jako exekuční správní orgán je příslušný k exekuci na nepeněžitá plnění uložená obecním stavebním úřadem. Tato úprava je navržena především jako reakce na problémy současné stavební správy při financování výkonu rozhodnutí stavebních úřadů vydaných v přenesené působnosti. Stavební úřad exekučním titulem uloží nepeněžitá plnění a výkon rozhodnutí provede krajský stavební úřad v rámci soustavy státní stavební správy.

Prvoinstantní působnost krajského stavebního úřadu byla stanovena s ohledem na stavby vyžadující zvýšená požárně bezpečnostní opatření, tedy stavby složitější ze stavebně technického hlediska, a v rámci komplexnosti řešení byly přidruženy stavby veřejné infrastruktury a záměry vyžadující posouzení vlivů na životní prostředí, z hlediska jejich náročnějšího procesního projednání s ohledem na rozsáhlý okruh dotčených osob takovými záměry. Dále byly do působnosti krajského stavebního úřadu začleněny stavby související se stavbami podle předešlých kritérií, které by jinak spadaly do působnosti obecních stavebních úřadů, a to za tím účelem aby byl ucelený stavební záměr povolován jedním stavebním úřadem.

V rámci koordinace záměrů v území jsou krajské stavební úřady příslušné k vydání rámcového povolení, je-li k povolení záměru příslušný jiný stavební úřad, tak aby jím bylo zajištěno povědomí o všech záměrech povolovaných různými nepodřízenými stavebními úřady. Integrované dotčené orgány se z důvodu zachování výkonu působnosti stavebního řadu obcemi s rozšířenou působností a dalšími obcemi podle tohoto zákona v přenesené působnosti staly součástí krajského stavebního úřadu a krajský úřad se tedy stává dotčeným orgánem podle jiných právních předpisů u staveb v příslušnosti obecních stavebních úřadů, pro které vydává koordinované vyjádření zohledňující ochranu veřejných zájmů integrovaných do státní stavební správy. Tím bude zajištěna koordinace a komplexnost ochrany veřejných zájmů i na úrovni obecních stavebních úřadů.

### **K § 34 (Působnost obecních stavebních úřadů)**

Působnost obecního stavebního úřadu je vymezena negativně, jedná se působnost zbytkovou. V případě, že se má stavba uskutečnit ve správním obvodu více obecních stavebních úřadů, je navrženo, aby řízení provedl a rozhodnutí vydal ten obecní stavební úřad, u kterého byla žádost podána jako první, na rozdíl od současné úpravy, kdy má řízení vést a rozhodnutí vydat nadřízený orgán, popř. může určit některý ze stavebních úřadů v jeho správním obvodu.

### **K § 35 (Působnost jiných stavebních úřadů)**

S ohledem na specifickou povahu staveb pro obranu a bezpečnost se navrhuje ponechat zvláštní působnost tzv. jiných stavebních úřadů Ministerstvu obrany, Ministerstvu vnitra a Ministerstvu spravedlnosti.

V případě změny v užívání stavby, kdy záměr nového způsobu užívání stavby nebude spadat do působnosti jiného stavebního úřadu, ale do působnosti krajského stavebního úřadu, obecního stavebního úřadu, nebo specializovaného stavebního úřadu, bude o záměru změnu v užívání stavby rozhodovat stavební úřad, do jehož působnosti bude nový způsob užívání stavby náležet.

### **K § 36 (Vymezená území)**

Právní úprava navazuje na dosavadní právní úpravu (§ 175 zákona č. 183/2006 Sb.) vymezených území, která umožňovala, aby Ministerstvo vnitra a Ministerstvo obrany vymezilo (v nezbytném rozsahu) v zájmu zajišťování obrany a bezpečnosti státu území, v němž tato ministerstva vystupují jako dotčené orgány a jsou oprávněny uplatnit zvláštní pravomoci (uplatnit požadavky na nezbytné úpravy). Dosavadní právní úprava ovšem nestanovovala formu, kterou tak tato ministerstva mohou učinit. S ohledem na požadavky plynoucí z ústavního pořádku České republiky (čl. 2 odst. 3 Ústavy ČR a čl. 2 odst. 2 Listiny základních práv a svobod) a právní jistotu vlastníků dotčených pozemků a staveb, navrhovaná úprava předpokládá formu opatření obecné povahy.

### **K § 37 (Společná ustanovení)**

V souladu s § 8 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), a s § 4 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), vykonávají obecní úřady a krajské úřady působnost stanovenou tímto zákonem jako působnost přenesenou.

### **K § 38 a 39 (Cíle a úkoly územního plánování)**

Ustanovení k cílům a úkolům územního plánování vymezuje základní principy územního plánování jakožto základního zákonného rámce pro činnost orgánů územního plánování a stavebních úřadů pro hodnocení možných změn v území a pro stanovení podmínek pro jejich uskutečnění.

Cíle a úkoly územního plánování se v různé míře promítají do jednotlivých nástrojů územního plánování. Projektant územně plánovací dokumentace a územní studie musí postupovat v souladu s cíli a úkoly územního plánování a soulad navrženého řešení s cíli a úkoly územního plánování musí být vyhodnocen v odůvodnění opatření obecné povahy, kterým jsou územně plánovací dokumentace i další nástroje územního plánování vydávány.

Územní plánování je základním kamenem „obrazu“ budoucnosti sídel a vzniku kvalitního prostředí. Vychází ze širokého odborného zjišťování a posuzování souvislostí v území a vyjadřuje dohodu na základním způsobu využití území, charakteru sídla či jeho části, na strategii jeho rozvoje a na prostředcích k jeho realizaci, která je završena vydáním územně plánovací dokumentace.

Cíle a úkoly územního plánování je třeba považovat za základní principy celé právní úpravy územního plánování. Cílem územního plánování je vytvářet a koordinovat předpoklady pro výstavbu a pro využití území a jeho udržitelný rozvoj a dosáhnout vyvážení zájmů zainteresovaných subjektů se zákonem stanovenými veřejnými zájmy, tj. souladu veřejných a soukromých zájmů i veřejných zájmů navzájem, které v nejširším slova smyslu představují zájem na harmonickém využití území, jehož konečná podoba bude obsažena v územně plánovacích dokumentacích.

Při vymezování cílů a úkolů územního plánování navazuje právní úprava do značné míry na stavební zákon č. 183/2006 Sb., resp. je třeba uvést, že základní cíle a úkoly územního plánování byly obsahem již předešlé právní úpravy, zákona č. 50/1976 Sb. Na druhé straně se některé cíle a úkoly územního plánování modernizují a doplňují, zejména podle požadavků Politiky architektury a stavební kultury České republiky, zpracované Ministerstvem pro místní rozvoj a schválené usnesením vlády č. 22 ze dne 14. ledna 2015 a z dalších odborných poznatků a koncepčních dokumentů směřujících k celostnímu přístupu k územnímu plánování a následně i k povolování záměrů.

Prvním z cílů územního plánování, jakožto nezastupitelného nástroje veřejné správy pro správu a rozvoj území, je trvale zjišťovat jeho stav a hodnoty, stanovovat podmínky pro změny v území a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který zohledňuje územní podmínky pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel daného území. Územní plánování má předcházet nevyváženostem těchto tří pilířů, které by mohly ohrožovat budoucí rozvoj území nebo jeho hodnoty. Tyto tzv. tři pilíře udržitelného rozvoje území jsou v různé míře územním plánováním řešeny a koordinovány i s ohledem na hierarchickou strukturu jednotlivých závazných nástrojů územního plánování. Poměrně podrobně je rozpracován pilíř týkající se životního prostředí (viz dále). Udržitelný rozvoj se ale chybně spojuje pouze s environmentálním pilířem (resp. životním prostředím a jeho ochranou), avšak tento pohled na udržitelný rozvoj je omezující a nesprávný a nelze jej takto interpretovat, zejména ne v procesech územního plánování. Cílem udržitelného rozvoje není a nemůže být pouze ohled environmentální, ale i zohlednění dalších dvou pilířů a jejich vzájemných interakcí. Hospodářský (ekonomický) pilíř je v této souvislosti nutné vnímat nejen tak, že se týká finančních zdrojů, ze kterých má být navržené řešení financováno. Takový pohled by byl zcela nevhodný a značně zkreslující. Hospodářský pilíř se týká všech hospodářských aktivit v daném území (v širším kontextu



v dané společnosti). Hospodářský pilíř tedy zahrnuje zejména vhodný návrh koncepce rozvoje území a koncepce veřejné infrastruktury (která souvisí též se sociálním pilířem) a s tím související vytváření předpokladů pro zásobování území energiemi a produkty (tedy řešením technické a dopravní infrastruktury, jakožto jednoho z nezbytných předpokladů života lidí v nejširším kontextu), pro výrobu (rozumí se zde jak průmysl, tak zemědělství a lesnictví, případně v širších souvislostech i služby, včetně cestovního ruchu a rekreace, a obchod) nebo pro dopravu. Soudržnost společenství obyvatel, tedy sociální pilíř, je pak chápána jako koheze mezi nejrůznějšími skupinami obyvatel. Součástí tohoto pilíře je v širším smyslu také vytváření předpokladů pro (udržitelný) život obyvatel v daném území zejména vhodným návrhem urbanistické koncepce a koncepce rozvoje daného území (včetně zajištění dostatečných kapacit ploch určených pro výstavbu pro bydlení v souladu s principy udržitelného rozvoje; v souladu s tímto zákonem je součástí odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán také vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch), resp. také koncepce veřejné infrastruktury (v souvislosti s tímto pilířem zejména návrhem vhodného a dostatečného rozsahu občanského vybavení nebo veřejných prostranství jakožto nedílných složek veřejné infrastruktury), a organizací území (včetně zohlednění sídelní struktury, vzájemných vazeb jednotlivých sídel, zajištění předpokladů pro bezpečnost a ochranu zdraví obyvatel území, kulturně-historických hodnot, resp. identity celého území apod.). Územní plánování by mělo předcházet segregaci obyvatel a vytváření uzavřených kolonií a ghett. Aby bylo dosaženo při územně plánovací činnosti vyváženého vztahu těchto tří pilířů, je úkolem územního plánování také vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (viz dále). Je tedy zřejmé, že cílem územního plánování není pouze ochrana životního prostředí (ani nemůže být, neboť ta je řešena jinými nástroji podle jiných právních předpisů, nikoliv primárně nástroji územního plánování), ale komplexní a celostní přístup, který zajistí celkový rozvoj řešeného území (státu, kraje, obce, vybrané části území) a ochranu jeho hodnot (kulturních, environmentálních i hospodářských) v souladu s principem udržitelného rozvoje území.

Druhým z cílů definuje územní plánování jako soustavnou a komplexní činnost orgánů územního plánování za účelem zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území. K tomu sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje území a s ohledem na něj pak vymezuje např. rozsah zastavitelných ploch a pravidelně vyhodnocuje uplatňování jednotlivých územně plánovacích dokumentací. Nově se uvádí, že pro naplnění tohoto cíle územního plánování sleduje a vyhodnocuje také prognózy dalšího vývoje území, jakožto výpovědi o budoucím stavu území založené zejména na statistických datech a vědeckých poznacích. Prognózování je z nástrojů územního plánování svěřeno primárně územně analytickým podkladům, které průběžně a komplexně sledují stav a vývoj území, jeho hodnot, limitů a záměrů na provedení změn v něm a určují problémy k řešení v územně plánovacích dokumentacích.

Cílem územního plánování je dále zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel. Pojem vystavěné prostředí (také v některých oborových dokumentech uváděno jako prostředí vytvářené výstavbou) je jeden z nově definovaných pojmů nového stavebního zákona. Tento pojem uvádí v českém prostředí zejména dokument Politika architektury a stavební kultury a definuje jej v rozvinutější formě následovně: „*Prostředí vytvářené výstavbou je chápáno jako*

*prostředí vně i uvnitř staveb, bezprostředně a pravidelně využívané v souvislosti s těmito stavbami. Je to prostředí vytvořené člověkem, člověkem udržované a užívané. K tomuto prostředí náleží stavby i soubory staveb s jejich pozemky, nezastavěné proluky mezi stavbami, volná prostranství včetně zeleně jako součásti těchto prostranství, chodníky, silnice a ostatní dopravní stavby, veškeré zpevněné plochy, zahrady, stavby v krajině i krajina sama, je-li upravena podle architektonických zásad.*

*Prostředí vytvářené výstavbou je odrazem vývoje společnosti, její materiální a duchovní úrovně. Základní hodnotou prostředí vytvářeného výstavbou je jeho trvání, umění odpovědně reagovat na potřeby dneška a zároveň se ušlechtilě proměňovat v čase podle měnicích se potřeb společnosti. Prostředí vytvářené výstavbou má dávat pocit kontinuity a stability, nabízet prožitek krásy a pohody a poskytovat hodnotný rámec pro život každého člověka.“*

Vystavěné prostředí (viz dále) je možné chápat jako protiklad přírody a typicky znamená uměle vytvořené prostory skrze nástroje urbanismu, územního plánování a architektury. Zahrnuje budovy, veřejná prostranství, včetně parků a veřejné zeleně, dopravní systémy a systémy technické infrastruktury, ale také další aspekty, které mají vliv na životní úroveň nebo duševní zdraví obyvatel. Právě s ohledem na přímý vliv kvality vystavěného prostředí na kvalitní život a zdraví obyvatel je klíčovou součástí udržitelného rozvoje. Naplňování požadavků na kvalitu vystavěného prostředí bude v jednotlivých nástrojích územního plánování rozdílné s ohledem na jejich podrobnost. Pro kvalitu vystavěného prostředí se jeví jako nejzásadnější regulační plán jakožto nejpodrobnější nástroj územního plánování. Ohled na kvalitu vystavěného prostředí pak bude nutné hodnotit i v rámci povolovacích procesů při hodnocení souladu předloženého záměru právě s cíli a úkoly územního plánování.

Čtvrtým cílem územního plánování je chránit a rozvíjet hodnoty území, přičemž je tak činěno s ohledem na veřejný zájem. V tomto cíli územního plánování jsou jmenovány tři základní hodnoty, které má územní plánování, resp. orgány územního plánování chránit a rozvíjet, a sice přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, včetně hodnot urbanistických, architektonických a archeologických. Tyto hodnoty jsou primárně definovány v územně analytických podkladech a následně promítnuty do jednotlivých územně plánovacích dokumentací vždy s ohledem na jejich podrobnost a územní rozsah. Ochrana krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti je naplněním závazku, který pro Českou republiku plyne z Evropské úmluvy o krajině, která krajinu vnímá také jako charakteristický projev společenství obyvatel, které v této krajině žije a je jejím uživatelem a nepřístupuje k ní pohledem konzervace, ale pohledem nedílné součásti života obyvatel, přičemž krajina a obyvatelstvo, které ji užívá, se vzájemně ovlivňují. S ohledem na tyto chráněné veřejné zájmy se vymezují zastavitelné plochy tak, aby reflektovaly potenciál území a míru využití zastavěného území. To mj. znamená, že zástavba se má primárně odehrávat v zastavěném území s ohledem na jeho účelné využití (např. důsledným využíváním nevyužitých částí zastavěného území – viz také úkoly územního plánování) a vymezování nových zastavitelných ploch s ohledem na vyhodnocení potřeby jejich vymezení.

Tento cíl územního plánování naplňuje několik mezinárodních úmluv, kterými je Česká republika vázána, zejména:

- Zajištění ochrany kulturního a přírodního dědictví je naplněním Úmluvy o ochraně světového kulturního a přírodního dědictví přijaté v roce 1972 Organizací spojených národů pro vědu, kulturu a vzdělávání (UNESCO), která se pro Českou republiku stala závaznou 12. 2. 1991 (č. 159/1991 Sb.),
- Zajištění ochrany a rozvoje archeologického dědictví je naplněním Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy (tzv. Maltská konvence) podepsaná ve Vallettě dne 16. ledna 1992, které pro Českou republiku vstoupila v platnost dne 23. září 2000 (č. 99/2000 Sb. m. s.),
- Zajištění ochrany architektonického dědictví je naplněním Úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy podepsané v Granadě dne 3. 10. 1985, která pro Českou republiku vstoupila v platnost dne 1. srpna 2000 (č. 73/2000 Sb. m. s.),
- Zajištění ochrany krajiny je naplněním Evropské úmluvy o krajině podepsané ve Florencii dne 20. října 2000, která pro Českou republiku vstoupila v platnost dne 1. března 2004 (č. 13/2005 Sb.m.s., resp. č. 12/2017 Sb. m. s.).

Pátým cílem územního plánování je koordinace podnětů a záměrů na provedení změn v území, resp. veřejných zájmů v území a veřejných a soukromých zájmů a podnětů na provedení změn v území. Veřejné zájmy vzájemně územní plánování koordinuje prostřednictvím jednotlivých nástrojů územního plánování s ohledem na specifické podmínky konkrétního řešeného území a s přihlédnutím k podrobnosti a obsahu konkrétního nástroje územního plánování. Přitom je nutné přihlídnout k tomu, že ne všechny veřejné záměry lze považovat automaticky za veřejný zájem, čemuž přisvědčují i vybrané nálezy Ústavního soudu (viz např. Pl. ÚS 15/96, III. ÚS 455/03, ÚS 198/95 nebo Pl. ÚS 24/04), případně též rozsudky Nejvyššího správního soudu. Územní plánování dále konkretizuje a koordinuje nejen ty veřejné zájmy, které jsou obsahem stavebního zákona, ale i ty, které jsou chráněny podle jiných právních předpisů a to s ohledem na uplatněná stanoviska dotčených orgánů v procesech územního plánování.

Úkoly územního plánování platí obecně pro všechny nástroje územního plánování a jsou obecně platné pro územně plánovací činnost orgánů územního plánování, ale také pro navazující povolovací procesy a činnost stavebních úřadů. Vždy je však při jejich plnění nutné přihlídnout k obsahu a podrobnosti daného nástroje, zda může být daný úkol tímto nástrojem vůbec naplňován, či nikoliv. Jinými slovy, zda plnění toho kterého úkolu územního plánování nenáleží již navazujícím dokumentacím, či dokonce následným povolovacím procesům.

Úkoly územního plánování slouží zejména k upřesnění obecněji formulovaných cílů územního plánování. Některé z úkolů územního plánování mají za cíl naplňovat mezinárodní úmluvy, kterými je Česká republika vázána. Úprava úkolů územního plánování navazuje na dosavadní právní úpravu obsaženou v zákoně č. 183/2006 Sb., která byla upravena upřesněna i na základě dostupné soudní judikatury.

Územní plánování plní úkoly územního plánování vždy ve veřejném zájmu. Mnohé z těchto cílů jsou výslovně uvedeny u některého z nástrojů územního plánování, který je naplňuje. Za tím účelem zjišťuje a posuzuje stav a vývoj území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, což je úkolem prakticky všech nástrojů územního plánování.

Například úkol odstavce 1 písm. b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a její prostupnosti a dalších přírodních funkcí (např. vodozádržná - hydrická, klimatická, půdotvorná, biotická, hospodářská, sídelní nebo rekreační) přímo váže na koncepci uspořádání krajiny, která je jedním ze tří pilířů územního plánu (společně s urbanistickou koncepcí a koncepcí veřejné infrastruktury). Samu krajinu je v tomto kontextu třeba vnímat v tom nejširším slova smyslu, tedy jak krajinu přírodní, tak krajinu kulturní, obsahující všechny její základní složky (reliéf, půdu, vodstvo, vegetační pokryv, zvířenu, ale i člověka). Krajinu nelze vnímat pouze mimo zastavěné území. Takový pohled by byl neodůvodnitelně omezující, evokující názor, že člověk není součástí krajiny a krajina neovlivňuje člověka. Je potřeba také zmínit, že krajinu definuje i Evropská úmluva o krajině jako část území, jak je vnímána jeho obyvatelstvem, a jejíž charakter je výsledkem činnosti a vzájemného působení přírodních a/nebo lidských faktorů. Krajiny podle Evropské úmluvy o krajině naopak vymezují zásady územního rozvoje, neboť v tomto kontextu je územní rozsah jedné obce nedostačující.

V územním plánu se k naplňování cílů a úkolů územního plánování území člení na plochy s rozdílným způsobem využití (např. bydlení, rekreace, výroba, lesní, přírodní atd.). Na jednotlivé koncepce obsažené v územně plánovacích dokumentacích se pak navazuje při rozhodování v území.

Důležitou součástí územního plánování je také stanovení pořadí provádění změn v území (etapizace), uvedená pod písm. h). To ostatně konstatoval i Nejvyšší správní soud (viz rozsudek č.j. NSS 1 Ao 1/2009-185), když uvedl, že *etapizace umožňuje stanovit racionální časový a funkční rámec budoucí plánované výstavby a směřuje k eliminaci či alespoň zmírnění negativních vlivů nutně spojených s výstavbou*. Přitom výstavbu zde nelze vnímat jako něco, co je zásadně negativním elementem v území. Jak bylo uvedeno výše, pro zajištění vyváženosti tří pilířů udržitelného rozvoje území je nezbytné, aby byly vytvářeny předpoklady pro další výstavbu a rozvoj území jako součást hospodářského a sociálního pilíře. Územně plánovací dokumentace ji navrhuje především z důvodu zajištění koordinace rozvoje území, pokud je to účelné. Stavební zákon ani jeho prováděcí předpisy neupravují podrobněji požadavky na etapizaci, je tedy třeba vycházet z textu příslušné územně plánovací dokumentace. Např. územní plán může stanovit určité procento realizace výstavby v první etapě jako podmínku pro realizaci další etapy, není to však nezbytné a je zcela legitimní, pokud územní plán stanoví požadavek realizace všech zastavitelných ploch zařazených do jedné etapy jako podmínku pro zahájení etapy navazující. Pokud územní plán neuvádí, jaký úkon se považuje za realizaci, resp. vyčerpání dané plochy v první etapě, je na úřadu územního plánování, aby vyložil, co se za realizaci považuje. Etapizace však může být nastavena i jiným způsobem. Např. republiková priorita územního plánování obsažená v dosud platné Politice územního rozvoje ČR, čl. 24 mj. uvádí, že „*Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit*.“. Právě pro plnění tohoto požadavku lze využít etapizaci jako nástroj, kterým lze využít vymezených zastavitelných ploch (novou výstavbu) podmínit realizací vybrané veřejné infrastruktury.

Územní plánování však také vytváří podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhuje kompenzační opatření tak, aby

byly tyto vlivy minimalizovány či kompenzovány. Územní plánování koordinuje veškeré činnosti v území. Výsledkem je příslušná územně plánovací dokumentace jakožto kompromisní, resp. společenská dohoda o budoucí podobě daného území lidmi, kteří v něm žijí (viz např. nálezy Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 1669/11 nebo nálezy Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 709/19).

Územní plánování také reguluje rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů. Byť nerostné zdroje lze považovat za podskupinu přírodních zdrojů, je vhodné citovat ustanovení § 4 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů, kde se uvádí: „*Ložiskem nerostů podle tohoto zákona (dále jen "ložisko") je přírodní nahromadění nerostů, jakož i základka v hlubinném dole, opuštěný odval, výsypka nebo odkaliště, které vznikly hornickou činností a obsahují nerosty.*“. Podle výše uvedené pasáže horního zákona je tudíž zcela nepochybné, že zdrojem (tedy ložiskem) nerostů může být nejen výtvar přírodní, ale i uměle vytvořené nahromadění nerostů, jako je základka v hlubinném dole či opuštěný odval, výsypka nebo odkaliště. Proto je nezbytné uvádět zdroje nerostů odděleně od přírodních zdrojů. Rozšířením ustanovení o nerostné zdroje tak dojde k úplnému pokrytí regulace všech zdrojů na území ČR a odstranění mezery v zákoně, podle které stovky uměle vytvořených ložisek nejsou fakticky součástí přírodních zdrojů.

Z uváděných cílů a úkolů územního plánování jednoznačně plyne, že územní plánování je oborem multidisciplinárním a jako takové uplatňuje poznatky z nejrůznějších vědních oborů, zejména společenských, technických a přírodních. Nedílnou součástí procesů územního plánování je také zohledňovat oborové dokumentace a podklady. Pro procesy územního plánování není možné učinit tyto oborové materiály závaznými, protože by tím došlo k popření koordinační role územního plánování. Územní plánování má za úkol veškeré zájmy v území zkoordinovat a dosáhnout kompromisního řešení, které je přijatelné pro jednotlivé aktéry v území.

#### **K § 40 (Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území)**

Významným úkolem územního plánování je také posouzení vlivů územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje a územního plánu na udržitelný rozvoj území (zavedena je současně legislativní zkratka „vyhodnocení vlivů“). Jedná se o úkol, který je obsažen již v dosavadní právní úpravě v § 19 odst. 2. Nová úprava text rozvádí do samostatného paragrafu a činí jej tak přehlednějším a lépe aplikovatelným.

Jedná se o transpoziční opatření směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES (tzv. směrnice SEA), tedy o posuzování strategií a koncepcí (SEA znamená „Strategic Environmental Assessment“). Nejedná se, jak bylo výše zmíněno, o novou kompetenci svěřenou územnímu plánování. Posuzování vybraných nástrojů územního plánování přinesl již zákon č. 183/2006 Sb., neboť se jedná o politiky, resp. o koncepce. Obecná úprava posuzování strategií a koncepcí je obsažena v zákoně č. 100/2001 Sb., avšak pro potřeby posuzování územně plánovacích dokumentací je úprava obsažena přímo ve stavebním zákoně, a to z důvodu, že stavební zákon poměrně jednoznačně a přesně stanovuje proces pořízení a projednání jednotlivých nástrojů územního plánování (viz též § 10i zákona č. 100/2001 Sb.).

Dalším důvodem odchylného postupu je skutečnost, že územní plánování koordinuje veškeré záměry v území s ohledem na udržitelný rozvoj, nikoliv pouze se zaměřením na životní prostředí (jak bylo ostatně popsáno podrobně výše). Udržitelný rozvoj je pojmem širším, sestává z celkem tří pilířů udržitelného rozvoje, jmenovitě hospodářského pilíře, sociálního pilíře a environmentálního pilíře. Cílem územního plánování je řešení daného území za pokud možno vyváženého vztahu těchto tří pilířů. Tento komplexní přístup vyžaduje, aby byla dokumentace posuzována nejen z pohledu vlivů na životní prostředí, jak vyžaduje směrnice SEA, ale také z pohledu dvou zbývajících pilířů udržitelného rozvoje. Odstavec 3 tedy jednoznačně vymezuje obsah vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Ustanovení uvádí, že spolu s návrhem vyjmenovaných druhů územně plánovací dokumentace se zpracovává i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v případě, že příslušný úřad ve stanovisku uvede, že má být návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí. Návrh tedy počítá s tím, že bude prováděno zjišťovací řízení (tzv. „screening“), na jehož základě teprve dojde k určení, zda má být vyhodnocení vlivů zpracováno. V této souvislosti je třeba uvést, že zejména územní rozvojový plán a zásady územního rozvoje (tedy územně plánovací dokumentace na úrovni státu a krajů) bude předmětem vyhodnocení vždy, avšak následné změny již budou podléhat zjišťovacímu řízení. Důvodem je skutečnost, že se i v případě těchto dokumentů s významným dopadem může jednat pouze o dílčí změnu, která nemůže mít dopad na jejich vliv na životní prostředí. Tento postup není rozporný s čl. 3 odst. 2 a 3 směrnice SEA, neboť zejména čl. 3 uvádí výhradu i pro „...menší změny plánů a programů uvedených v odstavci 2...“ jakož i pro „Plány a programy uvedené v odstavci 2, které stanoví využití menších oblastí na místní úrovni...“ kam lze zařadit územní plány pro jednotlivé obce. V těchto případech tedy bude posuzování prováděno na základě kladného zjišťovacího řízení.

Odstavec 5 v souladu s textací čl. 5 odst. 1. směrnice SEA uvádí, že ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí se určí, popíše a posoudí možné významné vlivy na životní prostředí a rozumná náhradní řešení vedoucí k realizaci záměru s přihlédnutím k cílům posuzovaných dokumentů. Vyhodnocení tedy nemůže pominout hledání náhradních řešení, která jsou rozumná a vedou k realizaci záměru s přihlédnutím k cílům posuzovaných dokumentů. Pojem „rozumná náhradní řešení“ směrnice SEA, ani český právní systém, nijak nedefinuje. Vždy je nezbytné, aby byly vzaty v úvahu cíle, působnost a obsah (podrobnost) posuzované dokumentace. Pojmem „rozumná“ by měl být chápán tak, že náhradní řešení budou realizovatelná, aniž by ale znemožnila následnou realizaci vlastního záměru v dokumentaci, která je předmětem posuzování, obsaženého. Je jednoznačné, že zejména ve fázi přípravy územně plánovacích dokumentací je mnohdy obtížné najít a navrhnout rozumná náhradní řešení, avšak je žádoucí vycházet z celého textu článku 5 odst. 1 směrnice SEA, tedy skutečnosti, že je nezbytné vždy přihlédnout k cílům konkrétní dokumentace. V úvahu je potřeba také brát vzájemné působení mezi postupem EIA a SEA. Co je v daném případě rozumným náhradním řešením, bude posuzováno vždy individuálně s ohledem na podrobnost a cíle konkrétní dokumentace. Tedy v každém jednotlivém případě by se měla v průběhu zjišťovacího řízení hledat rozumná náhradní řešení, resp. v úvahu přicházející varianty koncepce. V souladu s dříve uvedeným je zde jasně konstatováno, že vyhodnocení vlivů nadřazené územně plánovací dokumentace nesmí obsahovat podrobnosti, které náleží vyhodnocení vlivů navazující územně plánovací dokumentace. Jedná se o princip obdobně

aplikovaný vůči obsahu územně plánovací dokumentace, kdy nadřazená územně plánovací dokumentace nemůže obsahovat podrobnosti, které jsou svěřeny zákonem navazující územně plánovací dokumentaci.

Odstavec 6 uvádí, že obsah vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území i vyhodnocení vlivů na životní prostředí jsou stanoveny v příloze č. 4 k tomuto zákonu. Náležitosti vyhodnocení vlivů na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti jsou stanoveny jiným právním předpisem (vyhláškou 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).

### **K § 41 (Charakter území)**

Zavádí se definice pojmu charakter území. Jedná se o pojem, se kterým pracuje již stávající právní úprava (srov. např. ustanovení § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.), avšak neuvádí, jakým způsobem má být charakter území určen. Pro určení charakteru území je klíčové funkční využití a prostorové uspořádání území. Charakter území formuje morfologické uspořádání území, přírodní hodnoty, jeho historický vývoj. Charakter každého území je jedinečný, je ovlivněn prostorovými vazbami, kompozičním uspořádáním, měřítkem prostorů i budov, ve větším detailu pak např. materiály či charakteristickými prvky staveb. Podstatný vliv na charakter území mají veřejná prostranství, a to stávající i nově vymezená.

Na charakter území ve stavebním zákoně odkazuje úkol územního plánování prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území. Charakter území se stanovuje v zastavěném území, ale i nezastavěném území a v zastavitelných plochách. Charakter území se přednostně určuje v územně plánovací dokumentaci, zejména v územním plánu, hodnoty a charakter území má chránit stanovením podrobných podmínek v řešené ploše i regulační plán. Regulační plán zároveň může být pořízen i při absenci územního plánu, ale při tom nesmí měnit charakter řešeného území. Určování charakteru území se v územně plánovacích dokumentacích děje v podrobnosti, která příslušnému typu dokumentace přísluší. Stávající charakter území je popsán v územně analytických podkladech, zejména v rámci jevů urbanistické a krajinné hodnoty, struktura a výška zástavby, architektonicky nebo urbanisticky cenné stavby nebo soubory staveb, historicky významné stavby, místa nebo soubory staveb atd.

Charakter území je třeba zohlednit při vymezení pozemků a při umístování staveb – stavební úřad vždy v řízení posuzuje, zda je záměr v souladu s charakterem území, primárně přitom vychází z územně plánovací dokumentace. Významné je posouzení vztahu k charakteru nezastavěného území v případě umístování staveb vyjmenovaných v § 122 odst. 1, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

## **K § 42 (Oprávněný investor)**

Oprávněným investorem je vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury. Úprava navazuje na dosavadní právní úpravu obsaženou v § 23a zákona č. 183/2006 Sb.

Oprávněný investor může požadovat, aby byl o úkonech orgánu územního plánování při projednání územně plánovací dokumentace vyrozuměn jednotlivě. Důvodem je zejména celostátní působnost některých oprávněných investorů, kdy je v jejich případě velmi obtížné průběžně sledovat provádění změn územně plánovacích dokumentací zejména na úrovni obcí. Za tímto účelem se zřizuje seznam oprávněných investorů, který vede a spravuje Nejvyšší stavební úřad.

Odstavec 3 uvádí, jaké náležitosti musí mít žádost oprávněného investora, aby byl do seznamu zaznamenán, konkrétně se jedná o jeho název a identifikační údaje. Významné je uvést identifikátor datové schránky. Stejně významné je uvedení seznamu obcí, příp. krajů, kterých se žádost týká. Výjimečně lze předpokládat též celostátní působnost oprávněného investora (pro všechny obce a kraje), avšak taková žádost by měla být řádně odůvodněna, neboť má nemalý vliv na procesní ekonomiku celého procesu přípravy územně plánovací dokumentace. Tyto náležitosti je třeba uvést vždy.

Z odstavce 4 vyplývá, že pokud výše uvedené náležitosti žadatel neuvede, nelze jej do seznamu oprávněných investorů zaznamenat. Uvede-li oprávněný investor uvedené náležitosti, má Nejvyšší stavební úřad povinnost oprávněného investora do 14 dnů zaznamenat do seznamu oprávněných investorů. Seznam je veden způsobem umožňujícím dálkový přístup na národním geoportálu územního plánování. Cílem je, aby byl tedy pro území celé České republiky dostupný na jednom místě. To je také důvod, proč se opouští dosavadní úprava, kdy seznam oprávněných investorů vede vždy příslušný krajský úřad.

Odstavec 5 stanovuje časové omezení platnosti záznamu v seznamu oprávněných investorů na 5 let od jeho zveřejnění, přičemž žádost lze podávat opakovaně. Je však na oprávněném investorevi, zda požádá o prodloužení platnosti záznamu. Nejvyššímu stavebnímu úřadu se neukládá povinnost dotázat se oprávněného investora, zda chce být i nadále veden v seznamu a marným uplynutím uvedené lhůty tak záznam ze seznamu odstraní. Obdobně je řešena povinnost oprávněných investorů vyrozumět Nejvyšší stavební úřad o případné změně údajů podle odstavce 3. Ani zde není povinností Nejvyššího stavebního úřadu průběžně ověřovat aktuálnost a správnost údajů v seznamu vedených. Tato povinnost je na oprávněných investorech. Případné škody či promeškání lhůt z neaktuálních údajů o oprávněném investorevi jdou na vrub jeho nečinnosti.

## **K § 43 (Zveřejňování a ukládání dokumentů)**

Při pořizování územně plánovací dokumentace, zprávy o jejím uplatňování, územních opatření i vymezení zastavěného území se písemnosti doručují veřejnou vyhláškou. Na tyto postupy se subsidiárně použijí příslušná ustanovení správního řádu s tím, že musí být zohledněna speciální úprava v tomto zákoně.



S ohledem na rozsah dokumentů není fyzické zveřejnění na úřední desce možné. Příslušný úřad tedy musí zajistit zveřejnění příslušných dokumentů způsobem umožňujícím dálkový přístup, a sice na národním geoportálu územního plánování. Na úřední desce jsou pak zveřejněny alespoň základní údaje o dokumentech a údaje o tom, kdy a v jaké lhůtě se lze s nimi seznámit, to znamená, že se oznámí se webová adresa (odkaz) na národní geoportál územního plánování. Zákon nevyklučuje současné zveřejnění dokumentů též na webových stránkách příslušné obce a příslušného úřadu. Současně je nutné zajistit i „fyzické“ nahlížení do dokumentů (např. v kanceláři pořizovatele). Informace o tom, kde a kdy je možné do dokumentu nahlížet prezenčně, se uvede taktéž na úřední desce. Doručovaný dokument se zveřejňuje na úřední desce správního orgánu, který jej doručuje, a na úředních deskách obecních úřadů v obcích, jichž se má územně plánovací dokumentace týkat, s výjimkou územního rozvojového plánu, v jehož případě se zveřejňuje pouze na úřední desce Nejvyššího stavebního úřadu jakožto pořizovatele.

Cílem zveřejňování dokumentů na úseku územního plánování je poskytnout všem dotčeným osobám, dotčeným orgánům a veřejnosti možnost seznámit se s návrhy a obsahem zveřejňovaných dokumentů tak, aby se mohly zapojit do procesu pořizování jednotlivých nástrojů územního plánování. Jedná se mj. i o naplnění požadavků Směrnice 2001/42/ES, resp. Aarhuské úmluvy, která klade důraz na včasné zapojení veřejnosti do procesů, které mohou ovlivnit životní prostředí.

Poslední odstavce se týkají ukládání dokumentů. Obecně platí, že se ukládají u toho orgánu, který je příslušný k vydání konkrétního nástroje územního plánování. Výjimkou je územní rozvojový plán, k jehož vydání je příslušná vláda, avšak dokumenty související s jeho vydáním ukládá Nejvyšší stavební úřad.

#### **K § 44 (Kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti)**

Věcný záměr stavebního zákona počítal s uceleným systémem státní stavební správy, do které by byly integrovány i pořizovatelské činnosti na úseku přípravy jednotlivých nástrojů územního plánování, přičemž jejich vydávání by i nadále bylo výkonem samostatné působnosti příslušného územně samosprávného celku, resp. státu. Tento jednotný model byl na základě jednání v rámci procesu vypořádání meziresortního připomínkového řízení částečně opuštěn. Na poli pořizování nástrojů územního plánování bylo rozhodnuto o zachování stávajícího systému pořizování nástrojů územního plánování v přenesené působnosti (na úrovni obcí a krajů). Z toho důvodu byla do návrhu zákona včleněna obdoba dosavadního ustanovení § 24 zákona č. 183/2006 Sb. s patřičnými úpravami.

Je nezbytné konstatovat, že územní plánování je vysoce náročnou a odbornou činností, proto již současný zákon upravil kvalifikační požadavky na výkon její činnosti. Zákon tedy uvádí základní kvalifikační předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti, kterými jsou:

- osvědčení zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování, nebo osvědčení o úspěšném vykonání úřednické zkoušky pro obor státní služby, jehož součástí je územní plánování,
- kvalifikační požadavky vzdělání a

- kvalifikační požadavky praxe.

Pro výkon činnosti úředníka územního samosprávného celku na úseku územního plánování je potřeba splnit všechny tři uvedené požadavky kumulativně, přičemž z kvalifikačního požadavku vzdělání je možné udělit výjimku (viz dále).

Osvědčení zvláštní odborné způsobilosti je požadavek plynoucí ze zákona č. 312/2002 Sb., o úřednících územních samosprávných celků a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon upravuje pracovní poměr úředníků územních samosprávných celků a jejich vzdělávání a je v kompetenci Ministerstva vnitra. Osvědčení o úspěšném vykonání úřednické zkoušky pro obor státní služby, jehož součástí je územní plánování, je obdobný požadavek plynoucí ze zákona č. 234/2014 Sb., o státní službě, ve znění pozdějších předpisů.

Další dva kvalifikační požadavky, tedy vzdělání a praxe, jsou vyžadovány přímo stavebním zákonem. Odstavce 3 a 4 uvádí, která osoba tyto dva kvalifikační předpoklady splňuje. Jedná se o autorizovaného architekta pro obor územní plánování nebo bez specifikace oboru podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů. Zákon v tomto případě nepožaduje další praxi, neboť předpokládá, že praxe byla splněna požadavkem praxe pro udělení příslušné autorizace [viz § 8 odst. 6 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb.]. Dále tyto kvalifikační požadavky splňuje fyzická osoba s vysokoškolským vzděláním uznaným pro autorizaci v oboru územní plánování a nejméně 18 měsíci praxe při výkonu územně plánovací činnosti ve veřejné správě nebo fyzická osoba, která má vysokoškolské vzdělání ve studijním programu náležejícím do oblasti vzdělávání architektura a urbanismus nebo stavebnictví<sup>66</sup> a která má současně nejméně 24 měsíců praxe při výkonu územně plánovací činnosti ve veřejné správě.

Ustanovení odstavce 5 navazuje na současnou úpravu, kdy stavební zákon umožňuje uchazeči o zaměstnání na úřadu územního plánování vykonávat územně plánovací činnost, aniž by splnil kvalifikační požadavky, ale pouze dočasně, než kvalifikační požadavky splní, maximálně však po dobu 2 let a vždy pouze pod odborným vedením úředníka, který kvalifikační předpoklady splňuje. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že úředník nesplňující kvalifikační požadavky a úředník, který jej odborně vede, musí být oba zaměstnanci jednoho a téhož úřadu územního plánování, neboť jen tak bude tato podmínka fyzicky splněna. Obtížně si lze představit, že by úředníka nesplňujícího kvalifikační požadavky odborně vedl úředník zcela jiného úřadu územního plánování. V takovém případě by tato podmínka byla bez jakéhokoliv reálného uplatnění. Cílem tohoto ustanovení je, aby do pracovního poměru mohla být přijata i fyzická osoba, která dosud nesplňuje kvalifikační požadavky a následně tak splnit zejména kvalifikační požadavek praxe.

---

<sup>66</sup> Jedná se o oblasti vzdělávání podle Přílohy č. 3 zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů .

## **K § 45 (Výjimka z kvalifikačních požadavků)**

Ustanovení zmocňuje Nejvyšší stavební úřad k udělení výjimky z kvalifikačního požadavku vzdělání (pro úplnost se uvádí, že z kvalifikačních požadavků praxe a osvědčení zvláštní odborné způsobilosti nebo osvědčení o vykonání úřednické zkoušky výjimku udělit nelze), a to na základě osobní žádosti konkrétního úředníka územního samosprávného celku. Ustanovení jednoznačně uvádí, jaké náležitosti žadatel připojí k žádosti o udělení výjimky z kvalifikačního požadavku, aby byl Nejvyšší stavební úřad schopný žádost posoudit. O žádosti je rozhodováno ve správním řízení, na jehož postup se užijí příslušná ustanovení správního řádu obdobně. Proti negativnímu rozhodnutí lze podat rozklad. Institut udělování výjimek je zaveden proto, aby byl využit potenciál pracovníků prokazujících dobré výsledky při výkonu územně plánovací činnosti, aniž by však splňovali kvalifikační požadavek vzdělání. Nejedná se o institut nový, úprava navazuje na současnou právní úpravu obsaženou v § 195 zákona č. 183/2006 Sb.

## **K § 46 (Pořizovatel)**

Pořizovatelem stavební zákon rozumí správní orgán, který pořizuje územně plánovací podklady, územně plánovací dokumentaci, územní opatření nebo vymezení zastavěného území. Pořizování je na úrovni obcí a krajů výkonem přenesené působnosti. Odstavec 1 přímo vyjmenovává, který správní orgán lze za pořizovatele podle tohoto zákona považovat, konkrétně se jedná o Nejvyšší stavební úřad, Ministerstvo obrany, krajský úřad jako úřad územního plánování, obecní úřad obce s rozšířenou působností jako úřad územního plánování a obecní úřad na základě potvrzení krajským úřadem.

Odstavec 2 uvádí, že pořizovatel územně plánovací činnosti vykonává prostřednictvím osob k tomu způsobilých. Jmenovitě se jedná o

- státního úředníka, který byl přijat do trvalého služebního poměru a zařazen na služební místo nebo jmenován na služební místo představeného k výkonu v oboru státní služby, jehož součástí je územní plánování (zákon č. 234/2014 Sb.),
- úředníka územně samosprávného celku splňujícího kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti (zákon č. 312/2002 Sb.),
- osobu splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti, které bylo uděleno oprávnění k výkonu územně plánovací činnosti Nejvyšším stavebním úřadem (současně je zde zavedena legislativní zkratka „osoba oprávněná k pořizování“ – podrobně viz dále).

Odstavec 3 uvádí, že výkon územně plánovací činnosti osobami podle odstavce 2 a činnosti projektanta územně plánovací dokumentace nebo územní studie jsou vzájemně neslučitelné. Toto ustanovení směřuje k fyzické osobě, kterou pořizovatel územně plánovací činnosti vykonává, a osobě projektanta, jakožto fyzickým osobám. Tedy, že osoba, kterou pořizovatel zabezpečuje své činnosti, nemůže současně plnit také funkci projektanta. Důvodem je skutečnost, že proces pořizování jednotlivých nástrojů územního plánování je komplexní činnost s jednoznačně specifikovanými rolemi jednotlivých aktérů, které by se neměly

vzájemně překrývat. V této souvislosti je nezbytné uvést, že tímto ustanovením není popřena situace, kdy příslušný pořizovatel jakožto úřad plní zároveň i roli projektanta, avšak pouze za předpokladu, že tyto činnosti vykonávají rozdílné fyzické osoby. Nedodržení tohoto ustanovení má za následek neplatnost úkonů pořizovatele od samého počátku, neboť nelze prokázat, že v rámci procesu byla zajištěna dostatečná kontrola procesů, které musí být v rámci pořizování dodrženy. Ve vztahu k projektantovi, který je vždy autorizovanou osobou podle zákona č. 360/1992 Sb., se jedná o závažné porušení povinností autorizované osoby, a lze tak postupovat podle části čtvrté tohoto zákona.

### **K § 47 (Územně plánovací činnost vykonávaná obecním úřadem)**

S ohledem na ponechání pořizovatelské činnosti v rámci výkonu přenesené působnosti jak na obecních úřadech obcí s rozšířenou působností, tak na krajských úřadech, bylo rozhodnuto o ponechání možnosti obcí, které nejsou úřadem územního plánování, aby i tyto mohly vykonávat územně plánovací činnost, avšak pouze v omezeném rozsahu (viz výše). Jedná se o navázání na stávající právní úpravu obsaženou v § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., která je však považována za velmi vágní, neupravující důsledně a transparentně postup, kterým se obecní úřad, který není úřadem územního plánování, stane pořizovatelem. Na základě těchto zkušeností a na základě výsledků projednání návrhu zákona v Legislativní radě vlády byla do návrhu včleněna podrobná úprava s uvedením podmínek, které musí obecní úřad, který není úřadem územního plánování, splnit, aby mohl vykonávat činnosti pořizovatele. Je potřeba konstatovat, že tato úprava se může jevit jako nadbytečná, avšak dosavadní zkušenosti s výkonem funkce pořizovatele ze strany těch obecních úřadů, které nejsou úřady územního plánování, jsou velmi nevyrovnané. Bylo tedy nezbytné přistoupit k této podrobnější úpravě, která má zajistit bezproblémový výkon této kompetence.

Pojme-li obecní úřad, který není úřadem územního plánování, záměr pořizovat pro území své obce územní plán, regulační plán nebo územní studii, pak může tak činit pouze za předpokladu, že mu bude vydáno potvrzení krajským úřadem jakožto nadřízeným orgánem územního plánování a dále za předpokladu, že výkon této činnosti zajistí osobou, která splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti. Obecní úřad o vydání potvrzení požádá příslušný krajský úřad, přičemž v žádosti musí vždy uvést své identifikační údaje, informaci o tom, jakou územně plánovací dokumentaci či územní studii hodlá pořizovat a doklad o tom, že bude vykonávat územně plánovací činnost prostřednictvím osoby splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti.

Krajský úřad do 30 dnů od obdržení žádosti přezkoumá, že osoba, která bude pro obecní úřad vykonávat územně plánovací činnost, splňuje kvalifikační požadavky podle tohoto zákona. Splňuje-li kvalifikační požadavky, pak potvrzení vydá (učiní tak formou sdělení podle části čtvrté správního řádu), přičemž jeho součástí je i vymezení rozsahu výkonu územně plánovací činnosti, kterou bude příslušný obecní úřad provádět. Od tohoto vymezení se nemůže obecní úřad odchýlit (nemůže tedy např. na základě potvrzení o tom, že bude pořizovat konkrétní změnu územního plánu, začít pořizovat jinou změnu územního plánu, aniž by nepožádal o nové potvrzení příslušný krajský úřad). Nezajistí-li obecní úřad osobu splňující kvalifikační požadavky, pak potvrzení vydat nelze a o této skutečnosti krajský úřad informuje obecní úřad,

taktéž formou sdělení. Je nezbytné zopakovat, že kvalifikačními požadavky se podle tohoto zákona rozumí požadavek vzdělání, praxe a osvědčení zvláštní odborné způsobilosti nebo osvědčení o úspěšném vykonání úřednické zkoušky. Kopii potvrzení vkládá krajský úřad do národního geoportálu územního plánování tak, aby o něm byla informace veřejně dostupná, a to zejména pro Nejvyšší stavební úřad, který na jeho základě obecnímu úřadu v rozsahu tohoto potvrzení v něm uvedeném zajistí přístup do národního geoportálu územního plánování, a příslušný úřad územního plánování obce s rozšířenou působností.

Zákon se musel vyrovnat také se situací, kdy obecní úřad, který pořizuje na základě vydaného osvědčení, nemůže dále vykonávat územně plánovací činnost osobou splňující kvalifikační požadavky. V takovém případě je obecní úřad povinen pořizování neprodleně přerušit a tuto skutečnost sdělit krajskému úřadu jakožto nadřízenému orgánu územního plánování a současně též úřadu územního plánování obce s rozšířenou působností, v jejímž správním obvodu se nachází. Neučiní-li tak, pak všechny úkony, které byly učiněny od chvíle, kdy obecní úřad nemohl vykonávat územně plánovací činnost osobou splňující kvalifikační požadavky, jsou neplatné.

Krajský úřad zruší potvrzení, nepodaří-li se obecnímu úřadu ani ve stanovené lhůtě odstranit důvody, pro které nemůže územně plánovací činnost vykonávat. Pořizování územně plánovací dokumentace nebo územní studie následně dokončí úřad územního plánování obce s rozšířenou působností, v jehož správním obvodu se nachází obecní úřad, kterému bylo osvědčení zrušeno. Lze však připustit, že obecní úřad, kterému bylo potvrzení zrušeno, zajistí opětovně osobu, která splňuje kvalifikační požadavky. Dojde-li k této situaci, musí obecní úřad požádat krajský úřad o vydání nového potvrzení postupem podle tohoto ustanovení.

#### **K § 48 (Určený zastupitel)**

Zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán jsou schvalovány příslušným zastupitelstvem. Aby byly v procesu pořizování hájeny zájmy samosprávného celku (obce nebo kraje), je zřízena funkce určeného zastupitele, který se na přípravě příslušné územně plánovací dokumentace podílí společně s pořizovatelem a projektantem. Určený zastupitel tlumočí pořizovateli a projektantovi představy obce nebo kraje o jejich dalším rozvoji. Zejména v případě krajů a větších obcí lze předpokládat, že určeným zastupitelem bude příslušný radní (resp. náměstek hejtmána nebo primátora), který má ve své gesci problematiku územního plánování. V takovém případě není nutné volit určeného zastupitele vždy v případě rozhodnutí o pořizení územně plánovací dokumentace nebo její změny (viz dále).

Určený zastupitel jakožto představitel samosprávy má právo konzultovat své postoje a činěné úkony zejména se samosprávnými orgány obce v průběhu celého procesu zpracování příslušné územně plánovací dokumentace.

#### **K § 49 (Vztah určeného zastupitele a pořizovatele)**

Protože územně plánovací dokumentaci schvaluje příslušný samosprávný orgán (příslušné zastupitelstvo), je v odstavci 1 ukotven vztah mezi pořizovatelem (přenesený výkon státní

správy) a určeným zastupitelem (výkon samosprávy). Pořizovatel v procesu pořízení zajišťuje soulad návrhu územně plánovací dokumentace s nadřazenou územně plánovací dokumentací, s právními předpisy a se stanovisky nadřízeného orgánu územního plánování a dotčených orgánů. V ostatních případech je rozhodující názor určeného zastupitele, a to zejména v případech, kdy se jedná o věcné řešení.

Protože mezi pořizovatelem a určeným zastupitelem může dojít k vzájemné neshodě, bylo nezbytné nastavit způsob řešení těchto sporů. Nesouhlasí-li jedna ze stran s názorem strany druhé, předloží tento spor bezodkladně Nejvyššímu stavebnímu úřadu, který přezkoumá navržené řešení a rozhodne o dalším postupu. Z přezkoumání může vyplynout, že se jedná o rozpor se stanoviskem dotčeného orgánu, v takovém případě Nejvyšší stavební úřad postupuje podle ustanovení týkajícího se řešení rozporů, přičemž o tomto postupu informuje pořizovatele i určeného zastupitele. V opačném případě do 30 dnů vydá Nejvyšší stavební úřad stanovisko, které zašle pořizovateli i určenému zastupiteli. Stanovisko musí obsahovat odůvodnění. Toto stanovisko je pro pořizování i vydání příslušné územně plánovací dokumentace závazné.

#### **K § 50 až 53 (Osoba oprávněná k pořizování)**

V souladu s § 46 odst. 2 písm. c) je v následujících ustanoveních podrobně rozpracován institut osoby splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti, které bylo uděleno oprávnění k výkonu územně plánovací činnosti Nejvyšším stavebním úřadem, neboli osoby oprávněné k pořizování. Osobou oprávněnou k pořizování je fyzická osoba, které bylo Nejvyšším stavebním úřadem uděleno oprávnění k výkonu územně plánovací činnosti. Tato osoba může vykonávat územně plánovací činnost pro obec, která není úřadem územního plánování v rozsahu, který zákon uvádí, tedy pořizovat územní plán nebo regulační plán, resp. jejich změny a územní studii (viz též ustanovení o výkonu územně plánovací činnosti obecním úřadem, který není úřadem územního plánování).

Byť vlastní institut osoby oprávněné k pořizování je do zákona včleněn nově, úprava navazuje na dosavadní právní úpravu obsaženou v § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., kdy obec, která není úřadem územního plánování, může územně plánovací činnost vykonávat, splní-li kvalifikační požadavky.

Nejvyšší stavební úřad udělí oprávnění fyzické osobě, která:

- je plně svéprávná,
- má osvědčení zvláštní odborné způsobilosti pro správní činnost v územním plánování, nebo osvědčení o úspěšném vykonání úřednické zkoušky pro obor státní služby, jehož součástí je územní plánování,
- splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe,
- je bezúhonná,
- vykonávala územně plánovací činnost v souladu s právními předpisy; při posuzování Nejvyšší stavební úřad vychází z kvality úkonů žadatele při pořizování územně plánovací dokumentace a územních studií, na nichž se osobně podílel.

Seznam osob oprávněných k pořizování vede a spravuje Nejvyšší stavební úřad a zveřejňuje jej na národním geoportálu územního plánování způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Za bezúhonnou se pro účely udělení oprávnění nepovažuje ta fyzická osoba, která byla pravomocně odsouzena za úmyslný trestný čin, který spáchala v souvislosti s výkonem územně plánovací činnosti podle tohoto zákona, nebo které bylo Českou komorou architektů pravomocně uloženo jako disciplinární opatření pozastavení či odnětí autorizace, nebylo-li na návrh autorizované osoby zrušeno soudem.

Bezúhonnost se prokazuje výpisem z Rejstříku trestů, ne starším než 3 měsíce. Osoba, která není státním občanem České republiky a nemá na území České republiky povolen trvalý pobyt, dokládá bezúhonnost výpisem z evidence obdobné Rejstříku trestů vydaným státem, jehož je fyzická osoba občanem, nebo státem posledního pobytu. Osoba, která je nebo byla státním občanem jiného členského státu Evropské unie nebo má nebo měla adresu bydliště v jiném členském státě Evropské unie, může místo výpisu z evidence obdobné Rejstříku trestů doložit bezúhonnost výpisem z Rejstříku trestů s přílohou obsahující informace, které jsou zapsané v evidenci trestů jiného členského státu Evropské unie.

Pro ověření bezúhonnosti si Nejvyšší stavební úřad vyžádá výpis z rejstříku trestů, včetně přílohy obsahující cizozemská odsouzení. Žádost o vydání výpisu z Rejstříku trestů i vlastní výpis z Rejstříku trestů se předávají v elektronické podobě, způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Pokud bylo Českou komorou architektů uloženo disciplinární opatření osobě oprávněné k pořizování, informuje o tom Česká komora architektů bezodkladně Nejvyšší stavební úřad. Přestane-li být fyzická osoba disciplinárně bezúhonnou, jedná se o důvod k zániku oprávnění.

Žádost o udělení oprávnění podává fyzická osoba u Nejvyššího stavebního úřadu a obsahuje stanovené náležitosti. Nejvyšší stavební úřad může v případě pochybností požádat o vyjádření krajský úřad, zda u žadatelem pořizované územně plánovací dokumentace neshledal v posledních třech letech před podáním žádosti důvody pro výkon kontroly ve věcech územního plánování.

Je-li žádost úplná a na základě jejího kladného vyhodnocení udělí předseda Nejvyššího stavebního úřadu oprávnění k výkonu územně plánovací činnosti. Oprávnění má vždy působnost celostátní a je omezeno na dobu 5 let, přičemž tuto dobu lze vždy na žádost osoby oprávněné k pořizování i opakovaně prodlužovat, a to na základě předložených dokumentů. Důvodem pro časové omezení oprávnění je zejména nutnost zajištění kontroly, neboť osoba oprávněná k pořizování zabezpečuje přenesený výkon státní správy, na jehož výkon jsou kladeny vysoké požadavky zákonem č. 312/2002 Sb. (např. povinné průběžné vzdělávání úředníků). Uplynutím lhůty oprávnění zaniká.

Oprávnění dále zaniká v případech stanovených zákonem, tedy zejména, dnem doručení písemného prohlášení osoby oprávněné k pořizování o ukončení činnosti, ztrátou bezúhonnosti, omezením svéprávnosti nebo zrušením oprávnění (a také z obecných důvodů – smrtí nebo prohlášením za mrtvého).

## **K § 54 (Dotčené orgány v procesu územního plánování)**

Pořizování územně plánovacích podkladů, územně plánovací dokumentace, územních opatření nebo vymezení zastavěného území je charakteristické tím, že se v něm střetávají požadavky na ochranu veřejných zájmů podle jiných právních předpisů. To vytváří zvýšené nároky na soustředování příslušných podkladů a na koordinaci těchto veřejných zájmů včetně řešení rozporů mezi jednotlivými dotčenými orgány.

V úvodu je nezbytné uvést, že ze správního řádu, který se použije subsidiárně, plyne pořizovateli povinnost postupovat ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle jiných právních předpisů nebo podle tohoto zákona. Tato zásada součinnosti mezi správními orgány je vyjádřena v § 8 správního řádu.

Návrh navazuje na stávající právní úpravu a předpokládá, že dotčené orgány v procesech územního plánování uplatňují stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je pro pořizování územně plánovacích dokumentací, územního opatření a vymezení zastavěného území závazný. Úprava však předpokládá jejich překonatelnost při řešení rozporů, a to z toho důvodu, že územní plánování koordinuje jednotlivé veřejné zájmy a veřejné a soukromé zájmy v území. Obsah stanoviska je podle poslední věty odstavce 1 shodný s obsahem závazného stanoviska. Musí mít tedy závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede konkrétní řešení dané otázky (jinými slovy uvede, co je požadováno), ustanovení daného zákona, na jehož základě je oprávněn stanovisko vydat a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění dotčený orgán uvede důvody, o které opírá obsah závazné části stanoviska, jaké podklady využil k jeho vydání a jakými úvahami se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých zakládá obsah závazné části.

Dotčené orgány k návrhu zadání územně plánovací dokumentace, návrhu zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace (s výjimkou regulačního plánu) a k návrhu zadání změny územně plánovací dokumentace uplatňují vyjádření, nikoliv stanoviska. Důvodem je zejména skutečnost, že zadání je obecně formulovaný podklad (rámec) pro projektanta, který na jeho základě vyhotovuje vlastní návrh územně plánovací dokumentace a není tudíž v této fázi účelné, aby byla uplatňována stanoviska, která jsou závazná, a v případě rozporů by se muselo již v této fázi postupovat formálním postupem podle § 55 tohoto zákona. Takový postup však ve fázi návrhu obecně formulovaného zadání, které neobsahuje žádné věcné řešení, odporuje základním principům činnosti správních orgánů vyjádřeným v úvodních ustanoveních správního řádu.

Odstavec 3 se týká posuzování variantního návrhu územně plánovací dokumentace. Pokud dojde k tomuto procesu (např. z důvodů, že tak požaduje dotčený orgán nebo ten, kdo uplatnil podnět k pořízení změny územně plánovací dokumentace, požadavek z důvodu posouzení vlivů na životní prostředí nebo vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti) dotčeným orgánům se stanovuje povinnost posoudit ve svém stanovisku každou variantu samostatně, přičemž však žádný z dotčených orgánů není oprávněn rozhodovat o konkrétní variantě. Toto přísluší příslušnému schvalujícímu orgánu, který je však stanovisky dotčených orgánů, příp. výsledkem řešení rozporů (viz dále), vázán.



Odstavec 4 zavádí fikci stanovisek dotčených orgánů, které se nevyjádří ve lhůtě, kterou jim stavební zákon pro uplatnění stanoviska nebo vyjádření ukládá. Fikce stanovisek na úseku územního plánování je odlišná od fikce vyjádření a závazných stanovisek na úseku stavebního řádu, protože uvádí, že nevydá-li dotčený orgán ve stanovené lhůtě stanovisko, pak se k později vydanému stanovisku nepřihlíží. Nejedná se tedy o stanovisko souhlasné. V procesech přípravy nástrojů územního plánování se nejedná o nové ustanovení. Tento způsob fikce stanovisek a vyjádření byl obsažen již v zákoně č. 183/2006 Sb., na který se navazuje.

### **K § 55 (Řešení rozporů)**

Ustanovení § 55 upravuje řešení rozporů při územně plánovací činnosti. Lze předpokládat, že v procesu přípravy jednotlivých nástrojů územního plánování v rámci postupů podle stavebního zákona a při střetu jednotlivých veřejných zájmů dojde k rozporům mezi jednotlivými stanovisky nebo k rozporu mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem (resp. stanoviskem dotčeného orgánu). Předmětem rozporu bude prakticky vždy obsah stanoviska dotčeného orgánu. Na řešení rozporů se použije správní řád (ustanovení § 136 odst. 6, resp. § 133 odst. 2 správního řádu). Jedná se o osvědčený postup, který byl již verifikován soudní judikaturou. Předpokládá, že pořizovatel se nejdříve pokusí o smírné odstranění rozporu (zejm. § 5 správního řádu), tedy pokusí se dohodnout s dotčeným orgánem, který stanovisko vydal, kompromisní řešení. Pokud ke kompromisu dojde, neuzavírá se dohoda, ale dotčený orgán vydá nové stanovisko a v jeho odůvodnění uvede skutečnosti, kvůli kterým došlo k jeho změně. Pokud ke smírnému odstranění rozporu nedojde, pořizovatel bezodkladně postupuje podle správního řádu (§ 136 odst. 6, resp. § 133 odst. 2). Výsledkem řešení rozporu je dohoda o řešení rozporu, která v daném rozsahu nahrazuje původní stanovisko a je závazná pro další procesy, včetně vydání konkrétního nástroje územního plánování.

V této souvislosti je třeba poznamenat, že dohoda o řešení rozporu je závazná též pro schvalující orgán (tedy příslušné zastupitelstvo), které koná v samostatné působnosti. Ve vazbě na čl. 101 odst. 4 zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, který uvádí, že *„Stát může zasahovat do činnosti územních samosprávných celků, jen vyžaduje-li to ochrana zákona, a jen způsobem stanoveným zákonem.“* je nezbytné provést v tomto bodě test ústavní konformity tohoto ustanovení.

Územně plánovací dokumentace, která je vydávána v samostatné působnosti zastupitelstvy obcí a krajů, je, jak bylo uvedeno výše, společenskou dohodou na využití území. Pořízení územně plánovací dokumentace je však proces, který je veden státní správou (v přenesené působnosti), její vydání je následně činěno jako úkon v samostatné působnosti. Důvodem pro tuto sdílenou působnost je zejména to, že v rámci jednotlivých nástrojů územního plánování dochází ke vzájemné koordinaci nejen veřejných zájmů, ale také veřejných a soukromých zájmů. Obec, resp. zastupitelé, schvalují zásady pro tvorbu územně plánovací dokumentace, které jsou vyjádřeny v zadání (stručně lze říci, že jde o jakousi představu, jak by mělo být území organizováno a jak by mělo vypadat). Na základě zadání je pak vypracován návrh územně plánovací dokumentace, která musí zohlednit nejen představy samosprávy, ale též

hájené veřejné zájmy, např. ochrana půdy, vod, lesů, krajiny, resp. životního prostředí jako celku apod. Jsou-li tato zadání v rozporu s požadavky a stanovisky orgánů státní správy, které hájí veřejné zájmy na tom kterém úseku státní správy, nelze řešení požadované samosprávou uskutečnit. Jinými slovy, samospráva může koncepci území stanovit pouze v souladu s celostátními veřejnými zájmy na ochraně veřejných statků.

K tomuto je nezbytné také konstatovat, že veřejný zájem je neurčitý pojem odkazující k všeobecnému dobru a společenskému blahobytu. Neexistuje jeho jasná definice v právním prostředí, byť takové pokusy činěny byly, avšak všechny neúspěšně. Negativně lze veřejný zájem např. vymezit jako opak zájmu soukromého nebo zájmu jen určité skupiny.

Právo obcí na rozvoj je jedním z významných veřejných zájmů, ale nikoliv jediným, a jako takové nemá přednost před ostatními veřejnými zájmy. Tento názor podpořil i Ústavní soud ve věci návrhu na zrušení novely zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, která nově stanovila úpravu ochrany národních parků. Ústavní soud jasně konstatoval, že např. u národních parků má ochrana nejcennějšího přírodního bohatství přednost před právem obcí na jejich rozvoj (viz Pl. ÚS 18/17). Platí tedy, a opakovaně toto zdůrazňuje i Ústavní soud, že není pravdou, že je pouze politickou odpovědností příslušných zastupitelů, jak naloží se svým územím (viz např. usnesení ze dne 25. 11. 2014, sp. zn. II. ÚS 2588/14, které se sice vztahuje na obecní zastupitelstva, lze jej ale zobecnit i na krajská zastupitelstva).

Při hájení výše uvedených veřejných zájmů (včetně zájmu samosprávného celku na svém udržitelném rozvoji, který hájí pořizovatel územně plánovací dokumentace) může dojít k rozporům, které je nezbytné řešit, aby mohla být územně plánovací dokumentace vydána. Toto řešení probíhá podle správního řádu. Je třeba zdůraznit, že proces řešení rozporů podle tohoto ustanovení se nepoužije (správní řád to přímo vylučuje) na řešení rozporů s územními samosprávnými celky, jestliže se týká věc práva územního samosprávného celku na samosprávu. Právě proto zastupuje obec v tomto procesu pořizovatel. Jedná se tedy o jistou výjimku z ustanovení § 136 odst. 6 správního řádu, kdy se věc sice týká práva územního samosprávného celku na samosprávu, nejde však o rozpor s územním samosprávným celkem (neboť ten není pořizovatelem územně plánovací dokumentace). Tento výklad je aprobovaný též Ústavním soudem (viz náleží Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 709/19).

Stejně tak je třeba konstatovat, že účastníkem vlastního dohadovacího řízení není příslušný územní samosprávný celek. Také tento závěr je podpořen výše citovaným nálezem Ústavního soudu, který se zabýval i otázkou, zda by bylo možné rozpory řešit jinou cestou, kde bude mít územní samosprávný celek lepší procesní postavení a dospěl k závěru, že žádný takový institut v úvahu nepřipadá. Ústavní soud proto shledal využití dohadovacího řízení za souladné s právem.

Právě z výše uvedených důvodů a s ohledem na skutečnost, že institucionální změna na úseku územního plánování, je v zásadě omezena na vznik Nejvyššího stavebního úřadu jakožto ústředního orgánu státní správy ve věcech územního plánování, stavebního řádu a vyvlastnění, je řešení rozporů ponecháno v současné podobě, která je již judikaturou i praxí aprobována. Předkladatel tedy neshledal navržené řešení s Ústavou rozporné.

## **K § 56 (Územní rezerva)**

V odstavci 1 se stanovuje, co se rozumí pojmem územní rezerva, tedy plocha nebo koridor, které lze vymezit v územně plánovací dokumentaci, avšak jejich potřebu a plošné nároky bude nezbytné následně prověřit. Územní rezerva je určitou obdobou stavební uzávěry, rozdíl je však v tom, že územní rezerva je součástí územně plánovací dokumentace vydávané v samostatné působnosti schvalujícím orgánem (zastupitelstvem obce nebo kraje nebo vládou), zatímco územní opatření o stavební uzávěře je vydáváno v působnosti přenesené. K vymezení územní rezervy by mělo docházet spíše výjimečně a v odůvodněných případech, zejména tam, kde lze očekávat potřebu dalšího rozvoje v horizontu max. 4 let, tedy v rámci termínu pro vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace, kdy musí dojít v souladu se zněním odstavce 6 k vyhodnocení potřebnosti vymezení územní rezervy a buď k jejímu vypuštění, nebo vymezení jako návrhového koridoru nebo plochy. Pouze v odůvodněných případech by mělo dojít k prodloužení vymezení územní rezervy, nejdéle však o další 4 roky.

Odstavec 2 uvádí, že v případě, kdy územně plánovací dokumentace plochu nebo koridor územní rezervy vymezuje, musí být stanoveno také její budoucí využití a případně podmínky pro jeho následné prověření.

Územní rezerva sama o sobě nezakládá právo realizovat záměr, pro nějž je vymezena. Odstavec 3 proto uvádí, že k jejímu využití je nezbytná změna příslušné územně plánovací dokumentace, kterou se namísto územní rezervy vymezí návrhový koridor nebo plocha. S tím souvisí i odstavec 4, který vylučuje posuzování vlivů územní rezervy na udržitelný rozvoj území, na životní prostředí, i na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Důvodem je výše uvedené, tedy nutnost dalšího prověření možného budoucího využití územní rezervy a plošných nároků. Posouzení se provede až v rámci změny územně plánovací dokumentace podle odstavce 3, uvede-li tak příslušný orgán ve svém stanovisku. Lze připustit, aby na možné případné negativní vlivy navrženého budoucího využití bylo v rámci případného posuzování vlivů upozorněno již ve fázi, kdy je územní rezerva vymezena. Toto upozornění však slouží toliko pro následné prověřování územní rezervy. Nelze k územní rezervě stanovovat žádná kompenzační opatření, vzhledem k tomu, že účel územní rezervy je bez dalších kroků (změny územně plánovací dokumentace) nerealizovatelný.

Odstavec 5 vylučuje v územní rezervě provádět změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

## **K § 57 a 58 (Úplné znění a koordinační výkres)**

Stanovuje se, co se rozumí úplným zněním územně plánovací dokumentace nebo vymezení zastavěného území po jejich změně. Stavební zákon uvádí (viz dále), že změny se zpracovávají, projednávají a vydávají pouze v rozsahu měněných částí. Tento postup je v souladu s požadavky na procesní ekonomiku a šetření práv nabytých v dobré víře, resp. obecně se základními principy činnosti orgánů veřejné správy (viz část první správního řádu). Úplným zněním je tedy platné znění územně plánovací dokumentace nebo vymezení

zastavěného území se zpracovanými pozdějšími (všemi) změnami. Princip vyhotovení úplného znění má za cíl poskytnout adresátům veřejné správy informace o aktuálně platné stavu v daném území bez nutnosti dohledávat a porovnávat jednotlivé provedené změny.

Odstavec 2 stanovuje povinnost pořizovateli po každé změně územně plánovací dokumentace nebo zastavěného území zajistit vyhotovení úplného znění.

Odstavce 3 a 4 stanovují obsah úplného znění. Úplné znění vždy obsahuje všechny náležitosti závazné části dané územně plánovací dokumentace nebo vymezení zastavěného území, tedy textovou část a grafickou část. Z odůvodnění je obsahem pouze koordinační výkres, z čehož plyne, že ostatní výkresy odůvodnění se do úplného znění nezpracovávají. Stejně tak není součástí úplného znění textová část odůvodnění.

Odstavec 5 stanovuje povinnost pořizovateli opatřit úplné znění záznamem o účinnosti, která má předepsané náležitosti.

K výše uvedenému je nezbytné uvést, že z důvodu zejména procesní ekonomiky je vhodné, aby úplné znění bylo vyhotoveno přednostně v elektronické verzi a zveřejněno na národním geoportálu územního plánování způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ustanovení § 17 odst. 1 zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o elektronických úkonech“), stanoví, že pokud to umožňuje povaha dokumentu, orgán veřejné moci jej doručuje jinému orgánu veřejné moci prostřednictvím datové schránky, pokud se nedoručuje na místě. Podle § 22 odst. 2 a 3 zákona o elektronických úkonech *„Dokument, který provedením konverze vznikl (dále jen „výstup“), má stejné právní účinky jako dokument, jehož převedením výstup vznikl (dále jen „vstup“). Má-li být podle jiného právního předpisu předložen dokument v listinné podobě správnímu orgánu, nebo soudu anebo jinému státnímu orgánu, zejména aby byl užit jako podklad pro vydání rozhodnutí, je tato povinnost splněna předložením jeho výstupu.“*. Z výše uvedeného je zřejmé, že přednostně by měl pořizovatel využít doručování do datové schránky elektronickou formou, pokud to nevylučuje povaha doručované písemnosti a nebrání tomu další omezení (např. velikost zprávy zasílané prostřednictvím datové schránky). Pokud se tedy úplné znění opatří náležitostmi podle odstavce 5 (kromě otisku úředního razítka, u kterého se z logiky věci uplatní nemožnost aplikace této náležitosti na elektronickou verzi), převede se do formátu, který zaručí věrohodnost původu dokumentů, neporušitelnost jeho obsahu, čitelnost a opatří se elektronickým podpisem s kvalifikovaným elektronickým časovým razítkem, lze takto vyhotovený dokument považovat za listinu v elektronické verzi, která splňuje ustanovení § 53 odst. 3 správního řádu.

Úplné znění je veřejnou listinou podle § 53 odst. 3 správního řádu a § 131 odst. 1 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, jejíž padělání nebo pozměňování se trestá podle trestního zákoníku (§ 348). Úplné znění je tedy veřejnou listinou vydanou orgánem územně samosprávného celku, která osvědčuje důležité skutečnosti (aktuální platnou regulaci v území). Z hlediska správního řádu se pak jedná o listinu podle části čtvrté správního řádu. Úplné znění není rozhodnutím ani opatřením obecné povahy. Jedná se však o akt orgánu veřejné správy, který požívá presumpce správnosti.

Pro rozhodování podle stavebního zákona jsou závazná opatření obecné povahy, kterými byla vydána územně plánovací dokumentace (resp. jejich změna). Úplné znění samo o sobě není pro rozhodování v území závazné, ale bylo v zákoně zavedeno právě proto, aby zobrazovalo nejaktuálnější a úplný stav územně plánovací dokumentace, podle které má být rozhodováno. Je-li zveřejněno příslušným orgánem územně samosprávného celku úplné znění, které osvědčuje, jaká regulace v území platí, správní orgány podle tohoto úplného znění mohou rozhodovat do doby, než se prokáže, že úplné znění neosvědčuje stav regulace v území. Pokud má orgán, který podle úplného znění rozhoduje, o jeho správnosti pochybnosti, je namístě, aby konfrontoval úplné znění s vydanými opatřeními obecné povahy. Pokud zjistí rozpor, rozhodne podle vydaných opatření obecné povahy, a zajistí (respektive dá podnět k zajištění nápravy příslušnému orgánu) nápravu nesprávného úplného znění.

Úplné znění by se nemělo lišit od všech současně platných opatření obecné povahy, kterými byla vydána územně plánovací dokumentace nebo vymezení zastavěného území i s ohledem na požadovaný standard. V této souvislosti je potřeba poznamenat, že „pozměňováním“ se myslí věcná úprava záměru, nikoliv změna způsobu grafického vyjádření oproti dosavadnímu vyjádření v příslušných změnách, zejména těch prvků, které nepodléhají standardu. Tato změna formální nemůže být považována za věcnou změnu a tedy za úmyslné pozměňování této veřejné listiny. Úmyslné pozměňování této veřejné za podmínek uvedených v trestním zákoníku, je trestným činem.

Odstavec 2 uvádí postup, kterým lze zhojit pochybení, ke kterému došlo při vyhotovení úplného znění. K těmto případům může v některých případech neúmyslně dojít. V takovém případě je pořizovatel povinen bezodkladně postupovat podle § 156 odst. 1 správního řádu, přičemž vlastní proces odstranění pochybení není na místě příliš formalizovat (rozhodně ne rozhodnutím či opětovným vydáním změny územně plánovací dokumentace a současným vyhotovením opraveného úplného znění).

V souladu s § 156 odst. 1 tedy pořizovatel

1. zajistí opravu úplného znění,
2. zajistí jeho znovu rozeslání a vyvěšení,
3. do spisu vloží usnesení, které popisuje, jaká byla provedena oprava a z jakého důvodu.

Toto usnesení obsahuje vedle výrokové části i odůvodnění. V procesu opravy úplného znění nejsou žádní účastníci nebo dotčené osoby. Vyhotovením a zveřejněním opraveného úplného znění není nikomu působena újma, naopak se odstraňuje nežádoucí stav, kdy úplné znění neodpovídá územně plánovací dokumentaci po vydání poslední změny. Vydáním opraveného úplného znění se odstraňuje rozpor, který jinak zasahuje do právní jistoty a dobré víry adresátů veřejné správy (dotčených osob) a může vést k nezákonnému rozhodování zejména stavebních úřadů.

Kdo konkrétně opravu úplného znění provede (pořizovatel nebo projektant) závisí na smluvním ujednání mezi těmito stranami (například v rámci reklamace). Pokud původní úplné znění vyhotovoval projektant, měl by zpravidla vyhotovit i to opravené. Obecně však platí, že úplné znění je v kompetenci pořizovatele a nejedná se o vybranou činnost ve výstavbě, kterou

může vykonávat pouze autorizovaný projektant. Případnou náhradu škody způsobenou nesprávným úředním postupem nelze vyloučit.

Věta za středníkem jednoznačně stanovuje, že pochybení při vyhotovení úplného znění nemá vliv na účinnost vydané změny územně plánovací dokumentace nebo vymezení zastavěného území. Je třeba ctít presumpce správnosti, tj. že příslušný správní orgán chtěl zveřejnit úplné znění, které netrpělo žádnou vadou. Jiný výklad by ohrožoval právní jistotu dotčených osob a komplikoval by rozhodovací procesy. Nelze však vyloučit uplatnění opravných prostředků vůči vydaným rozhodnutím, která vycházela z chybného úplného znění a případné náhrady škody.

### **K § 59 (Jednotný standard)**

Jedná se o ustanovení, které vychází ze současně platné právní úpravy. Do zákona č. 183/2006 Sb. bylo vloženo zákonem č. 47/2020 Sb., resp. zákonem č. 225/2017 Sb.

Odstavec 1 stanovuje, že územně plánovací dokumentace, její změna a úplné znění, územní studie a vymezení zastavěného území, jeho změna a úplné znění se vyhotovuje v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě. Cílem tohoto ustanovení je získat data, která bude možné zveřejnit na národním geoportálu územního plánování a bude možné s nimi dále pracovat.

Územně plánovací dokumentace obsahují prostorové informace, které předurčují budoucí využití území. Pro sdílení a další zpracování informací o předpokládaném budoucím využití území, které stanoví územně plánovací dokumentace, je nezbytné, aby tyto informace měla veřejná správa k dispozici ve formátu, který bude umožňovat jejich jednoduché zpracování. Proto je navrhováno, aby byla stanovena povinnost zpracovávat územně plánovací dokumentaci a její změny a úplného znění a vymezení zastavěného území, jeho změnu a úplné znění, v elektronické verzi ve strojově zpracovatelném formátu, který bude umožňovat jejich další jednodušší sdílení a zpracování. Navrhovaná právní úprava umožní poskytovat data generovaná územně plánovací dokumentací v souladu se směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2007/2/ES o zřízení Infrastruktury pro prostorové informace (INSPIRE).

V současné době se zpracovává územně plánovací dokumentace převážně pomocí počítačových programů, které v grafické části využívají vymezení jednotlivých jeho prvků pomocí vektorových souřadnic. Textová část územního plánu se zpracovává v textovém editoru. Proto požadavek, aby územně plánovací dokumentace a její změny byly zpracovány v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu, nebude znamenat zvýšení nákladů na její pořízení a nedojde k zvýšení nákladů na veřejné rozpočty.

Odstavec 2 vyžaduje, aby byly příslušné části územně plánovacích dokumentací, její změny a úplná znění a vymezení zastavěného území, jeho změna a úplné znění zpracovány v jednotném standardu a to konkrétně pro potřeby sjednocení výstupů územně plánovací činnosti. Jinými slovy jde o požadavek, aby formálně byly jednotlivé územně plánovací dokumentace a vymezení zastavěného území shodné (viz dále).

Odstavec 3 definuje jednotný standard jako nástroj, který stanoví, které části územně plánovací dokumentace a vymezení zastavěného území mají být předmětem standardizace a dále pro tyto části stanoví požadavky jmenovitě na strukturu standardizovaných částí územně plánovací dokumentace a vymezení zastavěného území, grafické vyjádření standardizovaných částí územně plánovací dokumentace a vymezení zastavěného území, výměnný formát dat a metadata. Standardizace se tedy předpokládá nejen u fyzického výstupu územně plánovací dokumentace a vymezení zastavěného území, ale také u její datové části a to včetně metadat. Metadata jsou přitom chápána ve smyslu ustanovení § 2 písm. f) zákona č. 123/1998 Sb. (tedy jako *informace, které popisují prostorová data nebo služby založené na prostorových datech a které umožňují jejich vyhledávání, třídění a používání.*).

Předpokládá se však, že z obsahového hlediska se standard dotkne všech podstatných jevů stanovených v územně plánovacích dokumentacích, které jsou v souladu s platnou legislativou. Lze tedy zmínit např. vymezení zastavěného území, vymezení řešeného území, zastavitelné plochy, transformační plochy, plochy změn v krajině, ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, plochy s rozdílným způsobem využití, vymezení částí územního plánu s prvky regulačního plánu, plochy a koridory, ve kterých je rozhodování v území podmíněno plánovací smlouvou, územní studií nebo regulačním plánem, plochy a koridory územních rezerv, územní systémy ekologické stability a další koridory dopravní a technické infrastruktury.

Důvodem pro zavedení standardizace je skutečnost, že územně plánovací dokumentace jsou významnými dokumenty, které jsou závazné pro rozhodování v území. Jejich výstupy však nejsou v rámci České republiky standardizovány, což způsobuje různé problémy (např. zatěžuje stavební úřady při rozhodování, ztěžuje čitelnost výstupů pro veřejnost, ztěžuje datové toky v rámci jednotlivých nástrojů územního plánování, zvyšuje cenu za zpracování územně plánovacích dokumentací apod.).

Důvody pro sjednocení formy vybraných částí územně plánovacích dokumentací souvisejí se zvyšující se technickou úrovní ve veřejné správě, s požadavkem na lepší srozumitelnost a porovnatelnost pro všechny úrovně jeho uživatelů, se snahou o vyšší standardy v organizaci předávání a prezentaci dat, o zvýšení kvality územně analytických podkladů a s přípravou na aplikaci projektu GeoInfoStrategie. Současný stav je též příčinou absence údajů pro plnění Směrnice INSPIRE.

Současná praxe, kdy není jednotný standard obsahu a grafického znázornění, vede ke značné nepřehlednosti a nesrozumitelnosti při používání územně plánovací dokumentace, která je základním nástrojem pro rozhodování v území. Tato skutečnost obecně ztěžuje čitelnost a interpretaci výkresů a snižuje efektivitu práce odpovědných úředníků v procesu rozhodování o území. Originální či jedinečné formy prezentace výstupů z územního plánu komplikují a znesnadňují činnost především těm, kteří se musí orientovat v širším spektru územně plánovacích dokumentací.

Sjednocení vyjadřovacích prostředků, tedy jednotný výklad základních jevů a obdobný grafický projev, který zlepší čitelnost výkresů, bude znamenat nejen zjednodušení práce jejich uživatelům, ale také sjednocení interpretace územně plánovacích dokumentací. Tedy ve svém

důsledku rychlejší a kvalitnější rozhodování na různých stupních, především tam, kde se pracuje s více než jedním územním plánem.

Dalším cílem je usnadnění orientace široké (neodborné) veřejnosti zejména při zapojení do procesu pořizování územně plánovací dokumentace.

Neopomenutelným cílem standardizace je vymezení vztahu k územně analytickým podkladům obcí i krajů. Do územně analytických podkladů je třeba zapracovávat vybraná závazná data vzniklá při zpracování územně plánovacích dokumentací. Situaci lze ilustrovat na příkladu, kdy do územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností je nezbytné zapracovat výstupy z územních plánů v celém správním obvodu této obce s rozšířenou působností, kde jsou obvykle desítky obcí, přičemž územní plány a vymezení zastavěného území nejsou zpracovány v jednotném standardu. Pro zapracování těchto dat do databází územně analytických podkladů je standardizace digitálních výstupů významnou podmínkou zvýšení efektivity práce úřadů územního plánování.

V oboru územního plánování i v dalších oborech pracujících s informacemi o území je velká poptávka po digitálních datech obsažených v územně plánovacích dokumentacích. Individuální pojetí grafického vyjádření, obsahového členění, ale také významu pojmů územně plánovací dokumentace ovšem komplikuje srozumitelnost a efektivní využití údajů a práci s informacemi a daty obsaženými v územně plánovací dokumentaci. Standardně zpracovaná data územně plánovacích dokumentací a vymezení zastavěného území umožní vytvoření databáze výstupů z územního plánování. Správné a jednotné digitální zpracování může výrazně zkvalitnit všechny standardní činnosti s územně plánovacími dokumentacemi a vymezením zastavěného území související a přinést nové synergické efekty.

Vytvoření standardu pro výstupy územního plánování je v souladu s dokumentem Strategie rozvoje infrastruktury pro prostorové informace v ČR do roku 2020 (tzv. „GeoInfoStrategie“), schváleným vládou v říjnu 2014 a také s Vládním programem digitalizace České republiky 2018+ (program „Digitální Česko“).

Odstavec 4 dává Nejvyššímu stavebnímu úřadu zmocnění k vydání prováděcího právního předpisu, který určí náležitosti jednotného standardu a strojově čitelného formátu.

Zavedení jednotného standardu (vybraných částí) územně plánovacích dokumentací je nezbytné též s ohledem na zavádění národního geoportálu územního plánování tak, aby bylo možné dokumentace na tomto geoportálu zveřejňovat.

### **K § 60 (Mapové a další podklady pro územně plánovací činnost)**

Pro územně plánovací činnost jsou využívány mapové podklady. Odstavec 1 vyjmenovává, které to jsou konkrétně, a sice katastrální mapa, Státní mapa, Základní mapa České republiky a Mapa České republiky. Pro regulační plán může být mapovým podkladem též polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území.

Územní plánování je kontinuální činnost. Územně plánovací dokumentace se zpracovává mj. s využitím územně analytických podkladů a případně též doplňujících průzkumů a rozborů.



Z těchto zdrojů mohou vzejít další skutečnosti, o které je nutné mapový podklad doplnit. Doplnění provádí pořizovatel, který současně ukládá záznam o provedeném doplnění.

Odstavec 3 umožňuje, aby pro účely územně plánovací činnosti bylo státní mapové dílo, které není dosud v digitální podobě, mohlo být digitalizováno. Zákon neřeší, kdo má digitalizaci provést, obvykle ji však zajišťuje projektant, který má pro tyto účely vhodné technické vybavení. Digitalizaci však může zajistit i pořizovatel nebo územně samosprávný celek, pro který je územně plánovací dokumentace pořizována.

Odstavec 4 uvádí další podklady, které jsou pro územně plánovací činnost využitelné, zejména digitální technické mapy kraje nebo obce a digitální mapu veřejné správy.

### **K § 61 (Druhy nástrojů územního plánování)**

Ustanovení jmenuje kompletní seznam nástrojů územního plánování, tedy

- a) územně plánovací podklady,
- b) Politiku architektury a stavební kultury České republiky,
- c) územně plánovací dokumentace,
- d) vymezení zastavěného území samostatným postupem,
- e) územní opatření.

Územně plánovací podklady jsou územně analytické podklady a územní studie. Územně plánovací podklady slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území.

Politika architektury a stavební kultury České republiky se stanovuje jako nový nástroj územního plánování. Nebude zařazena mezi územně plánovací podklady ani územně plánovací dokumentace a nebude závazná pro rozhodování v území.

Územně plánovací dokumentace jsou územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán. Územně plánovací dokumentace jsou závazné pro rozhodování v území.

Vymezení zastavěného území samostatným postupem je novým nástrojem, který navazuje na stávající úpravu v zákoně č. 183/2006 Sb. Návrh však počítá s obligatorním vymezením zastavěného území v případě, že obec nemá územní plán, kterým je zastavěné území vymežováno primárně (podrobněji viz dále).

Územními opatřeními jsou územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území. Jedná se o nástroje, které jsou přebírány z dosavadní právní úpravy s drobnými úpravami (podrobněji viz dále).

### **K § 62 (Územně analytické podklady)**

Úprava na úseku územně analytických podkladů vychází v maximální míře z dosavadní právní úpravy, přičemž se snaží odstranit současné problémy na tomto úseku.

Územně analytické podklady, patří mezi územně plánovací podklady. Územně analytické podklady zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a slouží zejména jako podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace, jejích změn, územních studií územních opatření a vymezení zastavěného území samostatným postupem. Územně analytické podklady slouží také jako podklad pro vyhodnocování vlivů územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj, posuzování vlivu záměrů na životní prostředí, poskytování předběžných informací a v neposlední řadě jsou podkladem pro rozhodování stavebních úřadů zejména v územích obcí, které nemají platný územní plán.

Územně analytické podklady se pořizují povinně v návaznosti na zákonem stanovené cíle a úkoly územního plánování. Zahrnují velkou sumu dat o území, ať již se jedná o demografické údaje, problémy v území, hodnoty v území, limity využití území (např. záplavová území, objekty památkové ochrany, různé stupně ochrany přírody apod.) nebo o záměry na provedení změn v území. Územně analytické podklady identifikují a určují okruhy problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci. Lze je využít i pro další správní postupy jiných správních orgánů.

Odstavec 3 dává Nejvyššímu stavebnímu úřadu zmocnění stanovit podrobnější obsah územně analytických podkladů prováděcím právním předpisem.

### **K § 63 (Údaje o území)**

Údaje o území jsou klíčovou součástí územně analytických podkladů. Údaje o území ke sledovaným jevům dodává příslušný poskytovatel údajů. Údaje o území nevznikají činností pořizovatele, nezjišťují se tedy průzkumem území, ze statistiky, z odborné literatury či jinak. Jedná se o informace nebo data o stavu území a omezeních, která se váží k určité části území, například ploše, pozemku, přírodnímu útvaru nebo stavbě, a která vznikla nebo byla zjištěna zejména na základě právních předpisů a dále informace nebo data o záměrech na provedení změny v území. Významnou součástí údajů o území jsou metadata, která popisují informace o jejich vzniku, pořízení, zpracování, případném schválení nebo nabytí platnosti a účinnosti.

Poskytovatelem údajů o území jsou orgány veřejné správy, právnické osoby, jejichž zřizovatelem je stát nebo územní samosprávný celek, dále vlastníci dopravní a technické infrastruktury. Nově je mezi poskytovatele údajů o území řazen také provozovatel staveb a zařízení, z jejichž provozu vznikají omezení v území podle jiných právních předpisů. Jedná se např. o provozovatele staveb určených k nakládání s výbušninami, při jejichž provozování vznikají limity v území (vyplývající z právních předpisů upravujících nakládání s výbušninami – zákon č. 61/1988 Sb. ve spojení s vyhláškou č. 102/1994 Sb. a vyhláškou č. 99/1995 Sb.). Totéž se týká i řady jiných staveb, z jejichž provozování pramení limity v území (např. stavby pro nakládání s municí apod.). Údaje o limitech v území pramenících z provozování těchto ohrožujících staveb, zvláště pak když stavební úřad nevydá opatření obecné povahy o stanovení ochranného pásma, však zná primárně jen provozovatel (právní předpisy upravující nakládání s výbušninami stanoví jen minimální požadavky na limity v území), jelikož nemusí být právnickou osobou zřizovanou orgánem státní správy.

## **K § 64 (Poskytování údajů o území)**

Poskytovatel poskytuje údaje o území v digitální formě bezodkladně po jejich vzniku nebo po jejich zjištění, přitom zodpovídá za jejich správnost, úplnost a aktuálnost, a to v rozsahu charakteristik přesnosti uvedených v rámci metadat (viz výše). Údaje o území se poskytují ve formátech a za podmínek stanovených prováděcím právním předpisem, k jehož vydání je zmocněn Nejvyšší stavební úřad. Povinnost poskytnutí údajů o území je splněna jejich vložením do digitální technické mapy kraje podle zákona o zeměměřictví, do národního geoportálu územního plánování nebo do registru územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) podle zákona o základních registrech.

S ohledem na skutečnost, že údaje o území obsahují i citlivá data, která by mohla být využita pro soutěž o zakázky, zákon omezuje možnosti použití údajů o území pouze pro činnost orgánů veřejné správy a pro činnost projektanta územně plánovací dokumentace a územní studie

Údaje o území se poskytují zdarma. Pouze vlastník dopravní a technické infrastruktury má nárok požadovat na pořizovateli územně analytických podkladů úhradu účelně vynaložených nákladů spojených s poskytnutím údajů o území podle tohoto zákona, zejména se bude jednat o náklady na pořízení kopií, nosičů dat a náklady na doručení pořizovateli. Náklady hradí pořizovatel až na základě žádosti vlastníka dopravní nebo technické infrastruktury.

Pokud poskytovatel údajů o území nesplní povinnosti uložené mu zákonem, je povinen uhradit z toho vyplývající náklady na změny územně plánovací dokumentace, územní studie a na aktualizaci územně analytických podkladů a nese odpovědnost za škody vzniklé neposkytnutím údajů nebo poskytnutím nesprávných údajů o území.

## **K § 65 (Pořizování a aktualizace územně analytických podkladů)**

Územně analytické podklady pořizuje vždy příslušný pořizovatel, kterým je:

- Nejvyšší stavební úřad pro území České republiky,
- krajský úřad jako úřad územního plánování pro území kraje,
- obecní úřad jako úřad územního plánování pro území správního obvodu obce s rozšířenou působností,
- Ministerstvo obrany pro území vojenských újezdů.

Pořizovatel územně analytických podkladů pořizuje na základě údajů o území a na základě průzkumů území a dalších dostupných podkladů. Zohledňuje také prognózy dalšího vývoje území za účelem získat představu o jeho budoucím stavu a vývoji. Jedním z podkladů pro pořizovatele je i digitálně technická mapa kraje a, existuje-li, i digitálně technická mapa obce.

Pořizovatel aktualizuje územně analytické podklady průběžně. Taková aktualizace je nezbytná zejména u datové základny územně analytických podkladů, která musí být, pokud možno, co nejvíce aktuální. Nejpozději do 4 let od pořízení územně analytických podkladů nebo od jejich poslední úplné aktualizace pořizovatel pořídí návrh nové úplné aktualizace.

## **K § 66 (Projednáni územně analytických podkladů)**

Stavební zákon vyžaduje, aby každá úplná aktualizace územně analytických podkladů obcí i územně analytických podkladů krajů byla projednána, přičemž rozsah projednání úplné aktualizace územně analytických podkladů obcí a územně analytických podkladů krajů se svým rozsahem liší. Projednání průběžných aktualizací územně analytických podkladů stavební zákon nepředpokládá.

Územně analytické podklady pro správní obvod obce s rozšířenou působností a jejich úplnou aktualizaci projedná pořizovatel v rozsahu určení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích do 30 dnů po jejich vyhotovení s obcemi ve svém správním obvodu. Územně analytické podklady pro území kraje a jejich aktualizace předkládá pořizovatel k projednání radě kraje v rozsahu a formě stanovené prováděcím právním předpisem.

Zákon nestanovuje, jakým způsobem má být projednání návrhu úplné aktualizace územně analytických podkladů provedeno. S ohledem na skutečnost, že se jedná o nezávazný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace, případně podklad pro rozhodování v území, je vhodné, aby tento proces nebyl obdobně formalizován jako v případě projednání územně plánovací dokumentace. Pořizovatel musí mít doloženo, že projednání návrhu úplné aktualizace minimálně v požadovaném rozsahu a s určenými subjekty proběhlo. Projednání by mělo být spojeno s jednáním, kde by mělo dojít k představení úplné aktualizace územně analytických podkladů. Představení zabezpečuje pořizovatel, zákon však nevylučuje, aby toto zajistil i externí subjekt, který úplnou aktualizaci zpracovává (např. projektant, avšak je nezbytné upozornit, že v případě územně analytických podkladů se nejedná o vybranou činnost). Ve vazbě na termíny je vhodné konstatovat, že ty stanovuje vždy pořizovatel a to tak, aby byly přiměřené okolnostem a rozsahu návrhu.

Pořizovatel upraví územně analytické podklady pro správní obvod obce s rozšířenou působností podle výsledku projednání a bezodkladně je předá krajskému úřadu. Krajský úřad vloží územně analytické podklady pro území kraje do národního geoportálu územního plánování do 60 dnů od lhůty stanovené pro jejich pořízení nebo aktualizaci. Právě proto, že územně analytické podklady nejsou závaznou dokumentací, neuplatní se na případné připomínky ustanovení týkající se vyhodnocení připomínek obdobně (lze doporučit použití přiměřené). Tedy je pouze na pořizovateli územně analytických podkladů, jak s obdrženými připomínkami naloží, které do návrhu zapracuje a které naopak nikoliv. Je v této souvislosti však vhodné, aby bylo i přesto seznatelné, z jakého důvodu nebyla připomínka zohledněna. Protože se nejedná o závaznou územně plánovací dokumentaci, není důvod, aby takto vyhotovené případné odůvodnění bylo jakkoliv rozsáhlé a dokladované.

## **K § 67 až 69 (Územní studie)**

Územní studie slouží jako odborný podklad pro rozhodování v území, nebo jako podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace. Prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území a zákon věcně neomezuje pořizovatele, pro jaký účel může územní studii pořídit. Pokud má územní studie sloužit jako podklad pro rozhodování v území, prohlubuje

zpravidla řešení obsažené v územně plánovací dokumentaci, ale musí být přitom plně s touto dokumentací v souladu. Jiná je situace, když je územní studie podkladem pro pořizování územně plánovací dokumentace. Je-li např. podkladem pro změnu územního plánu, nemůže být s tímto územním plánem v souladu, musí však být plně v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, kterou jsou v tomto případě územní rozvojový plán a zásady územního rozvoje. Územní studie není závazná, ale její existence jako vysoce odborného podkladu, jejímž zpracovatelem je osoba autorizované podle autorizačního zákona, nemůže být opomenuta. Od územní studie se lze odchýlit, pokud odchýlení bude přesvědčivým a věrohodným způsobem zdůvodněno.

Pořizovatelem územní studie je příslušný orgán územního plánování a tuto studii pořizuje v přenesené působnosti. Pořizovatelem může být Nejvyšší stavební úřad nebo úřad územního plánování, tj. krajský úřad či obecní úřad obce s rozšířenou působností. Při zajištění osoby, která splňuje kvalifikační požadavky, může územní studii pořídit pro území své obce i jiný obecní úřad. Pokud je pořízení územní studie uloženo územně plánovací dokumentací, jedná se o povinnost, kterou musí pořizovatel zajistit. V tomto případě hradí náklady na zpracování územní studie orgán, který vydal územně plánovací dokumentaci ukládající pořízení územní studie. Pořizovatel může pořídit územní studii i z vlastního podnětu, pokud potřebuje prověřit a posoudit možná řešení problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání; náklady s tím spojené pak hradí pořizovatel. Pořízení územní studie z jiného podnětu může pořizovatel podmínit úhradou nákladů na zpracování územní studie od toho, kdo tento podnět podal. Na pořízení územní studie z jiného podnětu není právní nárok. Pokud ovšem návrh na pořízení podala obec ve správním obvodu obce s rozšířenou působností a je připravena uhradit náklady na její zpracování, je povinností úřadu územního plánování obecního úřadu obce s rozšířenou působností územní studii pořídit.

Zadání územní studie je v pravomoci pořizovatele. V zadání pořizovatel určí její obsah, rozsah, cíle a účel. Pokud je pořízení územní studie uloženo územním plánem, jsou v něm vždy závazně stanoveny základní podmínky pro její pořízení, které musí pořizovatel respektovat. Tyto základní podmínky převezme do zadání územní studie a doplní je ostatními požadavky na zadání vyžadovanými zákonem (např. jaké výkresy a v jakých měřítcích mají být zpracovány apod.). V tomto případě územní plán stanoví lhůtu pro vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování, která nesmí být delší než 6 let. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá platnosti ustanovení, že pořízení územní studie je podmínkou pro rozhodování. Pořízení územní studie může být uloženo i územním rozvojovým plánem nebo zásadami územního rozvoje, ne však jako podmínka pro rozhodování v území, ale jako nástroj k prohloubení řešení, které je v těchto územně plánovacích dokumentacích obsaženo. I když zákon výslovně nestanovuje, že v případě územního rozvojového plánu a zásad územního rozvoje musí být jejich součástí základní podmínky pro její pořízení, obsahují tyto územně plánovací dokumentace regulativy, které musí být zadáním územní studie plně respektovány.

Zpracování územní studie je vybranou činností ve výstavbě, která musí být vykonána projektantem s příslušnou autorizací podle zákona č. 360/0992 Sb. Vzhledem ke skutečnosti, že územní studie je sice vysoce odborným podkladem, ale není závazná, zákon nenařizuje její projednání, doporučuje se však navržené řešení konzultovat. Při převzetí územní studie od

projektanta pořizovatel vyhodnotí, zda je potřeba studii upravit a poté vloží územní studii do národního geoportálu územního plánování; toto vložení je podmínkou využití územní studie. Zákon předpokládá, že územní studie, které nebyly vloženy do národního geoportálu, pořizovatel vyhodnotil jako nevyužitelné pro účel, který měly plnit. Územní studií nejsou podklady, které nejsou pořizeny pořizovatelem (např. studie zpracované investorem) a tyto jiné podklady se do národního geoportálu územního plánování nekládají.

Území se s postupujícím časem vyvíjí a mění, mění se i právní předpisy, které využití území ovlivňují a proto je potřeba v zákonem stanovených cyklech prověřovat aktuálnost územních studií. V případě kladného výsledku prověření pořizovatel zajistí o této skutečnosti vložení dat do národního geoportálu územního plánování, v opačném případě územní studii z národního geoportálu územního plánování vypustí. Nedojde-li k prověření pořizovatelem ve stanovené lhůtě, Nejvyšší stavební úřad, popřípadě jím pověřená organizační složka státu, kterou je Ústav územního rozvoje, územní studii z národního geoportálu územního plánování vypustí.

### **K § 70 a 71 (Politika architektury a stavební kultury České republiky)**

Odstavec 1 stanovuje, že Politika architektury a stavební kultury České republiky 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.

Odstavec 2 uvádí, že Politiku architektury a stavební kultury České republiky pořizuje a projednává Nejvyšší stavební úřad, čímž se naváže na stávající gesci, kdy je tento dokument v kompetenci Ministerstva pro místní rozvoj. Zároveň se určuje, že zpracovatelem návrhu je Ústav územního rozvoje, který významně spolupracoval na tvorbě stávající Politiky architektury a stavební kultury ČR i na její implementaci.

Při tvorbě a implementaci dokumentu bude Nejvyšší stavební úřad v souladu se stávající praxí spolupracovat zejména s dalšími ústředními orgány státní správy, Českou komorou architektů, Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, spolky, vysokými školami a neziskovými organizacemi.

Odstavec 3 stanoví, že Politiku architektury a stavební kultury České republiky schvaluje vláda, a to na návrh Nejvyššího stavebního úřadu, předkladatelem do vlády bude tedy pořizovatel materiálu. Schválení bude provedeno formou usnesení vlády. Schvalování vládou navazuje na stávající praxi, kdy i dnešní dokument schvaluje vláda usnesením.

Před schválením proběhne projednání v meziresortním připomínkovém řízení, a to v rozsahu a termínech stanovených Jednacím řádem vlády pro nelegislativní materiály. Nad rámec stanovených pravidel může být Politika architektury a stavební kultury ČR konzultována i s

veřejností, a to formou vystavení způsobem umožňujícím dálkový přístup a zveřejněním adresy, na kterou je možno zasílat náměty.

Vzhledem k tomu, že Politika architektury a stavební kultury ČR nepředstavuje rámec pro povolování staveb, nebude pro ni s největší pravděpodobností prováděno posuzování vlivů koncepce na životní prostředí.

Nejvyšší stavební úřad bude muset schválený materiál zveřejnit způsobem umožňujícím dálkový přístup, tj. na internetu. Nad rámec zákona se předpokládá i distribuce tištěné verze, avšak tuto kompetenci stavební zákon neřeší. Zároveň Nejvyšší stavební úřad zajistí zveřejnění schvalujícího usnesení vlády ve Věstníku vlády pro orgány krajů a orgány obcí. Zohledňovat Politiku architektury a stavební kultury České republiky při zpracovávání koncepčních dokumentů v působnosti jimi řízených ministerstev a úřadů a plnit stanovené úkoly budou mít povinnost členové vlády a vedoucí ostatních ústředních správních úřadů. Politika architektury a stavební kultury České republiky na rozdíl od územně plánovací dokumentace není závazná vně státní správy.

Ustanovení § 71 odst. 1 upravuje sledování naplňování jak vize a cílů Politiky architektury a stavební kultury České republiky, tak zejména jejích opatření. Zákonem je stanoveno, že zpráva o vyhodnocení plnění má být předložena nejméně každých 6 let vládě. Tato lhůta byla stanovena s ohledem na reálnou možnost naplnění stanovených opatření a je v souladu se stávající povinností danou usnesením vlády.

Vláda může zprávu vzít na vědomí a ponechat Politiku architektury a stavební kultury České republiky nezměněnou na následujících 6 let, nebo může uložit pořídit aktualizaci nebo novou Politiku architektury a stavební kultury České republiky. Při tom stanoví termín, do kdy má být aktualizovaná nebo nová Politika architektury a stavební kultury České republiky vládě předložena. Vláda může rozhodnout o potřebě zpracovat zprávu o vyhodnocení plnění nebo aktualizovanou politiku i mimo stanovený 6 letý cyklus.

Při pořízení zprávy o vyhodnocení plnění a při případné aktualizaci nebo nové Politice architektury a stavební kultury České republiky se použijí obdobně § 70 odst. 2 a 3 § 71 odst. 1. Při aktualizacích Politiky architektury a stavební kultury České republiky se vládě bude předkládat aktualizovaný materiál, rozdílová verze oproti stávajícímu dokumentu může být předložena pro přehlednost. Bodový text aktualizace nebude předkládán, neboť se nejedná ani o legislativní materiál, ani o materiál, který by byl závazný pro rozhodovací procesy v území.

Nejvyšší stavební úřad může zveřejnit průběžnou zprávu o vyhodnocení plnění i mimo požadovaný cyklus, tato zpráva však bude sloužit pouze pro neformální průběžné informování a nebude předkládána vládě.

### **K § 72 a 73 (Účel a základní obsahové náležitosti územně plánovací dokumentace)**

Územně plánovací dokumentace je pořizována pořizovatelem (viz výše). Je závazná pro rozhodování v území (nelze se od ní při rozhodování odchýlit) a také pro další změny v území. Územně plánovací dokumentace je hierarchická (úroveň státu, kraje, obce, části obce). Každá územně plánovací dokumentace musí obsahovat to, co podle tohoto zákona

obsahovat má, tedy nemůže obsahovat takovou podrobnost, která náleží navazující (tedy podrobnější) územně plánovací dokumentaci nebo rozhodnutí, pokud není zákonem stanoveno jinak (např. u územního plánu s prvky regulačního plánu – viz dále).

Elaborát územně plánovací dokumentace obsahuje vždy závaznou část a odůvodnění. Obě dvě části pak obsahují textovou část a grafickou část. Obsah a struktura celého elaborátu každé územně plánovací dokumentace je stanovena v přílohách č. 5 až 8 tohoto zákona.

Zákon umožňuje zpracovat územně plánovací dokumentaci (konkrétně územní plán a regulační plán) také pro území vojenského újezdu. Protože takovéto dokumentace mohou obsahovat záležitosti, které podléhají nějakému stupni utajení, stavební zákon, jako dosavadní právní úprava, uvádí, že pro tyto územně plánovací dokumentace se návrh takové územně plánovací dokumentace projednává jen v rozsahu vlivů přesahujících hranice vojenského újezdu.

Všechny územně plánovací dokumentace se vydávají formou opatření obecné povahy postupem podle tohoto zákona. Přitom s ohledem na hierarchickou strukturu územně plánovací dokumentace platí, že nadřazená územně plánovací dokumentace je vždy závazná pro pořízení a vydání územně plánovací dokumentace navazující. Dojde-li k rozporu mezi nadřazenou a navazující dokumentací, nepřihlíží se při rozhodování k těm částem navazující dokumentace, která je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Navazující dokumentace může zpřesňovat vymezení ploch a koridorů, které jsou obsaženy v nadřazené územně plánovací dokumentaci, obvykle v souladu se stanoviskem příslušného dotčeného orgánu. Zpřesněním se rozumí jejich vymezení v navazující územně plánovací dokumentaci v území zahrnutém do plochy nebo koridoru vymezeného v nadřazené územně plánovací dokumentaci, tedy upřesněný koridor v navazující územně plánovací dokumentaci nemůže „vybočit“ z koridoru, který je obsažen v nadřazené územně plánovací dokumentaci. Zpřesněním plochy nebo koridoru se upřesňuje také území, k němuž se vztahují podmínky stanovené v nadřazené územně plánovací dokumentaci pro zpřesňovanou plochu nebo koridor.

Odstavec 4 konstatuje, že pokud se v zákoně hovoří o některé z územně plánovacích dokumentací, rozumí se jím také její změna, nestanoví-li zákon jinak. Tento odstavec má za cíl postavit najisto, že postupy pro jednotlivé územně plánovací dokumentace se použijí obdobně i pro jejich změny, pokud zákon nestanovuje postup odlišný.

## **K § 74 až 76 (Územní rozvojový plán)**

Na úrovni státu stavební zákon zavádí nový závazný celostátní nástroj územně plánovací dokumentace označovaný jako územní rozvojový plán. Úprava územního rozvojového plánu navazuje na aktuálně projednávanou novelu stavebního zákona.<sup>67</sup> Územní rozvojový plán stanoví základní koncepci územního rozvoje celé České republiky, upřesní cíle a úkoly územního plánování v celostátních souvislostech a stanoví strategické záměry státu v oblasti rozvoje a ochrany území. Územní rozvojový plán dále zohledňuje požadavky vyplývající ze

---

<sup>67</sup> Viz sněmovní tisk č. 673, resp. senátní tisk č. 289.



strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování Tyto celostátní strategické požadavky a závazky by měl územní rozvojový plán promítnout do svého obsahu a vytvářet tím požadavky na jejich uplatnění i v navazujících územně plánovacích dokumentacích.

Územní rozvojový plán částečně nahrazuje v současné době platnou Politiku územního rozvoje ČR, která je schvalovaná vládou a je závazná pro rozhodování v území, avšak nedosahuje potřebné podrobnosti pro přímé rozhodování v území. Územní rozvojový plán tak přebírá některé obsahové náležitosti současné politiky. Další náležitosti pak přebírá nově zaváděná Politika architektury a stavební kultury ČR.

Územní rozvojový plán koordinuje tvorbu koncepcí ministerstev a jiných ústředních správních úřadů mající průmět do území a územně plánovací činnost krajů, popřípadě obcí, a stanovuje pro ně úkoly z něj vyplývající. Oproti úpravě obsažené ve výše uvedené novele stavebního zákona se dává územnímu rozvojovému plánu zmocnění vymezit plochu nebo koridor územní rezervy a k podrobnějšímu prověření navrženého řešení může územní rozvojový plán ve vybraných územích nebo koridorech uložit pořízení územní studie. Další novou obsahovou součástí územního rozvojového plánu bude také vymezení nadregionálního územního systému ekologické stability (biocenter i biokoridorů), které jsou dnes obsahem zásad územního rozvoje. Z pohledu výše uvedené hierarchie územně plánovací dokumentace je doplnění vymezení nadregionálního ÚSES vhodné, protože tím bude deklarována skladebnost jeho jednotlivých částí (nadregionální vymežovaná v územním rozvojovém plánu na úrovni státu, regionální v zásadách územního rozvoje na úrovni krajů a místní v územních plánech na úrovni obcí).

Územní rozvojový plán je pořízen pro celé území ČR. Pořizovatelem je Nejvyšší stavební úřad, zpracovatelem Ústav územního rozvoje a schvalujícím orgánem je vláda. K návrhu územního rozvojového plánu musí Nejvyšší stavební úřad zajistit zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Posílení celostátního nástroje územního plánování je také vhodným prostředkem k důslednějšímu naplnění povinností České republiky plynoucích z 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. Celostátní nástroj územního plánování umožní zejména důsledněji implementovat požadavek na zakotvení prioritního statusu projektů společného zájmu, který plyne zejména z článku 7 citovaného nařízení. Velmi podobný požadavek je přitom obsažen rovněž ve vztahu k projektům transevropské dopravní sítě (TEN-T) v návrhu nařízení Evropského Parlamentu a Rady o zjednodušení opatření na zlepšení realizace transevropské dopravní sítě.

## **K § 77 až 79 (Zásady územního rozvoje)**

Úprava zásad územního rozvoje, jakožto povinné územně plánovací dokumentace na úrovni krajů, v zásadě navazuje na dosavadní právní úpravu. Zásady územního rozvoje se přijímají pro celé území kraje a pro celé území hlavního města Prahy, přičemž pro obsah pražských

zásad územního rozvoje se jmenované obsahové náležitosti použijí přiměřeně (pražské zásady územního rozvoje řeší zejména záležitosti celoměstského významu), a to s ohledem na rozlohu území hlavního města Praha ve srovnání s jinými kraji. Zásady územního rozvoje schvalují (v samostatné působnosti) krajská zastupitelstva a zastupitelstvo hlavního města Prahy.

Zásady územního rozvoje stanovují zejména koncepci rozvoje kraje, koncepci rozvoje a ochrany hodnot území, koncepci sídelní struktury, vymezuje plochy a koridory nadmístního významu včetně územního systému ekologické stability a požadavky na koordinaci rozvoje obcí V některých částech by však krajská územně plánovací dokumentace měla obsahovat podrobnější úpravu než doposud, zejména ve vztahu ke konkrétním záměrům krajského významu (např. spalovna, čistírna odpadních vod nadmístního významu, průmyslové zóny, krajské pozemní komunikace apod.) nebo k vybraným částem území kraje se specifickými problémy. Tyto záměry nebo části území, které budou řešeny ve větší podrobnosti, lze specifikovat samotným krajem v návrhu zásad územního rozvoje a zpracovat v podrobnějším měřítku.

Jako v dosavadní právní úpravě, zásady územního rozvoje mohou vymezit plochu nebo koridor územní rezervy a k podrobnějšímu prověření navrženého řešení mohou zásady územního rozvoje ve vybraných územích nebo koridorech uložit pořízení územní studie. Zásady územního rozvoje obsahují primárně záležitosti nadmístního významu. Záležitosti celostátního významu, které dosud nejsou obsahem územního rozvojového plánu, mohou být součástí zásad územního rozvoje pouze s výslovným souhlasem Nejvyššího stavebního úřadu jakožto nadřízeného orgánu územního plánování, který toto uvede ve stanovisku nadřízeného orgánu. K návrhu zásad územního rozvoje musí pořizovatel zajistit zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

### **K § 80 až 84 (Územní plán)**

Územní plán je základním koncepčním a dlouhodobým dokumentem obce sloužící k usměrňování jejího územního rozvoje. Územní plán je právně závazný dokument. Územní plán není povinným koncepčním dokumentem obce. Obec pořídí a vydá územní plán pouze v případě, že o pořízení rozhodne zastupitelstvo obce, které jej po pořízení schválí a vydá. Obec tak není povinna mít schválený územní plán

Územní plán vždy obsahuje základní koncepci a vymezení zastavěného území. S ohledem na hierarchickou strukturu územně plánovacích dokumentací územní plán přebírá věcná řešení, která jsou obsažena v zásadách územního rozvoje jakožto nadřazené územně plánovací dokumentaci a zpřesňuje je v případě, že je to účelné (např. pokud tak souhlasí dotčený orgán ve svém stanovisku nebo v případě, že existují podrobnější podklady, který daný vymezený záměr podrobněji rozpracovávají). Jedná se zejména o plochy a koridory celostátního a nadmístního významu.

Co se týká urbanistické koncepce, její součástí je i urbanistická kompozice, kterou se rozumí cílevědomá skladba vybraných prostorů, částí urbánních a krajinných prvků za účelem vytváření a ochrany jejich vzájemných harmonických vztahů, například pohledových

horizontů, panoramatu, urbanistických a pohledových os, průhledů, dominant, přiměřeného měřítká a proporcí. Jako součást urbanistické koncepce se v přiměřené míře zobrazí urbanistická kompozice i v grafické části územního plánu v hlavním výkresu (v případě potřeby v samostatném výkresu) a je třeba ji rovněž odůvodnit v textové části odůvodnění územního plánu. Urbanistická kompozice byla obvykle v územních plánech řešena i doposud, její jmenovité uvedení však posiluje její význam a odstraňuje pochybnosti, v které části územního plánu má být zařazena. Řešení urbanistické kompozice v územním plánu je významné zejména z hlediska tvorby prostředí, které má být pro uživatele přehledné, srozumitelné, přívětivé a dobře provázané, včetně vazeb na okolní krajinu a její významné prvky.

Územní plán může, jakož i ostatní územně plánovací dokumentace, vymezit plochy a koridory územních rezerv. Rozhodování v plochách a koridorech (zákon neřeší, zda se jedná o plochy a koridory tzv. „návrhové“ či nikoliv) lze podmínit třemi rozdílnými podmínkami:

- a) uzavřením plánovací smlouvy (územní plán musí vždy stanovit základní obsah budoucí plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření),
- b) pořízením územní studie (územní plán v takovém případě musí stanovit základní podmínky pro pořízení územní studie, nikoliv konkrétní zadání a lhůtu, do které musí být vložena do národního geoportálu územního plánování)
- c) vydáním regulačního plánu (v takovém případě územní plán obsahuje buď přímo návrh zadání, nebo základní podmínky pro vyhotovení zadání regulačního plánu a jeho pořízení a lhůtu pro nabytí jeho účinnosti).

Ve všech třech případech se jedná o tzv. nepřímou stavební uzávěru, kdy v dané konkrétní ploše nelze realizovat žádné změny v území, dokud není splněna stanovená podmínka. Z toho důvodu stavební zákon musel tuto podmínku omezit časově a to konkrétně lhůtou čtyř let v případě plánovací smlouvy a šesti let v případě územní studie nebo regulačního plánu. Toto omezení vyplývá i z konstantní soudní judikatury. Časově neomezené podmínění by bylo neproporcionální zásahem do vlastnických práv. Marným uplynutím této lhůty pozbývají podmínky platnosti a další rozhodování o změnách v území lze provádět bez těchto omezení. Podmínění lze změnou územního plánu prodloužit, avšak takové prodloužení musí být důkladně zdůvodněno v odůvodnění změny územního plánu. Z uvedeného plyne, že oproti dosavadní právní úpravě již nebude možné podmiňovat rozhodování o změnách v území uzavřením dohody o parcelaci. Tento institut byl v jistém rozsahu nahrazen plánovacími smlouvami.

Územní plán se pořizuje a vydává vždy pro celé území dané obce. Výjimku zákon uvádí pouze v případě hlavního města Prahy, kde lze pořídit a vydat územní plán i pro vymezenou část území hlavního města Prahy. Návrh navazuje na současnou právní úpravu, kdy územní plán může obsahovat prvky regulačního plánu, avšak pouze v tom případě, že tak stanoví zastupitelstvo obce v zadání územního plánu.

S ohledem na hierarchické uspořádání územně plánovací dokumentace platí, že územní plán může obsahovat záležitosti nadmístního významu (např. koridory pro silnice I. třídy), které

nejsou vymezeny v nadřazené územně plánovací dokumentaci jen v tom případě, že to nevyloučí nadřízený orgán ve svém stanovisku.

Nově stavební zákon umožňuje, aby územní plán s prvky regulačního plánu stanovil požadavky na veřejná prostranství a ulice, odstupy staveb, oplocení a parkovací a odstavná stání odchylně od prováděcího právního předpisu, a to i pro část území, ale to pouze v tom případě, že takový postup přispěje s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí k lepšímu naplňování cílů a úkolů územního plánování. Skutečnost, že to přispěje k naplňování cílů a úkolů územního plánování ve vztahu k charakteru území a kvalitě vystavěného prostředí musí být prokázána v odůvodnění územního plánu, v opačném případě je odchylné stanovení výše uvedených požadavků nepřezkoumatelným. V takovém případě územní plán vymezí, pro jaké území toto provádí a odchylné řešení řádně zdůvodní. Požadavek uvedený v prováděcím právním předpise se pro rozhodování nepoužije.

K návrhu územního plánu musí pořizovatel zajistit zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, je-li to vyžadováno podle tohoto zákona.

### **K § 85 a 86 (Regulační plán)**

Regulační plán vydaný obcí je ze všech územně plánovacích dokumentací nejpodrobnější. Musí být vždy v souladu s územním plánem, se zásadami územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem.

Regulační plán v řešené ploše na území obce stanoví podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb na těchto pozemcích. Může mj. podrobně určit využití přízemí budov (např. pro obchody, služby), stanovit polohu a orientaci staveb vzhledem k ulici nebo náměstí a jejich výšku, míru možného zastavění pozemků, odstupy staveb, tvary střech a případně i požadavky na materiálové a barevné řešení staveb a vzhled.

Důvodem pro pořízení regulačního plánu může být např. potřeba zajistit, aby stavby rodinných domů v nově vymezené zastavitelné ploše pro bydlení, která sousedí s již zastavěnou částí obce, vhodně a citlivě navázaly na stávající zástavbu. Regulační plán dává území řád a jednotný charakter.

Regulačním plánem může obec v určité části svého území jasně stanovit „mantinely“ pro stavby, které budou v řešeném území v budoucnu umístěny. Stavebníci i sousedé tak předem znají podrobné podmínky, které musí respektovat.

Vhodně nastavenými podmínkami může regulační plán zajistit, že nové stavby zachovají určité charakteristické rysy zástavby jako celku, měřítkovou i tvarovou jednotu, ale zároveň přitom bude projektantům jednotlivých staveb ponechána možnost navrhnout objekt, který bude jedinečný. Tuto jednotu zástavby nelze bez vydaného regulačního plánu zaručit, neboť územní plán neobsahuje tak podrobné prostorové regulativy, aby mohl stavební úřad, resp. příslušný orgán územního plánování, v posuzování jednotlivých staveb v územním či jiném správním řízení prosadit vhodné řešení.

Kromě prostorové regulace budov je také vhodné regulačním plánem předem zkoordinovat obsluhu řešeného území technickou a dopravní infrastrukturou, resp. jasně vymežit, kudy povedou inženýrské sítě a místní či účelové komunikace a kde budou situovány vjezdy na jednotlivé pozemky. Lze si tak ušetřit řadu konfliktů v rámci povolování jednotlivých staveb.

Regulační je rovněž dobrým nástrojem, kterým lze zajistit vznik veřejných prostranství (byť jen třeba malých plácků pro setkávání sousedů, umístění dětského hřiště), případně vymezení pozemku pro občanské vybavení. Regulační plán může zajistit prostupnost území pro pěší, včetně napojení pěších cest v nové zástavbě na chodníky a prostupy ve stávající zástavbě. Regulační plán také může podrobně řešit uspořádání veřejných prostranství, např. stanovit požadavek na výsadbu stromořadí, zatravněných zasakovacích pásů apod., a tím pozitivně ovlivnit obytnou kvalitu budovaných či rekonstruovaných ulic, náměstí či nábřeží. S kvalitou veřejných prostranství souvisí i požadavky na ploty mezi ulicemi či náměstími a soukromými zahradami, např. jejich průhlednost, kterou rovněž může regulační plán zajistit.

O pořízení regulačního plánu rozhoduje v samostatné působnosti zastupitelstvo obce, pro jejíž území má být vydán.

Regulační plán pořizuje obec s rozšířenou působností pro své území nebo pro obec ve svém správním obvodu na její žádost. Regulační plán může poříditi i obecní úřad obce, která není obcí s rozšířenou působností, pokud zajistí splnění kvalifikačních podmínek pro výkon územně plánovací činnosti. V tom případě může poříditi regulační plán pro vlastní obec a na základě veřejnoprávní smlouvy i pro obec ve stejném správním obvodu obce s rozšířenou působností.

Regulační plán vydává v samostatné působnosti vždy zastupitelstvo obce, pro kterou byl regulační plán pořízen. Regulační plán se stejně jako ostatní územně plánovací dokumentace vydává formou opatření obecné povahy.

Jak bylo uvedeno výše, územní plán může podmínit rozhodování v některých plochách a koridorech vydáním regulačního plánu, avšak regulační plán lze vydat pro jakoukoliv plochu i bez této podmínky.

Je potřeba také uvést, že stavební zákon neuvádí, jaký rozsah regulačních podmínek má regulační plán obsahovat. Obci i projektantovi regulačního plánu je ponechána možnost použít takové prvky regulace, které jsou pro vybranou část řešeného území a cíl, kterého má být pořizovaným regulačním plánem dosaženo, vhodné a účelné.

K regulačnímu plánu se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nezpracovává (viz výše). Stejně tak se k regulačnímu plánu neuplatňuje stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování.

K vydání regulačního plánu není potřeba souhlas všech vlastníků nemovitostí dotčených návrhem řešení regulačního plánu, takovouto podmínku zákon nestanovuje. Návrh regulačního plánu se projednává s některými výjimkami obdobně jako ostatní územně plánovací dokumentace.

Regulačním plánem oproti předchozí právní úpravě již nelze nahradit povolení záměru. Stejně tak nový zákon neumožňuje vydání regulačního plánu na úrovni kraje.

### **K § 87 (Rozhodnutí o pořízení a návrh zadání)**

O pořízení územně plánovací dokumentace a jejích změn rozhoduje u územního rozvojového plánu vláda, u zásad územního rozvoje zastupitelstvo kraje a u územního plánu a regulačního plánu zastupitelstvo obce, pro které se dále v zákoně používá výraz schvalující orgán. Zastupitelstva kraje a zastupitelstvo obce rozhodují o pořízení územně plánovací dokumentace v samostatné působnosti a činí tak z vlastního podnětu. Jen u regulačního plánu a změn územně plánovací dokumentace může ten, kdo je k tomu oprávněn podle stavebního zákona podat podnět na jejich pořízení u schvalujícího orgánu. Podnět musí obsahovat náležitosti podle stavebního zákona. Podnět nejprve posoudí pořizovatel a je-li podnět úplný a nevykazuje-li nedostatky, předloží jej se svým odborným stanoviskem k projednání schvalujícímu orgánu.

Návrh zadání nelze zpracovat, pokud nebylo schvalujícím orgánem rozhodnuto o pořízení územně plánovací dokumentace. Návrh zadání zpracuje pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Podkladem pro návrh zadání jsou vždy územně analytické podklady a nejsou-li údaje v nich dostatečné, zpracovávají se jako podklad pro návrh zadání doplňující průzkumy a rozborů. Zákon nestanovuje, kdo má doplňující průzkumy a rozborů zpracovat, může to být pořizovatel, ale na základě objednávky i jiná odborně způsobilá osoba, např. autorizovaný architekt. Zpracování doplňujících průzkumů a rozborů však není vybranou činností.

V návrhu zadání se stanovují požadavky na řešení návrhu územně plánovací dokumentace a to na věcný obsah, zejména cíle řešení a požadavky na rozvoj a ochranu hodnot řešeného území, ale i požadavky na formální náležitosti obsahu návrhu územně plánovací dokumentace. Přitom jsou pořizovatel a určený zastupitel při stanovení požadavků vázáni nejenom zákony, ale i náležitostmi a strukturou zadání stanovenými prováděcím právním předpisem. Zadání je nutné vnímat spíše jako obecný rámec, resp. pokyny pro projektanta. Formulováno by mělo tedy být primárně ve formě pokynů (tedy s využitím slov jako „prověřit“, „vyhodnotit“ nebo „zohlednit“), méně ve formě konkrétních požadavků (tedy s využitím slov „bude vymezena“ atd.), protože výsledné řešení, které bude nakonec obsahem příslušné územně plánovací dokumentace je až výsledkem procesu projednání návrhu územně plánovací dokumentace, nikoliv zadání.

### **K § 88 až 89 (Projednání a schválení návrhu zadání)**

Návrh zadání zveřejňuje pořizovatel v národním geoportálu územního plánování a to bezprostředně po jeho zpracování. Jednotlivě pořizovatel zveřejnění oznamuje vždy dotčeným orgánům a dále vyjmenovaným místům v případě jednotlivých územně plánovacích dokumentací. Všem ostatním se zveřejnění návrhu zadání v národním geoportálu územního plánování oznamuje veřejnou vyhláškou (§ 25 správního řádu). Zveřejňování na úřední desce je upraveno v odstavci 2.

Nadřízeným orgánem při pořizování zásad územního rozvoje je Nejvyšší stavební úřad, při pořizování územního plánu územně příslušný krajský úřad. Odchylné řešení je u územně plánovacích dokumentací pořizovaných pro území Prahy. Pořizuje-li územní plán pro území

hlavního města Prahy Magistrát hlavního města Prahy jako úřad územního plánování, vykonává působnost krajského úřadu Nejvyšší stavební úřad. Pořizuje-li územní plán pro vymezenou část území hlavního města Prahy úřad městské části, vykonává působnost krajského úřadu Magistrát hlavního města Prahy. Při pořizování územního rozvojového plánu se nadřízený orgán neobesílá, protože žádný nadřízený orgán není pro tuto dokumentaci zákonem stanoven. Při pořizování regulačního plánu je krajský úřad nadřízeným orgánem, ale vykonává činnosti jen omezeně v rozsahu stanoveném zákonem (např. k návrhu regulačního plánu neuplatňuje stanovisko nadřízeného orgánu a to z toho důvodu, že regulační plán nemůže být v rozporu s územním plánem).

Ustanovení § 89 se týká zejména posuzování vlivů územně plánovacích dokumentací, které jsou koncepcemi, na životní prostředí (tzv. SEA) a je-li tak stanoveno, pak včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (na soustavu Natura 2000). Z hlediska tohoto posuzování není regulační plán považován za koncepci (viz výše), protože zpodobňuje řešení obsažené v územním plánu, který již byl v případě potřeby jako koncepce posouzen a z logiky věci tudíž není potřeba jej jako koncepci posuzovat. Jednalo by se o tzv. dvojí posuzování, které je vyloučeno i přímo ve směrnici SEA (podrobný rozbor viz výše). Obsahuje-li regulační plán záměr, který vyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí, posuzují se vlivy tohoto záměru na životní prostředí (tzv. EIA) až v navazujícím povolovacím řízení.

Odst. 1 upřesňuje, kdo je pro který druh posuzované územně plánovací dokumentace příslušným orgánem ochrany přírody. Pravomoc v případě příslušného úřadu je dána zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Návrh zadání pořizovatel zasílá současně příslušnému úřadu a orgánu ochrany přírody a toto zadání je podkladem pro jejich stanoviska podle odstavců 2 a 3.

Vzhledem k tomu, že stanovisko orgánu ochrany přírody je podkladem pro stanovisko příslušného úřadu, je pro stanovisko orgánu ochrany přírody stanovena lhůta o 7 dnů kratší, než pro stanovisko příslušného úřadu a zasílá se nejen pořizovateli, ale i příslušnému úřadu. Pokud orgán ochrany přírody nevyloučí významný vliv, vždy se posuzuje vliv koncepce (územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu) na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Není tedy rozhodující, zda orgán ochrany přírody ve svém stanovisku uvede, zda požaduje nebo nepožaduje posouzení vlivu, ale zda významný vliv vyloučil nebo nevyloučil.

Návrhy nového územního rozvojového plánu a nových zásad územního rozvoje se z hlediska vlivů na životní prostředí posuzují vždy a příslušný úřad s přihlédnutím k stanovisku orgánu ochrany přírody stanoví, zda součástí posouzení vlivů na životní prostředí bude i posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. U změny územního rozvojového plánu, změny zásad územního rozvoje a územního plánu nebo jeho změny příslušný úřad stanoví, zda má být tato územně plánovací dokumentace posuzována z hlediska vlivů na životní prostředí a zda součástí uvedeného posouzení bude i posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Obsah a struktura posouzení vlivů na životní prostředí jsou stanoveny v části II přílohy č. 4 k stavebnímu zákonu. V případě, kdy je to nezbytné, příslušný úřad ve svém

stanovisku stanoví další podrobnější požadavky podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, tyto požadavky však nesmí vyžadovat podrobnosti, které nemohou být součástí posuzované územně plánovací dokumentace, ale jejich řešení náleží až navazující územně plánovací dokumentaci nebo navazujícímu povolení záměru. Při posouzení vlivů na životní prostředí se neposuzují vlivy, které byly předmětem posouzení nadřazené územně plánovací dokumentace.

K návrhu zadání dotčené orgány a nadřízený orgán územního plánování mohou uplatnit vyjádření, stanoviska tyto orgány uplatňují až k návrhu územně plánovací dokumentace. Vyjádření není pro pořizovatele ani schvalující orgán závazné, případné nerespektování vyjádření by však mělo být pečlivě zváženo. K návrhu zadání může kdokoliv uplatnit svůj podnět. Vyjádření a podněty lze uplatnit do 30 dnů ode dne doručení oznámení. Právní předpisy nevyžadují, aby vyjádření a podněty uplatněné k návrhu zadání byly písemně vyhodnocovány.

Vždy, když ze stanovisek orgánu ochrany přírody nebo příslušného úřadu vyplyne, že návrh územně plánovací dokumentace má být posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, musí být zpracováno posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území, tj. včetně vlivů na další dva pilíře udržitelného rozvoje území - na hospodářský rozvoj a na soudržnost společenství obyvatel území. Přitom se postupuje podle § 40 a možné významné vlivy na hospodářský rozvoj, na soudržnost společenství obyvatel území a na životní prostředí se vyhodnocují ve vzájemných souvislostech. Z toho vyplývá, že pořizovatel musí do návrhu zadání v uvedeném případě doplnit požadavek na posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území.

## **K § 90**

Podle výsledků projednání, tj. na základě uplatněných stanovisek, vyjádření a podnětů, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upraví návrh zadání a předloží jej ke schválení. Stanoviska orgánu ochrany přírody a příslušného úřadu jsou pro pořizovatele i schvalující orgán závazná a při jejich zapracování do zadání se postupuje podle § 89. Vyjádření a podněty nejsou závazné, ani není povinnost je písemně vyhodnocovat. Je na zvážení pořizovatele a určeného zastupitele, které z nich a jak budou do návrhu zadání promítnuty. Pokud by nenastala shoda mezi pořizovatelem a určeným zastupitelem, postupuje se podle tohoto zákona.

Schvalujícím orgánem je u územního rozvojového plánu vláda, u zásad územního rozvoje zastupitelstvo kraje a u územního plánu a regulačního plánu zastupitelstvo obce. Zpracování variantního řešení může schvalujícímu orgánu v předkládaném návrhu zadání navrhnout pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, a to zpravidla na základě zvážení požadavku obsaženého ve vyjádření nebo podnětu uplatněného k návrhu zadání. V případě, že variantní řešení požadoval ve stanovisku k návrhu zadání dotčený orgán, kterým je v tomto případě příslušný úřad podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, je povinností zahrnout tento požadavek do návrhu zadání. Požadavek na zpracování variantního zadání může doplnit do návrhu zadání i schvalující orgán bez toho, že by musel návrh zadání vrátit pořizovateli k úpravě a novému projednání. Nejedná-li se o uvedené



doplnění, ale o nesouhlas s předloženým návrhem, schvalující orgán vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a k novému projednání. Schvalující orgán má také právo návrh zamítnout. Ze zamítnutí by mělo být zřejmé, zda tím ukončil proces pořizování územně plánovací dokumentace nebo její změny (např. tím, že zároveň zrušil své rozhodnutí o pořízení), nebo zda požaduje předložit zcela nový návrh zadání. Souhlasí-li schvalující orgán s předloženým návrhem zadání, schválí jej svým usnesením.

Schválené zadání není interním dokumentem veřejné správy, ale může do něj kdokoli nahlížet. Proto zákon stanovuje pořizovateli povinnost zveřejnit schválené zadání územně plánovací dokumentace v národním geoportálu územního plánování a to bez zbytečného odkladu.

### **K § 91 (Úhrada nákladů na pořizování územně plánovací dokumentace)**

Toto ustanovení upřesňuje hrazení vyjmenovaných nákladů u jednotlivých druhů územně plánovacích dokumentací. Mapové podklady pro územní rozvojový plán, pro zásady územního rozvoje a pro územní plán jsou k dispozici u pořizovatele územně analytických podkladů a jsou-li aktuální, měly by být proto k dispozici bez úhrady. Mapovým podkladem pro regulační plán je zpravidla polohopisné a výškopisné zaměření, které už musí být hrazeno orgánem uvedeným pod písm. c) až d). U změn územně plánovacích dokumentací se náklady na mapové podklady neuplatní, protože mapové podklady jsou součástí měněné územně plánovací dokumentace. Orgány uvedené pod písm. a) až d) dále hradí nejen náklady na zpracování návrhu územně plánovací dokumentace a úprav, popř. úpravy po opakovaném projednání, náklady na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává a u změn územně plánovacích dokumentací náklady na úplné znění po změně, ale také náklady na vyvolanou změnu navazující územně plánovací dokumentace a na vyvolanou náhradu za změnu v území. Odchylné řešení úhrady nákladů od zásad uvedených v § 91 odst. 1 řeší § 92.

Náklady neuvedenými v odstavci 1 jsou např. náklady na činnost pořizovatele, na pronájmy místnosti na konání jednání, na doručování písemností. Tyto náklady hradí pořizovatel, kterým je u územního rozvojového plánu Nejvyšší stavební úřad, u zásad územního rozvoje krajský úřad a u územního plánu úřad územního plánování obce s rozšířenou působností, pokud se obec nerozhodne, že při splnění kvalifikačních předpokladů bude pořizovatelem její obecní úřad.

### **K § 92**

Nadřazená územně plánovací dokumentace může vyvolat nezbytnost pořízení změny navazující územně plánovací dokumentace. V tom případě bude hradit náklady, které by jinak hradil kraj nebo obec, ten, v jehož prospěch nebo na jehož návrh byl záměr v nadřazené územně plánovací dokumentace vymezen. Výjimkou jsou případy, kdy vymezený záměr v územním rozvojovém plánu je zjevně ve prospěch rozvoje kraje nebo obce nebo ochrany hodnot kraje nebo obce. Podmínkou úhrady je žádost orgánu příslušného k vydání změny navazující dokumentace vyvolané změnou nadřazené územně plánovací dokumentace. Rozsah úhrady je uveden v § 92 odst. 1. úhrada může být odmítnuta jedině v případě, že

příslušná část nadřazené územně plánovací dokumentace, která změnu vyvolala, byla vydána na základě výhradní potřeby nebo je zjevně ve prospěch rozvoje dotčené obce nebo kraje příslušných ke schválení navazující územně plánovací dokumentace. Vztah mezi územním plánem a jeho změnou a vyvolanou změnou regulačního plánu není třeba řešit, protože obě dokumentace mají shodný schvalující orgán. Výjimku by mohl tvořit vztah mezi změnou územního plánu pro území hlavního města Prahy a navazující územně plánovací dokumentací v případech, kdy by bylo možné podle Statutu hl. m. Prahy vydávat navazující územně plánovací dokumentaci městskými částmi.

Pořízení změny územně plánovací dokumentace (nikoliv nové dokumentace) může schvalující orgán podmínit úhradou nákladů uvedených v odstavci 1 a v § 92 odst. 1 návrhatelem. Vzhledem k tomu, že schvalující orgán vstupuje do pořízení změny jen na začátku a na konci procesu jejího pořízení, mělo by být podmínění pořízení změny obsaženo již v usnesení, kterým schvalující orgán rozhoduje o pořízení změny. Jako podklad pro toto rozhodnutí mu slouží i návrh úhrady nákladů, který je součástí návrhu návrhatele [§ 108 odst. 2 písm. g)], návrh návrhatele však není pro schvalující orgán nijak závazný. Není povinností schvalujícího orgánu podmínit pořízení změny její úhradou návrhatelem, je to možnost. Schvalující orgán také může pořízení změny podmínit úplnou, ale i jen částečnou úhradou uvedených nákladů. Podmínkou podmínění úhrady nákladů je však prokázání skutečnosti, že změna byla vyvolána výhradní potřebou návrhatele.

### **K § 93 (Návrh územně plánovací dokumentace)**

Pořizovatel zajišťuje zpracování návrhu územně plánovací dokumentace u projektanta, kterým je autorizovaný architekt s příslušnou autorizací podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Autorizace u vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (v zákoně je používána zkratka „vyhodnocení vlivů“) není vyžadována, jedna jeho část, kterou je vyhodnocení vlivů na životní prostředí, však musí být zpracována jen fyzickou osobou, které byla udělena autorizace Ministerstvem životního prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Pokud je součástí vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí i hodnocení vlivů na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, může toto posouzení provádět pouze fyzická osoba, která je držitelem zvláštní autorizace, kterou uděluje Ministerstvo životního prostředí podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Zpracování návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území může být zajištěno u jedné, ale i dvou rozdílných osob, které by však měly vzájemně spolupracovat.

Toto ustanovení řeší, že po obdržení návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se, je povinností pořizovatele ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotit bez zbytečných odkladů, zejména jejich úplnost, soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, soulad se zadáním a s výjimkou územního rozvojového plánu soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací. S výjimkou souladu se zadáním, kde je možné se ve zvlášť odůvodněných případech od požadavků odchýlit (např.

z důvodu, že by respektováním požadavku došlo k porušení právního předpisu), nelze v ostatních vyjmenovaných případech nesoulad připustit.

Pokud návrh územně plánovací dokumentace předaný projektantem nesplňuje požadavky uvedené v odstavci 2, zpracuje pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem pokyny k jejímu dopracování. Tyto pokyny se neschvalují a pořizovatel má povinnost je předat projektantovi do 7 dnů od jejich zpracování. Pořizovatel stanoví projektantovi přiměřenou lhůtu k zapracování pokynů. Délka stanovené lhůty musí být volena s přihlédnutím k rozsahu pokynů. Po obdržení dopracovaného návrhu územně plánovací dokumentace se postup podle odstavce 2 použije přiměřeně, přitom se vyhodnotí zejména části návrhu, které byly na základě pokynů změněny.

Pro vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, jejichž součástí je vyhodnocení vlivů na hospodářský rozvoj, na soudržnost společenství obyvatel území a na životní prostředí, se postup uvedený pro návrh územně plánovací dokumentace použije obdobně.

Po převzetí návrhu územně plánovací dokumentace, vyhodnocení vlivů a po jejich kladném vyhodnocení podle odstavce 2 je pořizovatel bez zbytečného odkladu zveřejní v národním geoportálu územního plánování a vystaví je k nahlédnutí. Následně oznámí místo a dobu konání společného jednání a veřejnou vyhláškou (§ 25 správního řádu) místo a dobu veřejného projednání a místa kde je možné do návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se, nahlédnout.

### **K § 94 (Společné jednání)**

K odst. 1 a 2: Ustanovení těchto odstavců upravují způsob oznámení společného jednání, které není veřejné a slouží k projednání návrhu územního plánu a zpracovává-li se, i k projednání vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, s dotřenými orgány a v rozsahu stanoveném zákonem i s dotčenými územně samosprávnými celky. Oznámení se zasílá jednotlivě do datové schránky uvedených orgánů. Odstavec 2 pak upravuje časové rozmezí, ve kterém může pořizovatel stanovit dobu konání společného jednání.

K odst. 3: Dotčené orgány uplatní do 15 dnů od společného jednání svá stanoviska k návrhu územně plánovací dokumentace, ve stejné lhůtě uplatní k návrhu připomínky i ostatní orgány uvedené v odstavci 1. Stanoviska dotčených orgánů jsou závazná a odchýlit se od nich lze jen na základě výsledku řešení rozporů. K vyhodnocení vlivů mohou všechny orgány uplatnit vyjádření. K stanoviskům a vyjádřením uplatněným po stanovené lhůtě nebo uplatněným ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží. Další pravidla pro uplatňování stanovisek jsou uvedena v § 54, včetně případů, kdy nemusí být ke stanovisku přihlédnuto.

### **K § 95 (Přeshraniční konzultace)**

K odst. 1 a 2: Tato ustanovení upravují přeshraniční konzultace, které se konají jen tehdy, když je ve vyhodnocení vlivů (v tomto případě ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí) zjištěn významný negativní vliv na území sousedního státu. Nabídku konzultací dotčenému

státu zajišťuje pořizovatel prostřednictvím Ministerstva životního prostředí a Ministerstva zahraničních věcí a zároveň jejich prostřednictvím zašle návrh územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů příslušnému orgánu sousedního státu; přitom postupuje v souladu s Úmluvou o posuzování vlivů na životní prostředí přesahujících hranice států č. 91/2001 Sb. m. s. resp. zákonem č. 100/2001 Sb.

Odstavec 2 upřesňuje, kdo se za ČR konzultací zúčastní. V případě, že se požadavky sousedního státu prokazatelně opírají o konkrétní ustanovení mezinárodní smlouvy ratifikované ČR, musí být takovému požadavku vyhověno.

### **K § 96 (Veřejné projednání)**

K odst. 1: Zde je uveden účel veřejného projednání, na kterém je podán odborný výklad navrženého řešení, který zpravidla podá projektant, ale není v některých případech (např. u jednoduchých změn) ani vyloučeno, že výklad připraví pořizovatel ve spolupráci s projektantem a podá jej na veřejném projednání pořizovatel. V rámci veřejného projednání musí být umožněno kladení dotazů ze strany veřejnosti, na které by měl být pořizovatel ve spolupráci s projektantem a případně také s určeným zastupitelem schopen reagovat.

K odst. 2: Pořizovatel může nařídit více veřejných projednání, což je žádoucí např. u návrhu územního rozvojového plánu (např. jedno v Čechách a jedno na Moravě), u návrhu zásad územního rozvoje a u územních plánů se zvlášť rozsáhlým řešeným územím a velkým počtem sídel nebo městských částí. Nařízení více veřejných projednání je na zvážení pořizovatele a není povinné. Pro počítání lhůt stanovených zákonem je rozhodný den konání posledního veřejného projednání, což je důležité zejména pro lhůtu, ve které mohou být uplatněny připomínky.

K odst. 3: Veřejná vyhláška je doručena 15. dnem po dni jejího vyvěšení na úřední desce pořizovatele (§ 25 správního řádu). Podle § 172 odst. 3 správního řádu musí být veřejné projednání oznámeno nejméně 15 dnů předem. Z toho vyplývá, že se může konat nejdříve 30 dnů ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky. Nejzazší lhůta konání veřejného projednání je pak 30. den ode dne doručení veřejné vyhlášky (tj. 45. den ode dne jejího vyvěšení na úřední desce pořizovatele). Termín konání veřejného projednání stanoví pořizovatel po dohodě s určeným zastupitelem. Zákon neřeší, zda bude pořizovatel termín konzultovat také s projektantem, který by se měl veřejného projednání taktéž účastnit. To ostatně plyne i z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 6. 2012 č.j. 1 Ao 7/2011-526, podle kterého lze veřejné projednání rozdělit na dvě navazující části. První je část prezentační, druhou je část konzultační. Obě fáze jsou stejně důležité a měl by jim být věnován minimálně stejný časový prostor.

Stavební zákon neupravuje, zda veřejné projednání musí být uskutečněno prezenční nebo distanční formou. Vyžaduje však, aby byl v rámci veřejného projednání podán výše zmíněný výklad a umožněno kladení dotazů veřejnosti. Z uvedeného lze tedy dovodit, že veřejné

projednání lze provést formou vzdáleného přístupu (optimálně videokonferencí, s přenosem obrazu a možností pokládat v jejím průběhu ze strany veřejnosti dotazy).<sup>68</sup>

K odst. 4: Písemný záznam z jednání není totéž, co zápis nebo protokol z jednání. Písemný záznam se vyhotovuje dodatečně a není možné do něj diktovat připomínky, ty musí být uplatněny písemně.

### **K § 97 (Připomínky)**

Stavební zákon stanovuje, že k návrhu územně plánovací dokumentace lze uplatnit připomínky. Připomínky může uplatnit kdokoli a není rozlišováno, zda se jedná o vlastníka, občana obce nebo někoho jiného. Jedná se o speciální úpravu ve vztahu ke správnímu řádu. Připomínky musí být uplatněny písemně a ve stanovené lhůtě, jinak se k nim nepřihlíží. Nepřihlíží se také k připomínkám uplatněným ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci.

Odstavec 2 stanovuje obsah připomínky. Ty musí kromě obecných náležitostí dle správního řádu (tedy zejména informace, kdo ji podal a co navrhuje - viz § 37 odst. 2 správního řádu) obsahovat dále také odůvodnění (aby pořizovatel byl schopen seznat, proč osoba požadované navrhuje a na tomto podkladu byl schopen připomínku vyhodnotit) a vymezení území dotčeného připomínkou (zákon neřeší, zda má být vymezení grafické, či textové).

### **K § 98 (Vyhodnocení výsledků projednání)**

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí uplatněná stanoviska a zajistí řešení případných rozporů. Uplatněná stanoviska musí být respektována, pokud není při řešení rozporů stanoveno jinak. K rozporu může dojít mezi pořizovatelem a dotčenými orgány, jakož i mezi dotčenými orgány navzájem. Pořizovatel nejprve projedná protichůdná stanoviska dotčených orgánů se snahou o smírné odstranění rozporů zejména § 5 správního řádu), o smírné řešení se pořizovatel pokusí i v případě, že je jednou stranou sporu. Pokud se nepodaří rozpor odstranit smírem, postupuje se podle § 136 odst. 6 správního řádu a přiměřeně podle § 133 téhož zákona. Ustanovení o řešení rozporů se nepoužije na řešení rozporů s územními samosprávnými celky, jestliže se věc týká práva územního samosprávného celku na samosprávu (§ 136 odst. 6 správního řádu). V případech stanovených v § 49 může určený zastupitel dosáhnout toho, aby jím vyvolaný rozpor řešil Nejvyšší stavební úřad, avšak i v tomto případě musí Nejvyšší stavební úřad vyhodnotit, že se jedná o rozpor mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem, resp. mezi dvěma dotčenými orgány. Spory s územně samosprávnými celky nelze řešit ani tímto postupem. V případě návrhu územního rozvojového plánu provede vyhodnocení uplatněných stanovisek a zajistí řešení rozporů pořizovatel sám.

---

<sup>68</sup> K tomu viz též metodické sdělení Ministerstva pro místní rozvoj č.j. MMR-20343/2020-81 „Metodické sdělení k projednávání územně plánovací dokumentace v době pandemie“, které lze aplikovat nejen na dobu, kdy jsou v platnosti omezení (ať již kvůli virové pandemii či jiným nouzovým stavům), ale též na dobu, kdy není nouzový stav vyhlášen.

Vyhodnocení připomínek není rozhodnutím, a proto na vyhodnocení nelze klást stejné nároky. Ve vyhodnocení se konstatuje, zda se připomínce vyhovuje, částečně vyhovuje, nebo nevyhovuje. Vyhovění připomínce není nutné odůvodňovat. Odůvodnění bude jen u připomínek, kterým nebylo vyhověno a při částečném vyhovění k částem připomínky, kterým vyhověno nebylo. Připomínky lze vyhodnotit společně, pokud jsou související (například vztahují ke stejné části řešení, požadují stejné řešení apod.). Podmínkou společného vyhodnocení přitom není, že se jedná o zcela věcně shodné připomínky. Při vyhodnocování připomínek musí být přihlédnuto i k cílům a úkolům územního plánování. Vyhodnocení zpracovává pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. V případě návrhu územního rozvojového plánu provede úkony podle tohoto ustanovení pořizovatel sám.

K odst. 4: Výběr nejvhodnější varianty provede pořizovatel ve spolupráci s projektantem a určeným zastupitelem. Při tomto výběru je projektant odborným konzultantem. Neshodnou-li se pořizovatel a určený zastupitel na výběru nejvhodnější varianty, postupuje se podle § 49. Pro výběr nejvhodnější varianty jsou závazná stanoviska dotčených orgánů, pokud nebylo při řešení rozporů rozhodnuto jinak. Výběr se dále provádí s přihlédnutím k uplatněným připomínkám a zohledňují se při něm cíle a úkoly územního plánování. Výběr nejvhodnější varianty v případě návrhu územního rozvojového plánu provede pořizovatel po konzultaci s projektantem sám. Je třeba zdůraznit, že takto provedený výběr nejvhodnější varianty je předběžný, konečné slovo při výběru má schvalující orgán.

K odst. 5: Návrh vyhodnocení připomínek byl zpracován podle odstavce 2, návrh výběru nejvhodnější varianty podle odstavce 4. Pokud návrh územně plánovací dokumentace neobsahoval varianty řešení, zasílá pořizovatel dotčeným orgánům jen vyhodnocení připomínek. Neuplatní-li dotčený orgán ve lhůtě 30 dnů od obdržení uvedených návrhů své stanovisko, souhlasí s návrhy tak, jak mu byly zaslány. Dotčený orgán v této fázi projednávání už nemá možnost uplatňovat stanovisko k jiným záležitostem, než k předloženým návrhům. I tak se může stát, že dojde k rozporu mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem, nebo mezi stanovisky dotčených orgánů navzájem. Pořizovatel pak musí zajistit řešení rozporů a výsledek řešení rozporů je závazný.

### **K § 99 (Informování zastupitelstva)**

Ustanovení umožňuje, aby určený zastupitel v době, kdy se k vyhodnocení výsledků projednání vyjadřují dotčené orgány, předložil návrh vyhodnocení připomínek a návrh výběru výsledné varianty zastupitelstvu obce nebo kraje pro jeho informování. Zákon vyžaduje, aby v případě, že tuto možnost určený zastupitel hodlá využít, zastupitelstvo návrhy projednalo ve lhůtě 60 dnů. Tyto požadavky, včetně lhůty, jsou stanoveny s důvodem, aby v procesu pořizování nevznikaly zbytečné časové prodlevy. Byť v případě stanovení šedesátidenní lhůty se jedná o lhůtu pořádkovou, její nedodržení má za následek, že pořizovatel pokračuje v procesu pořizování územně plánovací dokumentace i bez vyjádření příslušného zastupitelstva neboť zákon zavádí domněnku, že v tom případě zastupitelstvo s návrhy souhlasí. Zákon neumožňuje uvedenou lhůtu prodloužit.

Nesouhlasí-li zastupitelstvo s návrhem vyhodnocení připomínek nebo s návrhem výběru varianty, vrátí je určenému zastupiteli se svými pokyny k úpravě, v opačném případě je vezme na vědomí. Určený zastupitel předá pokyny bezodkladně pořizovateli, který ve spolupráci s určeným zastupitelem zajistí úpravu vyhodnocení připomínek podle pokynů zastupitelstva.

Významné je ustanovení odstavce 4, které uvádí, že pokyny k úpravě nesmí být v rozporu s právními předpisy, se stanovisky dotčených orgánů, s výsledkem řešení rozporů a s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Nejedná se tedy o povinnost, ale o možnost předložit zastupitelstvu návrh vypořádání připomínek a návrh výběru nejvhodnější varianty dříve, než současně s návrhem na projednání a vydání návrhu územně plánovací dokumentace.

Toto ustanovení se nepoužije u návrhu územního rozvojového plánu.

### **K § 100 (Stanovisko k návrhu koncepce)**

K odst. 1: Jako podklad pro vydání stanoviska slouží příslušnému úřadu návrh územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, které byly již dříve zveřejněny v národním geoportálu územního plánování a zasílané podklady, kterými jsou návrh vyhodnocení připomínek, výsledky konzultací a návrh vyhodnocení uplatněných stanovisek, popřípadě výsledky řešení rozporů a návrh výběru nejvhodnější varianty, pokud projednáváný návrh územně plánovací dokumentace obsahoval varianty řešení. Výsledky konzultací se zasílají jen v případě, že ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí byl zjištěn významný negativní vliv na území sousedního státu a uskutečnily se přeshraniční konzultace. Příslušnému úřadu se nepředává upravená dokumentace. Ta se upravuje až po obdržení stanoviska ke koncepci a stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování. Příslušné orgány si musí být schopny z předložených podkladů učinit správní úsudek a stanovisko vydat.

K odst. 2: Příslušný úřad neuplatňuje stanovisko podle tohoto zákona jako dotčený orgán, ale uplatňuje stanovisko ke koncepci podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí; toto stanovisko má jiný charakter. Příslušný úřad musí uplatnit stanovisko do 30 dnů od obdržení úplných podkladů podle odstavce 1. K návrhům nového územního rozvojového plánu, nových zásad územního rozvoje a nového územního plánu může příslušný úřad do 30 dnů od obdržení úplných podkladů sdělit pořizovateli závažné důvody, pro které nemůže uplatnit stanovisko ve lhůtě 30 dnů a na základě tohoto sdělení se lhůta prodlužuje o dalších 30 dnů.

K odst. 3: Neuplatní-li příslušný úřad stanovisko ve lhůtě do 30 dnů, popř. při sdělení závažných důvodů do 60 dnů, neznamená to, že to lze považovat za souhlas mlčky. V takovém případě pořizovatel musí sám zohlednit závěry vyhodnocení vlivů, připomínky a výsledky konzultací a způsob zohlednění uvést v odůvodnění pořizované územně plánovací dokumentace.

K odst. 4: Z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast může vyplynout, že územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje nebo územní plán má

významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Pokud tento vliv nebyl předmětem posouzení vydané nadřazené územně plánovací dokumentace, která v tom případě obsahuje už i kompenzační opatření, postupuje se podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Pokud posouzení prokáže významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti a neexistuje variantní řešení bez významného negativního vlivu, lze schválit jen variantu s nejmenším možným významným negativním vlivem, a to pouze z naléhavých důvodů převažujícího veřejného zájmu a až po uložení nezbytných kompenzačních opatření. Jde-li o významný negativní vliv na lokalitu s prioritními typy stanovišť nebo prioritními druhy, lze územně plánovací dokumentaci vydat jen z důvodů týkajících se veřejného zdraví, veřejné bezpečnosti nebo příznivých důsledků nesporného významu pro životní prostředí. Jiné naléhavé důvody převažujícího veřejného zájmu mohou být důvodem k vydání jen v souladu se stanoviskem Evropské komise. Ministerstvo životního prostředí v tom případě na základě dožádání příslušného orgánu ochrany přírody požádá Evropskou komisi o stanovisko; ode dne odeslání podnětu do dne doručení stanoviska Evropské komise lhůty stanovené pro orgán ochrany přírody podle stavebního zákona neběží. Kompenzační opatření uvede příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku, které je stanoviskem podle tohoto zákona, tedy jako dotčený orgán; toto stanovisko je závazné a přebírá se do územně plánovací dokumentace (ne do jejího odůvodnění).

### **K § 101 (Stanovisko nadřízeného orgánu)**

Tento paragraf se nevztahuje na pořizování územního rozvojového plánu a regulačního plánu.

K odst. 1.: Nadřízeným orgánem při pořizování zásad územního rozvoje je Nejvyšší stavební úřad a nadřízeným orgánem při pořizování územního plánu je úřad územního plánování krajského úřadu. Výjimkou je pořizování územního plánu pro území hlavního města Prahy, kde v případě pořizování Magistrátem hlavního města Prahy je nadřízeným orgánem Nejvyšší stavební úřad. Podkladem pro stanovisko nadřízeného orgánu je návrh územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, které byly již dříve zveřejněny v národním geoportálu územního plánování a pořizovatelem zasílané podklady, kterými jsou návrh vyhodnocení připomínek, výsledky konzultací a návrh vyhodnocení uplatněných stanovisek, popřípadě výsledky řešení rozporů a návrh výběru nejvhodnější varianty, pokud projednávaný návrh územně plánovací dokumentace obsahoval varianty řešení. Výsledky konzultací se zasílají jen v případě, že ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí byl zjištěn významný negativní vliv na území sousedního státu a uskutečnily se přeshraniční konzultace. I v tomto případě platí, že nadřízenému orgánu se nepředává upravená dokumentace. Ta se upravuje až po obdržení stanoviska ke koncepci a stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování. Nadřízený orgán si musí být schopen z předložených podkladů učinit správní úsudek a stanovisko vydat

K odst. 2: Nadřízený orgán uplatňuje stanovisko podle tohoto ustanovení jen z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a souladu s nadřazenou dokumentací. Zjistí-li při vydávání stanoviska nadřízeného orgánu i jiné nedostatky a jedná-li se o rozpor s právními předpisy, postupuje podle části deváté tohoto



zákona. Neuplatní-li stanovisko do 30 dnů od obdržení podkladů podle odstavce 1, je možné zásady územního rozvoje nebo územní plán vydat i bez jeho stanoviska. Neuplatní-li nadřízený orgán stanovisko do 30 dnů od obdržení podkladů podle odstavce 1, je možné zásady územního rozvoje nebo územní plán vydat i bez jeho stanoviska. Nejedná se však o souhlas mlčky, ale povinnost zajistit soulad z hlediska širších územních vztahů (zejména z hlediska návaznosti řešení liniových záměrů na hranici řešeného území) a z hlediska souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací přechází na pořizovatele (tuto povinnost už měl splnit i projektant při zpracování návrhu územně plánovací dokumentace). Prokázání zajištění uvedených souladů musí být součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace.

K odst. 3: Pořizovatel je povinen zajistit odstranění nedostatků uvedených ve stanovisku nadřízeného orgánu a nechat si odstranění nedostatků tímto orgánem potvrdit. Bez potvrzení o odstranění nedostatků nelze návrh územně plánovací dokumentace předložit schvalujícímu orgánu ke schválení. K potvrzení o odstranění nedostatků tedy může dojít až po finálním upravení návrhu územně plánovací dokumentace.

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

K odst. 1: Pokyny pro úpravu návrhu územně plánovací dokumentace v souladu s vyhodnocením výsledků projednání, stanoviskem ke koncepci a v souladu se stanoviskem nadřízeného orgánu vypracuje pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Neshodnou-li se pořizovatel a určený zastupitel na uvedených pokynech, postupuje se podle § 49. Pokyny pro úpravu návrhu územně plánovací dokumentace se neschvalují. Obsahoval-li návrh varianty řešení, je součástí pokynů výběr nejvhodnější varianty. Tento výběr je předběžný, nejvhodnější variantu vybírá (výběr potvrzuje nebo odmítne) při schválení územně plánovací dokumentace schvalující orgán.

K odst. 2: Návrh územně plánovací dokumentace upraví na základě pokynů předaných pořizovatelem projektant, který v případě, že návrh obsahoval varianty řešení, doplní odůvodnění o schéma variant a zdůvodnění výběru nejvhodnější varianty.

### **K § 103**

K odst. 1: Podstatnou úpravou se rozumí taková úprava, při níž jsou upraveným návrhem nově podstatně negativně dotčeny veřejné zájmy nebo v případě územního plánu nebo regulačního plánu pozemky a stavby a dotčený orgán ani vlastník neměli možnost k upravené dokumentaci uplatnit stanovisko nebo připomínky. Za podstatnou úpravu se nepovažuje zúžení návrhu na nejvhodnější variantu. Při nařízení nového projednání pořizovatel nejprve zveřejní upravený návrh územně plánovací dokumentace v národním geoportálu územního plánování, protože bez tohoto zveřejnění by nebylo možné splnit povinnost stanovenou v odstavci 2, a následně postupuje podle odstavce 3. Nejedná-li se o podstatnou úpravu, postupuje pořizovatel podle § 103.

K odst. 2: Podkladem pro stanovisko orgánu ochrany přírody a stanovisko příslušného úřadu je upravený návrh územně plánovací dokumentace zveřejněný v národním geoportálu

územního plánování a případně i dříve zpracované vyhodnocení vlivů, které bylo zveřejněno již před společným jednáním k návrhu územně plánovací dokumentace. Oba orgány v této fázi projednávání nepřipomínají zveřejněný upravený návrh územně plánovací dokumentace, ale svá stanoviska zaměří jen na to, zda je nutné vyhodnocení vlivů upravit nebo vyžaduje-li podstatná úprava posouzení vlivů na životní prostředí, pokud k návrhu před úpravou nebylo toto posouzení provedeno. Lhůta 15 dnů pro vydání stanovisek obou orgánů se počítá od doručení žádosti pořizovatele. I když se podstatná úprava projednává v rozsahu měněných částí, tak v případě, že by vyvolala zpracování nového vyhodnocení vlivů, musí být toto vyhodnocení zpracováno k celému upravenému návrhu územně plánovací dokumentace. Vyplývá-li ze stanoviska orgánu ochrany přírody nebo stanoviska příslušného úřadu povinnost upravit stávající nebo zpracovat nové vyhodnocení vlivů na životní prostředí, pořizovatel před zahájením projednávání upraveného návrhu územně plánovací dokumentace zajistí úpravu nebo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (na základě legislativní zkratky se v textu zákona používá jen „vyhodnocení vlivů“).

K odst. 3: Upravený návrh územně plánovací dokumentace, obsahující podstatnou úpravu, a upravené nebo nově zpracované vyhodnocení vlivů, pokud tak vyplynulo ze stanovisek podle odstavce 2, musí být nejprve zveřejněny v národním geoportálu územního plánování a dále pořizovatel zajistí úkony spojené se společným jednáním, případně přeshraniční konzultace, pokud byl nově v úpravě vyhodnocení vlivů nebo v novém vyhodnocení vlivů zjištěn významný negativní vliv na území sousedního státu, dále pořizovatel zajistí úkony spojené s veřejným projednáním, následně vyhodnotí výsledky projednání a pokud bylo nově upraveno nebo nově zpracováno vyhodnocení vlivů, postupuje ve věci stanoviska ke koncepci. Uvedené úkony mohou probíhat až po splnění požadavků uvedených v odstavcích 1 a 2 tohoto paragrafu. Společné jednání a veřejné projednání lze při splnění požadavků kladených na obě jednání spojit. Spojení není vhodné při složitější problematice, kdy na neveřejném společném jednání si dotčené orgány potřebují mezi sebou vyjasnit názory a pokud možno zaujmout k podstatné úpravě společný postup. Spojení obou jednání je nevýhodné také z hlediska časového, protože společné jednání je vhodné konat v pracovní době, kdežto veřejné projednání po pracovní době, aby se ho mohlo zúčastnit co nejvíc občanů. Spojení obou jednání se proto přepokládá spíše v případech jednodušší věcné problematiky řešené podstatnou úpravou. Podstatná úprava se projednává jen v rozsahu měněných částí, stanoviska a připomínky k jiným částem jsou při projednávání podstatné úpravy nicotné. Stanoviska a připomínky je možné uplatnit jen k částem řešení, které byly od posledního projednání změněny, jinak se k nim nepřihlíží.

K odst. 4: Pokud příslušný úřad ve stanovisku k podstatné úpravě podle odstavce 2 nestanoví, že vyhodnocení vlivů na životní prostředí se neupravuje, neupravuje se ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

K odst. 5 a 6: Stanovisko nadřízeného orgánu se vydává jen k podstatné úpravě návrhu zásad územního rozvoje a územního plánu. Pro toto stanovisko pořizovatel již neposkytuje nadřízenému orgánu podklady uvedené v § 101 odst. 1, ale nadřízený orgán vydává své stanovisko na základě upraveného návrhu zásad územního rozvoje nebo územního plánu a na základě upraveného nebo nového vyhodnocení vlivů, pokud bylo příslušným úřadem požadováno. Obě podkladové dokumentace jsou v době opakovaného projednání zveřejněny

v národním geoportálu územního plánování. Stanovisko nadřízený orgán uplatní do 15 dnů ode dne konání posledního opakovaného projednání (zákon připouští konání více projednání). Dále se postupuje podle § 101 odst. 2 a 3, a to i v případě, že nadřízený orgán neuplatní stanovisko ve stanovené lhůtě.

#### **K § 104 (Vydání územně plánovací dokumentace)**

K odst. 1: Návrh k projednání v rozsahu stanoveném v tomto odstavci předkládá schvalujícímu orgánu pořizovatel a to u zásad územního rozvoje, územního plánu a regulačního plánu v součinnosti s určeným zastupitelem. Obsahoval-li návrh územně plánovací dokumentace varianty řešení, je součástí předkládaného návrhu také návrh výběru nejvhodnější varianty, protože výběr byl jen předběžný a rozhodující je názor schvalujícího orgánu. Je povinností projektanta zpracovat návrh územně plánovací dokumentace v souladu s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a v případě zásad územního rozvoje, územního plánu a regulačního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Tím nejsou pořizovatel a určený zastupitel zbaveni povinnosti uvedené soulady zajistit. Pokud zjistí nedostatky, musí být návrh územně plánovací dokumentace před jeho předložením schvalujícímu orgánu upraven.

K odst. 2: Podmínkou schválení nejvhodnější varianty a územně plánovací dokumentace je jejich soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, soulad se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a v případě zásad územního rozvoje, územního plánu a regulačního plánu soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Schvalující orgán si nejprve ověří, zda je v odůvodnění územně plánovací dokumentace tento soulad prokázán a teprve pak návrh dále projednává. Je-li obsahem návrhu předkládaného k projednání výběr nejvhodnější varianty, musí být v usnesení schvalujícího orgánu samostatný výrok o schválení vybrané varianty nebo o nesouhlasu s předloženým výběrem. Teprve po schválení výběru nejvhodnější varianty následuje výrok o schválení územně plánovací dokumentace. V případě, že schvalující orgán nesouhlasí s předloženým návrhem výběru nejvhodnější varianty nebo s návrhem územně plánovací dokumentace, buď návrh zamítne a ukončí její pořizování (což se v praxi uplatní zřejmě jen ve výjimečných případech), nebo schválí pokyny k úpravě územně plánovací dokumentace, které předá pořizovateli; ten dále postupuje podle odstavce 3. Pokyny k úpravě nesmí být v rozporu požadavky uvedenými v odst. 1 písm. a) až c).

K odst. 3: Pokud pokyny k úpravě schválené schvalujícím orgánem a předané pořizovateli nevyvolají podstatnou úpravu (viz komentář k § 103 odst. 1), pořizovatel zajistí úpravu návrhu územně plánovací dokumentace a poté jej bez nového projednání předloží schvalujícímu orgánu k vydání. Schvalující orgán pak dále postupuje podle odstavce 2. Pokud pokyny k úpravě vyvolají podstatnou úpravu, postupuje pořizovatel obdobně podle § 103.

## **K § 105**

K odst. 1: Schválenou územně plánovací dokumentací, mající formu opatření obecné povahy a která je opatřena podpisy vyžadovanými u opatření obecné povahy, pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou (§ 25 správního řádu). Dnem doručení veřejné vyhlášky, tj. patnáctým dnem po dni jejího vyvěšení na úřední desce, nabývá územně plánovací dokumentace účinnosti. Vzhledem k tomu, že na fyzické úřední desce není možné vyvěsit celou územně plánovací dokumentaci, postupuje se podle § 172 odst. 2 správního řádu. Pořizovatel zajistí vložení územně plánovací dokumentace po jejím vydání do národního geoportálu územního plánování.

K odst. 2: Záznamem o účinnosti opatřuje územně plánovací dokumentaci pořizovatel. Správním orgánem, který územně plánovací dokumentaci vydal, je schvalující orgán, datem nabytí účinnosti je 15. den po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, kterou se doručuje územně plánovací dokumentace. Podpisem a ostatními náležitostmi podle písm. c) opatřuje záznam o účinnosti pořizovatel.

## **K § 106 (Vyhodnocování územně plánovací dokumentace)**

Ustanovení tohoto paragrafu se nevztahují na regulační plán.

K odst. 1: Na vývoj potřeby řešení nových záměrů a problémů a na potřebu změn v území musí reagovat i územně plánovací dokumentace. Proto nejpozději do 4 let po vydání územně plánovací dokumentace, ale v případě potřeby i dříve, a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky od posledního vyhodnocení pořizovatel vyhodnotí uplatňování územně plánovací dokumentace.

K odst. 2: Vyhodnocení uplatňování zásad územního rozvoje, územního plánu a regulačního plánu neprovádí pořizovatel sám, ale ve spolupráci s určeným zastupitelem. Za tímto účelem zastupitelstvo na žádost pořizovatele určí určeného zastupitele, není-li určen na celé volební období. Toto ustanovení se nepoužije u územního rozvojového plánu, kde pořizovatel provádí vyhodnocení sám.

## **K § 107 (Zpráva o uplatňování)**

Ustanovení tohoto paragrafu se nevztahují na regulační plán.

K odst. 1: Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracuje návrh zprávy o uplatňování.

K odst. 2: Při vyhodnocování uplatňování územně plánovací dokumentace a stanovení problémů k řešení se vychází především z územně analytických podkladů, kam jsou předávány nové údaje o území včetně nových záměrů. Na vydání nové nadřazené územně plánovací dokumentace nebo její změny je potřeba reagovat co nejdříve po jejím vydání, nejpozději však při zpracování zprávy o uplatňování. Zpráva o uplatňování může vyústit ve tři závěry: územně plánovací dokumentaci není nyní potřeba měnit (zpravidla do další zprávy o uplatňování), je potřeba zpracovat zcela novou územně plánovací dokumentaci, nebo je

potřeba pořídit změnu územně plánovací dokumentace, což bude v praxi zřejmě nejčastější případ.

K odst. 3: Jak již bylo v odůvodnění předchozího odstavce uvedeno, zpráva o uplatňování může vyústit ve tři závěry: územně plánovací dokumentaci není nyní potřeba měnit, je potřeba pořídit změnu územně plánovací dokumentace, nebo je potřeba zpracovat zcela novou územně plánovací dokumentaci. V případě, že je potřeba pořídit změnu územně plánovací dokumentace, je součástí zprávy o uplatňování návrh obsahu změny. Pokud je potřeba pořídit novou územně plánovací dokumentaci, je součástí zprávy o uplatňování návrh jejího zadání. Na projednání a schválení návrhu zprávy o uplatňování, obsahujícího v uvedených případech návrh obsahu změny nebo návrh zadání nové dokumentace, se použijí obdobně § 88 až 90, které se týkají zveřejnění zprávy, jejího zaslání orgánům, určení, zda musí být zpracováno vyhodnocení vlivů, uplatňování vyjádření a podnětů, upravení návrhu zprávy a jejího schválení.

K odst. 4: Při pořizování nové územně plánovací dokumentace navazující na schválené zadání podle odstavce 3 se postupuje podle § 91 až 105. Ustanovení těchto paragrafů řeší úhradu nákladů, zpracování návrhu územně plánovací dokumentace včetně případného vyhodnocení vlivů, jejich převzetí, společné jednání, přeshraniční konzultace, veřejné projednání, vyhodnocení výsledků projednání, stanovisko příslušného úřadu a kompenzační opatření ve vztahu k soustavě Natura 2000, stanovisko nadřízeného orgánu, úprava návrhu, případné opakované projednání a vydání územně plánovací dokumentace. Při vydání se postupuje podle § 104 a 105.

K odst. 5: Při pořizování změny územně plánovací dokumentace navazující na schválený obsah změny podle odstavce 3, která je změnou z vlastního podnětu, se postupuje obdobně podle § 93 až 104. Podle ustanovení těchto paragrafů se řeší zpracování návrhu změny územně plánovací dokumentace včetně případného vyhodnocení vlivů, jejich převzetí, společné jednání, přeshraniční konzultace, jsou-li nezbytné, veřejné projednání, vyhodnocení výsledků projednání, stanovisko příslušného úřadu a kompenzační opatření ve vztahu k soustavě Natura 2000, stanovisko nadřízeného orgánu, úprava návrhu, případné opakované projednání a vydání změny územně plánovací dokumentace.

### **K § 108 (Změna územně plánovací dokumentace)**

K odst. 1: Ustanovení, že změna územně plánovací dokumentace se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí, má za důsledek, že stanoviska a připomínky, vztahující se k neměněným částem územně plánovací dokumentace, jsou nicotná.

K odst. 2: Pro nabytí účinnosti změny územně plánovací dokumentace nepostačuje její doručení veřejnou vyhláškou (§ 25 správního řádu), ale nabývá účinnosti, až když jsou veřejnou vyhláškou doručeny jak změna územně plánovací dokumentace, tak její úplné znění. Vzhledem k tomu, že na fyzické úřední desce není možné vyvěsit celou územně plánovací dokumentaci, postupuje se podle § 172 odst. 2 správního řádu.

K odst. 3: Toto ustanovení souvisí s jedním z cílů územního plánování (§ 38 odst. 4), a to chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti, s

ohledem na to určovat podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťovat ochranu nezastavěného území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Potřeba nových zastavitelných ploch vymezovaných změnou územně plánovací dokumentace musí být proto prokázána.

### **K § 109 (Rozhodnutí o změně)**

K odst. 1: Změna územně plánovací dokumentace může být pořizována po komplexním vyhodnocení na základě zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace v uplynulém období, nebo jednodušším způsobem, zpravidla v případě potřeby méně rozsáhlé změny, podle ustanovení tohoto paragrafu. O pořízení takové změny rozhoduje schvalující orgán buď z vlastního podnětu, nebo z podnětu oprávněného investora. Kromě oprávněného investora mohou v případě změny územního rozvojového plánu podat podnět ministerstva, jiné ústřední orgány státní správy nebo kraje, v případě změny zásad územního rozvoje orgány veřejné správy a v případě změny územního plánu nebo regulačního plánu orgány veřejné správy, občan obce, nebo osoba, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce.

K odst. 2: Podnět na pořízení změny se podává u schvalujícího orgánu, který před jeho projednáním musí zajistit jeho posouzení pořizovatelem. Podnět na pořízení změny musí obsahovat údaje uvedené pod písmeny a) až e) a nejedná-li se o regulační plán, je vhodné (z hlediska časového), aby byl podnět doplněn i stanovisky příslušného orgánu ochrany přírody a příslušného úřadu podle odst. 3. Návrh zadání změny nemusí naplňovat osnovu zadání požadovanou právním předpisem pro novou územně plánovací dokumentaci, ale má jednoduše a přehledně vyjadřovat, co má být předmětem řešení změny. Pokud orgán ochrany přírody ve svém stanovisku nevyloučí významný vliv na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti anebo příslušný úřad uvede, že má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, je nezbytné do návrhu obsahu změny doplnit požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (pro které je užívána legislativní zkratka „vyhodnocení vlivů“).

Odstavec 4 zmocňuje Nejvyšší stavební úřad vydat vyhláškou obsahové náležitosti zadání změny územně plánovací dokumentace.

### **K § 110 (Posouzení podnětu)**

Posouzení podnětu na pořízení změny provádí pořizovatel. Toto posouzení probíhá ve dvou etapách. Nejprve pořizovatel posoudí soulad navrženého zadání změny územně plánovací dokumentace se stavebním zákonem, se stanoviskem orgánu ochrany přírody a stanoviskem příslušného úřadu, jsou-li obsahem podnětu, a s výjimkou změny územního rozvojového plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Stanoviska orgánu ochrany přírody a příslušného úřadu se nevyžadují u změny regulačního plánu, protože se tato změna neposuzuje z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území. Nejsou-li součástí podnětu uvedena stanoviska, postupuje pořizovatel podle odstavce 3 a stanoviska k podnětu zajistí z moci

úřední. Není-li podnět úplný nebo vykazuje-li nedostatky z uvedených hledisek, pořizovatel vyzve navrhovatele k odstranění nedostatků (též § 37 odst. 3 správního řádu).

Neodstraní-li navrhovatel nedostatky ve stanovené lhůtě, pořizovatel návrh odloží a informuje o tom navrhovatele a schvalující orgán. Nevykazuje-li podnět uvedené nedostatky, probíhá druhá etapa posouzení, při které pořizovatel návrh odborně posoudí a bez zbytečného odkladu předloží návrh obsahu změny územně plánovací dokumentace se svým odborným vyjádřením k projednání schvalujícímu orgánu. Schvalující orgán se může při schválení zadání změny územně plánovací dokumentace od odborného názoru pořizovatele odchýlit.

### **K § 111 (Zpracování a projednání změny)**

K odst. 1: Ustanovení tohoto odstavce upravuje pořízení změny územně plánovací dokumentace z vlastního podnětu. V tomto případě zpracuje pořizovatel návrh zadání změny územně plánovací dokumentace a nejedná-li se o změnu regulačního plánu, zašle jej orgánu ochrany přírody a příslušnému úřadu, tyto orgány pak postupují při uplatnění stanoviska podle § 89 odst. 2 a 3. Pokud ze stanovisek uvedených orgánů vyplyne požadavek na posouzení změny územně plánovací dokumentace na životní prostředí, doplní pořizovatel do návrhu zadání změny požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a návrh zadání změny územně plánovací dokumentace pořizovatel předloží k projednání schvalujícímu orgánu.

K odst. 2: Schvalující orgán buď rozhodne o pořízení změny územně plánovací dokumentace a schválí její zadání, nebo nesouhlasí-li s předloženým návrhem, vrátí jej pořizovateli se svými pokyny k úpravě a novému projednání, nebo jej zamítne. Na pořízení změny není nárok. Pokud není určený zastupitel schválen na celé volební období, schvalující orgán současně s rozhodnutím o pořízení změny zásad územního rozvoje, změny územního plánu nebo změny regulačního plánu stanoví současně určeného zastupitele. Schvalující orgán může podmínit pořízení změny územně plánovací dokumentace úhradou nákladů podle § 91 odst. 1 a § 92 navrhovatelem, ale jen tehdy, není-li změna pořizována z vlastního podnětu a je vyvolána výhradní potřebou navrhovatele.

K odst. 3: Po rozhodnutí o pořízení a schválení zadání změny schvalujícím orgánem se postupuje obdobně podle § 93 až 104, 105 odst. 3 a 108: tzn. počínaje návrhem změny, přes společné jednání, výjimečně i přeshraniční konzultace, veřejné projednání, vyhodnocení výsledků projednání, stanovisko ke koncepci, stanovisko nadřízeného orgánu, úpravu návrhu a případné opakované projednání, vydání změny až po nabytí účinnosti.

### **K § 112 (Zvláštní postupy)**

K odst. 1: Povinností krajů a obcí je uvést územně plánovací dokumentaci, kterou vydaly, do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Stát by se tak mělo při první změně jejich územně plánovací dokumentace. Do té doby nelze rozhodovat podle částí územně plánovací dokumentace, které jsou v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, a při povolování záměru se pak rozhoduje podle nadřazené územně plánovací dokumentace.

Vyhodnocení vlivů změny územně plánovací dokumentace se při uvedení navazující územně plánovací dokumentace do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací nezpracovává. Je zde uplatněn princip, že se stejná věc neposuzuje dvakrát.

K odst. 2: Při nepoužití navazující územně plánovací dokumentace pro rozhodování nebo pořizování musí být v odůvodnění rozhodnutí nebo opatřením obecné povahy prokázáno, že navazující územně plánovací dokumentace znemožňuje realizaci záměru obsaženého v nadřazené územně plánovací dokumentaci za obvyklých rozumných podmínek. Pak se o záměru rozhoduje podle nadřazené územně plánovací dokumentace a při pořizování se nepostupuje podle nejbližší nadřazené územně plánovací dokumentace, ale podle územně plánovací dokumentace postavené v hierarchii závaznosti o stupeň výš (např. v případě nepoužití zásad územního rozvoje by se při pořizování územního plánu postupovalo podle územního rozvojového plánu v částech, ve kterých zásady územního rozvoje znemožňují realizaci záměru).

K odst. 3: Jedná se o opatření proti nečinnosti pořizovatele, které se uplatní zvláště v případech, kdy při pořizování územního plánu pro „jedničkovou“ nebo „dvojkovou“ obec je pořizovatelem úřad územního plánování obce s rozšířenou působností. V těchto i jiných případech zákon předpokládá, že mezi úkony zastupitelstva, např. mezi rozhodnutím o pořízení a předložením návrhu zadání ke schválení, nebo mezi schválením zadání a předložením návrhu územně plánovací dokumentace k projednání příslušnému zastupitelstvu by neměla uběhnout delší doba, než 1 rok. Protože u složitějších případů pořizování by v druhém případě nemusela být lhůta jednoho roku reálná, příslušné zastupitelstvo může určit lhůtu delší. Pokud lhůta není dodržena, je pořizovatel povinen bez zbytečného odkladu předložit schvalujícímu orgánu návrh rozhodnutí o dalším postupu pořizování.

### **K § 113 (Zrušení územně plánovací dokumentace schvalujícím orgánem)**

Odstavec 1 jednoznačně konstatuje, že územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje a územní plán, byl-li vydán, lze zrušit jen v případě, že je současně přijata nová územně plánovací dokumentace. V případě územního rozvojového plánu a zásad územního rozvoje je důvodem skutečnost, že tyto dokumentace jsou ze zákona povinné. V případě územního plánu je nezbytné podrobnější zdůvodnění, neboť se jedná o nepovinnou dokumentaci.

Vydá-li obec územní plán, který je jejím základním koncepčním dokumentem k usměrňování jejího územního rozvoje, jedná se o dokument, který je, i dle konstantní judikatury soudů, společenskou dohodou o využití území mezi lidmi, kteří v něm žijí, a dotčenými orgány (viz např. nálezy Ústavního soudu III. ÚS 1669/11 ze dne 7. 5. 2013). Výsledný územní plán je tudíž výsledkem vzájemné dohody, kompromisním řešením na podobě dalšího rozvoje daného území a jednostranné vypovězení této „dohody“ ze strany obce lze připodobnit k jednostrannému vypovězení uzavřené smlouvy. Významným argumentem je také skutečnost, že územní plán vymezuje zastavitelné plochy, které by byly zrušeny spolu s územním plánem, čímž by mohlo dojít nejen k zmaření soukromých investic (a následné vymáhání náhrad ze strany fyzických nebo právnických osob), ale také k případnému zmaření veřejných investic (např. do sítí technické infrastruktury, do dopravní infrastruktury,



veřejných prostranství apod.). Lze též konstatovat, že zrušením územního plánu by došlo ke zpochybnění právní jistoty a oprávněných očekávání. Územní plán tak může pozbýt účinnosti bez náhrady pouze v zákonem stanoveném případě, uvedeném v přechodných ustanoveních a to pouze za podmínky, že se jedná o územní plán schválený ještě podle zákona č. 50/1976 Sb.

Naopak zákon připouští, aby byl zrušen regulační plán, změnily-li se podstatně podmínky, za kterých byl vydán a řešení v něm obsažené tak již není aktuální (např. bylo již zkonsumováno). Tato úprava navazuje na stávající úpravu obsaženou v zákoně č. 183/2006 Sb., která též umožňuje zrušení regulačního plánu (srov. § 71 zákona č. 183/2006 Sb.). Je však potřeba konstatovat, že pokud se podstatně změnily podmínky, za kterých byl regulační plán pořízen a vydán, nebo není-li řešení v něm obsažené již nadále aktuální, je zastupitelstvo obce primárně povinno pořídit změnu regulačního plánu. Regulační plán se ruší formou opatření obecné povahy (podle teze jak věc vznikla, tak zanikla), avšak v tomto případě se toto opatření obecné povahy projednává v omezeném režimu, předvídaném stavebním zákonem.

Po nabytí účinnosti zrušení regulačního plánu pořizovatel v národním geoportálu územního plánování oznámí zrušení regulačního plánu a současně zrušený regulační plán z národního geoportálu územního plánování vypustí (resp. vypustí jej z té části geoportálu, kde jsou zveřejněny aktuálně platné a účinné nástroje, dokumentace bude i nadále dostupná v archivu).

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

K odst. 1 a 3: Dojde-li ke zrušení územně plánovací dokumentace nebo její části, buď nadřízeným orgánem územního plánování v přezkumném řízení podle správního řádu, nebo soudem podle soudního řádu správního, zpravidla se pokračuje v pořizování, přičemž se při pořizování naváže na poslední úkon, který nebyl zrušením dotčen. Nelze však vyloučit ani situace, kdy schvalující orgán ukončí pořizování změny územně plánovací dokumentace či pořizování regulačního plánu. Schvalující orgán může také rozhodnout, že pořídí zcela novou územně plánovací dokumentaci nebo její změnu, aniž by se k původní dokumentaci vracel.

K odst. 2: Při zrušení změny územně plánovací dokumentace „obživne“ územně plánovací dokumentace v podobě před touto změnou. V tom případě může schvalující orgán rozhodnout, že „obživlé“ znění dokumentace postačuje a regulační plán nebo změnu územně plánovací dokumentace již dále pořizovat nebude. Je-li zrušena nová územně plánovací dokumentace, předchozí územně plánovací dokumentace již „neobživne“, protože její platnost skončila nabytím účinnosti nové územně plánovací dokumentace.

#### **K § 115 (Souběžné pořizování územně plánovací dokumentace)**

K odst. 1: Toto ustanovení se použije v případech, kdy záměr nebo problém vyžaduje řešení v nadřazené i navazující územně plánovací dokumentaci a existuje společný schvalující orgán. Souběžně může být pořizován např. regulační plán nebo jeho změna a změna územního plánu, nebo územní plán Prahy nebo jeho změna a změna zásad územního rozvoje Prahy. Podstatné je splnění podmínky uvedené v odstavci 4, neboť navazující územně plánovací dokumentace

musí být v době vydání v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Projednávání obou dokumentací může probíhat souběžně, není to však povinnost. Pokud by musela být nejprve pořízena a vydána nadřazená územně plánovací dokumentace a pak by teprve bylo možné zahájit pořizování navazující územně plánovací dokumentace, docházelo by k dosažení výsledku se zpožděním v řádu let.

K odst. 2 a 3: Tato ustanovení se použijí v případech, kdy záměr nebo problém vyžaduje řešení v nadřazené i navazující územně plánovací dokumentaci, ale neexistuje společný schvalující orgán. Pokud by musela být nejprve pořízena a vydána nadřazená územně plánovací dokumentace a pak by teprve bylo možné zahájit pořizování navazující územně plánovací dokumentace, docházelo by k dosažení výsledku se zpožděním v řádu let. Podstatné je splnění podmínky uvedené v odstavci 4, neboť navazující územně plánovací dokumentace musí být v době vydání v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Na postupu podle ustanovení odstavců 2 a 3 se musí shodnout oba schvalující orgány a pořizovatel nadřazené územně plánovací dokumentace je pak zodpovědný za koordinaci pořizování obou dokumentací.

K odst. 4: Při souběžném pořizování územně plánovacích dokumentací podle odstavců 1 až 3 je toto ustanovení zcela zásadní. K urychlení dochází tím, že navazující územně plánovací dokumentace nemusí být v době jejího pořizování v souladu s částmi nadřazené územně plánovací dokumentace, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou, ale pro vydání a následné nabytí účinnosti musí být splněno, že vydání nadřazené územně plánovací dokumentace je podmínkou pro vydání navazující územně plánovací dokumentace. Nedojde-li k vydání nadřazené územně plánovací dokumentace, nemůže být v uvedeném případě vydána ani navazující územně plánovací dokumentace.

K odst. 5: Při souběžném pořizování územně plánovacích dokumentací, které řeší záměr nebo problém ve shodném území a je vyžadováno posouzení vlivů na životní prostředí, nezpracovává se vyhodnocení vlivů dvakrát, což odporuje i směrnici SEA, ale zpracovává se jen pro navazující územně plánovací dokumentaci a v podrobnosti, která této navazující dokumentaci odpovídá, protože u podrobnějšího řešení je možné vlivy lépe posoudit. Toto ustanovení se nepoužije, je-li navazující územně plánovací dokumentací regulační plán, u kterého se vyhodnocení vlivů nezpracovává.

## **K § 116 (Zastavěné území)**

K odst. 1: Zastavěné území se vymezuje hranicí (čárou) po vnějším obvodu pozemků, které do zastavěného území patří podle odstavce 2. Obec může mít i více zastavěných území. Pokud má obec např. dvě sídla a jednu samotu, bude mít tři zastavěná území. Ve většině případů je hranice zastavěného území vedena po hranici parcel, jen ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích. Nejčastějším případem, kdy není a nemůže být čára vedena po hranici parcel, je příčné překonání silnice procházející obcí.

K odst. 2: V obcích, kde dosud nebylo vymezeno zastavěné území, nebo v obcích, kde již bylo vymezeno podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ale bude se podle přechodných

ustanovení tohoto zákona zpřesňovat a upravovat, se vychází z posledního vymezení zastavěného území, z tzv. intravilánu, zakresleného v pozemkových mapách ke dni 1. září 1966. Tyto mapy jsou k dispozici na pracovištích katastrálních úřadů. Pozdější zakreslení v mapách, které by se týkalo všech obcí, neexistuje. Hranice intravilánu, která je základem pro vymezení, je v pozemkových mapách vyznačena křížky na hranicích parcel. Při vymezení zastavěného území se z území intravilánu vyjmou vinice, chmelnice, lesní pozemky a neoplocené zemědělské pozemky, které přiléhají k hranici intravilánu a tvoří stavební proluku. Oproti hranici intravilánu bude hranice zastavěného území rozšířena o zastavěné stavební pozemky, kterými jsou pozemky evidované v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku (příkladem je stavební parcela rodinného domu a zahrada pod společným oplocením), dále bude hranice rozšířena o stavební proluky (tj. o nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen povolením k zastavění), o veřejná prostranství (pojem viz § 34 zákona o obcích), o pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, o dráhy v části procházející intravilánem a ostatními pozemky zastavěného území, a o další pozemky, které jsou obklopeny ze všech stran ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic a chmelnic.

K odst. 3: Zastavěné území se nejčastěji vymezuje v územním plánu. Pokud obec nemá územní plán, vymezení se zastavěného území samostatným postupem podle následujícího paragrafu tohoto zákona. Po dobu stanovenou přechodnými ustanoveními se za zastavěné území považuje i vymezení podle zákona č. 183/2006 Sb.; takto vymezené území však ve většině případů zahrnuje i poměrně velké množství obhospodařované zemědělské půdy, především orné, a to je důvod, proč musí dojít k přehodnocení. Pokud obec nemá vymezeno zastavěné území ani podle zákona č. 183/2006 Sb., bude do doby, než bude pro každou obec vymezeno zastavěné území územním plánem nebo samostatným postupem podle tohoto zákona, považován podle přechodných ustanovení za zastavěné území poslední dostupný stav jeho vymezení, tj. intravilán. Protože dochází k postupné zástavbě zastavitelných ploch a tím k rozšiřování zastavěného území, je potřeba vymezení zastavěného území aktualizovat.

### **K § 117 (Obecná ustanovení k vymezení zastavěného území)**

K odst. 1: Pořizovatelem vymezení zastavěného území je úřad územního plánování obecního úřadu obce s rozšířenou působností a jedná se o činnost v přenesené působnosti. Vymezení zastavěného území pořizovatel navrhne v souladu s odst. 1 a 2 předchozího paragrafu tohoto zákona a kromě toho v zastavěném území navrhne vymezení nezastavitelných pozemků (jedná se o vymezení zastavěného území z moci úřední). Nezastavitelným pozemkem se zejména rozumí pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání a v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha. Nemá-li obec územní plán a nehodlá-li jej pořizovat, je povinností pořizovatele zajistit v souladu s tímto zákonem zpracování návrhu vymezení zastavěného území. Návrh vymezení

zastavěného území není vybranou činností, tzn., že návrh nemusí být zpracován autorizovanou osobou podle zákona č. 360/1992 Sb.

K odst. 2: Do zastavěného území se zahrnují i nezastavěné pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území. Některé z těchto pozemků jsou natolik hodnotné, že by neměly být zastavěny do doby, než možnost zastavění nebo jejich ponechání pro jinou funkci bude komplexně a v souvislostech posouzena při pořizování a vydání územního plánu. Jako příklady, kterých pozemků se to může týkat, lze uvést parky, rozsáhlejší lesní pozemky, zvláště chráněná maloplošná území apod. U ostatních z hlediska ochrany méně významných pozemků, které nebudou zahrnuty do nezastavitelných pozemků, je posouzení jejich zastavitelnosti ponecháno na řízení spojené s povolením stavby. Vymezení nezastavitelných pozemků, které je spíše výjimečným opatřením, musí být přesvědčivě zdůvodněno, aby nedocházelo k zneužití tohoto ustanovení.

K odst. 3: Nezastavitelnost některých nezastavitelných pozemků nemůže být absolutní. I na nezastavitelných pozemcích, např. v parku, je vhodné stavět chodníky, veřejná osvětlení apod. Nesmí tím ale být znemožněno dosavadní využití nezastavitelného pozemku jako celku.

K odst. 4: Vymezení zastavěného pozemku je prováděno z moci úřední a je po projednání vydáváno úřadem územního plánování obecního úřadu obce s rozšířenou působností v přenesené působnosti formou opatření obecné povahy.

K odst. 5: Zastavěné území se přednostně vymezuje územním plánem. Vymezení samostatným postupem je třeba chápat jako dočasné řešení, než si obec pořídí a vydá územní plán. Územním plánem není přebíráno předchozí vymezení beze zbytku. Vydáním územního plánu zaniká vymezení nezastavitelných pozemků, protože jejich zastavitelnost nebo ponechání k dosavadnímu účelu jsou komplexně posouzeny a jejich využití stanoveno v rámci projednávání a vydání územního plánu, ale zpravidla bude nutné vymezení zastavěného území i aktualizovat s ohledem na stavby, které je přípustné stavět v nezastavěném území i bez vymezení zastavitelné plochy územně plánovací dokumentací.

## **K § 118 (Obsah vymezení zastavěného území)**

K odst. 1: Vymezení zastavěného území se vydává formou opatření obecné povahy, které obsahuje textovou a grafickou část a podle správního řádu i odůvodnění.

K odst. 2: Zastavěné území nelze vymezit k datu vydání opatření obecné povahy, protože návrh vymezení musí projít projednáním. Proto textová část obsahuje vždy datum, k němuž je zastavěné území vymezeno, a zpravidla také odvolání na výkres, v kterém je vymezeno.

K odst. 3: Výkres vymezení zastavěného území se zpracovává nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy, protože jen tato mapa obsahuje hranice parcel i jejich čísla. Vytisknutí a vydání tohoto výkresu je pak možné podle rozlehlosti zastavěného území v měřítku katastrální mapy nebo 1 : 5 000. U zvláště rozsáhlého zastavěného území je pak možné využít i výkres kladu listů v menším měřítku, na který navazují jednotlivé listy se zákresem v předepsaném měřítku. Po věcné stránce výkres obsahuje vyznačení hranic zastavěného území a uvnitř něj se vyznačí hranice nezastavitelných pozemků.

K odst. 4: Toto ustanovení je speciální ve vztahu ke správnímu řádu. Odůvodnění opatření obecné povahy bude vždy obsahovat stručný popis postupu pořízení vymezení zastavěného území, kterým pořizovatel prokazuje zákonnost postupu pořízení, vyhodnocení souladu s § 116 odst. 2, které musí být plně respektováno, vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů nebo s výsledkem řešení rozporů, které má pak přednost před jednotlivými stanovisky, vyhodnocení připomínek a posouzení souladu vymezení zastavěného území s jednotným standardem, které je provedeno automatickým kontrolním systémem, jehož výsledkem je protokol o výsledku kontroly souladu.

### **K § 119 (Pořízení vymezení zastavěného území)**

K odst. 1: Pořizovatel, kterým je z moci úřední úřad územního plánování obecního úřadu obce s rozšířenou působností, navržené vymezení zastavěného území zveřejní v národním geoportálu územního plánování a v listinné podobě jej vystaví u příslušné obce k nahlédnutí. Místa, kde je možné do návrhu vymezení zastavěného území nahlédnout, tj. jak webovou adresu zveřejnění v elektronické podobě v národním geoportálu územního plánování, tak místo, kde je návrh zveřejněn v listinné podobě u obce, pořizovatel oznámí veřejnou vyhláškou (§ 25 správního řádu).

K odst. 2: Veřejná vyhláška se vyvěšuje na úřední desce pořizovatele a obce a je doručena 15. dnem po dni vyvěšení na úřední desce (§ 25 odst. 2 správního řádu). Připomínky lze tedy uplatnit ve lhůtě do 30 dnů ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce pořizovatele. Pro projednání s veřejností není vyžadováno veřejné jednání.

K odst. 3: Pořizovatel svolá místní šetření, které oznámí nejméně 15 dnů předem. K místnímu šetření přizve jednotlivě dotčenou obec a dotčené orgány hájící veřejné zájmy na úseku ochrany přírody, ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany lesa a státní památkové péče, která je přizvávána zejména z důvodu ochrany již identifikovaných archeologických nalezišť. Dotčené orgány uplatní svá stanoviska a dotčená obec své připomínky nejpozději do 15 dnů ode dne místního šetření, přitom nesmí uplatňovat požadavky, které by byly v rozporu se zákonnými požadavky na zařazování pozemků do zastavěného území. Stanoviska musí mít náležitosti uvedené v § 149 odst. 2 správního řádu.

K odst. 4: Při vyhodnocování výsledků projednání musí mít pořizovatel na zřeteli povinnost zajistit i po věcné stránce vymezení zastavěného území v souladu s požadavky tohoto zákona. Při projednání dotčené orgány uplatňují stanoviska, která (jsou-li v souladu s požadavky tohoto zákona na vymezení zastavěného území) musí pořizovatel respektovat a pokud jsou ve vzájemném rozporu nebo s nimi pořizovatel nesouhlasí, musí zajistit řešení rozporů (§ 136 odst. 6 ve spojení s § 133 správního řádu). Výsledek řešení rozporů má přednost před stanovisky dotčených orgánů a je závazné. Dotčená obec a veřejnost měly právo uplatnit připomínky, které pořizovatel musí vyhodnotit a v případě, že připomínce není vyhověno, nevyhovění zdůvodnit. Pokud je to nezbytné, zajistí pořizovatel úpravu návrhu vymezení zastavěného území v souladu s výsledky projednání.

K odst. 5: Za podstatnou úpravu se považuje taková úprava návrhu vymezení zastavěného území, která podstatně negativně zasahuje do veřejného zájmu chráněného dotčeným

orgánem, nebo oproti návrhu vyřazuje některý pozemek ze zastavěného území a vlastník k tomu nemohl uplatnit připomínku. Při novém projednání vyžadované zákonem je možné uplatňovat stanoviska a připomínky již jen k nově upraveným částem, které nebyly předmětem předchozího projednání.

### **K § 120 (Vydání vymezení zastavěného území)**

K odst. 1: Zastavěné území vydává úřad územního plánování obecního úřadu obce s rozšířenou působností formou opatření obecné povahy a lze je vydat jen tehdy, pokud je vymezení v souladu s věcnými požadavky tohoto zákona a je-li v souladu s výsledky projednání.

K odst. 2: Vymezení zastavěného území pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou (§ 25 správního řádu). Veřejná vyhláška je doručena 15. dnem po dni vyvěšení na úřední desce pořizovatele. Není-li vzhledem k rozsahu možné zveřejnit vymezení zastavěného území na úřední desce v úplném znění, postupuje se podle § 172 odst. 2 správního řádu. Dnem doručení veřejné vyhlášky nabývá vymezení zastavěného území účinnosti a pořizovatel jej opatří záznamem o účinnosti podle odstavce 3. Pořizovatel dále zajistí vložení vymezení zastavěného území po jeho vydání do národního geoportálu územního plánování.

K odst. 3: Záznamem o účinnosti se opatří jak textová, tak grafická část vymezení zastavěného území formou opatření obecné povahy. Správním orgánem, který vymezení zastavěného území vydal, je příslušný úřad územního plánování obecního úřadu obce s rozšířenou působností, datum nabytí účinnosti je den doručení vymezení zastavěného území veřejnou vyhláškou.

### **K § 121 (Změna vymezení zastavěného území)**

K odst. 1: I když se při vymezení zastavěného území nemohou vymezovat zastavitelné plochy, což může jen územně plánovací dokumentace, lze v nezastavěném území stavět vybrané stavby podle následujícího paragrafu tohoto zákona. Proto je nutné nejpozději 1x za 8 let vyhodnotit potřebu aktualizovat vymezení zastavěného území. Výsledkem vyhodnocení může být konstatování, že je možné ponechat vymezení zastavěného území beze změny, nebo že je potřeba pořídit jeho změnu. Lze připustit i variantu, že z vyhodnocení vyplyne potřeba pořídit vymezení zastavěného území zcela nově, avšak takový požadavek by musel být řádně odůvodněn.

K odst. 2: Na základě vyhodnocení podle odstavce 1 se v případě potřeby aktualizuje vymezení zastavěného území jeho změnou, a to pouze v potřebném rozsahu.

K odst. 3: Obec bude dávat podnět k pořízení změny vymezení zastavěného území zpravidla v případech, kdy byly v souladu s tímto zákonem v nezastavěném území postaveny stavby, neuplynula ještě lhůta pro vyhodnocení podle odstavce 1 a obec chce nový stav zohlednit. Podnět obec podává u pořizovatele, tj. u úřadu územního plánování obecního úřadu obce s rozšířenou působností.

K odst. 4: Pořizovatel postupuje při pořízení změny vymezení zastavěného území shodným způsobem, jako u nového vymezení, avšak zakresluje se, projednává a vydává jen měněná část. Ke stanoviskům a připomínkám uplatněným k neměněným částem, se nepřihlíží.

K odst. 5: Změna vymezení zastavěného území se vydává formou opatření obecné povahy. Pro nabytí účinnosti nepostačuje doručit veřejnou vyhláškou změnu vymezení závazné části, ale podmínkou nabytí účinnosti je i vypracování a doručení veřejnou vyhláškou úplného znění vymezení zastavěného území.

## **K § 122 (Nezastavěné území)**

K odst. 1 a 2: Cílem územního plánování je mimo jiné i chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. V návaznosti na tento cíl se vymezuje zastavěné území a nové zastavitelné plochy mimo něj je možné vymezit jen územním rozvojovým plánem v případě záměrů mezinárodního a celostátního významu, nebo záměrů přesahujících svým významem území jednoho kraje, zásadami územního rozvoje v případě ploch nadmístního významu a územním plánem v ostatních případech, ale jen po vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Ustanovení tohoto paragrafu umožňuje z uvedených principů několik výjimek. První skupinou jsou stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, které nemusí a logicky ani nemohou být v souladu s charakterem nezastavěného území (volné krajiny). Druhou skupinu, u které je možné umístění v nezastavěném území, ale jen v souladu s jeho charakterem, tvoří stavby a zařízení pro vodní hospodářství, těžbu nerostů, snižování nebezpečí havárií, ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, pro zemědělství a lesnictví, ochranu přírody a krajiny a pro zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Přitom u staveb pro rekreaci a cestovní ruch není doplňková funkce bydlení nebo pobytové rekreace přípustná; to znamená, že na základě tohoto ustanovení není možné povolovat v nezastavěném území chaty, hotely, penziony apod. Charakter území je v tomto zákoně samostatně definován. Skutečnost, že stavba nebo záměr jsou uvedeny ve výčtu v odstavci 1, neznamená, že jsou automaticky přípustné. V rámci povolovacího řízení bude vždy posuzováno, zda jejich umístění a povolení nebrání jiné veřejné zájmy, např. podmínky ochranného pásma vodních zdrojů, ochrany chráněných částí přírody, archeologických lokalit, ochranných a bezpečnostních pásem dopravní a technické infrastruktury, koridory vymezené v územně plánovací dokumentaci atd.

K odst. 3: Ustanovení tohoto odstavce řeší vztah mezi přípustností staveb a zařízení uvedených v odstavci 1 a regulativy obsaženými v územně plánovací dokumentaci. Stavby a zařízení podle odstavce 1 lze v nezastavěném území povolit pouze v případě, že je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje. Za výslovné vyloučení nelze v souladu s judikaturou považovat ustanovení, že vše, co není uvedeno v hlavním a přípustném využití, je vyloučeno. Výslovné vyloučení musí obsahovat konkrétní výčet staveb a zařízení uvedených v odstavci 1, jejichž povolení se v nezastavěném území nebo jeho části vylučuje (je nepřípustné).

### **K § 123 (Podmínky vydání územního opatření o stavební uzávěře)**

K odst. 1: Územní opatření o stavební uzávěře je opatřením obecné povahy a navazuje na dosavadní právní úpravu. Tímto opatřením se vymezí území, v němž se omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost a stanoví se rozsah zákazů. Územní opatření o stavební uzávěře se z věcného hlediska vydává pro dva druhy případů. Za prvé se omezení nebo zákaz vydává, pokud by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění budoucího využití podle připravované územně plánovací dokumentace. Lze tak učinit jedině v případě, jestliže bylo rozhodnuto o pořízení územně plánovací dokumentace nebo o pořízení její změny. Za druhé se omezení nebo zákaz vydává v souvislosti s jiným rozhodnutím či opatřením v území, jímž se upravuje využití území.

K odst. 2: Na základě přezkumu podle správního řádu nebo podle soudního řádu správního může dojít ke zrušení opatření obecné povahy o vydání celé územně plánovací dokumentace, což se děje velice zřídka, nebo jeho části. I v těchto případech lze vydat územní opatření o stavební uzávěře. Vzhledem k tomu, že se po zrušení navazuje při pořizování na poslední úkon, který nebyl zrušením zpochybněn, zůstává v platnosti rozhodnutí o pořízení územně plánovací dokumentace nebo její změny. Je tak splněna podmínka pro vydání územního opatření o stavební uzávěře podle odstavce 1a toto územní opatření lze vydat bez dalšího prodlení.

K odst. 3: Vzhledem k tomu, že lze omezovat nebo zakazovat stavební činnost jen na nezbytně nutnou dobu a proces pořízení územně plánovací dokumentace byl oproti dosud platnému stavebnímu zákonu č. 183/2006 Sb. výrazně zkrácen, je stanovena doba 6 let pro platnost stavební uzávěry jako maximální.

K odst. 4: Územní opatření o stavební uzávěře lze i zrušit a to vydáním změny opatření obecné povahy, která ukončí jeho platnost. Ke zrušení územního opatření o stavební uzávěře je příslušný pouze ten orgán, který jej vydal.

K odst. 5: Tato ustanovení vymezují případy, ve kterých územním opatřením o stavební uzávěře nelze omezit nebo zakázat udržovací práce nebo realizaci veřejně prospěšné stavby dopravní nebo technické infrastruktury vymezené v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje. Z těchto ustanovení neexistuje výjimka.

### **K § 124 (Obsah územního opatření o stavební uzávěře)**

K odst. 1 až 3: Náležitosti uvedené v odstavci 1 pod písm. b) a d) musí být vždy obsahem územního opatření o stavební uzávěře. U zvláště rozsáhlého území, pro které je územní opatření o stavební uzávěře vydáváno, mohou být náležitosti uvedené pod písm. a) nahrazeny popisem hranice dotčeného území, pro které platí omezení nebo zákaz stavební činnosti (viz odst. 3). Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů podle písm. c) budou součástí obsahu územního opatření jen tehdy, pokud byly uplatněny a nebyly překonány řešením rozporů. Doba trvání omezení nebo zákazu stavební činnosti podle písm. d) může být v případě územního opatření o stavební uzávěře, vydávaného v souvislosti s připravovanou



územně plánovací dokumentací, max. 6 let; v případech, kdy omezení nebo zákaz stavební činnosti souvisí např. s bezpečnostním pásmem určitého výrobního procesu, bude stavební uzávěra časově vázána na dobu trvání výroby, která stavební činnost omezuje nebo znemožňuje. Slovo „zejména“ v uvozující větě odstavce 1 připouští, že obsahem územního opatření o stavební uzávěře mohou být i další náležitosti neuvedené ve výčtu pod písm. a) až e). Obsahem územního opatření o stavební uzávěře je vždy i výkres s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra, a to na mapovém podkladu katastrální mapy.

### **K § 125 (Podmínky vydání územního opatření o asanaci území)**

K odst. 1: Územní opatření o asanaci území je opatřením obecné povahy a ve všem podstatném navazuje na dosavadní právní úpravu. Tímto opatřením se řeší zejména stav na území postiženém živelní pohromou nebo závažnou havárií s podstatnými zásahy do využití území a stanovují se podmínky pro odstranění dopadů živelních pohrom a havárií a pro další využití území. Územní opatření o asanaci území se jako jediné může odchýlit od jinak závazné územně plánovací dokumentace.

K odst. 2: Kromě řešení po živelní pohromě nebo havárii může územní opatření o asanaci území řešit i trvalý závadný stav. Asanaci je nutné chápat jako ozdravení, které může (ale také nemusí) být spojeno s demolicí. Územní opatření o asanaci území lze kromě důvodů uvedených v odstavci 1 vydat také pro území, ve kterém jsou závadné stavby, kontaminovaná místa nebo staré ekologické zátěže, ale jen z vyjmenovaných důvodů, kterými jsou důvody hygienické, bezpečnostní, požární, provozní a ochrana životního prostředí a to v případech prokázání veřejného zájmu nebo ohrožení života nebo zdraví osob nebo hrozby značných majetkových škod, kdy je nutné nařídit úpravy nebo odstranění staveb anebo sanaci nebo rekultivaci kontaminovaných míst nebo starých ekologických zátěží. Tyto skutečnosti je nutné prokázat a zdůvodnit v odůvodnění opatření obecné povahy.

K odst. 3: Dnem nabytí účinnosti územního opatření o asanaci území, tj. dnem jeho doručení veřejnou vyhláškou, pozbývá v dotčeném území účinnosti vydaná územně plánovací dokumentace v rozsahu podle odstavce 2 následujícího paragrafu. Jako příklad lze uvést stav, kdy byl povodní zcela zničen rodinný dům v aktivní zóně záplavového území a přestože je v územním plánu v tomto místě vymezena plocha bydlení, územním opatřením o asanaci je rozhodnuto o nemožnosti stavět zde nový rodinný dům a o zrušení plochy bydlení v tomto místě.

K odst. 4: Územním opatřením o asanaci území je v některých případech nutné rozhodnout bezprostředně po mimořádné události a v rozporu s územně plánovací dokumentací. Toto územní opatření tak má spíš provizorní charakter řešící aktuální potřebu. Pak teprve je čas na komplexní posouzení v rámci pořízení nové územně plánovací dokumentace a přijetí trvalého řešení vydáním nové územně plánovací dokumentace nebo její změny. Pro dotčené území pak tato nová územně plánovací dokumentace nahradí územní opatření o asanaci území.

K odst. 5: Kromě případu uvedeného v odstavci 4 může územní opatření o asanaci území dále pozbyt účinnosti jeho zrušením. Lze předpokládat, že ke zrušení dojde vydáním změny územního opatření o asanaci území, která ukončí jeho platnost. Příslušným orgánem jsou úřad

územního plánování krajského úřadu a úřad územního plánování obecního úřadu obce s rozšířenou působností v rozsahu své působnosti.

### **K § 126 (Obsah územního opatření o asanaci území)**

Územní opatření o asanaci území musí obsahovat vymezení území, kterého se týká, a to buď podle odst. 1 písm. a), nebo týká-li se zvlášť rozsáhlého území popisem hranice podle odst. 4. Dále obsahuje seznam pozemků a seznam staveb a opatření, kterých se asanace a další zásahy týkají, včetně stanovení podmínek, zejména ke způsobu provedení. Vzhledem ke skutečnosti, že územní opatření o asanaci území může být v některých případech vydáno v rozporu s územně plánovací dokumentací a tuto dokumentaci po určitý čas nahradí, stanovuje i územní, architektonické a urbanistické podmínky pro budoucí využití území. Podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů budou součástí obsahu územního opatření jen tehdy, pokud byly uplatněny a nebyly překonány řešením rozporů. Slovo „zejména“ v uvozující větě odstavce 1 připouští, že obsahem územního opatření mohou být i další náležitosti neuvedené ve výčtu pod písmeny a) až f). V územním opatření o asanaci území se označí územně plánovací dokumentace, která v dotčeném území pozbývá účinnosti, a vymezí se území, ve kterém účinnosti pozbývá. Po vyřešení naléhavých problémů územním opatřením teprve bude čas na komplexní posouzení a řešení v rámci pořízení a vydání nové územně plánovací dokumentace a jejím přijetím bude pro dotčené území nahrazeno územní opatření o asanaci území. Obsahem územního opatření o asanaci území je vždy i výkres s vyznačením území, kterého se územní opatření týká, a to na mapovém podkladu katastrální mapy.

### **K § 127 (Pořízení územních opatření)**

K odst. 1: Územní opatření o stavební uzávěře i územní opatření o asanaci území připraví pořizovatel z moci úřední, nebo na základě podnětu obce nebo kraje. Pořizovatelem územního opatření o stavební uzávěře mohou být Nejvyšší stavební úřad, úřad územního plánování krajského úřadu nebo úřad územního plánování obecního úřadu obce s rozšířenou působností. Pořizovatelem územního opatření o asanaci území mohou být úřad územního plánování krajského úřadu nebo úřad územního plánování obecního úřadu obce s rozšířenou působností. Podkladem pro návrh územního opatření je průzkum a vyhodnocení dotčeného území a dále se vychází z nástrojů územního plánování, např. z územně analytických podkladů a z územně plánovací dokumentace. V případě územního opatření o stavební uzávěře musí být návrh územního opatření v souladu i s cíli a úkoly územního plánování. Pořízení územních opatření je výkonem státní správy.

K odst. 2: Územní opatření o asanaci území se vydává zejména v naléhavých případech po živelní pohromě nebo havárii, proto musí pořizovatel jednat bezodkladně. Pořizovatel vychází zejména z průzkumů na místě a při návrhu zohlední především vyhodnocení stavu staveb a pozemků z hlediska ohrožení života nebo zdraví osob. Lze předpokládat, že pořizovatel bude muset v mnohých případech vycházet z hodnocení statika. V návrhu může stanovit i nové využití území v důsledku odstraňování živelní pohromy nebo havárie odchylně od územně plánovací dokumentace.

K odst. 3: Vzhledem k tomu, že územní opatření o stavební uzávěře i územní opatření o asanaci území jsou opatřeními obecné povahy, budou se na projednání jejich návrhu vztahovat § 171 a následující správního řádu s odchylkami stanovenými stavebním zákonem, který je v tomto případě zákonem speciálním. Návrh územního opatření pořizovatel zveřejní v národním geoportálu územního plánování a zveřejnění oznámí veřejnou vyhláškou. Vzhledem k tomu, že lhůta pro připomínky se odvíjí od doručení návrhu, bude nutné veřejnou vyhláškou nejen oznámit zveřejnění, ale návrh územního opatření i doručit. Návrh pořizovatel dále zašle dotčeným orgánům a příslušné obci nebo kraji. Stanoviska mohou uplatnit dotčené orgány a pořizovatel se od nich může odchýlit jedině na základě výsledku řešení rozporů. Připomínky mohou uplatnit obec nebo kraj, jejichž území se územní opatření týká. Připomínky může také uplatnit každý (veřejnost). Stanoviska a připomínky se uplatňují do 30 dnů ode dne doručení návrhu. Dnem doručení návrhu veřejnou vyhláškou je 15. den po vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce pořizovatele.

K odst. 4: Územní opatření o asanaci území se vydává zejména bezprostředně po živelní pohromě nebo havárii, proto stavební zákon umožňuje v případě územního opatření o asanaci území z důležitých důvodů lhůtu podle odstavce 3 zkrátit. Od stanovisek uplatněných dotčenými orgány se pořizovatel může odchýlit jedině na základě výsledku řešení rozporů (tj. na základě rozhodnutí společně nadřízeného orgánu, a pokud neexistuje, na základě dohody ústředních správních úřadů; nedojde-li mezi nimi k dohodě, je výsledkem řešení rozporů rozhodnutí vlády).

K odst. 5: Návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního opatření zpracuje pořizovatel i s ohledem na cíle a úkoly územního plánování. Součástí návrhu vyhodnocení připomínek je odůvodnění, je-li navrženo připomínce nevyhovět nebo vyhovět pouze částečně. Věcně související připomínky lze vyhodnotit společně.

## **K § 128 (Vydání územních opatření)**

K odst. 1: Územní opatření vydává příslušný úřad územního plánování v přenesené působnosti nebo Nejvyšší stavební úřad. Úřadem územního plánování je krajský úřad nebo obecní úřad obce s rozšířenou působností. Územní opatření se vydávají formou opatření obecné povahy.

K odst. 2: Pořizovatelem územního opatření o stavební uzávěře mohou být Nejvyšší stavební úřad, úřad územního plánování krajského úřadu nebo úřad územního plánování obecního úřadu obce s rozšířenou působností. Pořizovatelem územního opatření o asanaci území mohou být úřad územního plánování krajského úřadu nebo úřad územního plánování obecního úřadu obce s rozšířenou působností. Veřejná vyhláška je doručena 15. dnem po jejím doručení na úřední desce pořizovatele. Není-li vzhledem k rozsahu návrhu možné zveřejnit jej na úřední desce v úplném znění, postupuje se podle § 172 odst. 2 správního řádu. Po vydání územního opatření pořizovatel zajistí jeho vložení do národního geoportálu územního plánování.

K odst. 3: Po nabytí účinnosti územního opatření jej pořizovatel opatří záznamem o účinnosti s náležitostmi uvedenými pod písm. a) až c). Správním orgánem, který územní opatření vydal, je úřad pořizovatele, územní opatření nabývá účinnosti jeho doručením veřejnou vyhláškou,

tj. 15. dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce úřadu, který územní opatření vydal (§ 25 správního řádu).

### **K § 129 (Výjimky z územních opatření)**

Výjimku nelze udělit z územního opatření o asanaci území, ale jen z územního opatření o stavební uzávěře. Výjimku vydává úřad, který územní opatření pořídil a vydal. Při povolení výjimky musí být v odůvodnění prokázáno, že výjimka neohrožuje účel, pro který bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno. Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat (tzn. nelze ani podat rozklad).

### **K § 130 až 132 (Plánovací smlouvy)**

Stavební zákon definuje plánovací smlouvy jako veřejnoprávní smlouvy, které uzavírá stavebník a obec nebo kraj v samostatné působnosti nebo vlastník veřejné infrastruktury, jejímž obsahem je vzájemná povinnost stran poskytnout si součinnost při uskutečnění ve smlouvě uvedeného záměru a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem. Cílem institutu plánovací smlouvy je umožnit smluvním stranám dohodnout se na podrobnějších podmínkách pro realizaci staveb a dalších záměrů, v souladu s jejich zájmy na způsobu využití území.

Dalšími smluvními stranami mohou být i další osoby (obvykle ty, které jsou nebo budou účastníky řízení o povolení záměru, ale není to podmínkou). To umožňuje stavebníkovi dosáhnout dohody se všemi zainteresovanými subjekty, včetně dotčených vlastníků, spolků, příspěvkových organizací obce apod.

Stavební zákon stanovuje obsah plánovací smlouvy, resp. stanovuje, k čemu se může obec, kraj nebo vlastník veřejné infrastruktury nebo jiná osoba zavázat. Konkrétně se mohou zavázat k tomu, že:

- poskytne stavebníkovi součinnost k uskutečnění záměru,
- obec nebo kraj učiní veškeré kroky k vydání územně plánovací dokumentace, v případě, že záměr nelze uskutečnit bez předchozího vydání územně plánovací dokumentace,
- po sjednanou dobu nevydá nebo nezmění územně plánovací dokumentaci nebo neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění záměru,
- po dobu trvání plánovací smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem uzavřené plánovací smlouvy.

Stavební zákon však musí řešit situace, kdy je změna územně plánovací dokumentace vyvolána změnou nadřazené územně plánovací dokumentace. V takovém případě může dojít k tomu, že je vydání navazující územně plánovací dokumentace nebo její změny znemožněno a povinnosti z plánovací smlouvy plnit nelze. Tímto tedy tyto povinnosti ze zákona zanikají.

Zákon dále uvádí další skutečnosti, ke kterým je možné se ze strany obce, kraje, vlastníka veřejné infrastruktury nebo jiné osoby zavázat a dále ty skutečnosti, ke kterým se může zavázat stavebník nebo jiná osoba.

Protože plánovací smlouva je uzavírána v samostatné působnosti, v případě obce nebo kraje ji schvaluje vždy příslušné zastupitelstvo.

Jednání v rozporu s plánovací smlouvou může být podle okolností považováno za zjevné porušení práva, kterému není poskytnuta právní ochrana. Např. pokud by se obec zavázala v plánovací smlouvě neuplatňovat ve správních řízeních návrhy, vyjádření a opravné prostředky a takovýto závazek by porušila, jednalo by se o zjevné zneužití práva, kterému by správní orgány ani soudy neměly poskytnout ochranu.

### **K § 133 až 136 (Náhrady za změnu v území)**

Vlastníkovi pozemku nebo stavby a fyzické nebo právnické osobě, která má jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě (např. právo stavby), jehož práva k pozemku nebo stavbě byla územním opatřením o stavební uzávěře omezena a byla mu tím způsobena škoda, náleží náhrada. Územní opatření o stavební uzávěře je možno vydat, pokud bylo rozhodnuto o pořízení nové územně plánovací dokumentace nebo její změny. Stavební uzávěra je v takovém případě dočasným opatřením do doby vydání předmětné územně plánovací dokumentace nebo její změny. Omezení práv vlastníků je tedy rovněž dočasné. Vlastní stavební uzávěrou nedochází ke změně funkčního využití pozemku.

Vydáním nové územně plánovací dokumentace nebo její změny může dojít ke zrušení vymezené zastavitelné plochy nebo stavebního pozemku k zastavění. Vlastníkovi pozemku, kterému takto vznikla prokazatelná škoda, náleží peněžitá náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Náhrada se poskytuje na základě znaleckého posudku. Místo peněžitě náhrady lze na základě vzájemné dohody poskytnout vlastníkovi jiný pozemek nebo stavbu, přičemž takovouto dohodou není dotčeno právo na vyrovnání rozdílu mezi výší peněžitě náhrady a hodnotou náhradního pozemku nebo stavby. O poskytnutí náhrady musí požádat vlastník písemně ten orgán, který předmětnou územně plánovací dokumentaci vydal, a majetkovou újmu musí prokázat. Nedojde-li na výši úhrady k dohodě, rozhoduje o její výši soud.

Náhrada vlastníkovi nenáleží, jestliže ke zrušení nebo významnému omezení zastavitelnosti pozemku došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí doby 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu umožnila. Do této doby se nezapočítává doba, po kterou bylo zastavění pozemku znemožněno v důsledku stavební uzávěry nebo jiného dočasného omezení zastavitelnosti pozemku stanoveného územně plánovací dokumentací.

V případě, že dojde k následné změně územního plánu anebo změně nebo zrušení regulačního plánu a příslušný pozemek, za který byla vyplacena náhrada, se vrátí do původního režimu umožňujícího zastavění, je ten, komu byla náhrada vyplacena, povinen vyplacenou náhradu v plné výši vrátit poskytovateli náhrady do 3 měsíců od vyrozumění o vzniku této povinnosti.

Povinnost vrátit náhradu zaniká po 5 letech od nabytí účinnosti změny územního plánu anebo změny nebo zrušení regulačního plánu, na jejichž základě nárok na náhradu vznikl. Povinnost vrátit náhradu dále zaniká v případech, kdy ten, komu byla náhrada vyplacena, při projednávání návrhu územně plánovací dokumentace, kterou se příslušný pozemek vrátil do původního režimu umožňujícího zastavitelnost, uplatnil proti této zastavitelnosti připomínku. Byl-li místo peněžité náhrady poskytnut oprávněné osobě jiný pozemek nebo stavba, je povinna vrátit náhradu v té výši, která by jí jinak náležela.

Uhradí-li obec nebo kraj náhradu za změnu v důsledku územně plánovací činnosti, může požadovat regresní náhradu od správního orgánu, na základě jehož požadavku došlo k omezení vlastnického práva vlastníka, případně od kraje nebo státu, pokud došlo ke změně územně plánovací dokumentace obce nebo kraje v důsledku jejího uvedení do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Obec nebo kraj uplatní požadavek na regresní náhradu do 3 měsíců od uhrazení náhrady, jinak jeho nárok zaniká. Regresní náhrada musí být uhrazena do 3 měsíců od doručení oprávněného požadavku obce nebo kraje, který tuto náhradu uhradil.

V souvislosti s náhradami za změnu v území se v průběhu projednání návrhu objevily pochybnosti o ústavní konformitě této úpravy. K tomu je nezbytné poznamenat, že návrh v maximální možné míře vychází ze stávající právní úpravy obsažené v § 102 zákona č. 183/2006 Sb. Tato úprava nebyla nikdy shledána rozpornou s Ústavou ČR. Lze v této souvislosti konstatovat, že k této části zákona č. 183/2006 Sb. je k dispozici několik soudních judikátů, včetně nálezů Ústavního soudu nebo rozhodnutí rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu. Žádný z těchto nálezů neshledal tuto úpravu rozpornou s ústavním pořádkem ČR, naopak skutkové podstaty náhrad spíše rozšířily. Jedná se především o níže uvedené nálezy.

Nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 950/17 uvádí mj. (cit.): *„Opatření obecné povahy vymezující územní rezervu může představovat omezení vlastnického práva, za něž náleží náhrada podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Při posuzování, zda má být náhrada poskytnuta, je však třeba vždy posoudit okolnosti konkrétního případu a zabývat se rozsahem omezení, které územní rezerva pro konkrétního vlastníka představuje, jakož i délkou trvání tohoto omezení. Paušální vyloučení možnosti poskytnutí náhrady, aniž jsou konkrétní okolnosti případu a důvody zřízení územní rezervy posouzeny, představuje porušení práva na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.“*

Usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, čj. 1 Ao 1/2009 - 120, publikované pod č. 1910/2009 Sb. NSS) uvádí mj. (cit.): *„[50] Pokud však omezení daná územním plánem (jeho změnou) zasáhnou - samozřejmě opět jen za předpokladu, že i další shora uvedené podmínky tohoto zásahu budou splněny - vlastníka ve větší než spravedlivé míře, je na místě uvažovat o mechanismu poskytnutí náhrady za takové omezení. Legislativce v některých případech takový mechanismus výslovně do stavebního zákona inkorporoval, konkrétně v jeho § 102, který zakotvuje náhrady za změnu v území. Taková náhrada přísluší podle odst. 1 zmíněného ustanovení "vlastníkovi pozemku nebo stavby, jehož práva byla při užívání pozemku nebo stavby na základě územního opatření o stavební uzávěře omezena"; náhrada dále přísluší (avšak teprve s účinností od 1. 1. 2012, viz § 198 stavebního zákona) podle odst. 2 zmíněného*

*ustanovení "vlastníkovi pozemku, jehož určení k zastavění bylo zrušeno na základě změny územního plánu nebo regulačního plánu, anebo vydáním nového územního plánu nebo regulačního plánu nebo zrušením územního rozhodnutí podle § 94 odst. 3" stavebního zákona. Výše uvedené skutkové podstaty náhrad nepokrývají celou škálu možných případů, kdy zásah (též v podobě omezení vyplývajícího z územního plánu) do vlastnického práva má takovou intenzitu, že je nezbytné jej kompenzovat náhradou. Vzniká tedy otázka, jak takovou mezeru v právní úpravě řešit. Že se o mezeru v právní úpravě jedná, je zjevné - z čl. 11 Listiny, zejména z jeho odstavce 4, vyplývá, že každý jinak přípustný zásah do vlastnického práva vyjma zásahu "de minimis" (viz implicitní omezení vlastnického práva vyplývající z odst. 3 zmíněného článku Listiny) musí být kompenzován. Pojem "nucený zásah do vlastnického práva" je autonomním pojmem Listiny základních práv a svobod a je neodmyslitelně spojen s vlastnickým právem jako s jedním ze základních ústavně zaručených práv vytvářejících podmínky pro reálnou svobodu jednotlivce a pro jeho nezávislost na jiných jednotlivcích i na státu; jeho významové zužování je tedy vyloučeno z diskrece zákonodárce. Pokud tedy zákonodárce výslovně upravuje náhrady jen pro některé myslitelné případy, zatímco o jiných mlčí, nelze než - má-li být naplněn požadavek ústavně konformního výkladu "jednoduchého" práva - dospět k závěru, že uvedenou náhradu by bylo možno přiznat na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny za přiměřeného užití § 102 stavebního zákona, čítaje v to i ustanovení o subjektech povinných k výplatě náhrad, o lhůtách a procedurách k jejich poskytnutí a o soudní ochraně."*

Nejvyšší soud č. j. 30 Cdo 3079/2016-161 uvedl mj. (cit.): „7. Za důvodný nepovažoval odvolací soud ani poukaz žalobkyně na možnou analogickou aplikaci § 102 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), neboť toto ustanovení dopadá na případy, kdy ke zrušení určení pozemku k zastavění došlo na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, jde tedy o situaci, kdy v důsledku legálního postupu došlo ke změně charakteru určitého pozemku a v souvislosti s touto změnou zákon přiznává vlastníkovu nárok na kompenzaci. Jde tak o specifický nárok, jehož vznik není podmíněn vydáním nezákonného rozhodnutí, předpokládá naopak to, že ke změně charakteru pozemku došlo způsobem zákonem předvídaným. Takto založený nárok proto nelze dle odvolacího soudu rozšiřovat na případy, v nichž je dovozován vznik škody s ohledem na nezákonné rozhodnutí, které bylo následně zrušeno. V této souvislosti nepovažoval odvolací soud za případný ani poukaz žalobkyně na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. I Ao 1/2009.“

Tyto důvody předkladatele vedou k závěru, že předložený návrh není v rozporu s ústavním pořádkem ČR.

### **K § 137 (Požadavky na výstavbu – obecná ustanovení)**

Požadavky na výstavbu jsou definovány jako souhrnný pojem zahrnující požadavky na vymezení pozemků, požadavky na umístění staveb a technické požadavky na stavby. Úprava vychází z předcházející právní úpravy [§ 2 odst. 2 písm. e) a § 169 zákona č. 183/2006 Sb.].

Přestože oproti předcházející právní úpravě došlo k opuštění pojmu „umístování“ v procesním smyslu, je v novém stavební zákoně pojem „umístování“ používán jako pojem stavebního práva hmotného v rámci hmotněprávních požadavků na výstavbu, ve smyslu uspořádání staveb v prostoru; zejména jde o polohové umístění stavby na pozemcích, objemové parametry stavby či obecná pravidla související s tím, jak stavba zasahuje do svého okolí.

V ustanovení se ukládá obecná povinnost při jakékoli činnosti ve výstavbě (při územně plánovací a projektové činnosti, při povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb) dodržovat cíle a úkoly územního plánování a dodržovat požadavky na výstavbu stanovené prováděcím právním předpisem nebo jinými právními předpisy.

Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro výstavbu v souladu s principy udržitelného rozvoje území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Mezi úkoly územního plánování patří zejména zjišťování a posuzování stavu území, jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot; stanovení s ohledem na podmínky a hodnoty území, koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a její dostupnosti; stanovení urbanistických, architektonických, estetických a funkčních požadavků na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství; vytváření a stanovení podmínek pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha a extrémních teplot, a pro využívání obnovitelných zdrojů; vytváření podmínek pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhování kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

Požadavky na výstavbu upravují následující ustanovení § 138 až 152, v nichž jsou zakotvena pro všechny tři kategorie požadavků na výstavbu základní hmotněprávní pravidla v podrobnosti přiměřené zákonu tak, aby tato mohla být dále rozvedena v prováděcím právním předpisu. Kromě toho jsou požadavky na výstavbu obsaženy též v jiných právních předpisech,

např.  
v zákoně č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích, v zákoně č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve vyhlášce č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, v zákoně č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v nařízení č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v zákoně č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, nebo v zákoně č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší.



### **K § 138 (Výjimky z požadavků na výstavbu)**

Pro zmírnění případné tvrdosti při aplikaci prováděcích právních předpisů se zakotvuje možnost povolit výjimku z některých ustanovení prováděcího právního předpisu, a to pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje, jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví nebo života osob nebo zvířat, sousední pozemky nebo stavby, za předpokladu, že řešením podle povolené výjimky bude dosaženo účelu sledovaného požadavky na výstavbu.

Zákon dále umožňuje povolení 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, a to při splnění stejných podmínek, tj. pouze tehdy, pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví nebo života osob nebo zvířat, životní prostředí, sousední pozemky nebo stavby, a za předpokladu, že řešením podle povolené výjimky bude dosaženo účelu sledovaného požadavky na výstavbu. Výjimku podle tohoto ustanovení nelze stanovit pro části územního plánu s prvky regulačního plánu, pro které bylo stanoveno odchylné řešení podle § 84 odst. 2, neboť by takovým postupem byla stanovena výjimka z výjimky.

### **K § 139 (Obecné požadavky)**

Úprava požadavků na vymezení pozemků vychází z prováděcího právního předpisu k předcházející právní úpravě – vyhlášky č. 501/2006 Sb, o obecných požadavcích na využívání území (část třetí, hlava I, § 20 až 22) Cílem ustanovení je stanovit základní podmínky pro vymezení a využívání pozemků, které je zcela klíčové pro budoucí uspořádání území.

Zásadní podmínkou je dodržení souladu s územně plánovací dokumentací, a nebyla-li vydána, s cíli a úkoly územního plánování. Další podmínkou při vymezení a stanovení využití pozemků je respektování charakteru území, urbanistických, architektonických, kulturně historických, přírodních a archeologických hodnot území a kvality vystavěného prostředí.

V případě, že se jedná o zastavěné území obce, která nemá územní plán, stanoví se, že lze v tomto území vymezovat pozemky a povolovat stavby pro bydlení, pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení souvisejícího a slučitelného s bydlením nebo rekreací, stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu a pozemky veřejných prostranství. Vymezení jiných pozemků a umístění dalších staveb na nich je možné, jen pokud jsou tyto stavby v souladu s charakterem území a nesnižují kvalitu životního prostředí stanovenou jinými právními předpisy.

Nově je zakotven důraz na vymezení veřejných prostranství s ohledem na charakter území.

### **K § 140 (Požadavky na vymezení stavebních pozemků)**

Ustanovení zakládá pravidla pro vymezení stavebního pozemku, tj. pozemku, jeho části nebo souboru pozemků, který je vymezený a určený k zastavění (§ 12 písm. b) návrhu zákona).

Stanoví se požadavek na dělení pozemků s ohledem na jejich účelné využití. Pro případ dělení pozemků, jejichž součástí je stavba, nebo pozemků, které jsou zatíženy právem stavby se stanoví, že nesmí dojít k oddělení části stavby, kterou nelze samostatně užívat.

Stavební pozemek musí zejména svou velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňovat umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel, přičemž je stanovena podmínka dopravního napojení na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.

Dále musí být na stavebním pozemku vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných, nakládání s odpady a zneškodňování odpadních vod, které na pozemku vznikají jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných. Neméně důležitý je požadavek na hospodaření se srážkovými vodami jejich akumulací a následným využitím, vsakováním nebo výparem. Pokud hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití toto řešení neumožňují nebo jsou vsakováním srážkových vod ohroženy okolní stavby nebo pozemky, mohou být srážkové vody odváděny do vod povrchových prostřednictvím dešťové kanalizace, a není-li možné ani odvádění do vod povrchových, pak mohou být srážkové vody odváděny do jednotné kanalizace.

### **K § 141 (Veřejné prostranství)**

Veřejná prostranství představují základní strukturu měst. Navrhuje se proto stanovení minimálních obecně platných pravidel pro jejich tvorbu, přičemž je zohledněna problematika oteplování, sucha a nedostatku zeleně ve městech.

S ohledem na rozvíjející se trend cyklo dopravy se navrhuje zaktovit také základní pravidla pro tvorbu dopravní infrastruktury s ohledem na její využívání chodci a bezmotorovou dopravou (kola, koloběžky, atd.) a základní pravidla pro uživatelsky kvalitní veřejný prostor, který neznevýhodňuje a nevymisťuje chodce ani bezmotorovou dopravu, tvořící život města, z jeho povrchu ve prospěch automobilové dopravy. Uspořádání veřejných prostranství tak musí zajistit nejen dostupnost a obsluhu území, ale také jeho prostupnost pro chodce a pro bezmotorovou dopravu.

Dalším problémem měst je omezení jejich prostupnosti pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace, což nepříspěvá kvalitě veřejného prostoru. Je proto nutné dbát na zachování na zajištění co nejbezpečnějšího pohybu osobám s omezenou schopností pohybu nebo orientace.

### **K § 142 (Ulice)**

Ulice jsou významnou podmnožinou veřejného prostranství a jako takové musí odpovídat charakteru území. S ohledem na zvýšení pobytové kvality se v případě nově zakládaných ulic a při celkových stavebních úpravách stávajících ulic stanovuje nový požadavek na vymezení pozemků tvořících výsadbový pás pro stromy nebo jinou veřejnou zeleň, pokud je to technicky možné a není-li to v rozporu s charakterem území.

### **K § 143 (Požadavky na umístování staveb - Obecné požadavky)**

Úprava požadavků na umístování staveb vychází z prováděcího právního předpisu k předcházející právní úpravě – vyhlášky č. 501/2006 Sb, o obecných požadavcích na využívání území (část třetí, hlava II, § 23 až 25). Cílem ustanovení je stanovit základní pravidla pro umístování staveb, která jsou velmi důležitá pro utváření veřejného prostoru, neboť stavba a její užívání ze své podstaty vždy zasahuje do svého okolí.

Stanoví se, že umístění stavby musí být nejen v souladu s územně plánovací dokumentací, a nebyla-li vydána, s cíli územního plánování, ale též s charakterem území, urbanistickou, architektonickou, kulturně historickou, přírodní a archeologickou hodnotou území a kvalitou vystavěného prostředí. Kromě toho musí být stavba vždy umístěna tak, aby bylo možné zajistit podle jejího druhu a potřeby připojení na sítě technické infrastruktury, včetně pozemní komunikace. Přitom musí takové umístění umožnit splnění i dalších zákonných požadavků, např. umožnění přístupu požární techniky a provedení jejího zásahu mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení nebo požadavky na dopravní obslužnost a parkování.

Dále se stanoví, že kulturně historické, přírodní, urbanistické a architektonické hodnoty daného místa nebo architektonické jednoty celku nesmí být narušeny změnou dokončené stavby. Poslední obecný požadavek upravuje možnost umístovat stavby zařízení staveniště a připojení staveb na sítě technické infrastruktury a pozemní komunikace mimo stavební pozemek.

### **K § 144 (Odstupy staveb)**

Stanoví se, že vzájemné odstupy staveb a odstupy staveb od hranic pozemků musí splňovat nejen požadavky urbanistické a architektonické, ale také požadavky stanovené právními předpisy. Mezi tyto předpisy náleží především část návrhu stavebního zákona upravující technické požadavky na stavby (§ 145 až 151) a prováděcí právní předpis, který technické požadavky na stavby vymezuje podrobně. Dalším tradičním požadavkem na vzájemné odstupy staveb je požadavek na umožnění údržby stavby.

### **K § 145 (Technické požadavky na stavby - Základní požadavky na stavby)**

Úprava technických požadavků na stavby vychází z prováděcích právních předpisů k předcházející právní úpravě – vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby a vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Základní požadavky na stavby, které musí stavba splňovat po celou dobu svého trvání, aby byla vhodná pro určené využití, jsou formulovány v souladu s cíli nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) č. 305/2011, kterým se stanoví harmonizované podmínky pro uvádění stavebních výrobků na trh, resp. s přílohou I k tomuto nařízení. Uvedené nařízení formuluje požadavky na vlastnosti staveb, které ale přímo souvisí s vlastnostmi výrobků, jejichž použití vyplývá z plnění jejich účelu a funkce ve stavbě.

Problematika stanovení požadavků na vlastnosti stavebních výrobků, je upravena zákonem č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, a jeho prováděcím předpisem, nařízením vlády č. 163/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky.

Základními požadavky na stavby jsou požadavky na

- mechanickou odolnost a stabilitu,
- požární bezpečnost,
- ochranu zdraví,
- ochranu životního prostředí,
- bezpečnost při užívání, provozu a údržbě,
- úsporu energie a
- udržitelné využívání přírodních zdrojů.

Stavby musí být navrhovány a prováděny tak, aby byly vhodné pro určené využití a aby plnily základní požadavky na stavby při běžné údržbě a působení běžně předvídatelných vlivů na stavby po celou dobu své životnosti.

S ohledem na rozsáhlost problematiky stavebního práva se na stavby mohou podle jejich druhu a účelu vztahují i další technické požadavky, vyplývající z dalších právních předpisů, např. ze zákona č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích, zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, nařízení č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, nebo zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší.

#### **K § 146 (Požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby)**

Požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu, které musí stavba splňovat při zatížení a nepříznivých vlivech prostředí, kterým je vystavena během výstavby a užívání, jsou formulovány obecně. Jedná se o velmi náročnou oblast zahrnující výpočtové a návrhové metody, hodnotové údaje, zkušební postupy apod.

Pro zásady navrhování a posuzování stavebních konstrukcí a nosných stavebních výrobků platí soustava evropských technických norem Eurokódů, které jsou českou verzí evropských norem, které poskytují jednotnou soustavu technických pravidel pro navrhování pozemních a inženýrských staveb, a nahrazují dřívější odlišná pravidla pro navrhování staveb jednotlivých členských států Evropské unie.

### **K § 147 (Požadavky na požární odolnost)**

Požadavky na požární odolnost stavby, které musí stavba splňovat, aby byla v případě požáru po určenou dobu zachována nosnost konstrukce, byl uvnitř stavby omezen vznik a šíření ohně a kouře, bylo omezeno šíření požáru na sousední stavby, uživatelé mohli stavbu opustit nebo aby mohli být jinými prostředky zachráněni, nebo byla brána v úvahu bezpečnost záchranných jednotek, jsou stanoveny obecně.

Podmínky pro účinnou ochranu života a zdraví občanů a majetku před požáry, postavení a povinnosti jednotek požární ochrany stanoví zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, a jeho prováděcí právní předpis - vyhláška č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb.

Podrobnosti pro řešení požární odolnosti staveb a použitých materiálů vychází z českých technických norem řady ČSN 73 08.

### **K § 148 a 149 (Požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí, požadavky na bezpečnost při užívání, provozu a údržbě)**

Požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí, požadavky na bezpečnost při užívání, provozu a údržbě, včetně přístupnosti osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace v zásadě zahrnují specifická hlediska kvality vnitřního a vnějšího prostředí staveb.

Požadavky na zajištění zdravého vnitřního prostředí pro obyvatele a uživatele staveb jsou charakterizovány tepelnou pohodou prostředí, osvětlením, prosluněním, větráním, kvalitou ovzduší, vlhkostí prostředí, hlukem atd. Dále je kladen důraz na to, aby nedocházelo k uvolňování toxických plynů, nebezpečných látek, těkavých organických sloučenin, skleníkových plynů nebo nebezpečných částic do vnitřního nebo venkovního prostředí, výskytu vlhkosti ve stavebních konstrukcích nebo na povrchu stavebních konstrukcí uvnitř staveb, emisím nebezpečného záření, uvolňování nebezpečných látek do vody nebo půdy, nesprávnému vypouštění odpadních vod, emisím odpadních plynů nebo nesprávné likvidaci pevného nebo kapalného odpadu atd.

Další požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí vyplývají ze zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, nařízení č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, nebo zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší.

Požadavky na bezpečnost při užívání, provozu a údržbě, jsou stanoveny s důrazem na přístupnosti osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace. Úprava této problematiky vychází z prováděcího právního předpisu k předcházející právní úpravě – vyhlášky č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Přístupnost pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace, musí být zohledněna zejména u

1. staveb pozemních komunikací a veřejného prostranství,

2. staveb občanského vybavení v částech určených pro užívání veřejností,
3. společných prostor a domovního vybavení bytového domu,
4. bytu zvláštního určení,
5. staveb pro výkon práce nejméně 25 osob, pokud charakter provozu v těchto stavbách umožňuje zaměstnávat osoby se zdravotním postižením.

### **K § 150 a 151 (Požadavky na úsporu energie a tepla, požadavky na udržitelné využití přírodních zdrojů)**

Požadavky na úsporu energie a tepla stejně jako požadavky na udržitelné využití přírodních zdrojů souvisí s udržitelnou výstavbou a provozováním budov. Výstavba a provozování budov patří mezi hlavní spotřebitele materiálových a energetických zdrojů a současně přispívají ke znečišťování životního prostředí. Udržitelná výstavba budov reaguje na obecné požadavky udržitelného rozvoje a představuje kvalitativně nový přístup k navrhování, realizaci a provozování budov tak, aby splňovaly široké spektrum požadavků funkčních, ekonomických, environmentálních, sociálních a kulturních.

K udržitelnému životnímu stylu neodmyslitelně patří požadavky na co nejnižší spotřebu energie na vytápění, chlazení, osvětlení a větrání s cílem zvýšit energetickou účinnost výstavby a provozování budov. Legislativně jsou nastaveny požadavky na úsporu tepla a energie zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií.

Cílem stanovených požadavků je efektivnější využívání materiálových zdrojů šetřením neobnovitelných přírodních zdrojů a materiálů, regulovaným využíváním obnovitelných zdrojů, orientací na konstrukce s dlouhou životností, využívání demontovaných konstrukcí a opětovným použitím prvků a konstrukcí, recyklací stavebních materiálů nebo využíváním recyklovaných materiálů i z oblastí mimo stavebnictví (např. průmyslový odpad).

### **K § 152 (Podrobné vymezení požadavků na výstavbu)**

Stanoví se, že požadavky na výstavbu upravené v § 137 až 151 (požadavky na vymezení pozemů, požadavky na umístování staveb, technické požadavky) jako základní hmotněprávní pravidla v podrobnosti přiměřené zákonu, budou podrobně rozvedeny v prováděcím právním předpise.

Kromě toho, jak již bylo uvedeno dříve, je problematika stavebního práva poměrně rozsáhlá a na stavby se tak mohou podle jejich druhu a účelu vztahovat i další technické požadavky stanovené v jiných právních předpisech, např. v zákoně č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, vyhlášce č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, zákoně č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, nařízení č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, zákoně č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, zákoně č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, zákoně č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, vyhlášce č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov, zákoně č. 185/2001 Sb., o odpadech,

vyhlášce č. 383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady nebo zákoně č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích.

### **K § 153 (Požadavky na výrobky pro stavby)**

Požadavky na stavby se stanoví obecně a ve vazbě na nařízení Evropského parlamentu a rady (EU) č. 305/2011, kterým se stanoví harmonizované podmínky pro uvádění stavebních výrobků na trh a kterým se zrušuje směrnice Rady 89/106/EHS. Toto nařízení, resp. příloha I k tomuto nařízení, stanoví sedm základních požadavků na stavby, které musí stavby splňovat, aby sloužily k zamýšlenému využití po dobu ekonomicky přiměřené životnosti stavby při běžné údržbě. K naplnění požadavků na stavby je nezbytné, aby měly stavební výrobky, materiály a konstrukce, které mají vliv na výslednou kvalitu stavby, požadované vlastnosti. Tyto vlastnosti musí být respektovány jak při navrhování, tak při provádění staveb.

Dále se stanoví, že výrobky pro stavbu, které mají rozhodující význam pro výslednou kvalitu stavby a které by mohly ve zvýšené míře ohrozit život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí, popřípadě jiný veřejný zájem, jsou stanoveny a posuzovány podle zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a nařízení vlády č. 163/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky.

Stanovené výrobky, které představují zvýšenou míru ohrožení oprávněného zájmu, nestanovené výrobky pro stavbu a výrobky spadající pod harmonizovanou oblast musí projít procesem posuzování shody výrobku s požadavky technických předpisů a technických specifikací. Na harmonizované výrobky se vztahují evropské směrnice nebo evropská nařízení.

### **K § 154 (Systém stavebně technické prevence)**

Jednou z působností Nejvyššího stavebního úřadu ve věcech stavebního řádu je vedení systému stavebně technické prevence, v němž se sledují a analyzují závažné a opakující se vady ve výstavbě, kterým je třeba ve veřejném zájmu předcházet. Tato působnost přešla na Nejvyšší stavební úřad v důsledku provedených institucionálních změn. Podle předcházející právní úpravy bylo vedení systému stavebně technické prevence v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj [§ 12 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb.].

Úkolem systému je sběr informací o závažných a opakujících se vadách ve výstavbě, které se sledují, analyzují a následně jsou navrhována opatření k zabránění jejich opakování.

Rozsah a obsah systému stavebně technické prevence stanoví prováděcí právní předpis.

### **K § 155 (Vybrané činnosti)**

Vybrané činnosti jsou charakterizovány shodně s předcházející právní úpravou (§ 158 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.) jako činnosti, jejichž výsledek ovlivňuje ochranu veřejných zájmů ve výstavbě, a proto je mohou vykonávat výhradně osoby oprávněné podle zákona č. 360/1992

Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

Shodně s předcházející právní úpravou se navrhují dvě kategorie vybraných činností, a to

1. zpracování územně plánovací dokumentace, územní studie a projektové dokumentace,
2. odborné vedení provádění stavby nebo její změny anebo odstraňování stavby.

Název původních kategorií (§ 158 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.) „projektová činnost“ a „odborné vedení provádění stavby nebo její změny“ je upřesněn. V případě první kategorie je přímo uveden konkrétní druh dokumentací, jejichž zpracování je považováno za vybranou činnost ve výstavbě. Do druhé kategorie je doplněn požadavek na odbornost při odstraňování stavby, který je v předcházející úpravě obsažen v části upravující odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení (§ 128 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.).

Autorizovaná osoba může vykonávat vybrané činnosti ve výstavbě pouze na základě a v rozsahu uděleného oprávnění (autorizace) v příslušném oboru, popřípadě specializaci. Obory, v nichž se uděluje autorizace a rozsah činností, které mohou autorizovaní architekti, autorizovaní inženýři nebo autorizovaní technici vykonávat, stanoví zákon č. 360/1992 Sb.

Pro fyzickou osobu, která má oprávnění ke zpracování územně plánovací dokumentace, územní studie a projektové dokumentace, zavádí zákon pojem „projektant“ (§ 14 písm. b)) a pro fyzickou osobu, která má oprávnění k odbornému vedení provádění stavby nebo její změny anebo odstraňování stavby, zavádí zákon pojem „stavbyvedoucí“ (§ 14 písm. e).

### **K § 156 (Projektová činnost)**

Právní úprava projektové činnosti ve výstavbě vychází z předcházející právní úpravy. Zahrnuje nejen zpracování územně plánovací dokumentace, územní studie a projektové dokumentace (vybraná činnost ve výstavbě), ale také zpracování dokumentace některých jednoduchých staveb a pasportu stavby.

V souladu s úpravou vybraných činností ve výstavbě se stanoví, že zpracovat územně plánovací dokumentaci, územní studii a projektovou dokumentaci je oprávněn pouze projektant, tj. fyzická osoba oprávněná podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Dále se stanoví, že dokumentaci jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. e) až n) a uvedených v odstavci 2 přílohy č. 2 a tzv. pasport stavby může kromě projektanta zpracovat též osoba, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru anebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe v projektování staveb.

### **K § 157 (Projektová dokumentace)**

Projektová dokumentace je vymezena taxativním výčtem dokumentací, jejichž zpracování je vybranou činností ve výstavbě, tj. k jejímu zpracování je oprávněn pouze projektant (autorizovaná osoba). Za projektovou dokumentaci se považují pouze dokumentace



vyjmenované v tomto ustanovení, přičemž za projektovou dokumentaci se nepovažují dokumentace vyjmenovaných jednoduchých staveb.

Pro dokumentaci pro povolení stavby, zařízení nebo udržovacích prací se zavádí legislativní zkratka „dokumentace pro povolení stavby“.

Projektovou dokumentací se rozumí dokumentace pro

- povolení stavby s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. e) až n) a odstavci 2 přílohy č. 2,
- rámcové povolení,
- povolení změny využití území,
- provádění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. e) až n) a odstavci 2 přílohy č. 2,
- odstranění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. e) až n) a odstavci 2 přílohy č. 2.

V souvislosti s definicí pojmu záměr, kterým se rozumí stavba, zařízení, údržba stavby, změna využití území, dělení nebo scelování pozemků a stanovení ochranného pásma (§ 4 odst. 1), je v textu zákona užíváno též obecné označení „dokumentace pro povolení záměru“.

tj. jde o dokumentace pro

- povolení stavby,
- rámcové povolení,
- povolení změny využití území.

Souhrnné označení „dokumentace pro povolení záměru“ zahrnuje jak projektové dokumentace, které musí být zpracovány projektantem (autorizovanou osobou podle zákona č. 360/1992 Sb.), tak dokumentace, které může vedle projektanta zpracovat též osoba s předepsanými kvalifikačními požadavky (osoba, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru anebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe v projektování staveb). Projektantem musí být zpracovány tři druhy projektové dokumentace, a to dokumentace

- pro povolení stavby s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. e) až n) a odstavci 2 přílohy č. 2,
- pro rámcové povolení a
- pro povolení změny využití území,

Dokumentaci pro povolení jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. e) až n) a odstavci 2 přílohy č. 2 může kromě projektanta zpracovat také osoba, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru anebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe v projektování staveb.

Pojem „dokumentace pro povolení záměru“ nezahrnuje dokumentaci pro provádění stavby ani dokumentaci pro odstranění stavby.

## **K § 158 (Obsah dokumentace)**

Stanoví se základní rámec obsahu projektové dokumentace, dokumentace jednoduchých staveb a pasportu stavby. Úprava vychází z prováděcího právního předpisu k předcházející právní úpravě – vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.

Obsah dokumentace pro povolení stavby vychází z předcházející právní úpravy obsahu dokumentace pro územní rozhodnutí; obsahuje 4 části - průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy a dokumentaci objektů; přičemž část dokumentace objektů bude v prováděcím předpisu, v souladu s věcným záměrem, obsahovat stavebně konstrukční řešení a požárně bezpečnostní řešení.

Obsah dokumentace pro rámcové povolení vychází z předcházející právní úpravy obsahu dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění souboru staveb v areálu jaderného zařízení.; obsahuje 3 části - průvodní list, souhrnnou technickou zprávu a situační výkresy.

Obsah dokumentace pro povolení změny využití území vychází z předcházející právní úpravy obsahu dokumentace pro vydání rozhodnutí o změně využití území; obsahuje 4 části - průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy a dokumentaci objektů.

Obsah dokumentace pro provádění stavby vychází z předcházející právní úpravy obsahu projektové dokumentace pro provádění stavby; obsahuje 4 části - průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení.

Obsah dokumentace pro odstranění stavby vychází z předcházející právní úpravy náležitostí dokumentace bouracích prací; obsahuje 4 části - průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení.

Obsah dokumentace jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. e) až n) a odstavci 2 přílohy č. 2, vychází z dosavadní právní úpravy obsahu dokumentace staveb, u kterých postačí ohlášení (§ 105 zákona č. 183/2006 Sb.); obsahuje 4 části - průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy a výkresovou dokumentaci. Mezi citovanými jednoduchými stavbami je i výrobek plnící funkci stavby; v takovém případě lze příslušné části dokumentace nahradit dokladem podle zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky, prokazujícím shodu vlastností výrobku plnícího funkci stavby s požadavky podle § 153, dokumentací výrobce nebo dovozce, popřípadě dalšími doklady, ze kterých je možné ověřit dodržení požadavků na stavby.

Obsah pasportu stavby vychází z předcházející právní úpravy obsahu dokumentace skutečného provedení stavby a zjednodušené dokumentace (pasport stavby); obsahuje 4 části - průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy a výkresovou dokumentaci.

K projektové dokumentaci a dokumentaci jednoduchých staveb se přikládá dokladová část, která obsahuje doklady o splnění požadavků podle jiných právních předpisů a dokumentaci zpracovanou osobami oprávněnými podle jiných právních předpisů. Jedná se zejména o vyjádření, koordinovaná vyjádření, závazná stanoviska nebo rozhodnutí dotčených orgánů, vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu

napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, dále o geodetický podklad pro projektovou činnost, geotechnický průzkum, radonový průzkum, hlukovou studii atd.

Podrobnosti obsahu projektové dokumentace, dokumentace jednoduchých staveb a pasportu stavby podrobněji stanoví prováděcí právní předpis.

### **K § 159 (Provádění a odstraňování staveb, zařízení a terénních úprav)**

Základní požadavek při stanovení pravidel pro oprávnění k provádění a odstraňování staveb, zařízení a terénních úprav vychází z předcházející právní úpravy (§ 160 a § 128 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.). Požaduje se, aby stavby, zařízení a terénní úpravy prováděli a odstraňovali stavební podnikatelé, kterými jsou specializované právnické osoby a podnikající fyzické osoby, které mají jako předmět své činnosti (podnikání) provádění stavebních nebo montážních prací [§ 17 písm. c)]. Předmět činnosti nebo podnikání vyplývá ze zápisu v obchodním rejstříku (§ 25 a 42 zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob) nebo ze živnostenského oprávnění [§ 10 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon)]. Současně se stavebnímu podnikateli stanoví povinnost zabezpečit odborné vedení provádění nebo odstraňování stavby stavbyvedoucím, tj. fyzickou osobou s příslušnou autorizací podle zákona č. 360/1992 Sb. § 14 písm. e)].

Shodně s předcházející právní úpravou se připouští, že některé stavby může stavebník provádět nebo odstraňovat svépomocí, ale podobně jako u stavebního podnikatele s podmínkou, že zajistí stavbyvedoucího nebo alespoň stavební dozor ve stanovených případech. Stavební dozor může vykonávat fyzická osoba, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb [§ 14 písm. f)].

### **K § 160 a 161 (Stavebník)**

Stavebník je považován za nejdůležitější subjekt v procesu stavění. Zákon definuje stavebníka jako osobu, která pro sebe žádá vydání povolení záměru nebo odstranění stavby, zařízení nebo terénní úpravy a dále osoba, která provádí nebo odstraňuje stavbu, zařízení nebo terénní úpravu, pokud nejde o stavebního podnikatele jednajícího v rámci své podnikatelské činnosti [§ 14 písm. a)].

V ustanoveních § 160 a 161 jsou obsaženy obecné povinnosti stavebníka bez ohledu na to, zda přípravu a realizaci stavby provádí stavebník sám nebo si zajistí k tomu oprávněný subjekt, tj. povinnosti stavebníka jako osoby, která pro sebe žádá vydání povolení záměru nebo odstranění stavby, zařízení nebo terénní úpravy. Stanovené povinnosti vycházejí z předcházející právní úpravy. Povinnosti stavebníka jako osoby, která provádí nebo odstraňuje stavbu, zařízení nebo terénní úpravu, tj. povinnosti stavebníka jako zhotovitele [§ 14 písm. d)] stanoví § 163.

Jednou z povinností stavebníka je povinnost opatřit pro účely projednání svého záměru zákonem stanovenou dokumentací osobou k tomu oprávněnou a před zahájením stavby opatřit vypracování dokumentace pro provádění stavby, s výjimkou uvedených jednoduchých staveb. Řada dalších povinností je informačního charakteru, např. oznámit zahájení nebo odstraňování stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo stavebního dozoru, ohlašovat fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení nebo oznámit zahájení zkušebního provozu. Oznamovací povinnosti slouží především k tomu, aby měl stavební úřad aktuální informace o průběhu provádění nebo odstraňování stavby, potřebné k provádění kontrolních prohlídek.

Zvláštní povinnosti má stavebník u staveb financovaných z veřejných rozpočtů, pokud je provádí stavební podnikatel jako zhotovitel. V takovém případě je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby fyzickou osobou oprávněnou podle zákona č. 360/1992 Sb. Pokud zpracoval projektovou dokumentaci pro tuto stavbu projektant, zajistí stavebník také dozor projektanta. Při provádění vyhrazených staveb je stavebník povinen při provádění vyhrazených staveb vždy zajistit dozor projektanta.

V souvislosti s přípravou a prováděním stavby má však stavebník řadu dalších povinností zakotvených v jiných ustanoveních stavebního zákona, např. povinnost předložit k žádosti vyjádření, koordinované vyjádření, závazná stanoviska nebo rozhodnutí dotčených orgánů, jsou-li vyžadována stavebním nebo jiným zákonem, povinnost předložit vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury uvedených v digitální technické mapě, povinnost ohlásit nepředvídaný archeologický nebo paleontologický nález, nález kulturně cenného předmětu, detailu stavby nebo chráněné části přírody.

Povinnosti stavebníka jsou upraveny obecně. Je zřejmé, že některé povinnosti, např. oznámování fází výstavby nebo oznámení zahájení zkušebního provozu, lze splnit pouze tehdy, pokud se týkají konkrétního záměru (pokud stavební úřad stanoví v podmínkách povolení záměru, že má stavebník ohlašovat příslušné fáze výstavby; stavebník má povolen nebo nařízen zkušební provoz).

## **K § 162 (Projektant)**

Stanovené povinnosti vycházejí z předcházející právní úpravy. Poměrně rozsáhle se vymezuje odpovědnost projektanta jako fyzické osoby oprávněné podle zákona č. 360/1992 Sb. [§ 14 písm. b)] za jím zpracovanou dokumentaci a povinnosti s tím spojené, a to jak pro druhy projektových činností spojených s územním plánováním, tak pro druhy projektových činností spojených s prováděním staveb. Činnost projektanta může vykonávat autorizovaný architekt, autorizovaný inženýr nebo autorizovaných technik, tj. osoba zapsaná do seznamu vedeného Českou komorou architektů a Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Výkon činnosti projektanta je vybranou činností ve výstavbě.

Oběma uvedeným skupinám je společná povinnost projektanta respektovat veřejné zájmy, požadavky vyplývající z územního plánování a požadavky na výstavbu, dbát právních předpisů, jednat v součinnosti se stavebním úřadem a dotčenými orgány a odpovědnost

projektanta za správnost a úplnost jím zpracované dokumentace. Jde o základní, obecné znaky odpovědnosti projektanta.

S povinností projektanta respektovat veřejné zájmy souvisí povinnost přizvat v případě, kdy není způsobilý zpracovat některou část dokumentace sám, k tomu specializovanou, oprávněnou osobu. se výslovně stanoví, že projektant neodpovídá za odchylky od projektové dokumentace, ke kterým došlo při provádění stavby a které neschválil.

Vzhledem k zákonem stanovenému oprávnění zpracovat dokumentaci některých jednoduchých staveb (§ 156) osobou s předepsaným vzděláním, se stanoví, že se na tuto osobu přiměřeně vztahují také povinnosti a zodpovědnost projektanta. Tuto přiměřenost nelze vnímat jako zmírnění požadavků na odpovědnost nebo povinnosti uvedené osoby oproti projektantovi při zpracování stejné dokumentace. Jde o to, že se jednoduché stavby obecně dotýkají veřejných zájmů v menší míře a obecně nižší je také jejich technická náročnost, což znamená, že zpracování dokumentace k těmto stavbám nebude stejně náročné jako u staveb „složitějších“, k nimž může dokumentaci zpracovat jen projektant, a nebude tedy vyžadovat vyčerpávající využití všech povinností stanovených v odstavcích 1 až 4, nýbrž jejich aplikaci v rozsahu přiměřeném jednoduché stavbě.

Samostatně se ukládají povinnosti pouze projektantovi při výkonu projektových činností spojených s územním plánováním. Ten je povinen zajistit zpracování příslušných částí územně plánovací dokumentace nebo územní studie a podkladů pro zpracování projektové dokumentace prostřednictvím osob, které jsou k tomu oprávněny podle jiných právních předpisů, např. zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jejich zavedením, nebo zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon.

Dále je projektantovi územně plánovací dokumentace předepsána povinnost zpracovávat a pořizovateli předávat vybrané části územně plánovací dokumentace v jednotném standardu. Tato povinnost je provázána na portál stavebníka a národní geoportál územního plánování.

## **K § 163 (Zhotovitel)**

Zhotovitelem se ve stavebním zákoně rozumí stavebník v případě svépomocné formy výstavby nebo stavební podnikatel [§ 14 písm. d)]. Zhotoviteli se ukládá řada povinností při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení a terénních úprav, bez ohledu na to, zda jde o stavebního podnikatele nebo stavebníka v případě svépomocné formy výstavby. Stanovené povinnosti vycházejí z předcházející právní úpravy.

Povinnosti jsou rozděleny do dvou skupin, první skupina obsahuje obecné povinnosti zhotovitele a druhá skupina obsahuje povinnosti zhotovitele při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy podléhající povolení podle stavebního zákona.

Mezi obecné povinnosti náleží zejména povinnost dbát na řádnou přípravu a provádění stavby se zřetelem na ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku i šetrnost k sousedství, dále povinnost zajistit dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, nebo zajistit provedení a vyhodnocení zkoušek a měření předepsaných jinými právními předpisy.

Další obecnou povinností zhotovitele je zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy stavbyvedoucího nebo v zákonem vymezených případech stavební dozor. Jedná se o dvě stěžejní osoby v procesu výstavby. Cílem stanovené povinnosti je zajištění kvality a bezpečnosti stavení.

Mezi povinnosti zhotovitele při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy podléhající povolení podle stavebního zákona náleží provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy v souladu s rozhodnutím, ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby nebo dokumentací pro odstranění stavby, zajištění dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů, dále aby práce na stavbě, na jejím odstranění nebo na terénní úpravě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění (např. pole zákona č. 360/1992 Sb. nebo zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením), vykonávaly pouze osoby, které jsou držiteli takového oprávnění, a v neposlední řadě povinnost vést stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě.

### **K § 164 (Stavbyvedoucí)**

Stavbyvedoucí je definován jako fyzická osoba oprávněná podle zákona č. 360/1992 Sb. k odbornému vedení, provádění nebo odstraňování stavby [§ 14 písm. e)]. Činnost stavbyvedoucího může vykonávat autorizovaný architekt (pouze u jednoduchých staveb), autorizovaný inženýr nebo autorizovaných technik, tj. osoba zapsaná do seznamu vedeného Českou komorou architektů nebo Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Výkon činnosti stavbyvedoucího je vybranou činností ve výstavbě.

Na stavbyvedoucího jako osobu, která přímo ovlivňuje vlastní proces provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy (dále jen “stavby”), jsou kladeny nejen nároky kvalifikační, ale zákon mu ukládá “odborně vést”, což představuje soubor konkrétních povinností a odpovědnost k řádnému a bezpečnému provádění nebo odstraňování stavby. Odpovědnost stavbyvedoucího je koncipována ve stavebním zákoně a v zákoně č. 360/1992 Sb. jako odpovědnost fyzické osoby. S ohledem na rozsah a závažnost funkce stavbyvedoucího a s ní spojených povinností a zodpovědnosti se předpokládá stálá přítomnost stavbyvedoucího na staveništi v průběhu provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy. Stanovené povinnosti vycházejí z předcházející právní úpravy.

K základním povinnostem stavbyvedoucího náleží odborné vedení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu a s ověřenou dokumentací, zajištění dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů, zajištění dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, zajištění řádného uspořádání staveniště a provozu na něm nebo zajištění vytýčení tras technické infrastruktury na staveništi.

Mezi další povinnosti stavbyvedoucího náleží zejména povinnost vytvářet podmínky pro kontrolní prohlídku stavby, spolupracovat s osobou vykonávající technický dozor stavebníka

nebo dozor projektanta, pokud jsou určeny, a s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi.

### **K § 165 (Stavební dozor)**

Stavební dozor je definován jako odborný dozor nad prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení anebo terénní úpravy svépomocí vykonávaný fyzickou osobou, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb [§ 14 písm. f)]. Jde tedy o činnost, která může být vykonávána pouze v zákonem stanovených případech, tj. u některých staveb, zařízení anebo terénních úprav prováděných nebo odstraňovaných svépomocí.

Činnost stavebního dozoru je někdy mylně ztotožňována s činností technického dozoru stavebníka, která má však zcela jiné úkoly – hájí na stavbě zájmy stavebníka. Stavební zákon osobu technického dozoru stavebníka neupravuje, neukládá jí žádné povinnosti ani odpovědnost. Stanoví pouze, ve kterých případech (u vyhrazené stavby a u stavby financované z veřejného rozpočtu) musí stavebník tuto osobu zajistit; v takovém případě může činnost technického dozoru vykonávat pouze osoba oprávněná podle zákona č. 360/1992 Sb. (autorizovaná osoba).

Stavební dozor je podobně jako stavbyvedoucí osobou ovlivňující vlastní proces realizace stavby a podobně jako stavbyvedoucímu, jsou rámcově stanoveny též povinnosti a odpovědnost osoby, která bude vykonávat stavební dozor nad prováděním nebo odstraňováním stavby svépomocí. Při srovnání obou subjektů lze říci, že stavbyvedoucí má větší rozsah povinností i odpovědnosti než osoba vykonávající stavební dozor. Stanovené povinnosti vycházejí z předcházející právní úpravy.

Náplň činnosti stavebního dozoru je stanovena volněji, o čemž svědčí jednak společná zodpovědnost se stavebníkem u některých povinností (za provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu a s ověřenou dokumentací, za dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem) a jednak použitý výraz „sleduje“ u jiných povinností (např. sleduje způsob a postup provádění nebo odstraňování stavby, zejména bezpečnost provádění a provozu technických zařízení na staveništi, vhodnost použití a správnost ukládání stavebních výrobků na staveništi, materiálů a konstrukcí). Osoba vykonávající stavební dozor tak vykonává pouze občasný dozor, neboť provádění ani odstraňování stavby, zařízení anebo terénní úpravy nevede (neřídí), ale jenom usměrňuje.

### **K § 166 (Stavební deník)**

Úprava vychází z předcházející právní úpravy. Zachovává se obecná povinnost vést u staveb vyžadujících povolení podle stavebního zákona stavební deník jako tradiční a v praxi osvědčený dokument o průběhu provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy; stavební deník je podle § 163 odst. 2 písm. d) povinnen vést zhotovitel, tj. stavebník

v případě svépomocné formy výstavby nebo stavební podnikatel. Současně se umožňuje v zákonem vymezených případech vést pouze jednoduchý záznam o stavbě. Stavební deník a jednoduchý záznam o stavbě jsou jedny z důkazních prostředků o průběhu výstavby konkrétního záměru.

Na základě požadavků aplikační praxe je stanovena nová povinnost vést stavební deník v českém jazyce. Zákonná úprava nebrání tomu, aby byl stavební deník veden v elektronické formě.

Taxativním výčtem se stanoví okruh osob, které jsou oprávněny činit zápisy (záznamy) do stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě, což znamená, že všem oprávněným osobám musí být stavební deník na staveništi (stavbě) přístupný.

Dále se stanoví povinnost zhotovitele předat originál stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě stavebníkovi s tím, že v případě jejich vedení v elektronické formě je zhotovitel předá ve strojově čitelném formátu nebo je uchová a zajistí k nim stavebníkovi a jím určeným osobám přístup po dobu 10 let od právní moci kolaudačního rozhodnutí, popřípadě od dokončení stavby, pokud se kolaudační rozhodnutí nevyžaduje.

Obsahové náležitosti stavebního deníku a jednoduchého záznamu o stavbě a způsob jejich vedení stanoví prováděcí právní předpis.

### **K § 167 (Vlastník stavby a zařízení)**

Stanovené povinnosti vlastníka stavby a zařízení vycházejí z předcházející právní úpravy.

Mezi základní povinnosti vlastníka stavby a zařízení patří povinnost provádět údržbu stavby nebo zařízení po celou dobu jejich existence. Další povinností je oznamovací povinnost týkající se výskytu závad na stavbě nebo zařízení, které ohrožují životy, zdraví osob nebo zvířat, když na rozdíl od shodné povinnosti zhotovitele při provádění stavby nebo zařízení jde o závalu na stavbě nebo zařízení, které jsou již dokončené a užívány. Vlastník stavby nebo zařízení je též povinen uchovávat stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě nebo zařízení po dobu 10 let od vydání kolaudačního rozhodnutí, popřípadě od dokončení stavby nebo zařízení, pokud se kolaudační rozhodnutí nevyžaduje, a po celou dobu trvání stavby uchovávat ověřenou projektovou dokumentaci, dokumentaci pro provádění stavby, dokumentaci stavby, došlo-li k odchylce od dokumentace pro povolení stavby, případně dokumentaci skutečného provedení stavby včetně její geodetické části nebo pasport stavby, rozhodnutí, osvědčení, souhlasy a jiné důležité doklady týkající se stavby. Nově je upravena možnost uchovávat dokumentaci též v elektronické formě.

### **K § 168 (Vlastník technické infrastruktury)**

Stanovené povinnosti vlastníka technické infrastruktury vycházejí z předcházející právní úpravy. Jedná se o povinnost vést evidenci technické infrastruktury, která musí obsahovat polohové umístění a ochranu, a v odůvodněných případech, s ohledem na charakter technické infrastruktury, i výškové umístění.



Další povinností vlastníka technické infrastruktury je povinnost sdělit bezplatně údaje o poloze technické infrastruktury, obecných podmínkách napojení a údaje o ochranných a bezpečnostních pásmech a o základních podmínkách provádění činnosti v nich. O tyto údaje může nově požádat každý, pokud nejde o technickou infrastrukturu, s níž je příslušné hospodařit Ministerstvo obrany nebo Ministerstvo vnitra.

Ve smyslu stavebního zákona je technická infrastruktura buď stavbou nebo zařízením. Jde o souhrnný pojem, který zahrnuje zejména systémy a sítě technické infrastruktury (tj. liniové nebo prostorové vedení inženýrské sítě včetně armatur, zařízení a konstrukcí na vedení a jeho koncových prvků, zabezpečující napojení na jednotlivé druhy využívaných médií) a s nimi související stavby a zařízení pro zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod, energetiku, produktovody a elektronické komunikace, a dále stavby a zařízení ke snižování nebezpečí v území a pro zlepšování stavu povrchových a podzemních vod nebo k nakládání s odpady (§ 10 návrhu zákona).

Ustanovení § 168 je tak upřesněním § 167, který stanoví povinnosti vlastníka stavby a zařízení, a to z důvodu provázání na procesní ustanovení upravující postup při vydávání vyjádření vlastníka veřejné technické infrastruktury a na ustanovení upravující portál stavebníka, jehož prostřednictvím mohou být podávány žádosti vlastníku veřejné technické infrastruktury a poskytovány údaje z evidence veřejné technické infrastruktury.

Všichni vlastníci staveb nebo zařízení, a tedy též vlastníci technické infrastruktury, mají ve stavebním zákoně stejnou povinnost pokud jde o uchovávání dokumentace, rozhodnutí a jiných důležitých dokladů týkajících se stavby nebo zařízení. Je to jedna ze základních povinností vlastníka stavby nebo zařízení a musí být plněna po celou dobu trvání stavby nebo zařízení. Stanovené povinnosti vlastníka technické infrastruktury nelze nahradit povinností vložit data o technické infrastruktuře do digitální technické mapy, která je „zdrojem informací, které slouží zejména pro účely územního plánování, přípravy, umístování, povolování a provádění staveb, poskytování informací o životním prostředí podle zákona o právu na informace o životním prostředí a poskytování údajů o fyzické infrastruktuře podle zákona o opatřeních ke snížení nákladů na zavádění vysokorychlostních sítí elektronických komunikací“ (§ 4b zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů). Vlastník technické infrastruktury nemůže svou povinnost přenést na toho, kdo digitální technickou mapu spravuje.

### **K § 169 (Oznámení závad a havárií staveb)**

Oznamování závad či havárií vychází z předcházející právní úpravy, přičemž zohledňuje provedené institucionální změny, tj. přechod působnosti z Ministerstva pro místní rozvoj na Nejvyšší stavební úřad.

Účelem uložené oznamovací povinnosti je sběr informací potřebných k vedení systému stavebně technické prevence, v němž se sledují a analyzují závažné a opakující se vady ve výstavbě, kterým je třeba ve veřejném zájmu předcházet, a následně se navrhnou opatření k zabránění jejich opakování.

Prováděcí právní předpis stanoví obsahové náležitosti oznámení výskytu závady nebo havárie stavby a výsledky šetření jejich příčin.

### **K § 170 (Účely vyvlastnění)**

Obdobně jako v úpravě § 170 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, jsou v § 170 návrhu nového stavebního zákona stanoveny účely vyvlastnění. V zásadě se jedná o převzetí stávající právní úpravy.

Jednoznačně je upravena možnost vyvlastnit za účel zajištění výstavby popř. uskutečnění veřejně prospěšného vyvlastnění a vytvoření ochranného pásma, neboť ochranné pásmo může výrazně zasáhnout do práv a povinností vlastníků pozemků, na kterých je zřizováno.

Další účely vyvlastnění jsou stanoveny v jednotlivých zvláštních zákonech.

### **K § 171 (Obecná a společná ustanovení)**

V tomto ustanovení je zakotveno základní pravidlo rozhodování o záměrech. Na rozdíl od dosavadní právní úpravy nový stavební zákon již neobsahuje řadu různých forem umístění a povolení, ale pouze jedinou, a to rozhodnutí o povolení, kterým se stavba jak umístí, tak i povolí její realizace. Výjimku z pravidla představují drobné stavby a změny využití území, u kterých tak stanoví zákon; tyto záměry lze realizovat bez povolení stavebního úřadu.

U drobných staveb jde o stavby, které jsou z hlediska ochrany veřejných zájmů hájených státem nevýznamné, a tudíž u nich není potřeba kontroly stavebním úřadem, a to za předpokladu, že jsou splněny všechny parametry u každé konkrétní stavby (příloha č. 1). Stejný princip platí i pro změny využití území nevyžadující povolení (§ 213).

### **K § 172 (Způsob a forma podání žádosti)**

Zákon umožňuje učinit podání také prostřednictvím informačního systému stavební správy – portálu stavebníka. Žádosti je předepsána speciální forma na předepsaném formuláři, její podání bude možné buď elektronicky prostřednictvím portálu stavebníka, nebo v listinné podobě.

Cílem návrhu je umožnit obstarat si elektronicky prostřednictvím portálu stavebníka maximum potřebných podkladů pro povolení podle tohoto zákona.

V případě, že v informačním systému stavební správy již je vložen dokument, který má žadatel přiložit k žádosti, pak plně postačí, aby žadatel na tento dokument pouze odkázal ve své žádosti. Takovým „dokumentem“ bude především dokumentace povinně zpracovaná oprávněnou autorizovanou osobou, kterou stavebník vloží do evidence elektronických dokumentací (§ 185), vyjádření dotčených orgánů (§ 173 odst. 3), nebo vyjádření vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury (§ 181).

### **K § 173 (Evidence a doručování)**

V tomto ustanovení dochází k procesnímu promítnutí digitalizace, tzn. povinného evidování veškerých úkonů a vkládání veškerých písemností do evidence stavebních postupů, což je stanoveno jako povinnost stavebnímu úřadu.

Vzhledem k plné digitalizaci všech postupů a procesů, je nastavena i vzájemná komunikace stavebního úřadu s dotčenými orgány prostřednictvím informačního systému evidence stavebních postupů. Písemnost je doručena dnem, kdy ji stavební úřad nebo dotčený orgán vloží do evidence stavebních postupů.

Je stanovena povinnost dotčeného orgánu, aby své vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko vždy vložil do informačního systému stavební správy, a to i v případě, že komunikace mezi žadatelem a dotčeným orgánem před podáním žádosti o povolení bude probíhat v listinné podobě. Tímto bude usnadněn další postup stavebníka, neboť nebude muset vyjádření dotčeného orgánu přikládat k žádosti o povolení, ale pouze na něj odkáže.

### **K § 174 (Předběžná informace)**

Právní úprava předběžné informace ve stavebním zákoně vychází z úpravy správního řádu, který převídá možnost vydání předběžné informace, stanoví-li tak zvláštní zákon (§ 139 odst. 1. správního řádu)

Předběžná informace slouží k tomu, aby se žadatel jejím prostřednictvím informoval o možnostech změn v území a jednotlivých postupech při jejich provádění. Předběžná informace představuje kvalifikovanou informaci, na jejímž základě může žadatel zhodnotit svůj případný postup v dané věci, např. zda určitou žádost vůbec podá a jakým způsobem přitom bude postupovat. Na základě tohoto ustanovení může každý požadovat od stavebního úřadu, který je příslušný vydat povolení, aby mu v písemné formě poskytl předběžnou informaci.

Předběžná informace není povinná, stavebník sám zvažuje, zda ji chce nebo potřebuje. Stavební zákon rozlišuje čtyři okruhy obsahu předběžné informace.

Prvním okruhem předběžné informace je informace o podmínkách využívání území a změn jeho využití, která je poskytována zejména na základě územně plánovacích podkladů (územně analytických podkladů, územní studie) a územně plánovací dokumentace (územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje, územního plánu, regulačního plánu). Nejčastěji se tento druh předběžné informace vydává na základě vydaného územního plánu, který určuje funkční a prostorové uspořádání území a využití jednotlivých ploch v dané obci, a stanoví konkrétní využití ploch a následně i jednotlivých pozemků, tzn., určuje, co je možné na pozemku realizovat a pro co je určen. I když jsou územní plány zveřejňovány a jsou dostupné dálkovým přístupem, je možné prostřednictvím předběžné informace ověřit, jaké využití území je stanoveno.

V rámci předběžné informace se může stavebník také dozvědět, zda jeho záměr vyžaduje povolení vydané stavebním úřadem. Ve své žádosti proto musí vždy vyspecifikovat svůj záměr, aby stavební úřad mohl relevantní informaci poskytnout a v souvislosti s ní posoudit,

zda jde o případ, kdy musí být pro realizaci záměru vydáno povolení či zda bude daný záměr vyžadovat kolaudaci. Stavebník musí proto ve své žádosti uvést konkrétní údaje o svém záměru, zejména účel a technické provedení stavby nebo jiného opatření v území. Žádost musí být přesně konkretizována, aby mohla být poskytnuta konkrétní informace.

Třetí okruh předběžné informace představuje informace o podmínkách posouzení žádosti. Stavební úřad by měl stavebníkovi v rámci předběžné informace sdělit, co vše bude u daného záměru posuzovat, jaká hlediska a kritéria bude hodnotit. Především pak, co vše bude muset stavebník předložit, aby měl stavební úřad k dispozici relevantní podklady pro posouzení záměru a jeho povolení.

Poslední okruh předběžné informace představuje informaci o dotčených orgánech, které se budou muset k záměru vyjádřit, a to s ohledem na dotčené veřejné zájmy, které je třeba v daném území ochránit. V praxi půjde o jakýsi seznam dotčených orgánů, ve kterém musí být zahrnuty ty dotčené orgány, které se budou v dalších procesech a postupech vyjadřovat ke konkrétnímu záměru.

### **K § 175 (Vyjádření)**

V tomto ustanovení je vyjádřena základní koncepční změna vyjadřování dotčených orgánů, která dnes spočívá ve velké rozdílnosti forem vydaných aktů dotčených orgánů. Dotčené orgány budou namísto závazných stanovisek vydávat vyjádření. Jedná se o „zbytkovou“ množinu dotčených orgánů, které nebudou integrovány do státní stavební správy a budou vydávat vyjádření jako podklad pro vydání povolení záměru stavebním úřadem.

Některé dotčené orgány, zejména v případech specificky chráněných území, budou i nadále ve velmi omezené míře vydávat závazná stanoviska. Pro závazná stanoviska platí obecná úprava podle § 149 správního řádu a požadavky podle zvláštních právních předpisů.

Stavební úřad bude s každým vyjádřením či koordinovaným vyjádřením v řízení nakládat jako s podklady (důkazy) pro rozhodnutí. Jako takové je bude povinen vyhodnotit a následně se s nimi vypořádat v rámci vydání meritorního rozhodnutí.

Ve vyjádření dotčený orgán vždy uvede a současně odůvodní, zda je záměr z hlediska jím chráněných veřejných zájmů přípustný, případně za jakých podmínek je přípustný.

### **K § 176 (Koordinované vyjádření)**

Integrace agend dotčených orgánů bude soustředěna do státní stavební správy, tj. na krajské úrovni. Z této úrovně pak bude vydáváno koordinované vyjádření pro rozhodování obecního stavebního úřadu, ve kterém bude souhrnně posouzena ochrana všech veřejných zájmů. Koordinované vyjádření představuje speciální typ vyjádření dotčeného orgánu podle § 175. Pro koordinované vyjádření proto plně platí úprava uvedená v § 175.

Podstatou koordinovaného vyjádření je dosažení souladu ochrany všech veřejných zájmů, proto musí koordinované vyjádření vždy obsahovat jeden závěr, ve kterém bude souhrnně

uvedeno, zda je záměr z hlediska ochrany všech veřejných zájmů přípustný, případně za jakých podmínek. Povinnou náležitostí koordinovaného vyjádření bude i odůvodnění.

### **K § 177 (Vyjádření, koordinované vyjádření a závazné stanovisko - Žádost)**

O vyjádření, koordinované vyjádření i závazná stanoviska bude možné požádat prostřednictvím informačního systému. Standardizace a vybudování jednotného informačního systému zajistí vyšší úroveň služeb stavebních úřadů veřejnosti i vyšší úroveň ochrany veřejných zájmů.

Žadatel může podat žádost o vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko před podáním žádosti o povolení záměru a následně v žádosti pouze odkázat na vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko, které bude k jeho záměru uloženo v informačním systému stavební správy.

Nebudou-li tyto podklady součástí žádosti, obstará je stavební úřad. Žadatel si tedy může zvolit, zda podklady obstará sám nebo ponechá obstarání podkladů na stavebním úřadu. V případě, že bude podklady za stavebníka obstarávat stavební úřad, pak se běh lhůty pro vydání rozhodnutí staví až do doby vydání vyjádření, koordinovaného vyjádření nebo závazného stanoviska anebo do fikce souhlasu dotčeného orgánu, pokud se ve stanovené lhůtě nevyjádří.

Povinný podkladem, na základě kterého dotčený orgán záměr posoudí, je dokumentace. Pokud je uložena v evidenci elektronických dokumentací, pak na ni žadatel pouze ve své žádosti odkáže.

Zákon dále upravuje postup dotčeného orgánu, pokud žádost vykazuje nedostatky. Na základě výzvy dotčeného orgánu je musí žadatel odstranit, a pokud tak neučiní, pak nemůže být vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko vydáno. V případě, že žadatel vady žádosti odstraní, začne běžet nová lhůta pro vydání uvedených podkladů. V době odstraňování vad žádosti lhůta pro vydání neběží.

### **K § 178 (Vyjádření, koordinované vyjádření a závazné stanovisko - Lhůta pro vydání)**

Stavební zákon stanoví závaznou lhůtu 30 dnů ke sdělení vyjádření, koordinovaného vyjádření nebo závazného stanoviska neintegrováného dotčeného orgánu k předloženému záměru z hlediska jím chráněných veřejných zájmů. Současně je stanovena možnost prodloužení základní zákonné lhůty, a to o dalších 30 dnů, jestliže jde o složitý případ, nebo pokud bude nutné nařídít ohledání na místě. V případě, že dotčený orgán prodlouží lhůtu pro vydání svého vyjádření, učiní tak usnesením, které se pouze poznamená do spisu. O tomto úkonu musí vyrozumět žadatele.

Pokud dotčený orgán nevydá vyjádření ve stanovené lhůtě (nebude vloženo do informačního systému), bude platit, že k navrhovanému záměru nemá žádné připomínky a se záměrem souhlasí, tzv. fikce souhlasu dotčeného orgánu.

Fikce závazného stanoviska, vyjádření a koordinovaného vyjádření představuje prostředek ochrany před nečinností veřejné správy (obdobně jako v případě § 9 odst. 3 zákona č. 123/1998 Sb., o právu na informace o životním prostředí). Od klasických opatření proti nečinnosti (§ 80 správního řádu) se liší v tom, že důsledky nečinnosti správního, resp. dotčeného, orgánu nastávají přímo ze zákona.

Uplatnění fikce souhlasného závazného stanoviska, vyjádření a koordinovaného vyjádření by mělo být v praxi výjimkou, neboť závazná stanoviska, vyjádření a koordinované vyjádření jsou důležitými podklady pro řízení vedené stavebními úřady, a jejichž prostřednictvím chrání dotčené orgány veřejné zájmy na svěřeném úseku veřejné správy. Stát, potažmo orgány veřejné správy, nesmí rezignovat na ochranu veřejných zájmů, nicméně nečinnost správních orgánů je v rozporu s principem dobré správy a fakticky k ochraně veřejných zájmů nevede. Zvolené řešení tak respektuje zásadu hospodárnosti a rychlosti činnosti správních orgánů.

Ustanovení odstavce 4 obsahuje zákonnou výjimku z fikce souhlasného závazného stanoviska nebo vyjádření. Fikce souhlasného závazného stanoviska se neuplatní v případě závazného stanoviska posuzování vlivů na životní prostředí (EIA), jedná se o specifické závazné stanovisko upravené zákonem o posuzování vlivů na životní prostředí, a to včetně specifického procesu a lhůt. Fikce uplatnění souhlasu bez podmínek by v jeho případě znamenala porušení práva EU. Z obdobného důvodu je vyloučena fikce v případě zákonem stanovených vyjádření nebo závazných stanovisek vydávaných podle zákona o ochraně přírody a krajiny, která transponují směrnice EU (směrnici o stanovištích a směrnici o ptácích).

### **K § 179 (Nové vyjádření, koordinované vyjádření a závazné stanovisko dotčeného orgánu)**

Toto ustanovení řeší situace, kdy nastala fikce vydání vyjádření, koordinovaného vyjádření nebo závazného stanoviska a nadřízený správní orgán dojde k závěru, že nebyly splněny podmínky pro vydání souhlasného závazného stanoviska, tedy zejména podmínky hmotněprávní podle jiných právních předpisů. Ustanovení má za cíl zajistit dostatečnou ochranu veřejných zájmů a rovněž stavebníka.

Z důvodu právní jistoty lze však nové vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko vydat do vydání rozhodnutí, pro které bylo vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko podkladem. Jde o obdobný princip, jako je zakotven v novele zákona č. 183/2006 Sb., provedené spolu s novelou zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací.

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

Vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury budou obstarávána prostřednictvím informačního systému. Pro podání žádosti bude předepsán formulář.

Vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury se připojují v případě, že bude na tuto infrastrukturu stavba napojena; obsah těchto vyjádření stanoví podmínky k možnosti a způsobu napojení. Vyjádření vlastníků dané infrastruktury se mohou vázat i na podmínky, které vyplývají ze stanovených ochranných a bezpečnostních pásem kolem této infrastruktury.

Existenci sítí bude možné ověřit přímo z digitální technické mapy, a z tohoto důvodu není stanovena povinnost informovat o existenci sítí.

K žádosti o vydání vyjádření vlastníka infrastruktury musí být vždy přiložena dokumentace, aby bylo možné správně vyhodnotit vazbu na infrastrukturu. Pokud již byla dokumentace vložena do elektronického systému, postačí na ni v žádosti odkázat (§ 172 odst. 2).

### **K § 181 (Lhůta a způsob doručení)**

I pro vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury je zavedena závazná lhůta 30 dnů ke sdělení jejich vyjádření k možnosti a způsobu napojení na konkrétní infrastrukturu. Ve zvláště složitých případech musí být vydáno vyjádření vlastníka infrastruktury do 60 dnů.

Tato lhůta začne běžet až ode dne, kdy je doručena vlastníkově infrastruktury úplná žádost. V případě vydávání vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury není zakotvena možnost prodlužování lhůty pro vydání vyjádření, jako je tomu u dotčených orgánů, proto je lhůta počítána až ode dne podání úplné žádosti.

Za vlastníka infrastruktury může činit úkony její správce nebo provozovatel.

### **K § 182 (Účastníci řízení)**

Právní úprava okruhu účastníků řízení je vymezena stejně jako v platném stavebním zákoně, jelikož jde o úpravu, která se v praxi osvědčila a zachovává dostatečnou ochranu zájmů všech osob přímo dotčených realizací záměru.

Úprava okruhu účastníků řízení je odlišná od pojetí účastníků řízení ve správním řádu; stavební zákon obsahuje speciální úpravu. Účastníci řízení jsou vymezeni taxativně, což znamená, že jejich okruh není možné rozšiřovat postupem podle ustanovení § 27 odst. 2 správního řádu.

Okruh účastníků řízení vždy souvisí s charakterem rozhodované věci a dotčenosti práv a právem chráněných zájmů. Stavební úřad při vymezení okruhu účastníků řízení vychází především ze skutečnosti, zda projednávaným záměrem mohou být jejich práva a právem chráněné zájmy dotčeny.

Kromě stavebníka, který je vždy účastníkem řízení, patří mezi účastníky řízení také obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn. Obec má postavení účastníka řízení vždy bez jakékoliv další specifikace projednávaného záměru. Její účastenství v řízení není vázáno na možnost dotčení obce na jejích věcných právech k nemovitostem, jako je tomu u ostatních účastníků řízení.

Účastníkem řízení je také vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, jestliže není sám žadatelem. Už jen z principu musí být vlastník pozemku nebo stavby účastníkem, který je záměrem přímo dotčen, jelikož umístění a realizace stavby na cizím pozemku se dotýká jeho vlastnického práva k pozemku nebo stavbě. Zařazení vlastníka pozemku nebo stavby mezi účastníky řízení směřuje především k ochraně vlastnických práv. Z tohoto důvodu musí také být k žádosti o vydání rozhodnutí o povolení doložen jeho souhlas v případě, že žadatel není sám vlastníkem. Účastníkem řízení je i ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě.

Velmi významnou skupinu účastníků řízení tvoří osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno. V každé projednávané věci musí stavební úřad posoudit, kteří z vlastníků sousedních pozemků anebo staveb na nich mohou být vydaným rozhodnutím přímo dotčeni.

Do stavebního zákona se „vrací“ také odkaz na úcastenství osob, o kterých tak stanoví jiný zákon, což byla úprava zakotvená ve stavebním zákoně před účinností jeho novely provedené zákonem č. 225/2017 Sb. Stavební zákon tak odkazuje na další zákony, ze kterých vyplývá úcastenství dalších osob, které mohou uplatňovat, námitky v rozsahu, v jakém se projednáváný záměr dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jejich úcastenství v řízeních podle stavebního zákona. Jde např. o dotčenou veřejnost podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, nebo podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách. Dotčená veřejnost, zpravidla spolky, mohou být účastníky povolovacího řízení, splní-li podmínky úcastenství příslušného zákona. Zejména se bude jednat o případy, kdy stavební úřad bude v rámci integrace ochrany veřejných zájmů posuzovat záměr podle těchto právních předpisů, např. jako vodoprávní úřad bude povolovat vodní dílo.

### **K § 183 (Společenství vlastníků jednotek)**

V tomto ustanovení je řešena situace, kdy je stavebníkem samotné společenství vlastníků jednotek. Vlastníci jednotek tedy nebudou vystupovat v řízení samostatně, neboť všechny otázky spojené se stavbou již musely být vyřešeny „uvnitř“ SVJ; investice musela být schválena orgány společenství vlastníků. Vlastníci jednotek jsou účastníky, SVJ je však jejich zákonným zástupcem. Vlastník jednotky má však právo své zákonné zastoupení SVJ výslovně zrušit, a to oznámením stavebnímu úřadu.

Smyslem daného ustanovení je výrazně zjednodušit povolování staveb v bytovém spoluvlastnictví. Dané ustanovení má také omezit situace účelového napadání povolovacího řízení členy společenství vlastníků, kteří se stavbou, která byla schválena většinou, nesouhlasí a obstrukčně tak stavbě a řízení brání. To souvisí i s tím, že v případě, že bude stavebníkem společenství vlastníků jednotek, nedokládá k žádosti o povolení stavby souhlas všech (většiny) spoluvlastníků podle § 187 návrhu, nýbrž souhlas společenství vlastníků jednotek, jako právnické osoby.



## K § 184 (Žádost)

Řízení o povolení záměru je řízením návrhovým, zahajuje se na základě žádosti podané místně a věcně příslušnému stavebnímu úřadu. Základní náležitosti žádosti jsou stanoveny přímo ve stavebním zákoně. Žádost může být podána buď v listinné podobě, nebo elektronicky (§ 172), a to na předepsaném formuláři. Žádost obsahuje obecné náležitosti ve smyslu § 37 odst. 2 správního řádu, proto z ní musí být patrné, kdo ji činí, které věci se týká a co se navrhuje.

Stavební zákon stanovuje také, co je součástí žádosti jako nezbytný podklad pro vedení řízení a pro posouzení záměru stavebním úřadem. Důležitým a základním podkladem pro vydání rozhodnutí o povolení záměru je dokumentace, a to v předepsaném rozsahu a obsahu pro konkrétní záměr, a další náležitosti podle odstavce 2.

Z důvodů zrychlení procesu rozhodování o stavbách je do něho integrováno rozhodování o výjimkách. Proto musí stavebník současně se žádostí o vydání povolení „požádat“ i o výjimku, kterou musí v žádosti o povolení specifikovat a odůvodnit. Je nezbytné upozornit na vymezení dotčených orgánů pro žádost o výjimku, to je převzato ze stávající právní úpravy a obsahuje samostatné vymezení dotčených orgánů pro žádost o výjimku, tak jak judikoval Nejvyšší správní soud (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 1. 2018, čj. 9 As 290/2016 - 59) k totožnému ustanovení ohledně dotčených orgánů v dosavadní právní úpravě:

*Rozhodnutí o povolení výjimky z obecných požadavků na výstavbu „lze vydat jen v dohodě nebo se souhlasem dotčeného orgánu, který hájí zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů, kterých se odchylné řešení týká“ (§ 169 odst. 6 stavebního zákona z roku 2006), a to i v případě, že žádný zvláštní zákon výslovně nepředpokládá vydání závazného stanoviska či souhlasu určitého orgánu v řízení o povolení výjimky, ani výslovně nestanoví, že v takovém řízení má postavení dotčeného orgánu. Existuje-li orgán, který hájí zájmy dotčené záměrem, je nezbytné, aby k takové výjimce dal souhlas, přičemž postačuje i neformální vyjádření takového souhlasu.*

*Ustanovení § 169 odst. 6 stavebního zákona totiž neuvádí, jako je tomu v jiných ustanoveních stavebního zákona, pouze pojem dotčený orgán, ale sám uvádí, že jde o dotčený orgán, který hájí zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů, kterých se odchylné řešení týká. Podle jazykového výkladu by se tedy mohlo jednat o definici dotčeného orgánu právě pouze pro řízení o udělení výjimky.*

Po podání žádosti posoudí stavební úřad, zda žádost obsahuje všechny zákonem požadované náležitosti. V případě, že není žádost úplná, stavební úřad podle § 64 odst. 1 písm. a) správního řádu usnesením řízení přeruší a vyzve žadatele k odstranění nedostatků žádosti.

V odstavcích 3 a 4 je řešena situace, kdy vyjádření, koordinované vyjádření a závazná stanoviska obstará za stavebníka stavební úřad, neobstará-li si stavebník tyto podklady sám. V takovém případě vyžádá tyto podklady stavební úřad. Od tohoto okamžiku běží dotčeným orgánům lhůta pro vydání vyjádření, koordinovaného vyjádření a závazného stanoviska. Z tohoto důvodu je nutné, aby po tuto dobu (resp. do okamžiku fikce souhlasného vyjádření, koordinovaného vyjádření a závazného stanoviska) neběžela lhůta pro vydání rozhodnutí, neboť stavební úřad nemůže bez těchto podkladů rozhodnout.

Z odstavce 5 vyplývá, že při zkoumání žádosti by měl být stavební úřad velmi důsledný a měl by zjistit všechny vady a nedostatky hned na počátku řízení. Toto ustanovení klade proto vyšší nároky na stavební úřad při kontrole žádosti, nicméně plně koresponduje s obecnou zásadou správního řádu – zásadou rychlosti a hospodárnosti řízení a dále se zásadou principu subsidiarity výkonu veřejné moci – minimalizace zásahů veřejné moci do právních poměrů dotčených osob, tedy co nejmenšího obtěžování dotčených osob (obě zásady jsou vyjádřeny v § 2 správního řádu).

V odstavci 6 je zakotven speciální důvod pro odložení žádosti, a to v případě, že nebyla k žádosti připojena dokumentace, nebo není-li dokumentace nebo její část zpracována projektantem, pokud je to zákonem vyžadováno. Pak stavební úřad žádost neprojednává a usnesením žádost odloží. Usnesení se bude oznamovat pouze stavebníkovi a nelze se proti němu odvolat.

### **K § 185 (Dokumentace pro povolení záměru)**

Ve stavební zákoně je stanoveno, že pokud jsou povinnou náležitostí žádosti elektronické dokumenty, které již jsou evidovány v informačních systémech stavební správy, lze na ně odkázat namísto jejich připojení k žádosti.

V tomto ustanovení je tato zásada zpřísněna pro přikládání dokumentace pro povolení záměru. Tam, kde zákon předepisuje zpracování dokumentace projektantem (oprávněnou autorizovanou osobou), je tato dokumentace povinně žadatelem vložena do elektronického systému, konkrétně do evidence elektronických dokumentací a následně je na ni při podání žádosti o vydání povolení pouze odkázáno. Tento odkaz postačí jak v případě elektronického podání žádosti, tak i v případě podání žádosti v listinné podobě. V případě dokumentací, které nejsou povinně zpracovány projektantem, vloží dokumentaci do evidence elektronických dokumentací stavební úřad, neučiní-li tak spolu s podáním žádosti stavebník.

Nevloží-li stavebník dokumentaci pro povolení záměru povinně zpracovanou projektantem do evidence elektronických dokumentací, stavební úřad žádost neprojednává a řízení zastaví obdobně, obdobně jako by dokumentace nebyla k žádosti vůbec připojena.

### **K § 186 (Závěr zjišťovacího řízení)**

Ustanovení aplikuje a rozvádí zásadu materiální pravdy v případě závěru zjišťovacího řízení. Ze zásady materiální pravdy zakotvené ve správním řádu plyne, že každý úřad musí prověřit skutkový stav a ověřit podklady k žádosti. V případě povolování záměrů musí stavební úřad vždy prověřit, podklady v řízení se vztahují k záměru identifikovanému v žádosti. U záměrů, ke kterým byl vydán tzv. negativní závěr zjišťovacího řízení, platí, že je vždy potřeba ověřit, zda negativní závěr zjišťovacího řízení byl vydán k totožnému záměru, který je předmětem žádosti.

Ustanovení stanoví způsob, jak toto ověření provést. Tento postup lze materiálně přirovnat k vydání tzv. coherence stamp v případě záměrů, pro které bylo vydáno závazné stanovisko EIA. S ohledem na skutečnost, že orgány EIA jsou integrovány do stavebních úřadů, je

stavební úřad vybaven personálně i odborně pro takovéto ověření. V mnoha případech bude moci ověření provést stejná osoba, která vydávala závěr zjišťovacího řízení.

Při ověřování identity záměru se zkoumá, zda nedošlo ke změnám záměru, které by mohly mít významný negativní vliv na životní prostředí. To znamená, že ne každá změna záměru nutně vyvolá následky popsané v odstavci 2.

Pokud stavební úřad identifikuje „neshodu“, tedy změnu, který by mohla mít významný negativní vliv na životní prostředí, znamená to, že chybí jeden z obligatorních podkladů pro řízení, řízení se přerušuje a stavební úřad vyzve stavebníka k nápravě. Musí tedy pro daný záměr proběhnout posuzování vlivů na životní prostředí minimálně do fáze vydání negativního závěru na zjišťovací řízení. Ustanovení též reaguje na požadavky Evropské komise plynoucí z řízení o porušení smlouvy č. smlouvy č. 2013/2048.

### **K § 187 (Souhlas vlastníka)**

Jedná se o obdobný institut, který zákon č. 183/2006 Sb., upravuje v § 184a. Tento institut je nezbytný pro stavby na cizím pozemku. Zároveň je explicitně zakotvena zásada, že stavební úřad ověřuje oprávnění stavebníka stavět z katastru nemovitostí. Oprávnění ověřitelné z katastru nemovitostí může vyplývat vedle vlastnického práva také z práva stavby nebo ze služebnosti. S ohledem na skutečnost, že ne všechny stavby se zapisují do katastru nemovitostí (např. podzemní stavby), zakotvuje se způsob ověření u těchto staveb formou čestného prohlášení. Ustanovení tak reaguje na realizaci nových staveb na cizím pozemku, popř. změny staveb, které jsou součástí pozemku, v takovém případě se požaduje souhlas vlastníka pozemku, není-li oprávnění seznatelné z katastru nemovitostí. Může se však také jednat o záměr, který spočívá ve změně již existující stavby (např. nástavba), která není součástí pozemku, v takovém případě je potřeba doložit souhlas vlastníka stavby, nikoli vlastníka pozemku.

Zakotvují se formální náležitosti souhlasu vlastníka. Pokud se jedná o pozemek resp. stavbu ve spoluvlastnictví, vychází návrh z předpokladu, že realizace stavby na pozemku je podstatnou změnou věci, a proto je pro souhlas stanovena potřeba kvalifikované většiny, kterou vyžaduje občanský zákoník pro rozhodování o významné záležitosti. Tou nová stavba na pozemku či změna stavby vyžadující povolení podle stavebního zákona v naprosté většině bude. V případě bytového spoluvlastnictví se vyžaduje souhlas společenství vlastníků, resp. správce. To opět odpovídá úpravě správy domu a pozemku v případě bytového spoluvlastnictví v občanském zákoníku.

Souhlas vlastníka je úkonem učiněným pro účely řízení podle stavebního zákona a nenahrazuje oprávnění stavět na cizím pozemku. Právo stavět může být vedle věcného práva založeno obligacním závazkem, např. nájmní smlouvou nebo různými typy nepojmenovaných smluv, v praxi nazývaných např. smlouva o výstavbě.

Výjimku z doložení souhlasu představují záměry, pro které je zákonem dán účel vyvlastnění. Účely vyvlastnění stanoví vedle stavebního zákona celá řada dalších zákonů a stavební úřad musí ověřit, zda pro záměr, který je předmětem žádosti, je dán zákonný účel vyvlastnění.

## **K § 188 (Vyrozumění o zahájení řízení)**

Ustanovení upravuje institut vyrozumění o zahájení řízení, k němu stavební úřad přistoupí po kontrole žádosti v okamžiku, kdy je žádost úplná. Stavební úřad je již dostatečně obeznámen s předmětem řízení, aby se mohl rozhodnout, zda je nezbytné nařídit ústní jednání, ohledání na místě apod. Podmínky, za kterých se koná veřejné ústní jednání, upravuje § 190. Vedle účastníků řízení se o zahájení řízení vyrozumí také projektant. Ten není účastníkem řízení. Jeho informování je však vhodné a nijak nezasahuje do práv stavebníka a ostatních účastníků řízení.

Identifikace účastníků řízení, kterými jsou osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno, se v řízení s velkým počtem účastníků provádí prostřednictvím identifikace přímo dotčených pozemků. S ohledem na vymezení této skupiny účastníků se tento způsob jeví jako nejpřesnější a nejspolehlivější.

Pro řízení s velkým počtem účastníků je jednoznačně určena skupina účastníků řízení, kterým se doručuje jednotlivě, vedle stavebníka (žadatele) je to obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn. Stejně tak se jednotlivě doručuje dotčeným orgánům. Vlastníkovi pozemku se jednotlivě doručuje pouze vyrozumění o zahájení řízení, ve kterém je zároveň poučen, že ostatní písemností se mu doručují pouze veřejnou vyhláškou. Ostatním účastníkům řízení s velkým počtem účastníků se doručuje pouze veřejnou vyhláškou. V řízení s velkým počtem účastníků tak lze rozlišit 3 skupiny účastníků řízení podle způsobu doručování:

- Žadatel (stavebník) a obec, na jejímž území, má být záměr uskutečněn – doručuje se jim vždy jednotlivě.
- Vlastník pozemku (účastník řízení podle § 182 písm. c) – doručuje se mu jednotlivě vyrozumění o zahájení řízení, ostatní písemnosti veřejnou vyhláškou)
- Ostatní účastníci řízení – doručuje se jim veřejnou vyhláškou.

Pokud záměr zasahuje do území několika obcí, vyrozumění o zahájení řízení a další úkony v řízení se oznamují rovněž vyvěšením na úředních deskách všech těchto obcí, nicméně toto vyvěšení má pouze informační charakter, nemá vliv na doručení. Doručuje se vždy jednotlivě případně veřejnou vyhláškou v řízení s větším počtem účastníků. Pro doručení veřejnou vyhláškou se plně uplatní § 25 odst. 2 a 3 správního řádu.

## **K § 189 (Ústní jednání)**

Nařízení ústního jednání je plně v kompetenci stavebního úřadu. Jeho správní uvážení, zda ústní jednání nařídit či nikoli, musí vycházet ze znalosti předmětu řízení. Stavební úřad musí posoudit vhodnost a účelnost ústního jednání. Zároveň by měl uvážit, zda je vhodné ústní jednání spojit s ohledáním na místě. Zde bude hrát roli mimo jiné míra znalosti dané lokality, místních poměrů, charakteru zástavby apod. O konání ústního jednání musí být účastníci řízení a dotčené orgány vyrozumění alespoň 15 dní předem. Stavební úřad musí při volbě

termínu brát v úvahu také dobu potřebnou k doručení. Pokud se nenařizuje ústní jednání, musí stavební úřad určit minimálně 15ti denní lhůtu k podání námitek.

Veřejné ústní jednání se povinně nařizuje v zákonem stanovených případech. Stavební úřad zde nemá prostor pro správní uvážení, pouze zkoumá, zda jsou nebo nejsou splněny podmínky veřejného ústního jednání. Konání veřejného ústního jednání se oznamuje veřejnou vyhláškou a může být stanoveno nejdříve po uplynutí 30 dnů ode dne doručení veřejnou vyhláškou. Účastníkům řízení se doručuje jednotlivě, resp. jedná-li se o řízení s větším počtem účastníků, doručuje se jednotlivě jen účastníkům řízení podle § 182 písm. a), b) a c). Dotčené orgány musí být vyrozuměny také 30 dní předem.

Zákon upravuje dvě situace, které vyžadují veřejné ústní jednání. Veřejné ústní jednání musí být nařízeno, má-li být záměr uskutečněn v obci, která nemá územní plán. Zde veřejné ústní jednání do určité míry nahrazuje veřejné projednání územního plánu. Jedná se o situaci, kdy má být zasahováno do územní podoby obce, která nemá územní plán, a tudíž nebyl veřejně projednán její územní rozvoj.

Druhou situací, kdy se nařizuje veřejné ústní jednání, jsou záměry EIA. Reflektují se zde požadavky na účast veřejnosti plynoucí z právní úpravy posuzování vlivů na životní prostředí. Veřejnost může podávat vždy připomínky k navazujícímu řízení ve smyslu zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Standardy účastni veřejnosti jsou dány unijním a mezinárodním právem.

### **K § 190 (Námítky účastníků řízení)**

Námítky účastníků řízení mohou být standardně uplatněny při ústím, resp. veřejném ústním jednání. Není-li takové jednání nařízeno, pak ve stanovené lhůtě. Uplatňování námitek je založeno na koncentrační zásadě. Stavební úřad k později uplatněným námitkám nepřihlíží, jedná se nepřipustné námítka. Stejně tak se nepřihlíží k námitkám o věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace – opět se jedná o promítnutí koncentrační zásady (srov. § 3 a 4 návrhu).

Výše uvedené neplatí pro námítka, které nemohly být uplatněny dříve, neboť se týkají podkladů doplněných až po uplynutí lhůty pro námítka resp. po konání ústního/veřejného ústního jednání. Tato úprava promítá klasickou zásadu správního řízení, podle které se účastníci mohou vyjádřit ke všem podkladům správního řízení.

Odstavce 2 a 3 upravují přípustný rozsah námitek pro jednotlivé účastníky řízení. Námítka vybočující z tohoto zákonem vymezeného rozsahu jsou nepřipustné. Vymezení přípustného rozsahu námitek se týká námitek hmotněprávní povahy. Rozsah procesních námitek zákon nevymezuje, uplatní se zde obecná právní úprava správního řádu.

Přípustný rozsah námitek navazuje na právní úpravu účastenství. Stavebník může uplatňovat libovolné připomínky, ostatní účastníci řízení jen ty, které souvisí s jejich postavením, které zakládá jejich účastenství. Např. tedy účastníci, jejichž účastenství vyplývá z přímého dotčení jejich práv, mohou uplatňovat pouze námítka týkající se tohoto dotčení. Přípustný rozsah námitek u účastníků na základě jiného právního předpisu (typicky se bude jednat o účastníky

řízení na základě zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, popř. vodního zákona a zákona o ochraně přírody a krajiny), je omezen. Tito účastníci mohou námitky uplatnit pouze v rozsahu, v jakém se záměr dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jejich účastenství. Námitky se mohou týkat jen těch veřejných zájmů, které jsou daným zákonem chráněny, a které jsou zároveň dotčeny povolovaným záměrem. Pokud se tedy např. spolek účastní řízení na základě vodního zákona, neboť povolovaný záměr je vodním dílem, námitky jsou omezeny na zájmy chráněné vodním zákonem, tedy např. na ochranu vodních zdrojů, vodních děl, ochranu před nepříznivými následky sucha a povodní či ochranu vodních ekosystémů v rozsahu, v jakém se těchto zájmů záměr skutečně týká.

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

Speciálním typem námitek jsou námitky zpochybňující vlastnické nebo jiné věcné právo stavebníka, tedy jeho oprávnění stavět založené vlastnickým či jiným věcným právem (služebností nebo právem stavby). Jedná se o námitku soukromoprávního charakteru. V praxi se tyto námitky vyskytují často a dosavadní právní úprava nestanovila jednoznačný postup, jak s nimi nakládat, neshodoval se ani pohled odborné veřejnosti. Návrh právní úpravy je speciálním ustanovením vůči § 57 správního řádu, který upravuje předběžnou otázku. Stavební úřad buď vyzve účastníka řízení, aby uplatnil svou námitku u soudu nebo, pro zajištění flexibility v řízení v případě, že námitka není důvodná, umožňuje stavebnímu úřadu učinit si úsudek o námitce týkající se rozsahu a existence vlastnických práv sám. Stavební úřad si může učinit úsudek pouze o námitce, nikoli o rozsahu a existenci vlastnických práv. O rozsahu a existenci vlastnických nebo věcných práv může rozhodovat jen soud, proto správní uvážení stavebního úřadu, o tom zda řízení přeruší z důvodu existence předběžné otázky nebo nikoli, není volné. Stavební úřad by měl primárně posoudit obsah námitky a konfrontovat ho s údaji v katastru nemovitostí. Stavební úřad si může učinit úsudek sám v případě, kdy námitku posoudí jako nedůvodnou a přerušit řízení jako nadbytečné. Stavební úřad tedy musí posoudit relevantnost námitky a v případě důvodné pochybnosti ohledně existence nebo rozsahu práv přerušit řízení a vyzvat účastníka, aby ji v jím stanovené lhůtě uplatnil u soudu. Délka stanovené lhůty musí být adekvátní času nezbytnému k přípravě příslušné „vlastnické žaloby“. Pokud dojde k uplatnění práva u soudu, probíhá řízení o předběžné otázce a řízení před stavebním úřadem je z tohoto důvodu podle správního řádu přerušeno.

Ustanovení druhého odstavce upravuje de facto třetí možný postup stavebního úřadu. Ten by měl nastat v případě, že ve stanovené lhůtě nebylo zahájeno řízení u soudu nebo v případě námitky, která je zjevně obstrukčního charakteru. Stavební úřad se v takovém případě pouze ověří, zda podle údajů v katastru nemovitostí stavebníkovi svědčí vlastnické nebo jiné právo. Pokud podle údajů v katastru nemovitostí svědčí právo stavebníkovi, k námitce nepřihlíží a má za to, že stavebník je oprávněn k provedení záměru. Navrhovaná úprava v tomto ohledu vychází ze zásady souladu katastru nemovitostí se skutečností a z materiální publicity katastru nemovitostí. V opačném případě, tedy pokud stavebník není zapsán v katastru jako vlastník nebo oprávněn z jiného práva, musí stavební úřad požadovat souhlas vlastníka ve smyslu § 187, jeho absence je nedostatkem žádosti a důvodem pro zastavení řízení, není-li doložen ani na základě výzvy stavebního úřadu.

### **K § 192 (Připomínky veřejnosti)**

Je-li nařízeno veřejné ústní jednání, může každý uplatnit připomínky, a to nejpozději na tomto jednání. K později uplatněným připomínkám stavební úřad přihlédne a vyhodnotí je pouze tehdy, týkají-li se nově doplněných podkladů pro rozhodnutí, k nimž nebylo možné uplatnit připomínku dříve.

Ustanovení § 190 upravuje situace, kdy je obligatorní veřejné ústní jednání. V takovém případě má veřejnost právo uplatnit připomínky a to nejpozději na veřejném ústním jednání. Podobně jako v případě pozdě podaných námitek účastníků řízení, i v případě připomínek veřejnosti platí, že po veřejném ústním jednání lze uplatnit pouze připomínky k podkladům, které byly nově doplněny. Veřejnost nemá postavení účastníka řízení, může pouze podávat připomínky. Stavební úřad se musí připomínkami zabývat v odůvodnění rozhodnutí.

K připomínkám o věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, se nepřihlíží. Jedná se o obecnou zásadu, která se vztahuje jak na námítky účastníků řízení, tak na vyjádření veřejnosti. Stejný princip vázanosti se vztahuje i na dotčené orgány (upraven je v § 3 návrhu zákona)

### **K § 193 (Posuzování záměru)**

Ustanovení vymezuje, z jakých hledisek stavební úřad záměr prověřuje, stanoví meze správního uvážení stavebního úřadu při rozhodování, zda záměr bude povolen nebo zda bude žádost zamítnuta. Jedná se o klíčové ustanovení pro stanovení podmínek povolení. Povolení záměru musí zabezpečit soulad s hodnotami vymezenými v tomto ustanovení. Pokud nelze podmínkami zabezpečit jejich soulad, záměr nelze povolit. Ustanovení odstavce 1 písm. a) a b) míří na požadavek souladu záměru s územně plánovací dokumentací, případně s cíli a úkoly územního plánování. Písmeno c) stanovuje požadavek souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy, tedy požadavek souladu s hmotným stavebním právem. Ustanovení v odstavci 1 písm. e) stanoví jako podmínku soulad s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, tedy s požadavky, které míří na možnost připojení k příslušné infrastruktuře. Ustanovení v odstavci 1 písm. f) míří na zajištění souladu s ochranou práv účastníků řízení, tedy těch, kterých se záměr týká a ovlivňuje sféru jejich zákonem stanovených práv a zájmů. Zajištění tohoto souladu neznamená, že by stavební úřad byl povinen vyhovět všem jejich námitkám, musí však hledat adekvátní míru ochrany jejich práv a právem chráněných zájmů. Je potřeba připomenout, že tímto ustanovením jsou chráněna práva a právem chráněné zájmy všech účastníků řízení, tedy i žadatele.

Požadavek na soulad s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy je doplněn ustanovením v odstavci 2. Při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů má stavební úřad k dispozici vyjádření popř. koordinované vyjádření, závazná stanoviska a případný výsledek odstranění rozporů, které slouží k posouzení souladu s požadavky jiných právních předpisů stavebním úřadem. Je nezbytné rozlišit, zda je příslušný k povolení záměru obecní stavební úřad nebo krajský stavební úřad. V případě, že ochrana dotčených veřejných zájmů byla přímo integrována do působnosti krajského stavebního

úřadu, chrání tyto zájmy přímo tento úřad. Vnitřní předpisy musí zabezpečit takové postupy, aby tato ochrana byla zajišťována osobami s příslušnou odbornou způsobilostí (oborem služby). Pokud se nejedná o veřejný zájem, jehož ochrana byla integrována, stavební úřad zajišťuje ochranu zprostředkovaně na základě vyjádření popř. závazných stanovisek dotčených orgánů. Specifická je situace v případě záměrů, o kterých rozhoduje v první instanci obecní stavební úřad. Ochrana dotčených zájmů není na tuto úroveň stavebního úřadu integrována. Proto je ochrana veřejných zájmů integrovaných do krajského stavebního úřadu vždy zajišťována na základě koordinovaného vyjádření krajského stavebního úřadu, v ostatních případech pak na základě vyjádření, popř. závazných stanovisek jiných dotčených orgánů.

Kritéria posuzování záměru žadatele jsou stěžejní pro výsledek správního řízení, není-li shledán soulad se všemi hledisky posuzování záměru a nelze-li ho zajistit ani podmínkami rozhodnutí o povolení záměru, stavební úřad musí žádost zamítnout. V opačném případě vydá povolení. Ustanovením není dotčeno ustanovení § 194, které upravuje vyjádření stavebníka. Pokud tedy stavební úřad dospěje k závěru, že žádosti nelze vyhovět, uplatní se nejprve postup podle § 194 a k zamítnutí žádosti dochází až v případě, kdy důvody k zamítnutí žádosti nadále trvají, tedy postupem podle § 194 se je nepodařilo odstranit.

### **K § 194 (Vyjádření stavebníka)**

Pokud stavební úřad shledá nesoulad záměru s některými z kritérií uvedených v ustanovení o posuzování záměru, vyrozumí o této skutečnosti stavebníka a umožní mu se k této skutečnosti vyjádřit. Smyslem ustanovení je dát prostor stavebníkovi pro seznámení se s názorem stavebního úřadu a případně na jeho názory reagovat. Pokud i přes vyjádření stavebníka bude záměr nadále podle názoru stavebního úřadu v rozporu s kritérii posuzování záměru nebo pokud se stavebník nevyjádří ve stanovené lhůtě, žádost zamítne. Ustanovení je tak speciální k § 51 odst. 3 správního řádu, neboť aplikací tohoto ustanovení by stavební úřad musel automaticky žádost zamítnout vždy, dojde-li k závěru, že žádosti nelze vyhovět.

### **K § 195 (Lhůta pro vydání rozhodnutí)**

Platný stavební zákon stanoví již dnes lhůty pro vydání rozhodnutí, které jsou speciální oproti obecným lhůtám podle § 71 správního řádu. Jde o lhůty pořádkové, s jejichž nedodržením není automaticky spojen žádný následek.

Na rozdíl od dnešní konstrukce lhůt pro vydání rozhodnutí přistupuje nový stavební zákon ke konstrukci zcela nové. Navrhovaná právní úprava má proto za jeden ze svých základních cílů stanovení závazných lhůt pro vydání rozhodnutí s jasnými důsledky jejich nedodržení, což přispěje ke zrychlení povolovacího řízení.

I nadále platí základní princip, že stavební úřad má povinnost vydat rozhodnutí bez zbytečného odkladu (§ 71 odst. 1 správního řádu).

Dále jsou pak rozlišeny lhůty podle druhu stavby se stanovením závazné zákonné lhůty pro vydání povolení. V případě jednoduchých staveb musí stavební úřad rozhodnout nejpozději



do 30 dnů ode dne zahájení řízení, v ostatních případech pak do 60 dnů. Tento základní model odpovídá časovou náročností procesním postupům s vazbou na složitost a náročnost stavby. Obě tyto lhůty mohou být před jejich uplynutím usnesením prodlouženy ovšem s povinností stavebního úřadu uvést v usnesení, z jakých důvodů nelze rozhodnutí v zákonné lhůtě vydat. V případě jednoduchých staveb je možné lhůtu 30 dnů prodloužit o dalších 30 ve zvlášť složitých případech, případně o 60 dnů, pokud půjde o řízení s velkým počtem účastníků, nebo je-li třeba doručovat veřejnou vyhláškou osobám, jimž se prokazatelně nedaří doručovat, nebo je-li třeba doručovat písemnosti do ciziny (tzn. 30+30/60). U ostatních staveb je možné prodloužit zákonnou lhůtu až o 60 dnů, a to opět z důvodů, že půjde o řízení s velkým počtem účastníků, nebo je-li třeba doručovat veřejnou vyhláškou osobám, jimž se prokazatelně nedaří doručovat, nebo je-li třeba doručovat písemnosti do ciziny (tzn. 60+60).

V případě záměrů EIA rozhodne vzhledem k jejich specifiku stavební úřad ve lhůtě 120 dnů, tuto lhůtu lze prodloužit ze stejných důvodů, tedy ve zvlášť složitých případech o 30 dní nebo o 60 dnů, pokud půjde o řízení s velkým počtem účastníků, nebo je-li třeba doručovat veřejnou vyhláškou osobám, jimž se prokazatelně nedaří doručovat, nebo je-li třeba doručovat písemnosti do ciziny.

Pokud stavební úřad při přezkoumání žádosti a doložených příloh zjistil nezbytnost jejich doplnění a přerušil řízení, pak lhůta pro vydání rozhodnutí začíná běžet znovu od počátku po jejich odstranění.

### **K § 196 (Změna příslušnosti v případě nečinnosti)**

S nedodržením zákonných lhůt je spojen důsledek, spočívající ve změně příslušnosti v případě nečinnosti prvoinstančního stavebního úřadu.

Pokud stavební úřad nerozhodne v prvním stupni o žádosti o povolení stavby v závazné lhůtě, popřípadě ve lhůtě prodloužené (nevydá rozhodnutí o povolení stavby, nebo žádost nezamítne, případně řízení nepřeruší z důvodu vad žádosti či řízení nezastaví z procesních důvodů), pak namísto něho dokončí řízení nadřízený krajský stavební úřad. Krajský stavební úřad naváže v řízení na fázi, ve které došlo ke změně příslušnosti z důvodů nečinnosti prvoinstančního stavebního úřadu. Pokud zjistí nějaké vady v dosavadním postupu prvoinstančního stavebního úřadu, pak je musí odstranit, aby bylo rozhodnuto v souladu se zákonem.

Pro krajský stavební úřad pak platí stejné lhůty pro vydání rozhodnutí o povolení záměru podle § 196. Krajský stavební úřad bude rozhodovat jako prvoinstanční stavební úřad.

### **K § 197 (Povolení)**

V tomto ustanovení jsou stanoveny základní obsahové náležitosti rozhodnutí o povolení záměru obecně, tzn. jak pro povolení stavby, tak i pro povolení nestavebních záměrů (§ 214) a pro dělení nebo scelování pozemků (§ 216). U jednotlivých typů záměrů jsou pak stanoveny konkrétní obsahové náležitosti povolení s vazbou na specifickou záměrů.

Lze konstatovat, že v tomto ustanovení jsou zakotveny v podstatě obdobné základní požadavky na obsah povolení, jako jsou upraveny v platném stavebním zákoně. Rozhodnutím o povolení záměru se daný záměr povolí, vymezí se pozemky pro jeho realizaci a stanoví veškeré podmínky související s umístěním a realizací daného záměru.

Taktéž platí, že po nabytí právní moci rozhodnutí o povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě.

### **K § 198 (Platnost povolení)**

Ustanovení upravuje platnost povolení, základní doba platnosti povolení je 2 roky, může však být stanovena až na 5 let. Delší doba platnost však musí být řádně odůvodněna. S ohledem na skutečnost, že naprostá většina povolení, která jsou vyžadována podle jiných zákonů (typicky provozní povolení), jsou požadována až ke kolaudačnímu rozhodnutí, by však stanovení délky platnosti na více než 2 roky mělo být spíše výjimečné. Stavebník může upustit od svého záměru a délka platnosti povolení také může skončit i dříve na základě jeho oznámení. Povolení pozbyde platnosti, pokud nebude stavba dokončena do 10 let od zahájení stavby. Tato úprava směřuje k tomu, aby v územích nezůstávaly celé dlouhé roky nedostavěné stavby.

Úprava prodloužení povolení je tradiční, na žádost se umožňuje prodloužit platnost povolení a to i opakovaně, vždy maximálně o 2 roky.

Na řízení o prodloužení platnosti povolení se použijí ustanovení o řízení o povolení záměru přiměřeně. Předmět řízení je oproti řízení o povolení záměru užší – stavební úřad pouze zkoumá, zda nedošlo ke změně podmínek, za kterých bylo povolení vydáno. K žádosti je potřeba přiložit podklady pouze v rozsahu změněných podmínek. Pokud např. stavební povolení bylo vydáno v době, kdy území nebylo památkově chráněno a v době řízení o prodloužení je nově památkově chráněno, je nezbytné zabývat se v řízení touto otázkou a doplnit podklady týkající se právě památkové ochrany daného území. Pokud nedošlo ke změně podmínek, která by vyžadovala doplnění podkladů, je možné vydat rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení jako první úkon stavebního úřadu v řízení.

### **K § 199 (Přechod povolení)**

Práva a povinnosti z povolení přecházejí na právního nástupce stavebníka. Zakotvuje se povinnost oznámit přechod povolení s ohledem na nutnost informovanosti stavebního úřadu, kdo je oprávněn práva ze stavebního povolení fakticky vykonat. Této povinnosti naopak odpovídá povinnost stavebního úřadu vydat nový štítek obsahující údaje o stavbě a stavebníkovi.

### **K § 200 (Změna a zrušení povolení)**

Řízení o změně nebo zrušení povolení se zahajuje na žádost stavebníka, výjimečně z moci úřední, a to v případě veřejně prospěšné stavby nebo opatření popř. v dalších situacích

upravených zákonem (srov. § 262). Ustanovení nezakládá právní nárok na změnu nebo zrušení povolení. Vedení řízení o zrušení povolení na žádost stavebníka je v zásadě nadbytečné, neboť stavebník může zvolit cestu podle § 199 a oznámit stavebnímu úřadu, že od provedení záměru upouští, v takovém případě povolení pozbývá platnosti. Z hlediska stavebníka je postup podle § 199 výrazně jednodušší. Řízení o zrušení povolení tak má význam zejména v případě, kdy je vedeno z moci úřední.

Na řízení o změně povolení se přiměřeně použijí ustanovení o řízení o povolení, jedná se o řízení se zúženým předmětem řízení, neboť zúžení se bude vždy týkat pouze změny rozhodnutí. V případě řízení na žádost je stavební úřad vázán rozsahem žádosti. Odchytky od řízení o povolení se budou týkat zejména podkladů žádosti, neboť budou potřeba jen takové podklady, které se týkají změny žádosti. Vázanost stavebního úřadu žádostí stavebníka může mít v řízení o změně povolení četná úskalí, neboť v průběhu řízení se může ukázat, že požadovaná změna je možná pouze za podmínky změny dalších částí povolení. V takovém případě by stavební úřad měl žadatele o této skutečnosti poučit. Žadatel totiž musí, chce-li docílit povolení změny, svou žádost odpovídajícím způsobem doplnit resp. rozšířit. V případě řízení o změně původního rozhodnutí je potřeba věnovat pozornost platnosti rozhodnutí, neboť původní rozhodnutí dále platí v nezměněných částech a doba jeho platnosti bude jiná než u částí výroků, které byly rozhodnutím o změně změněny. Povolení však tvoří jeden celek a jeho platnost by měla být stejná, proto lze doporučit při žádosti o změnu rozhodnutí vždy žádat také prodloužení nezměněných částí původního rozhodnutí, tak aby doba platnosti původního povolení a rozhodnutí o změně vzájemně korespondovala.

### **K § 201 (Řízení s posouzením vlivů)**

Řízení s posouzením vlivů integruje posouzení vlivů do řízení o povolení záměru. Je založeno na principu fakultativnosti, je tedy na vůli žadatele (stavebníka), zda tento postup zvolí či nikoli. Nedochozí k úplné integraci, některé fáze procesu EIA probíhají před podáním žádosti o povolení záměru. Jak plyne z ustanovení o žádosti, žadatel musí k žádosti přiložit dokumentaci EIA, integrován je tedy až proces EIA následující po zpracování dokumentace EIA.

Řízení s posouzením vlivů nelze vést pro záměry vyžadující jednotné posouzení (rozhodnuté) k zásahu do přírody a krajiny podle zákona o ochraně přírody a krajiny, dále pro záměry vyžadující tzv. naturové posouzení (záměr EIA, který může mít významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti) a konečně pro záměry podléhající rámcovému povolení. Rámcové povolení je také navazujícím řízením, proto proces EIA musí vydání rámcového rozhodnutí předcházet a nelze ho tedy integrovat do řízení o povolení záměru.

Na řízení se používají jak ustanovení stavebního zákona, tak ustanovení zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen „zákon EIA“). Procesně se v řízení s posouzením vlivů postupuje primárně podle taxativně vyjmenovaných ustanovení zákona EIA, dále podle tohoto oddílu, subsidiárně se použije obecná úprava řízení o povolení záměru, popř. správní řád,

pokud otázka není vůbec upravena tímto zákonem nebo příslušnými ustanoveními zákona EIA. Specialita zákona EIA se týká pouze procesních ustanovení – ustanovení o řízení.

Je potřeba zdůraznit, že byť řízení s posouzením vlivů není navazujícím řízením (neboť nenavazuje na proces EIA, ale integruje ho), ustanovení o navazujícím řízení se na toto řízení, jak plyne z odstavce 3, 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 § 202 (Účastníci řízení)**

S ohledem na poměrně komplikovanou právní úpravu procesu řízení s posouzením vlivů, se z důvodu právní jistoty výslovně stanoví okruh účastníků řízení. Vedle účastníků řízení o povolení je jimi ta část dotčené veřejnosti, která je účastníkem navazujícího řízení ve smyslu zákona EIA a to za podmínek stanovených zákonem EIA.

### **K § 203 (Žádost)**

Na ustanovení o žádosti o vydání povolení v řízení s posouzením vlivů se použijí obecná ustanovení stavebního zákona o žádosti, vedle toho je speciálně upraven specifický požadavek na přílohu žádosti, kterou je dokumentace EIA. Až do této fáze (pořízení dokumentace EIA) musí proběhnout proces EIA před podáním žádosti o řízení s posouzením vlivů a to plně podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Dokumentace EIA musí být vždy zpracována k celému záměru, byť se žádost týká pouze jeho etapy (např. pouze vybraného úseku stavby pozemní komunikace). Absence dokumentace je podstatnou vadou žádosti řízení a bez ní nelze vést řízení, proto se v tomto případě žádost neprojednává a usnesením odloží.

### **K § 204 (Posudek)**

Poté, co je žádost a její přílohy kompletní (tedy po její kontrole a případném doplnění a odstranění nedostatků), a po vyrozumění o zahájení řízení společně se zveřejněním informace podle § 9b zákona EIA a po shromáždění dalších podkladů (zejména námítky, vyjádření), stavební úřad zajistí zpracování posudku. Za tímto účelem řízení přerušuje (srov. § 205). Zpracovateli posudku musí stavební úřad předat veškeré podklady nezbytné pro zpracování posudku, ty vyjmenovává odstavec 2. Maximální lhůta pro zpracování posudku je 80 dní (základní 60 dní s možností prodloužení o 20 dní). Zpracovatel posudku může zjistit závažné nedostatky dokumentace EIA, stejně tak mohou na nedostatky poukazovat obdržaná vyjádření. V takovém případě (na základě námitek, vyjádření, závazných stanovisek a připomínek k dokumentaci EIA nebo doporučení zpracovatele posudku) může stavební úřad vrátit dokumentaci EIA k přepracování. Zde je nezbytné upozornit, že dokumentaci EIA může stavební úřad vrátit ve dvou fázích řízení. Zaprvé ihned po obdržení žádosti, v tomto okamžiku však kontroluje především formální náležitosti dokumentace EIA stanovené zákonem o posuzování vlivů na životní prostředí, popř. zcela zjevné obsahové nedostatky.

Po odborné stránce obsahové nedostatky zpravidla odhalí až zpracovatel posudku a na jeho základě stavební úřad provede správní uvážení, zda je potřeba dokumentaci EIA vrátit k přepracování či nikoli. Bude záležet především na charakteru nedostatků, mělo by se jednat o závažné nedostatky, popř. chybějící části (např. opominutí některého aspektu dopadu záměru na některou ze složek životního prostředí). Vrátit dokumentaci k přepracování lze nejpozději do 40 dnů od jejího doručení zpracovateli posudku. I když je na posudek možno stanovit lhůtu až 60 dní, zásadní nedostatky dokumentace musí zpracovatel posudku odhalit do 40 dní.

Nedostatky může vykazovat také posudek a stavební úřad mu ho může vrátit k přepracování, opět za tímto účelem přeruší řízení (srov. § 205). Byť není lhůta pro přepracování posudku výslovně stanovena, ze smyslu ustanovení je zřejmé, že musí být kratší než základní lhůta pro zpracování posudku, přiměřenost lhůty musí reflektovat rozsah a závažnost nedostatků. Pro stanovení této lhůty přitom platí jak zásada zjištění skutkového stavu, tak zásada rychlosti a hospodárnosti vedení řízení, které stavební úřad musí při stanovení konkrétní lhůty pro přepracování nebo doplnění posudku respektovat.

### **K § 205 (Přerušení řízení)**

Ustanovení upravuje specifické důvody přerušení řízení, vedle nich se mohou uplatnit důvody upravené v řízení o povolení záměru a obecná ustanovení správního řádu o přerušení řízení (např. odstranění nedostatků žádost). Pokud stavební úřad shledá nedostatky dokumentace, vyzve žadatel k odstranění nedostatků a řízení přeruší, stejně tak je nebytné řízení přerušit na dobu zpracování posudku popř. jeho doplnění či přepracování. Lhůty pro řízení pochopitelně po dobu přerušení řízení neběží.

### **K § 206 (Rozhodnutí)**

V tomto ustanovení jsou upraveny pouze specifické náležitosti rozhodnutí v řízení s posouzením vlivů na životní prostředí. Ostatní náležitosti rozhodnutí plynou z obecných ustanovení o řízení o povolení záměru a ze správního řádu. Tyto náležitosti se uplatní jen v případě povolení záměru, nikoli v případě zamítnutí žádosti. Součástí výroku musí být vždy podmínky pro přípravu, realizaci a provoz záměru, popř. pro jeho ukončení, pokud to charakter záměru vyžaduje (dočasné záměry). Podmínky vycházejí z provedeného posouzení vlivů na životní prostředí (tedy především z dokumentace a posudku a uplatněných vyjádření) a jejich smyslem je minimalizace negativních dopadů. V řízení s posouzením vlivů se nevydává stanovisko EIA, neboť výsledek posouzení se přímo promítne do rozhodnutí o povolení záměru. Veškeré podmínky plynoucí z posouzení vlivů tak budou soustředěny do jednoho rozhodnutí.

Dále se stanoví okruh otázek, které musí být obligatorně zohledněny v odůvodnění rozhodnutí. Přípomínky veřejnosti se v odůvodnění vypořádávají pouze v omezeném rozsahu, nevypořádávají se připomínky, které jsou obsahově totožné s posudkem, tyto připomínky je však nezbytné v odůvodnění uvést a namísto jejich samostatného vypořádání odkázat na vypořádání posudku.

### **K § 207 (Samostatné posouzení vlivů)**

Řízení s posouzením vlivů se vede na základě principu fakultativnosti. Je tedy zcela na volbě žadatele (stavebníka), zda upřednostní integraci s EIA nebo oddělené posouzení vlivů na životní prostředí, které předchází řízení o povolení záměru podle stavebního zákona. V takovém případě přiloží k žádosti o povolení záměru také dokumentaci EIA, posudek a závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, tedy klíčové výstupy pořízené v průběhu procesu posouzení vlivů na životní prostředí, které slouží jako podklad pro rozhodnutí stavebního úřadu. Závazné stanovisko EIA musí být promítnuto do povolení záměru, dokumentace a posudek slouží jako podklady pro řízení, a jsou pro stavební úřad významným zdrojem informací.

V případě, že posouzení vlivů záměru na životní prostředí proběhlo pro celý záměr v řízení s posouzením vlivů, nicméně povolena byla pouze jeho část (etapa) a další část (etapa) záměru je povolována v řízení o povolení záměru bez EIA, nebylo vydáno závazné stanovisko EIA a je tedy nezbytné přiložit rozhodnutí o povolení záměru v řízení s posouzením vlivů.

Stavební úřad musí ověřit shodu záměru, tedy ověřit zda došlo mezi posouzením vlivů záměru na životní prostředí a předložením žádosti k takovým změnám záměru, které by mohly mít významný negativní vliv na životní prostředí. Pokud ano, stavební úřad řízení přeruší a vyzve k předložení závěru zjišťovacího řízení nebo nového závazného stanoviska. Je potřeba zdůraznit, že orgány EIA jsou v případě naprosté většiny záměrů vyžadujících povolení podle stavebního zákona krajské stavební úřady.

### **K § 208 (Změna záměru)**

Ustanovení je zařazeno mezi společná ustanovení dílu 2, které řeší specifika povolování záměrů EIA. V případě změny takového záměru (záměru EIA) před dokončením se postupuje podle § 208 odst. 2, tedy pokud změna může mít významný negativní vliv na životní prostředí, stavební úřad musí řízení o povolení změny záměru před dokončením přerušit a vyzvat žadatele, aby předložil závěr zjišťovacího řízení týkající se změny záměru nebo závazné stanovisko EIA. Pokud je závěr zjišťovacího řízení negativní, neboli změna nemá charakter záměru vyžadujícího posouzení vlivů na životní prostředí, řízení o povolení změny záměru před dokončením pokračuje po předložení tohoto závěru zjišťovacího řízení, v opačném případě ze závěru zjišťovacího řízení plyne nezbytnost celého posouzení a tedy vydání závazného stanoviska EIA, v takovém případě je potřeba doplnit závazné stanovisko. Řízení je v takovém případě přerušeno až do předložení závazného stanoviska EIA stavebnímu úřadu.

Jedná se o specifikum v řízení o změně záměru před dokončením. Jinak se na řízení vztahují ustanovení o změně záměru před dokončením (§ 223).

### **K § 209 (Prodloužení platnosti povolení)**

Ustanovení je zařazeno mezi společná ustanovení dílu 2, která řeší specifika povolování záměrů EIA. Ustanovení je speciální k ustanovení § 198. Platnost povolení pro záměry EIA lze prodloužit pouze v případě, že nedošlo ani ke změnám podmínek v území ani ke změně poznatků a metod posuzování, v jejichž důsledku by záměr mohl mít dosud neposouzené významné vlivy na životní prostředí. Jinými slovy prodloužit platnost povolení záměru EIA lze jen za předpokladu, že nedošlo k takovým změnám (v území nebo v metodách a poznacích týkajících se posuzování), které by mohly ovlivnit výsledek posouzení vlivů záměru na životní prostředí. Je potřeba připomenout také nezbytnou podmínku existence dosud platného závazného stanoviska EIA (platnost závazného stanoviska EIA je navrhována na 5 let a lze ji opakovaně prodloužit).

### **K § 210 (Povolení stavby nebo zařízení)**

Stavební úřad ve výroku povolení schvaluje navržený záměr, který chce žadatel uskutečnit. Stavební úřad v povolení především vymezení pozemky pro realizaci záměru nebo zařízení a stanoví podmínky pro umístění a provedení stavby nebo zařízení, případně stanoví podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, a pokud je to třeba také pro užívání stavby.

V povolení by měla být stanovena zejména návaznost na jiné podmiňující stavby a zařízení, dále by mělo být zajištěno dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem. Podle potřeby je v povolení stanoveno, které fáze výstavby musí stavebník stavebnímu úřadu oznámit, a to za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby. U dočasných staveb musí být v povolení stanovena lhůta pro odstranění stavby. U stavby obsahující technologické zařízení, u něhož je třeba ověřit způsobilost k bezpečnému užívání, dodržení podmínek povolení nebo integrovaného povolení podle zvláštního právního předpisu, pak může stavební úřad v povolení uložit provedení zkušebního provozu nejdéle však na dobu 1 roku.

Součástí vedlejších ustanovení výroku jsou především obsahy závazných stanovisek dotčených orgánů, která jsou podle § 149 správního řádu závazná pro výrokovou část povolení. Z tohoto důvodu musí být ve výroku povolení obsaženy podmínky vyplývající z jednotlivých závazných stanovisek, a v těchto případech jsou dotčené orgány příslušné kontrolovat jejich dodržování. V případě závazných stanovisek nelze aplikovat zásadu volného hodnocení podkladů rozhodnutí ve smyslu § 50 odst. 4 správního řádu. Vzhledem k tomu, že v rámci povolení se stavba nebo zařízení jak umísťuje, tak i povoluje, budou podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů směřovat jak k umístění stavby (staveb v případě souboru staveb) nebo zařízení, tak i k povolení stavby nebo zařízení. Pokud bude dotčený orgán vydávat vyjádření, pak toto představuje jeden z podkladů pro vydání povolení.

### **K § 211 (Zrychlené řízení)**

Nový stavební zákon zavádí zcela nový institut tzv. zrychleného řízení. Jeho podstatou je, že v případě, že žadatel splní všechny zákonem stanovené požadavky, stavební úřad mu vydá

povolení jako první úkon stavebního úřadu v řízení. Stavebník přitom musí o povolení ve zrychleném řízení výslovně požádat.

Základní podmínkou pro vydání povolení v tomto procesu je, kromě bezvadné žádosti a povinných příloh, doložení souhlasů všech účastníků řízení se záměrem. Tím je garantováno, že se všichni účastníci řízení se záměrem seznámili a nemají k jeho realizaci žádné připomínky.

Zrychlené řízení lze vést pouze k záměrům, které splňují zákonné podmínky. Těmi jsou realizace navrhovaného záměru v území, pro který je vydán územní plán. Dále se nesmí jednat o záměr, který vyžaduje posuzování vlivů na životní prostředí popř. záměry vyžadující povolení výjimky nebo odchýlného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny. Záměr musí být v souladu s kritérii posuzování záměru upravenými v § 193.

Po vydání povolení musí být na úřední desce stavebního úřadu zveřejněno oznámení o vydání povolení. Toto musí na úřední desce viset po dobu 15 dnů ode dne vydání.

Pokud nebudou splněny podmínky pro vydání povolení ve zrychleném řízení, musí být provedeno klasické správní řízení o povolení záměru.

### **K § 212 a 213 (Změny vyžadující povolení, změny nevyžadující povolení)**

Rozhodnutí o umístění stavby podle stávající úpravy je nově integrováno do jediného povolovacího řízení. Ostatní dosud samostatná územní rozhodnutí jsou recipována a terminologicky sjednocena s novou úpravou. V těchto případech hovoříme o nestavebních záměrech, kterými jsou změna využití území, stejně tak jako dělení a scelení pozemků a stanovení ochranného pásma. Změna využití území se týká terénních úprav, stanovení dobývacího prostoru, odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch, pohřebišť, změn druhu pozemku nebo způsobu využití pozemku a úprav pozemku majících vliv na schopnost vsakování vody. Změny nevyžadující povolení jsou uvedeny v § 213.

### **K § 214 (Povolení změny využití území)**

Ustanovení upravuje specifické náležitosti povolení změny využití území, kromě obecných náležitostí upravených ve správním řádu a náležitostí upravených ve stavebním zákoně obecně pro povolení stavebního úřadu se jedná o určení nového způsobu užívání a stanovení podmínek jeho využití.

### **K § 215 (Dělení nebo scelení pozemků)**

Povolení dělení nebo scelení pozemků vychází ze současné právní úpravy. Ustanovení stanoví podmínky, za jakých lze povolení vydat. Žádost musí podat všichni vlastníci dotčených pozemků, ke každému pozemku musí být zajištěn přístup z veřejné komunikace. Nově ustanovení upravuje způsob podání žádosti v případě veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření, kdy žádost může podat stavebník.



Návrh zákona důsledně dodržuje jednotu formy rozhodnutí, v případě, kdy jsou podmínky pro dělení a scelení pozemků dány územním plánem, regulačním plánem popř. povolením podle jiného právního předpisu, povolení dělení nebo scelení se vydává jako první úkon stavebního úřadu.

Povolení dělení nebo scelení pozemků se nevydává, je-li řešeno pozemkovými úpravami.

### **K § 216 (Povolení dělení nebo scelení pozemků)**

Ustanovení definuje náležitosti povolení dělení nebo scelení pozemků včetně možnosti stanovit podmínky a dále důvody pro vydání povolení jako prvního úkonu v řízení, pokud podmínky není potřeba stanovit.

Platnost povolení se stanovuje na dobu neurčitou, ustanovení řeší případy, za jakých dochází k pozbytí platnosti povolení.

## **K stanovení ochranného pásma**

### **K § 217 (Podmínky)**

Institut ochranného pásma doznává zásadní změny v alternativním stanovení formy ochranného pásma, a to buď rozhodnutím, nebo opatřením obecné povahy. Forma opatření obecné povahy odpovídá povaze ochranného pásma, neboť omezení v ochranném pásmu se zpravidla týkají neurčitého okruhu adresátů, a stávajícímu trendu, kdy naprostá většina ochranných pásma vzniká buď ex-lege nebo opatřením obecné povahy. Stavební úřad musí posoudit formu stanovení ochranného pásma (opatření obecné povahy nebo rozhodnutí) s ohledem na okruh adresátů omezení plynoucích z ochranného pásma. Budou-li se omezení týkat neurčitého okruhu adresátů, tak z povahy věci je nezbytné zvolit formu opatření obecné povahy. Ustanovení § 217 řeší podmínky resp. hmotněprávní předpoklady pro stanovení ochranného pásma.

Je zachována stávající koncepce, kdy ochranné pásmo podle stavebního zákona má subsidiární charakter. Právní úprava ochranných pásma podle jiných právních předpisů není dotčena a ochranné pásmo se v případě jeho vzniku podle jiného právního předpisu nestanoví postupem podle stavebního zákona.

Návrh zákona rozlišuje dva typy ochranných pásma – ochranné pásmo chránící stavbu (zařízení) a ochranné pásmo chrání okolí stavby (zařízení) před jejími negativními účinky. V prvním případě je ochranné pásmo plně v zájmu vlastníka stavby popř. stavebníka, a proto se ochranné pásmo stanoví na základě návrhu stavebníka nebo vlastníka stavby. Ve druhém případě o stanovení ochranného pásma rozhoduje stavební úřad z moci úřední.

V obou případech lze stanovit ochranné pásmo jak k existující stavbě, tak nově povolované stavbě. V ochranném pásmu lze omezit nebo zakázat povolování a provádění staveb nebo činností, a to z důvodů vyjmenovaných v návrhu.

### **K § 218 (Návrh opatření obecné povahy o stanovení ochranného pásma)**

Ustanovení § 218 řeší procesní otázky vzniku ochranného pásma opatřením obecné povahy. Úprava postupu stanovení ochranného pásma formou opatření obecné povahy je speciální k právní úpravě opatření obecné povahy ve správním řádu. K návrhu se mohou vyjádřit dotčené orgány, a to v 30 denní lhůtě. Obdobně je stanovena 30 denní lhůta pro připomínky a námítky. Okruh subjektů oprávněných podat námítky je oproti správnímu řádu rozšířen o subjekty, kterým jsou návrhem opatření obecné povahy stanovovány povinnosti. Navrhuje se 90 denní lhůta pro vydání opatření obecné povahy o stanovení ochranného pásma, což koresponduje s lhůtami pro řízení o povolení záměru.

Je nezbytné upozornit, že na řízení o stanovení ochranného pásma rozhodnutím se vztahují obecná ustanovení řízení o povolení záměru, což plyne ze systematiky návrhu stavebního zákona.

### **K § 219 (Opatření obecné povahy nebo rozhodnutí o stanovení ochranného pásma)**

Odstavec 1 stanoví obligatorní náležitosti opatření obecné povahy nebo rozhodnutí o stanovení ochranného pásma stavby nebo zařízení.

Odstavce 2 až 5 řeší specifické otázky účinnosti, platnosti a vykonatelnosti, které je třeba řešit při stanovování ochranného pásma, ať již formou opatření obecné povahy nebo formou rozhodnutí. Jak plyne z odstavce 5 specifická ustanovení o platnosti, účinnosti a vykonatelnosti opatření obecné povahy o stanovení ochranného pásma se použijí obdobně také v případě stanovení ochranného pásma rozhodnutím. V případě stanovování ochranného pásma k dosud neexistující, tedy povolené stavbě návrh řeší vzájemnou souvislost stanovení ochranného pásma a povolení stavby nebo zařízení tak, aby nemohlo vzniknout ochranné pásmo k dosud neexistující stavbě (účinnost opatření obecné povahy o ochranném pásmu je stanovena nejdříve na den právní moci kolaudačního rozhodnutí), a stejně tak, aby nemohla vzniknout stavba bez ochranného pásma, je-li ochranné pásmo navrhováno (vykonatelnost povolení záměru je podmíněna vydáním opatření obecné povahy).

Ustanovení odstavce 6 přejímá z dosavadní právní úpravy možnost změnit nebo zrušit ochranné pásmo na podnět toho, komu z něj vyplývá ochrana nebo povinnost, nebo vyžaduje-li to veřejný zájem, a možnost dočasně povolit časově omezenou výjimku z ochranných podmínek ochranného pásma na žádost toho, komu z ochranného pásma plyne povinnost. Tyto možnosti se týkají obou forem ochranného pásma (opatření obecné povahy i rozhodnutí).

### **K § 220 (Obecná ustanovení k rámcovému povolení)**

V taxativně vyjmenovaných záměrech se zachovává etapovitost povolování záměru – řízení o rámcovém povolení („rámcové“ řízení) a řízení o povolení záměru. Jedná se o dvě skupiny záměrů: stavby v areálu jaderných zařízení, včetně souvisejících staveb, kde je etapovitost odůvodněna zcela specifickým typem záměru a záměry povolované jiným stavebním úřadem, tedy Ministerstvem obrany, Ministerstvem vnitra nebo Ministerstvem spravedlnosti. U této

druhé skupiny je důvodem dvoustupňového povolení nezbytnost koordinace zájmů v území obecným stavebním úřadem. I proto se rámcové povolení nevydává u staveb v prostorech existujících staveb, které slouží nebo mají sloužit k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, neboť u nich s ohledem na jejich umístění není koordinace zájmů v území potřeba.

Rámcové povolení lze do značné míry připodobnit k územnímu řízení ve stávající právní úpravě. Řízení o povolení záměru v případě vydaného rámcového povolení pak ke stavebnímu povolení podle dosud platné právní úpravy. Na základě rámcového povolení nelze záměr provést. Stavební úřad je v řízení o povolení záměru rámcovým povolením vázán. Povolení záměru musí být vydáno jen za podmínek stanovených rámcovým povolením a v souladu s ním.

Na řízení, jehož cílem je vydání rámcového povolení, se subsidiárně vztahují ustanovení o řízení o povolení záměru. V případě etapovitého povolení záměru se veřejné zájmy vždy posuzují jen v rozsahu příslušného řízení, v řízení o vydání rámcového povolení pouze v rozsahu obsahu rámcového povolení, v řízení o povolení záměru se pak již uplatní při posuzování veřejných zájmů pouze v rozsahu, o kterém nebylo rozhodnuto v rámcovém povolení.

Specificky je upraven okruh účastníků řízení pro řízení o povolení záměru, pro který bylo vydáno rámcové povolení a zároveň se jedná o záměr, který slouží nebo má sloužit k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nebo pro účely Vězeňské služby a jejích organizačních složek. Okruh účastníků řízení o vydání rámcového povolení není dotčen, uplatní se pro něj obecná ustanovení řízení o povolení záměru.

### **K § 221 a 222 (Rozsah povolení, obsah rámcového povolení)**

Rámcové povolení neobsahuje podmínky pro provedení a provoz záměru. Rámcovým povolením se pouze záměr umísťuje. Rámcovým povolením se vymezí se stavební pozemek a v jeho rámci stanoví skladba, druh a účel staveb a rámcové podmínky pro jejich umístění v maximálních nebo minimálních prostorových parametrech, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, limitní hodnoty pro vstupy a výstupy.

V případě staveb v působnosti jiného stavebního úřadu není obsah rámcového povolení upraven jednotně pro všechny druhy staveb, neboť speciální kategorií jsou stavby pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu, což je výrazně užší okruh staveb než stavby v působnosti jiného stavebního úřadu. U těchto staveb je rozsah rámcového povolení užší, pouze vymezí stavební pozemky, stanoví účel staveb a dále obsahuje údaje o katastrálním území a druzích pozemku. Důvodem omezeného rozsahu je veřejný zájem na obraně a bezpečnosti státu.

Rámcové povolení se nevydává u staveb v prostorech existujících staveb, které slouží nebo mají sloužit k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a staveb pro účely Vězeňské služby, pokud se nemění výškové uspořádání prostoru nebo areálu, tedy v případě určitého typu stavebních úprav. V takovém případě se vede pouze řízení o povolení záměru, okruh účastníků tohoto je upraven specificky.

Dále se navrhuje stanovit obsahové náležitosti rámcového povolení, které jsou do značné míry obdobou obsahových náležitostí územního rozhodnutí v dosavadní právní úpravě. Odchylně se stanoví náležitosti rámcového povolení pro stavby a záměry pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu – v souladu s omezeným rozsahem povolení obsahuje pouze údaje o pozemcích, účelu staveb a dobu platnosti.

### **K § 223 (Změna záměru před dokončením)**

Před okamžikem dokončení stavby lze stavebnímu úřadu navrhnout změnu záměru. Rozumí se tím, že původní návrh, který stavební úřad povolil, potřebuje stavebník změnit. Požadovaná změna bude nejčastěji stavební povahy, ale není vyloučeno, aby se týkala jakékoli skutečnosti, kterou stavební úřad posuzuje v rámci řízení o povolení záměru.

Nepodstatné odchylky nejsou považovány za změnu stavby před dokončením a projednávají se až v rámci kolaudačního řízení.

V případě již provedených nepovolených změn jinak povoleného záměru lze požádat pouze o jejich dodatečné povolení, kde se bude nově posuzovat dobrá víra stavebníka. Realizování změny bez jejího povolení, a tudíž v rozporu s povolením záměru, je přestupkem.

Stavební úřad rozhoduje vždy jen o takových změnách, které posuzuje v řízení o povolení záměru. Z tohoto důvodu postačí předložení původní dokumentace s vyznačením změn a jejich souhrnným popisem. Dále je stavebník povinen k žádosti předložit povinná vyjádření/ stanoviska dotčených orgánů. Z hlediska systematiky se na řízení o povolení změny záměru před dokončením vztahují ustanovení o řízení o povolení (Část šestá, Hlava III).

Pokud změnou záměru nejsou dotčeni ostatní účastníci řízení či chráněné veřejné zájmy a změna nepodléhá posouzení vlivů na životní prostředí, může stavební úřad využít procesně jednoduššího postupu a vydat povolení jako první úkon stavebního úřadu.

### **K § 224 (Řízení o odvolání)**

Ustanovení upravuje specifika odvolacího řízení, subsidiárně se pak pro odvolací řízení uplatní obecná ustanovení o řízení o povolení záměru a správní řád. Návrh právní úpravy je založen na apelačním principu. Oproti obecné úpravě ve správním řádu lze v řízení o odvolání napadené rozhodnutí pouze potvrdit nebo změnit. Je-li napadené rozhodnutí vydané v řízení o žádosti nezákonné nebo nesprávné, nemůže odvolací orgán rozhodnutí zrušit a vrátit zpět orgánu prvního stupně, ale musí meritorně rozhodnout. Změna rozhodnutí může spočívat ve vyhovění žádosti a vydání povolení namísto zamítnutí, v zamítnutí žádosti namísto vydání povolení nebo ve změně povolení.

Posílením apelačního principu v odvolacím řízení je naplněn jeden z cílů rekodifikace veřejného stavebního práva, kterým je urychlení povolovacího řízení. Jedná se o reakci na stávající stav, kdy v mnoha případech dochází k opakovanému rušení rozhodnutí orgánu v prvním stupni a vracení věci k novému projednání na stavební úřad prvního stupně. Na postup odvolacího orgánu se vztahují lhůty pro řízení o povolení, neuplatní se však

automatická změna příslušnosti v případě nečinnosti, nicméně jako pojistka proti nečinnosti je zavedeno povinné informování nadřízeného orgánu o nedodržení lhůty.

### **K § 225 (Postup odvolacího orgánu)**

V odvolacím řízení je důrazně uplatněna koncentrační zásada. V odvolání nelze uplatňovat námitky, které mohly být uplatněny v rámci řízení v prvním stupni a uplatněny nebyly, takže nemůže účastník řízení, který vyslovil souhlas v řízení v prvním stupni namítat to, co bylo předmětem souhlasu. V zásadě přichází v úvahu souhlas vlastníka pozemku event. stavby podle ustanovení § 187 nebo souhlas udělený pro účely zrychleného řízení podle § 211.

### **K § 226 (Kontrolní prohlídka)**

Právní úprava umožňuje stavebnímu úřadu provedení kontrolní prohlídky za účelem zjištění, zda stavebník postupuje v souladu s povolením nebo rozhodnutím stavebního úřadu. Ve všech těchto případech musí – v souladu s obecnými zásadami činnosti správních orgánů výslovně zakotvených ve správním řádu – stavební úřad zjistit skutkový stav, o němž nejsou důvodné pochybnosti.

Kontrolní prohlídky se vždy bude účastnit stavebník. Nicméně zejména v případě složitějších staveb bude pro stavební úřad vhodné, aby k této kontrolní prohlídce předvolal též další osoby (vždy bude záležet na předmětu konkrétní kontrolní prohlídky), např. projektanta.

Jelikož se při kontrolní prohlídce nejedná o kontrolu ve smyslu vnitřní nebo vnější kontroly ve veřejné správě, ale o obdobu ohledání na místě, kontrolní řád se nepoužije.

### **K § 227 (Výjimky z požadavků na výstavbu)**

Věcná úprava postupu udělování výjimek byla z velké části převzata ze stávající právní úpravy § 169 stavebního zákona. Zásadní změna spočívá v navrhované integraci řízení o výjimce do řízení o povolení. O výjimce bude rozhodovat stavební úřad v řízení o povolení. V návrhu stavebního zákona je obsažena v § 138 a § 184. Ustanovení § 138 upravuje hmotněprávní podmínky udělení výjimky. Ustanovení § 184 upravuje náležitosti žádosti o povolení, je-li nezbytná k realizaci záměru výjimka z požadavků na výstavbu, je žádost o výjimku součástí žádosti o povolení. Stavební úřad bude oprávněn výjimku povolit pouze v případě, kdy udělení výjimky bude řádně odůvodněno. Dalším předpokladem pro udělení výjimky bude výslovné umožnění udělení výjimky z konkrétních požadavků na výstavbu zákonem nebo prováděcím právním předpisem.

Na udělení výjimky není právní nárok, a proto v případě nedostatečného odůvodnění stavební úřad může žádost bez dalšího odmítnout bez toho, aby musel důvody pro její udělení sám dohledávat. S ohledem na integraci řízení o výjimce, bude neudělení výjimky zároveň znamenat zamítnutí žádosti o povolení.

### **K § 228 (Náhrada za škodu)**

Náhrada náleží vlastníkovu pozemku, stavby nebo zařízení, kterému vznikla prokazatelná škoda ve stanovených případech. Jestliže bylo omezeno využití pozemku stanovením ochranného pásma nebo bylo zrušeno nebo změněno rozhodnutí o povolení záměru z moci úřední z důvodu povolení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření, je potřeba kompenzovat vlastníkovu tuto vzniklou škodu a náleží mu v takovém případě náhrada.

Náhradu poskytuje vlastník stavby nebo zařízení, obec nebo stát. Ustanovení dále řeší, v jakých situacích se poskytuje náhrada v penězích a kdy lze poskytnout jiný pozemek nebo stavbu.

### **K § 229 (Kolaudace)**

Dosavadní právní úprava kolaudace staveb dle druhu staveb, které podléhají kolaudaci, působila v praxi problémy. Nově je stanoveno pravidlo, že kolaudaci podléhají všechny stavby kromě staveb drobných a jednoduchých s výjimkou staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, podzemních staveb, staveb garáží a stavebních úprav pro změnu v užívání části stavby.

Stavby, které nevyžadují kolaudační rozhodnutí, lze užívat ihned po jejich úplném dokončení. U jednoduchých staveb nepodléhajících kolaudačnímu rozhodnutí je účel užívání uveden v povolení a platí, že takovou stavbu lze užívat ihned po dokončení za předpokladu, že je užívána v souladu s vydaným povolením záměru.

Užívání staveb bez povolení, jakožto i v rozporu s tímto povolením je přestupkem podle stavebního zákona.

### **K § 230 (Účastníci řízení)**

Kolaudační řízení je specifickým druhem řízení podle stavebního zákona a má proto speciálně definován okruh účastníků řízení.

### **K § 231 a 232 (Žádost, Posuzování žádosti)**

Ustanovení upravuje náležitosti žádosti a její posuzování. Stavební úřad musí posoudit soulad s projektovou dokumentací, tedy to, zda stavba odpovídá rozsahu povolení a zda je postavena v souladu s ním.

Ustanovení reflektuje situaci, že provádění a podmínky při provádění stavby mohou vyžadovat realizaci některých odchylek od projektové dokumentace. V takovém případě musí stavební úřad tyto odchylky od projektové dokumentace posoudit. Nemění-li se těmito odchylkami půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje se do nosných konstrukcí stavby, nemění se způsob užívání stavby a nedochází k negativnímu ovlivnění požární bezpečnosti, stavební úřad k těmto odchylkám nepřihlíží a kolaudační rozhodnutí vydá.

Ustanovení dále stanovuje postup při posouzení stavby při změně technických norem nebo jiných technických předpisů během provádění stavby.

### **K § 233 (Závěrečná kontrolní prohlídka)**

Stavební úřad v rámci kolaudačního řízení posuzuje pouze, zda je dokončená stavba v souladu s povolením. V případě potřeby, je-li to nezbytné pro ověření skutečného provedení stavby, provede stavební úřad závěrečnou kontrolní prohlídku. Pro provedení kontrolní prohlídky je stanovena lhůta. Od závěrečné kontrolní prohlídky může stavební úřad upustit v případě, kdy provedení prohlídky není nezbytné pro ověření skutečného provedení stavby (typicky u technické infrastruktury umístěné pod zemí) a dále v případě spolupráce stavebníka s autorizovaným inspektorem, který namísto stavebního úřadu posoudí soulad skutečného provedení stavby s předloženými doklady a vydá odborný posudek autorizovaného inspektora. Stavební úřad následně vydá kolaudační rozhodnutí pouze na základě žádosti a předloženého odborného posudku autorizovaného inspektora.

### **K § 234 (Kolaudační rozhodnutí)**

V rámci kolaudačního řízení je dána povinnost každý úkon stavebního úřadu provést ve stanovených lhůtách. Proti původní právní úpravě došlo jen k drobným formulačním zpřesněním. Případné stanovení podmínek pro užívání v kolaudačním rozhodnutí, stejně jako možnost v určené lhůtě odstranit drobné nedostatky bylo zachováno.

Stavební úřad je povinen vydat kolaudační rozhodnutí ve lhůtě 15 dnů od provedení závěrečné kontrolní prohlídky. Pokud stavební úřad neprovádí závěrečnou kontrolní prohlídku, vydá kolaudační rozhodnutí jako první úkon stavebního úřadu v řízení do 15 dnů od podání návrhu. Ještě před vlastním vydáním kolaudačního rozhodnutí, ale nejdříve po provedení závěrečné kontrolní prohlídky, stavební úřad vyzve příslušnou obec k vydání čísla popisného, evidenčního, případně orientačního. Kolaudovat lze i nadále pouze část stavby.

### **K § 235 (Předčasné užívání)**

Institut předčasného užívání je vzhledem k jeho funkčnosti převzatý z dosavadní právní úpravy. Nově je stanovena maximální lhůta, po kterou může stavební úřad předčasné užívání stavby povolit (v § 237 je pak stanovena maximální lhůta, o kterou lze povolení předčasného užívání a následně prodloužit). Toto ustanovení proto míří spíše na výjimečné situace, a proto je ponechán způsob prokázání předčasné užitelnosti na stavebníkovi. Stavební úřad nepovolí předčasné užívání, pokud by existovaly objektivní pochybnosti o bezpečnosti užívání nedokončeného záměru. Dosavadního souhlasu zhotovitele s předčasným užíváním lze využít jako podkladu pro rozhodnutí stavebního úřadu o zajištěné bezpečnosti. Povolit předčasné užívání lze i k části stavby.

### **K § 236 (Zkušební provoz)**

Zkušební provoz může být povolen na návrh stavebníka nebo nařízen stavebním úřadem, pokud tak stanoví vydané povolení záměru (např. na základě závazného stanoviska dotčeného orgánu, na základě zákona). V rozhodnutí o zkušebním provozu stavební úřad stanoví podmínky pro přechod do budoucího běžného provozu tak, aby tyto podmínky byly v souladu s případně stanovenými podmínkami v kolaudačním rozhodnutí.

### **K § 237 (Povolení předčasného užívání a zkušebního provozu)**

Ustanovení stanoví obsah povolení předčasného užívání a povolení zkušebního provozu. Doba trvání je stanovena nejdéle na dobu jednoho roku. Tuto dobu lze považovat za dostačující vzhledem k tomu, že jednoroční doba zahrnuje všechna čtyři roční období, čímž lze ověřit funkčnost stavby za teplotních a povětrnostních podmínek v průběhu celého roku. Tuto lhůtu lze před jejím uplynutím prodloužit na žádost stavebníka, u zkušebního provozu i z moci úřední, až na tři roky. Musí jít o období dostatečné pro ověření vybraných vlastností stavby, avšak není jeho účelem, aby se stavba nacházela ve zkušebním provozu po celou předepsanou dobu.

### **K § 238 (Rekolaudace, Změna v užívání stavby)**

Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí nebo povolení stavby, pokud stavba vydání kolaudačního rozhodnutí nevyžaduje. Součástí kolaudačního rozhodnutí nebo povolení stavby je i posouzení způsobilosti stavby k navrženému a povolenému účelu užívání. Původní účel užívání může být změněn, avšak jen vydáním povolení změny v užívání stavby, pokud taková změna není podmíněna stavební úpravou záměru vyžadující povolení.

Ustanovení dále upravuje náležitosti žádosti a stanoví okruh účastníků řízení.

### **K § 239 (Povolení změny v užívání stavby )**

Ustanovení stanoví obsah povolení změny v užívání stavby, z rozhodnutí musí být zřejmý původně povolený účel a účel nově stanovený. Ostatní náležitosti jsou totožné jako u kolaudačního rozhodnutí (viz. § 234 odst. 2).

### **K § 240 a 241 (Zrychlené řízení o změně v užívání stavby)**

Pro zjednodušení vyřizování agendy stavebních úřadů je stavebnímu úřadu umožněno v nesporných věcech za stanovených podmínek vydat změnu v užívání jako první úkon stavebního úřadu v řízení. Bude se jednat o zcela bezproblémové záměry, kdy stavebnímu úřadu bude předložena bezvadná žádost, a budou splněny všechny zákonné podmínky.

Ustanovení upravuje vydání povolení změny v užívání stavby ve vazbě na původní kolaudační rozhodnutí. Dále stanovuje postup u změny v užívání stavby, která je podmíněna stavební úpravou vyžadující povolení.



### **K § 242 a 243 (Změna v užívání drobné a jednoduché stavby, Povolení změny v užívání drobné a jednoduché stavby)**

Ustanovení upravují změnu v užívání u drobných a jednoduchých staveb ve vazbě na přílohu č. 2 zákona. Dále jsou stanoveny náležitosti žádosti a obsah vydávaného povolení. Povinnou přílohou žádosti je dokumentace a vyjádření, koordinované vyjádření, závazná stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů.

### **K § 244 (Pasport stavby)**

Zachovává se možnost uložit vlastníkově povinnost zpracovat toliko zjednodušenou dokumentaci skutečného provedení stavby (tzv. pasport), pokud se nedochovala dokumentace nebo není v náležitém stavu, a současně pokud stavba byla povolena stavebním úřadem nebo povolení podle právních předpisů platných při provedení stavby nevyžadovala. Pokud se nedochovaly podklady, ze kterých není patrný účel užívání, platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním určena.

### **K § 245 (Společná ustanovení)**

Pro povolování změny v užívání staveb se obdobně použijí ustanovení o řízení o povolení záměru včetně odvolacího řízení.

### **K § 246 (Podmínky odstraňování staveb)**

Ustanovení definuje stavby, které je možno odstranit pouze na základě povolení, a okruh účastníků řízení. Dále upravuje případy, kdy může stavební úřad využít procesně jednoduššího postupu a rozhodnout o odstranění stavby prvním úkonem stavebního úřadu v řízení.

### **K § 247 (Žádost o povolení odstranění stavby)**

Ustanovení upravuje odstraňování staveb na základě žádosti a náležitosti této žádosti. Kromě obecných náležitostí je potřeba uvést předpokládaný termín započetí a ukončení bouracích prací a specifikovat způsob provádění bouracích prací. Dále je potřeba uvést, zda stavba obsahuje azbest a to zejména s ohledem na to, že taková stavba vyžaduje vydání povolení odstranění i v případě, že nevyžadovala povolení stavby. Součástí žádosti je dokumentace pro odstranění stavby a další stanovené podklady.

### **K § 248 (Povolení odstranění stavby)**

Ustanovení upravuje náležitosti rozhodnutí o povolení odstranění a jeho platnost. Důraz je kladen na ochranu sousedních staveb, řešeno je zejména zajištění stability a bezpečné užívání,

dále na ochranu sousedních pozemků zahrnující úpravu pozemků po odstranění stavby, odvádění povrchových vod a vysázení zeleně, a na ochranu veřejného zájmu a práv účastníků řízení, mj. zajištěním provozu na přilehlých komunikacích.

#### **K § 249 (Řízení o nařízení odstranění stavby, Obecné ustanovení )**

Jedná se o preventivní a sankční ustanovení, kdy o odstranění stavby rozhoduje stavební úřad z moci úřední. Ustanovení specifikuje stavby, u kterých je stavební úřad povinen nařídit odstranění. Kromě staveb svým závadným stavem ohrožující, se zejména jedná o stavby provedené bez povolení nebo v rozporu s ním, nebo o stavby nevyžadující povolení, ale provedené v rozporu s právními předpisy. Nový režim odstraňování nepovolených staveb se uplatní na stavby zahájené po nabytí účinnosti zákona. Tvzení, že stavba byla zahájena dříve (před účinnosti nové úpravy), musí stavebník v řízení prokázat. Dále se jedná o stavby, u kterých bylo povolení zrušeno, a o stavby, u kterých uplynula stanovená doba trvání.

Pokud budou výše uvedené stavby povoleny (postupy souvisejícími s řízením o nařízení odstranění stavby), tedy bude vydáno dodatečné povolení stavby, nové povolení, rozhodnutí o prodloužení doby trvání stavby nebo bude stavba uvedena do souladu s právními předpisy, odstranění stavby se nařizovat nebude.

Ve druhém odstavci je upraven okruh účastníků řízení.

#### **K § 250 (Oznámení o zahájení řízení)**

Ustanovení normuje postup stavebního úřadu při oznámení o zahájení řízení týkající se předložení dokumentace pro odstranění stavby a ostatních povinných podkladů a dále postup při jejich nepředložení, zejména povinnost opatřit dokumentaci na náklady povinného.

#### **K § 251 (Rozhodnutí o nařízení odstranění stavby)**

Ustanovení upravuje náležitosti rozhodnutí o nařízení odstranění stavby, podobně jako u povolení odstranění je kladen důraz na ochranu sousedních staveb a pozemků a na ochranu veřejných zájmů a práv účastníků řízení. Řešena je i situace, kdy nařízení odstranění vyžaduje stanovení technologického postupu a s tím související povinnosti stavebního úřadu a povinného. Dále upraven způsob, jakým stavební úřad vyrozumí nájemce bytů a nebytových prostor.

#### **K § 252 (Obnovení předcházejícího stavu stavby a odstranění stavby na základě rozhodnutí soudu)**

Ustanovení normuje některá specifika rozhodnutí o nařízení odstranění stavby jako obnovení předcházejícího stavu stavby a s tím související postup stavebního úřadu. Dále stanovuje postup pro stanovení podmínek při rozhodnutí o odstranění stavby, o kterém rozhodl soud. Dále je zde povinnému stanovena povinnost uhradit náklady na odstranění stavby.

### **K § 253 (Postupy související s řízením o nařízení odstranění stavby, Obecné ustanovení)**

Ustanovení specifikuje případy, kdy lze využít jiný postup a zamezit tak vydání nařízení odstranit stavbu. Jedná se o možnost vydat dodatečné povolení, nové povolení v opakovaném řízení, uvedení stavby do souladu s právními předpisy a prodloužení doby trvání stavby.

V posledním odstavci je stanoven okruh účastníků řízení.

### **K § 254 až 256 (Dodatečné povolení)**

Ustanovení vymezuje situace, ve kterých lze úspěšně požádat o dodatečné povolení. Kromě standardních podmínek převzatých ze stávající právní úpravy (soulad s územně plánovací dokumentací, s veřejným zájmem chráněným zvláštními právními předpisy a s požadavky na výstavbu) se jedná zejména o prokázání dobré víry stavebníka a o uhrazení pokuty za přestupek spočívající v provedení stavby bez povolení nebo v rozporu s ním, pokud taková pokuta bude uložena. Stavbu, která by vyžadovala povolení výjimky z požadavku na výstavbu, nebude možno dodatečně povolit.

Dodatečné povolení bude ze zákona součástí řízení o nařízení odstranění stavby, nebudou tak vedena dvě samostatná řízení, jako je tomu v současné právní úpravě. Výsledkem řízení o odstranění stavby a o dodatečném povolení bude jedno rozhodnutí.

Dodatečné povolení musí být umožněno pouze v případech, ve kterých stavebník prokáže svou dobrou víru. Dle schváleného textu věcného záměru zákona musí být vědomost stavebníka a jeho dobrá víra posuzována objektivizovaně tak, jako v občanském právu (§ 4 odst. 2 OZ: „Činí-li právní řád určitý následek závislým na něčí vědomosti, má se na mysli vědomost, jakou si důvodně osvojí osoba případu znalá při zvážení okolností, které jí musely být v jejím postavení zřejmé.“). Důkazní břemeno k prokázání předpokladů dobré víry tak nese vždy stavebník.

Otázka dobré víry musí být posuzována v souladu s platnou judikaturou, ve které Nejvyšší správní soud vymezil několik případů, kdy se stavebník dobré víry zpravidla dovolávat nemůže. Např. podle rozsudku ze dne 4. 4. 2014, č. j. 4 As 170/2013-38, půjde o případ, kdy stavebník provedl stavbu v rozporu s projektovou dokumentací a o odlišnostech provedení stavby oproti schválené projektové dokumentaci zcela nepochybně věděl. Není přitom rozhodující, zda provedené úpravy byly ku prospěchu věci: „...stěžovatel totiž na provedené změny předmětné stavby a jejich charakter opakovaně odkazuje, nijak je nezpochybňuje a dokonce tvrdí, že podal návrh na zahájení řízení o změně stavby před dokončením. Stěžovatel tudíž v žádném případě nemohl být v dobré víře ohledně souladu provedených stavebních úprav se stavebním povolením.“.

Podobně v rozsudku ze dne 30. 8. 2018, č. j. 1 As 91/2018-27 Nejvyšší správní soud uvedl: „Popis, jak má dojít k napravení současného nezákonného stavu v budoucnu je v dané věci nepodstatný, neboť správní orgány rozhodují dle stavu platného k době vydání rozhodnutí, stejně tak soudy přezkoumávají rozhodnutí správních orgánů z tohoto hlediska. Stěžovatelé si

*od počátku byli vědomi, že stavbu realizovali bez příslušného rozhodnutí či opatření stavebního úřadu, musí být proto připraveni nést i následky takové situace.“*

Otázka prokázání dobré víry stavebníkem se omezí v podstatě pouze na případy, kdy stavebníkovi bylo stavebním úřadem vydáno povolení stavby, toto povolení nabylo právní moci, stavebník následně realizoval stavbu nebo s její realizací započal, a následně bylo povolení zrušeno v přezkumném řízení, a dále na případy, kdy stavební úřad vydá informaci (předběžnou informaci, neformální sdělení, apod.) o tom, že stavba žádné povolení nevyžaduje a následně se prokáže, že se tato informace nezakládala na pravdě, ať již z důvodu nesprávného posouzení podání stavebním úřadem (úředník není neomylný), nebo z důvodu nedostatečného podání, ze kterého nebylo možné zjistit všechny podstatné informace, stavební úřad nevyzval stavebníka k doplnění a podání tak vyhodnotil nesprávně (stavební úřad stavebníka uvede v omyl z nedbalosti). Za prokázání dobré víry pak nelze považovat situaci, kdy stavebník realizuje stavbu odlišnou od stavby uvedené v podání, na které obdržel odpověď stavebního úřadu, že stavba nevyžaduje povolení, nebo realizuje stavbu odlišnou od stavby uvedené v povolení. Ustanovení tak bude klást vysoké nároky na stavbyvedoucího a stavební dozor v průběhu realizace stavby.

Ustanovení dále stanovuje procesní postup při vydání dodatečného povolení stavby; zejména stanoví odlišný postup u stavby dokončené a u stavby rozestavěné. Pro dokončenou stavbu lze současně s dodatečným povolením vydat kolaudační rozhodnutí, což povede ke zrychlení celého procesu.

Rozhodnutí, které bude výsledkem řízení o nařízení odstranění stavby a o dodatečném povolení, bude obsahovat dva výroky podle toho, zda bude možno žádosti o dodatečné povolení vyhovět, či nikoliv. Pokud bude možno žádosti o dodatečné povolení vyhovět, vydá stavební úřad dodatečné povolení, řízení o nařízení odstranění stavby se zastaví. Pokud žádosti o dodatečné povolení nebude možné vyhovět, stavební úřad jedním rozhodnutím žádost o dodatečné povolení zamítne a současně nařídí odstranění stavby.

Lze shrnout, že oproti stávající úpravě, kdy řízení o dodatečném povolení stavby představuje samostatné řízení, jehož výsledkem však předurčuje pokračování či zastavení řízení o odstranění stavby, se navrhuje, aby řízení o dodatečném povolení stavby bylo součástí řízení o odstranění stavby. To znamená, že požádá-li povinný v rámci řízení o odstranění stavby o její dodatečné povolení, nedojde k přerušení řízení o odstranění stavby a zahájení řízení o dodatečném povolení, nýbrž stavební úřad po obdržení žádosti o dodatečné povolení posoudí podle zákonných hledisek, zda lze stavbu povolit. Výsledkem řízení o odstranění stavby tak bude v souladu s navrhovaným § 256 buď nařízení odstranění stavby anebo dodatečné povolení stavby. Pokud stavbu povolit nelze, stavební úřad žádost v nařízení o odstranění stavby zamítne a nařídí odstranění stavby. Z procesního hlediska tak dochází ke zjednodušení celého procesu, kdy se integrují dvě samostatná správní řízení. To, že řízení o dodatečném povolení je řízením o žádosti a řízení o nařízení odstranění stavby řízením z moci úřední, nic nemění na tom, že v rámci posuzování žádosti povinného o dodatečné povolení se musí uplatnit zásady řízení zahajovaného na žádost, v ostatním platí, že řízení o odstranění stavby je řízením z moci úřední.

### **K § 257 a 258 (Opakované řízení a nové povolení)**

Ustanovení upravuje procesní postup při vydání nového povolení v opakovaném řízení pro stavbu, pro kterou bylo povolení zrušeno. Za žádost o nové povolení stavby se považuje původní žádost, lhůta pro vydání rozhodnutí v opakovaném řízení začíná běžet dnem následujícím po nabytí právní moci zrušujícího rozhodnutí

Ustanovení upravuje podmínky, za kterých lze nové rozhodnutí vydat (soulad s územně plánovací dokumentací, s veřejným zájmem chráněným zvláštními právními předpisy a s požadavky na výstavbu) a dále stanovuje procesní postup při vydání nového povolení stavby; zejména stanoví odlišný postup u stavby dokončené a u stavby rozestavěné. Pro dokončenou stavbu lze současně s novým povolením vydat kolaudační rozhodnutí, což povede ke zrychlení celého procesu. Současně je upraven postup pro případy, kdy bylo kolaudační rozhodnutí vydáno před zrušením povolení stavby. Stavbu bude možno užívat na základě již vydaného kolaudačního rozhodnutí do nabytí právní moci nového kolaudačního rozhodnutí nebo do nabytí právní moci nařízení odstranění stavby.

### **K § 259 (Povolení prodloužení doby trvání stavby)**

Jedná se o stanovení podmínek pro vydání povolení o prodloužení doby trvání stavby (soulad s územně plánovací dokumentací, s veřejným zájmem chráněným zvláštními právními předpisy a s požadavky na výstavbu) a o procesní postup v řízení. Vlastník stavby je povinen o prodloužení doby trvání stavby požádat za doby trvání stavby. Pokud podá žádost pozdě nebo žádosti nelze vyhovět, stavební úřad nařídí odstranění stavby.

### **K § 260 a 261 (Společná ustanovení)**

Ustanovení stanovuje použití obdobného postupu pro případ, že předmětem odstranění nebo postupů souvisejících s odstraněním stavby není stavba, ale terénní úpravy nebo zařízení.

Dále je upraven procesní postup v řízení o povolení a nařízení odstranění stavby, pokud neobsahují ustanovení o povolení odstranění stavby nebo nařízení odstranění stavby speciální úpravu.

### **K § 262 (Mimořádné opatření)**

Vychází se z dosavadní koncepce úpravy případů, kdy je nutné reagovat na mimořádné události (nejtypičtěji v souvislosti s povodněmi) s tím, že právě s ohledem na mimořádnost tato ustanovení regulují jisté odchylky od požadavků a podmínek podle stavebního zákona.

V zájmu zpřehlednění jsou samostatně regulována zaprvé mimořádná stavební opatření, jejichž operativní provádění v přímé souvislosti s hrozící či probíhající mimořádnou událostí se umožňuje. Podmínkou však je, že zahájení jejich provádění, k němuž není nutné předchozí rozhodnutí či opatření stavebního úřadu, bude bez zbytečného odkladu stavebnímu úřadu oznámeno. Stavební úřad na základě oznámení vyhodnotí, zda mimořádná opatření odpovídají situaci a zvolí další postup. Vzhledem k nutnosti nalezení rychlého řešení lze

vydat rozhodnutí jako první úkon v řízení a odvolání proti rozhodnutí nemá odkladný účinek. Toto zjednodušení je určeno výhradně pro adekvátní rychlá stavební opatření ze strany dotčených osob, nikoli pro umožnění výstavby trvalého charakteru.

### **K § 263 (Obnova)**

Dále se mezi mimořádné postupy řadí obnova stavby či terénní úpravy zničené či poškozené při mimořádné události. Pokud je k dispozici původní povolení a projektová dokumentace a současně pokud obnově nebrání ani požadavky zvláštních právních předpisů účinné v době posuzování návrhu na obnovu, lze zásadně ve zjednodušeném a relativně rychlém režimu umožnit obnovu provést, aniž by bylo nutné vše opětovně detailně posuzovat a klást na takové záměry totožné požadavky jako na úplně nové záměry.

Vzhledem k potřebě nalezení rychlého řešení se obnova stavby nebo terénní úpravy stavebnímu úřadu pouze oznamuje; po třiceti dnech od oznámení lze obnovu provést, přičemž s pracemi směřujícími k obnově lze započít ihned po oznámení. Cílem je umožnit započít s obnovou co nejdříve a nebránit v započítání prací na obnově poté, co mimořádná událost nastane. V případě, že je potřeba stanovit podmínky k ochraně veřejného zájmu, vydává stavební úřad ve lhůtě 30 dnů od oznámení rozhodnutí, které lze vydat jako první úkon stavebního úřadu v řízení; pokud stavební úřad ve stanovené lhůtě rozhodnutí nevydá, lze navrženou obnovu provést na základě oznámení.

Nově je stanovena podmínka dokončit obnovu do 10 let od nabytí právní moci povolení, obdobně jako při povolení záměru.

### **K § 264 (Společná ustanovení)**

Do právní úpravy se výslovně doplňuje (dosud absentující) korektiv, který zásadně znemožňuje, aby docházelo ke zneužívání těchto mimořádných postupů. Typicky ten, kdo zanedbal své povinnosti týkající se užívání či údržby stavby, by měl nést následky svého protiprávního jednání. Jedním z těchto následků je i ztráta možnosti využít těchto mimořádných postupů, tedy úlev z povinností jinak předepsaných pro povolování záměrů. Při posuzování toho, zda jde o takový případ, je vždy nutné posuzovat věc individuálně, při reflexi individuálních specifik a důsledně se zabývat tím, zda je to právě ono konání či opomenutí vlastníka pozemku nebo stavby, kteréžto zapříčinilo mimořádnou událost či její hrozbu.

Dále je stanovena povinnost stavebníka bezodkladně oznámit stavebnímu úřadu dokončení mimořádných opatření a obnovy.

### **K § 265 (Nález)**

Zachovává se právní úprava ochrany nepředvídatelných nálezů učiněných v rámci stavební činnosti. S ohledem na integraci agend a v zájmu zjednodušení celého procesu zajistí ochranu veřejných zájmů stavební úřad, vůči němuž (jako jedinému orgánu veřejné správy) má

stavebník povinnost vždy učinit oznámení. Stavebník je vázán též povinností učinit veškerá opatření pro zachování nálezu a vše zaznamenat do stavebního deníku. Aby bylo zajištěno, že stavebník nebude omezen v další stavební činnosti po nepřiměřeně dlouhou dobu, stanovuje se stavebnímu úřadu lhůta pro rozhodnutí o souvisejících podmínkách, přičemž procesní zjednodušení spočívá v možnosti vydat takové rozhodnutí v řízení na místě dle správního řádu v návaznosti na provedení kontrolní prohlídky nebo rozhodnutím vydaným jako první úkon v řízení. Ustanovení dále stanoví speciální postup Ministerstva kultury při nálezu mimořádného významu.

Změnu původního povolení záměru bude možné provést v režimu nového řízení (vydání nového rozhodnutí) dle správního řádu. Právo na náhradu nákladů vzniklých v důsledku změny zůstává zachováno.

### **K § 266 (Informační systémy veřejné správy)**

Celá část sedmá terminologicky vychází ze zákona o právu na digitální služby, který upravuje, co je digitální službou a digitálním úkonem a především stanovuje povinnost orgánu veřejné moci digitální služby poskytovat. Digitální služby podle stavebního zákona poskytuje státní stavební správa prostřednictvím informačních systémů veřejné správy, jejichž výčet je uveden v odstavci 2. Částečně informační systémy již existují a v souvislosti s konstituováním státní stavební správy budou postupně převedeny pod správu Nejvyššího stavebního úřadu, a některé budou teprve vytvořeny.

Podle zákona o právu na digitální služby se rozumí digitálním úkonem úkon vykonávaný uživatelem služby vůči orgánu veřejné moci v rámci agendy a vedený v katalogu služeb jako úkon v elektronické podobě. Vzhledem k povinnosti stavební správy poskytovat digitální služby, musí být umožněno všechny úkony podle tohoto zákona činit i digitálně. K vývoji a zprovoznění konkrétních softwarových nástrojů podle tohoto ustanovení a aktualizace katalogu služeb je navrženo odložení účinnosti informačních systémů jednotlivě podle náročnosti jejich vývoje.

Ve vztahu k resortům obrany a vnitra je zachován požadavek na utajení určitých údajů, ochrana utajovaných skutečností podle zvláštních právních předpisů není dotčena.

V odstavci 4 je zakotvena služba informování účastníků řízení podle části šesté a dotčených osob při vydávání opatření obecné povahy podle tohoto zákona o změně údajů v nich vedených, což poslouží k transparentnosti veřejné správy a zejména ke včasnému informování účastníků řízení o úkonech v řízení.

### **K § 267 (Portál stavebníka)**

Portál stavebníka je navrhován jako samostatný informační systém veřejné správy, který bude pro fyzické a právnické osoby tvořit digitální rozhraní pro přístup do dalších informačních systémů státní stavební správy (geoportál, evidence správních úkonů, evidence elektronických dokumentací), ale i ve správě jiných orgánů, např. ČÚZK (informační systém digitální mapy

veřejné správy). Portál stavebníka bude zajišťovat funkční propojení těchto systémů. Konkrétně tak budou na portálu stavebníka dostupné:

- informace o stavu řízení,
- informace o provedených správních úkonech a vydaných rozhodnutích,
- informace o právech a povinnostech fyzických osob založených rozhodnutím nebo jiným správním úkonem evidovaným v evidenci správních úkonů,
- dokumentace evidované v evidenci elektronických dokumentací,
- údaje z informačního systému digitální mapy veřejné správy podle § 4d odst. 2 zákona o zeměměřičství.

Portál stavebníka umožní občanům činit digitální úkony, a to včetně přípravy těchto úkonů a odkazování na elektronické dokumenty v propojených informačních systémech evidencí podle tohoto zákona.

V návaznosti na právo odkazovat na elektronické dokumenty v informačních systémech veřejné správy dle stavebního zákona se navrhuje, aby komplex těchto systémů umožňoval nejen vkládání již předem připravených úkonů, ale také přípravu a kompletaci úkonů před jejich učiněním (v kombinaci s využitím interaktivních formulářů). Primárním pracovním prostorem bude pro fyzické a právnické osoby portál stavebníka, podklady však bude možné nahrávat také do evidence elektronických dokumentací a ve vybraných případech také do evidence stavebních postupů.

Očekává se, že přijetím této úpravy dojde z pohledu fyzických a právnických osob k výraznému urychlení a zpřehlednění povolovacích procesů dle stavebního zákona, neboť bude možné o všechna rozhodnutí a jiná opatření požádat pomocí jednoho portálu přístupného přes internet a příslušné podání elektronicky připravit a kompletovat s využitím interaktivních formulářů a s možností odkazovat na existující podklady, které budou snadno dostupné rovněž na jednom místě a přes internet.

### **K § 268 (Národní geoportál územního plánování)**

Ustanovení § 276 zavádí národní geoportál územního plánování jakožto agendový informační systém veřejné správy, který slouží pro zveřejňování výstupů z územně plánovací činnosti, zabezpečování přístupu k evidenci územně plánovací činnosti, sledování postupu pořizování územně plánovací dokumentace nebo poskytování prostorových dat k tématu plánované využití území (směrnice INSPIRE).

Cílem úpravy by mělo být zavedení jednotného geoportálu, jakožto informačního systému veřejné správy, přístupným způsobem umožňujícím dálkový přístup, na kterém budou zobrazeny výstupy územního plánování v České republice v jednotném datovém formátu tak, aby bylo umožněno nad těmito daty zpracovávat také geografické úlohy. Tento stav je žádoucí nejen pro veřejnou správu a občany, ale i pro investory a developery, kteří se pohybují napříč celou Českou republikou. Ti by tak nově na jednom místě:



- obdrželi přehledné informace o veškerých existujících dokumentech územního plánování, které se daného území dotýkají;
- získali tyto informace v jednotném formátu (z hlediska formálního, nikoliv z hlediska věcného řešení);
- získali informace o podmínkách, za jakých je záměr v jednotlivých plochách realizovatelný a bude tudíž ze strany stavebního úřadu pravděpodobně povolen;
- mohli provádět jednoduché geografické úlohy, které by jim např. umožnily výběr nejvhodnější lokality pro umístění jejich záměru.

Nový geoportál územního plánování bude nutně spolupracovat s jednotlivými existujícími geoportály nejen krajských úřadů, ale také s Informačním systémem katastru nemovitostí, Národním geoportálem INSPIRE a dalšími informačními systémy veřejné správy. Z hlediska procesního se pak jako logické jeví, že tento geoportál územního plánování zahrne i současnou Evidenci územně plánovací činnosti a umožní zobrazování i dalších výstupů resortu místního rozvoje.

Nezbytné také bude určit správce a provozovatele geoportálu územního plánování, kterým bude Nejvyšší stavební úřad, který může provozováním geoportálu pověřit Ústav územního rozvoje, jakožto existující organizační složku státu. ÚÚR je zřizován přímo zákonem jakožto organizační složka státu podřízená Nejvyššímu stavebnímu úřadu. ÚÚR existuje již v současné době a aktuálně je pověřen vedením Evidence územně plánovací činnosti a má základní vybavení a zkušenosti pro vedení a správu geoportálu a geodat. Je proto logické, aby tyto zkušenosti byly zúročeny a využity.

Vkládání dat do geoportálu bude umožněno ministerstvu, resp. jeho organizační složce (ÚÚR), která geoportál povede a pořizovatelům, kteří do něj budou vkládat výstupy z územně plánovací činnosti za svůj správní obvod.

Aby byly zajištěny výše uvedené funkcionality, bude nezbytné vkládat do geoportálu data v jednotném standardu, tedy data v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu ve vektorové formě. Za tímto účelem je navrhována úprava jednotného standardu vybraných částí územně plánovací dokumentace a zastavěného území, výhledově též územně analytických podkladů (viz výše). Jednotné standardy pak NSÚ zveřejní na geoportálu způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Ve vztahu k Ministerstvu obrany jako jednomu z orgánů územního plánování je zachována ochrana utajovaných skutečností podle zvláštních právních předpisů.

Nejvyššímu stavebnímu úřadu se dává zmocnění ke stanovení náležitostí obsahu geoportálu prováděcím právním předpisem.

Přístup k datům bude moci NSÚ omezit nebo odepřít ve jmenovaných případech, tedy pokud je to v zájmu veřejné bezpečnosti, zajištění obrany státu nebo ochrany mezinárodních vztahů nebo by tím byla porušena ochrana práv třetích osob plynoucích ze zvláštních právních předpisů. Pro toto omezení se přiměřeně použije § 11d zákona č. 123/1998 Sb., o právu na informace o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

Toto ustanovení je klíčové zejména ve vztahu k datům, které jsou v zájmu veřejné bezpečnosti, zajištění obrany státu nebo ochrany mezinárodních vztahů, případně by jejich zveřejněním byla porušena ochrana práv třetích osob, plynoucích ze zvláštních právních předpisů (např. ochrana obchodního tajemství, ochrana jiných utajovaných skutečností, ochrana osobních údajů apod.).

### **K § 269 (Evidence stavebních postupů)**

Evidence stavebních postupů je informační systém umožňující ukládání:

- údajů o probíhajících řízeních podle stavebního zákona;
- úkonů účastníků a stavebního úřadu v řízeních a údajů o těchto úkonech (zejména informace o oprávněné úřední osobě, jejich úkonech a jejím podílu na výsledném rozhodnutí);
- rozhodnutí a údajů o nich.

Do evidence bude integrována i funkcionalita umožňující generování automatického rozhodnutí. Evidence tak fyzickým a právnickým osobám umožní prostřednictvím portálu stavebníka získat:

- informace o stavu řízení a o tom, jaké v něm byly učiněny úkony;
- přístup k rozhodnutím a automatickým rozhodnutím.

V současnosti musí fyzické a právnické osoby získávat tyto informace a dokumenty především nahlížením do spisu, jež nelze provádět prostřednictvím veřejné informační sítě. Zpřístupněním informací a dokumentů způsobem umožňujícím dálkový přístup dojde ke zjednodušení postupů pro navrhovatele v rámci povolovacích procesů podle stavebního zákona, tak k efektivnější spolupráci dotčených osob a veřejnosti tam, kde je stavebním zákonem předvídána.

Rozsah přístupu k evidenci správních úkonů upravuje společné ustanovení pro přístup k evidencím.

### **K § 270 (Evidence elektronických dokumentací)**

Evidence elektronických dokumentací je datovým úložištěm projektových dokumentací, jakožto i dalších podkladů pro řízení podle stavebního zákona. Vzhledem k tomu, že hlavním účelem evidence je poskytnutí sdíleného diskového prostoru, stanoví veškeré technologické požadavky na ukládané soubory a další podrobnosti prováděcí právní předpis. Povinné využití projektanty plyne ze základního ustanovení této části zákona.

### **K § 271 (Přístup do evidencí)**

Úprava přístupu do obou evidencí je navázána na úpravu nahlížení do spisu ve správním řízení podle § 38 správního řádu, protože musí být zachována zásada neveřejnosti správního

řízení. Údaje vedené v evidenci správních úkonů a evidenci elektronických dokumentací v podobě, která není strojově čitelná, tak budou přístupné pro

- účastníky řízení a jejich zástupce a

- jiné osoby, prokáží-li právní zájem nebo jiný vážný důvod a nebude-li tím porušeno právo některého z účastníků, popřípadě dalších dotčených osob anebo veřejný zájem.

Poskytování dokumentace ve strojově čitelném formátu (míněno editovatelném) je navázáno na stávající úpravu, která k poskytnutí kopie dokumentace vyžaduje souhlas toho, kdo dokumentaci pořídil, případně souhlas vlastníka stavby, které se dokumentace týká. Ačkoli judikatura (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 7. 2019, č.j. 2 As 256/2017-48) obecně směřuje k relativizaci požadavku souhlasu podle dosavadní úpravy a stanovuje, že stavební úřad nemůže bez dalšího odepřít pořízení kopie dokumentace v případě absence tohoto souhlasu, bude souhlas nadále povinný při požadavku na přístup k dokumentaci v tzv. editovatelném formátu. Ochranu práv a zájmů ostatních účastníků řízení bude zpravidla možné zajistit i na základě přístupu k dokumentaci ve formátu, který není strojově čitelný, byť bude zpřístupněna způsobem umožňujícím dálkový přístup (softwarové omezení).

### **K § 272 (Identifikační systém čísla stavby)**

Informační systém identifikačního čísla stavby slouží primárně k přiřazování jedinečných identifikátorů stavbám a sekundárně k ukládání vybraných údajů o stavbách na základě jejich klasifikace, především pro statistické účely. Systém umožňuje jednoznačně identifikovat stavbu v informačních systémech a přiřazovat k němu údaje a dokumenty nebo sdružovat informace vedené ke stavbě v jiných informačních systémech.

Informační systém identifikačního čísla stavby tedy bude sloužit především pro vnitřní potřebu veřejné správy. Z toho důvodu se přidělování identifikačního čísla stavby předpokládá pouze u těch staveb, které podléhají povolovacím procesům podle stavebního zákona. Smyslem navrhované úpravy není vytvářet duplicitní evidenci obsahující údaje již vedené v katastru nemovitostí. Identifikační číslo stavby bude přidělováno ve smyslu veřejného práva, přičemž stavby evidované v katastru nemovitostí jsou evidované na principu vlastnictví, tedy soukromého práva. Současně rozsah evidovaných údajů stanovený prováděcím předpisem bude upraven tak, aby nebyly duplicitně vedeny údaje o stejných objektech, jsou-li tyto údaje již vedeny v katastru nemovitostí.

Obdobně jako v případě evidence správních úkonů či evidence elektronických dokumentací bude prováděcím právním předpisem stanoven rozsah evidovaných dat pro účely tohoto systému a konkrétní technický způsob přidělování identifikačního čísla stavby.

### **K § 273**

Ustanovení konstituuje agendový informační systém státní stavební správy, který bude sloužit k vedení agendy stavebních úřadů a dotčených orgánů k úkonům podle stavebního zákona, zejména jako rozhraní pro služební přístup do informačních systémů státní stavební správy, jejich editaci a správu.

## **K § 274**

Ustanovení stanoví povinnost orgánů státní stavební správy vést spisovou v elektronické podobě, přičemž se stanoví, že v této spisové službě lze odkazovat na dokumenty v již existujících systémech státní stavební správy.

## **K § 275 (Výkon činnosti autorizovaných inspektorů)**

Úprava výkonu činnosti autorizovaných inspektorů je z části převzata z dosavadní právní úpravy. Nově bude v pravomoci autorizovaného inspektora pouze vydávání odborných posudků pro účely kolaudace staveb.

## **K § 276 a 277 (Podmínky výkonu činnosti, Žádost o udělení oprávnění)**

Ke změně dochází ve způsobu povolení výkonu činnosti autorizovaného inspektora. Dosavadní jmenování autorizovaným inspektorem je nahrazeno udělením oprávnění k výkonu činnosti autorizovaného inspektora, které uděluje Nejvyšší stavební úřad. Ustanovení § 277 definuje náležitosti žádosti o udělení oprávnění k výkonu činnosti. Podmínky výkonu činnosti autorizovaného inspektora jsou převzaty z dosavadní právní úpravy.

## **K § 278 (Bezúhonnost)**

Oproti dosavadní právní úpravě je bezúhonnost autorizovaného inspektora upravena, nově se za bezúhonnou mj. nepovažuje osoba, která byla pravomocně odsouzena za trestný čin spáchaný úmyslně; to znamená za jakýkoliv trestný čin, nikoliv pouze za trestný čin spáchaný v souvislosti s prováděním stavby anebo s činností autorizovaného inspektora.

## **K § 279 a 280 (Doba platnosti a zánik oprávnění)**

Doba platnosti je převzata z dosavadní právní úpravy. Zánik oprávnění a zrušení oprávnění je definováno nově, nicméně vychází z dosavadní právní úpravy a koresponduje s podmínkami pro zánik funkce a odvolání z funkce v současné právní úpravě.

## **K § 281 a 282 (Výkon činnosti autorizovaného inspektora)**

Výkon činnosti autorizovaného inspektora a podmínky, za jakých může činnost vykonávat, jsou převzaty z dosavadní právní úpravy. Nově jsou pouze upřesněny požadavky na pojistné krytí u stanovení povinnosti uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu. Pojištěním musí být kryta škoda způsobená výkonem činnosti autorizovaného inspektora.

### **K § 283 (Práva a povinnosti autorizovaného inspektora)**

Ustanovení upravuje právo autorizovaného inspektora vydat odborný posudek ke kolaudaci stavby, dále definuje náležitosti tohoto posudku a výčet staveb, pro které nelze odborný posudek autorizovaného inspektora vydat.

Ustanovení upravuje povinnost autorizovaného inspektora poskytnout stavebnímu úřadu na jeho výzvu expertní součinnost. Úprava této povinnosti autorizovaného inspektora koresponduje s dosavadní právní úpravou.

### **K § 284 (Příprava a provádění zkoušek)**

Ustanovení stanovuje povinnosti Komory. Komora organizačně zajišťuje provádění přípravy a zkoušek uchazečů, vedení evidence autorizovaných inspektorů a další úkony s tím související. Dále shromažďuje, eviduje, aktualizuje a poskytuje informace nebytné pro činnost autorizovaného inspektora. K zabezpečení jednotného postupu při výkonu činnosti autorizovaných inspektorů zřizuje koordinační orgán. Jedná se o společný orgán schvalovaný na návrh Komory Nejvyšším stavebním úřadem.

### **K § 285 (Působnost Nejvyššího stavebního úřadu)**

Ustanovení upravuje působnost Nejvyššího stavebního úřadu ve vztahu k autorizovaným inspektorům a ke Komoře.

### **K § 286 až 289 (Kontrola ve věcech územního plánování)**

S ohledem na změny v institucionální oblasti (viz výše), které znamenají ponechání pořizování nástrojů územního plánování v přenesené působnosti, je nezbytné řešit také problematiku kontroly na úseku územního plánování. Ten je v současné úpravě řešen v § 171 zákona č. 183/2006 Sb. Navržená úprava z tohoto ustanovení v zásadě vychází.

Ustanovení § 286 stanovuje, které orgány provádí kontrolu a vůči komu je kontrola směřovaná. Jednoznačně se také uvádí, že kontrola ve věcech územního plánování je vykonávána nejen nad výkonem přenesené působnosti, ale též nad výkonem samostatné působnosti.

Při výkonu kontroly ve věcech územního plánování Nejvyšší stavební úřad a krajské úřady kontrolují dodržování ustanovení tohoto zákona, právních předpisů vydaných k jeho provedení, jakož i na dodržování opatření obecné povahy a rozhodnutí vydaných na základě tohoto zákona. Vzhledem ke skutečnosti, že pořizovatelská činnost v případě územně plánovací dokumentace trvá v některých případech i řadu let, umožňuje odstavec 2 vykonat státní dozor i v průběhu tohoto procesu. Pokud je kontrola shledána důvodnou, pozastaví nadřízený orgán proces pořizování a nařídí současně pořizovateli zjednat nápravu.

Součástí kontroly na úseku územního plánování je také ukládání nápravných opatření v případě, kdy je zjištěna nečinnost pořizovatele. Je-li pořizovatel nečinný, stanoví mu

kontrolní orgán přiměřenou lhůtu, ve které má úkon učinit. Lhůtu nelze zákonem stanovit pevně, bude vždy odvislá od rozsahu a náročnosti úkonu, který má být ze strany pořizovatele učiněn.

Jsou-li při kontrole zjištěny nedostatky, vyzve Nejvyšší stavební úřad nebo krajský úřad, se zřetelem na jejich charakter a následky, či možné následky, ke zjednání nápravy v přiměřené lhůtě; přitom může do doby zjednání nápravy opatřením pozastavit nebo omezit výkon činnosti, při níž dochází k porušování povinností. Je-li uvedeným opatřením pozastaveno pořizování územně plánovací dokumentace, může námitky proti kontrolním zjištěním a uloženým opatřením k nápravě podat i kraj nebo obec, pro které je územně plánovací dokumentace pořizována

Bylo-li pozastaveno pořizování územně plánovací dokumentace nadřízeným orgánem, lze v pořizování pokračovat až po potvrzení nadřízeného orgánu, že byly nedostatky odstraněny. Jedná se o ustanovení, které má za cíl odstranit případné nedostatky již v procesu přípravy a projednání územně plánovací dokumentace, kde nelze čekat až na konečný výsledek, protože případnými chybami by byly zatíženy všechny navazující procesy.

K základní úpravě ve stavebním zákoně se subsidiárně použije zákon č. 255/2012 Sb., o kontrole (kontrolní řád), ve znění pozdějších předpisů.

Při kontrole nad vydáváním a obsahem usnesení, rozhodnutí a jiných opatření obcí a krajů v samostatné působnosti ve věcech územního plánování se ustanovení hlavy šesté a sedmé zákona o krajích, ustanovení hlavy šesté a sedmé části první zákona o obcích a hlavy desáté a jedenácté části první zákona hlavním městě Praze upravující i tzv. dozor nad akty územní samosprávy vydávanými v samostatné působnosti použijí obdobně.

### **K § 290 (Kontrola ve věcech stavebního řádu, Stavební kontrola)**

Stavebním úřadům náleží široká kontrolní pravomoc při plnění povinností vyplývajících z právních předpisů.

Navrhovaná právní úprava předpokládá subsidiární aplikaci obecného právního předpisu, který reguluje problematiku kontroly a jejího provádění - tj. kontrolního řádu. Současný kontrolní řád totiž reguluje jak kontrolu vnitřní, tak kontrolu vnější vykonávanou orgány veřejné správy vůči osobám mimo soustavu veřejné správy. Kontrolní řád se aplikuje subsidiárně tam, kde stavební zákon nemá speciální právní úpravu (vlastní právní úpravu má stavební zákon především ve vztahu ke vstupům, neboť právní úprava kontrolního řádu se nejeví jako dostatečná).

Dosavadní právní úprava, v níž je kontrolní řád vyloučen, je problematická, neboť neposkytuje dostatečný právní rámec pro provedení kontroly. Kontrolu ze strany stavebního úřadu je třeba vnímat jako (třeba i někdy nezákonný) zásah do práv kontrolované osoby, pročež je nutné poskytnout základní zákonné garance a jednoznačně vymezit práva a povinnosti jak kontrolovaného, tak i kontrolujícího. S ohledem na to, že protokol o kontrole může být využit i v rámci přestupkového řízení či v dalších řízeních z moci úřední, je nanejvýš vhodné, aby byla kontrola provedena zákonem předpokládaným způsobem, aby

měla kontrolovaná osoba možnost se proti způsobu provádění kontroly efektivně bránit, stejně tak, aby mohla uplatnit námitku podjatosti proti kontrolovaným osobám.

### **K § 291 (Kontrola)**

Účelem kontroly je, aby byl záměr prováděn v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením orgánu státní stavební správy, aby byl užíván jen k účelu určenému dle zákona, aby neohrožoval život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí, zájmy státní památkové péče, archeologické nálezy a sousední stavby, popřípadě nezpůsoboval jiné škody či ztráty, aby se při výstavbě a užívání záměru a stavebního pozemku předcházelo důsledkům živelních pohrom, náhlých havárií či jiných mimořádných událostí, čelilo jejich účinkům nebo aby se nebezpečí takových účinků snížilo, aby byly odstraněny stavebně bezpečnostní, požární, hygienické, zdravotní nebo provozní závady na záměru anebo na pozemku, včetně překážek bezbariérového užívání záměru a též, aby bylo možné provést stavební práce, které byly rozhodnutím stavebního úřadu nařízeny.

Pro případ zjištění nedostatků, které lze odstranit bez autoritativního nařízení a které není nutno řešit obratem (tak tomu bude ostatně nejčastěji), se umožňuje v prvním kroku učinit ústní (kvalifikovanou) výzvu s poučením o dalším postupu, která bude zaznamenána v protokolu.

Kontrolní prohlídky se vždy bude účastnit stavebník. Nicméně zejména v případech složitějších staveb bude pro stavební úřad vhodné, aby k této kontrolní prohlídce předvolal též další osoby (vždy bude záležet na předmětu konkrétní kontrolní prohlídky).

Ustanovení upravuje možnost stavebního úřadu vydat pověření ke kontrole ve formě průkazu, jehož vzor stanoví prováděcí právní předpis – vyhláška Nejvyššího stavebního úřadu. Tato možnost umožní pro osoby, které běžně budou kontrolu jako kontrolující provádět, vydat pověření ve formě průkazu, aniž by bylo nutné následně vydávat pro každou kontrolu samostatné pověření. Naopak některé osoby budou vystupovat jako kontrolující naprosto výjimečně, tam se naopak jeví jako vhodnější vydání individuálního pověření ke kontrole. Zároveň bude-li vzor stanoven prováděcím právním předpisem, dojde ke sjednocení průkazů, což zjednoduší i prokazování kontrolujících, neboť tato forma pověření bude mít jednotnou, kontrolovaným snadno ověřitelnou, formu.

### **K § 292 (Vstup na pozemek a do stavby)**

Zajištění vstupu na pozemky a do staveb je stěžejní podmínkou pro provedení řádné kontroly a dostatečného zjištění skutečností podstatných pro stavební úřad tak, aby si mohl učinit odůvodněnou úvahu, zda na základě kontroly zahájí řízení z moci úřední či nikoliv, popř. uloží kontrolované osobě povinnost. Výslovně se uvádí, že uvědomění vlastníka o vstupu nemusí být formalizováno. Zcela postačí ústní uvědomění na místě samém učiněné před vstupem a zaznamenané v protokolu, avšak stavební úřad je povinen prokázat, že k tomuto uvědomění došlo. Obecně ovšem právní úprava předpokládá vstupy s vědomím vlastníků.

Nicméně, aby nebyla kontrola znemožněna v situaci, kdy hrozí bezprostřední nebezpečí, a v případech, u kterých existují závažné indicie svědčící o porušení zákonem daných povinností, a zároveň kdy nelze vlastníka odpovídajícím způsobem uvědomit, umožňuje se vstup i bez předchozího uvědomění. Využití takového postupu je možné toliko pro výjimečné případy tak, aby byly respektovány požadavky na ochranu vlastnictví a soukromí, a nevztahuje se na vstupy do obydlí, které mají vlastní režim plynoucí již z ústavního pořádku České republiky. Nicméně i v těchto mimořádných případech je nutné bez zbytečného odkladu vlastníka, byť ex post, informovat.

Ustanovení speciálně upravuje možnost vstupu kontrolujícího do obydlí bez souhlasu vlastníka nebo uživatele, přičemž rozlišuje dvě situace a to vstup do obydlí, které je užíváno pouze pro bydlení a dále vstup do obydlí, které je užíváno pro podnikání nebo provozování jiné hospodářské činnosti.

V případě nebezpečí z prodlení a za výslovně uvedených mimořádných okolností (ohrožení života), se nově stanovuje možnost stavebního úřadu zjednat si přístup na pozemek nebo do stavby. K ochraně kontrolujících osob při zjednání přístupu se zakotvuje součinnost a ochrana Policie ČR.

### **K § 293 (Zakazující opatření)**

Ustanovení zakládá pravomoc stavebního úřadu autoritativně a z hlediska procesního co nejjednodušeji zakázat určitou aktivitu v případě, že je prováděna v rozporu s právními předpisy. Dochází-li k porušení zákona, je nutné umožnit stavebnímu úřadu promptně na nastalou situaci reagovat a to i bez provedené kontroly. Cílem je tedy to, aby v důsledku uložení zakazujícího opatření již nadále nedocházelo k porušování zákona.

S ohledem na smysl a účel této pravomoci je nutné, aby se stavební úřad dostatečným způsobem vypořádal s tím, proč jsou dány důvody pro aplikaci této pravomoci. Nedostačující bude pouze obecná nic neříkající formulace, stavební úřad musí uvést konkrétní skutkové okolnosti, jež ho vedly k závěru o tom, že dochází k porušování zákona a je na místě zakázat určitou činnost.

Stavební úřad může současně uložit další opatření, jeli to nezbytné vzhledem k povaze a následkům činnosti, která se zakazuje. Návazně na takto uložený zákaz pak zpravidla stavební úřad učiní z moci úřední další nezbytné kroky. Např. v případě nepovoleného záměru přistoupí k zahájení řízení o jeho odstranění.

### **K § 294 (Opatření k nápravě)**

Stavební úřad může po zvážení veškerých zjištěných skutečností rozhodnout o nařízení opatření k nápravě, kteréžto spočívá v aktivním konání, a to i bez provedené kontroly. Druhy opatření k nápravě se přebírají z dosavadní právní úpravy. Pro vyklizení stavby platí, že zahrnuje i případné vyvedení zvířat či vynesení věcí.

První odstavec dále uvádí demonstrativní výčet okolností, jež budou důvodem pro nařízení opatření k nápravě. Zpravidla se jedná o velmi závažné okolnosti, které ze strany stavebního



úřadu vyžadují aktivní kroky k tomu, aby závadnému stavu bylo zabráněno a došlo k nápravě onoho nežádoucího stavu. Právní úprava předpokládá i existenci dalších okolností, jež budou opravňovat stavební úřad přistoupit k nařízení opatření k nápravě. Vždy se však stavební úřad musí v odůvodnění rozhodnutí vypořádat s tím, jaké okolnosti odůvodnily uložení nařízení opatření k nápravě.

V případě řady nařízených opatření k nápravě bude nutné k jejich provedení zajistit projektovou dokumentaci či jiný podklad. Stavební úřad primárně jejich obstarání nařídí vlastníku záměru či pozemku, a to ve stanovené lhůtě. S ohledem na nutnost jednat, neposkytne-li tato osoba nezbytnou součinnost (ač byla řádně poučena o následcích nevyhovění tomuto rozhodnutí), je stavební úřad oprávněn si tyto podklady zajistit sám a následně uložit rozhodnutím úhradu těchto nákladů.

Účastenství v řízení o uložení opatření k nápravě, jakožto řízení vedeném z moci úřední, se posoudí dle obecné úpravy ve správním řádu se speciální úpravou ohledně účastenství nájemců. Zjednodušení procesního postupu je spjato s možností vést řízení na místě či vydat rozhodnutí jako první úkon v řízení, vše s tím, že odvolání proti takto vydanému rozhodnutí nemá odkladný účinek. Ustanovení dále řeší způsob doručení rozhodnutí o nařízení vyklizení a to i osobám, které se ve stavbě zdržují, ale nejsou stavebnímu úřadu známy.

### **K § 295 (Provedení opatření k nápravě)**

S ohledem na povahu opatření k nápravě dojde v řadě případů k situaci, kdy je nutné nejen opatření k nápravě uložit, ale též fakticky realizovat – provést. Ustanovení zakládá stavebnímu úřadu pravomoc provedení opatření k nápravě zajistit prostřednictvím osoby oprávněné k tomu dle právních předpisů, a to za předpokladu, že hrozí nebezpečí z prodlení, a osoba, které bylo opatření k nápravě uloženo, své povinnosti (dobrovolně) neplní. Jelikož bude v řadě případů nutné provedení zajistit a stavebnímu úřadu se nemusí podařit sjednat s oprávněnou osobou to, aby byly práce provedeny, je stavební úřad oprávněn provedení prací takové osobě nařídit. Vzhledem k hrozícímu nebezpečí z prodlení se při stanovení této osoby nepoužije zákon o veřejných zakázkách.

Výchozí pravidlo stanovuje vlastníku povinnost uhradit náklady za provedení opatření k nápravě. Až v případě jeho nečinnosti či nenalezení dohody bude hradit cenu stavební úřad, aby nebyl zatížen ten, kdo uložené opatření skutečně provádí. Tento stav je koncipován jako dočasný, neboť se zakládá pravomoc stavebního úřadu správním rozhodnutím uložit vlastníkovu povinnost jím zaplacenou částku uhradit zpět do státního rozpočtu tak, aby stavební úřad nebyl vystaven soukromoprávnímu sporu, jehož předmětem bude uhrazená cena.

### **K § 296 a 297 (Opatření na sousedním pozemku nebo stavbě)**

Každý stavebník je povinen primárně zajistit si právní titul k tomu, aby mohl provést navrhovaný záměr třeba právě i ze sousedních staveb či pozemků. Hodlá-li tedy stavebník realizovat záměr ze sousední stavby či pozemku, je nutné, aby se předem dohodl

na souvisejících podmínkách s dotčenými vlastníky či osobami oprávněnými z věcného břemene. Nepodaří-li se uzavřít dohodu, má stavebník již v současné době k dispozici řešení v režimu soukromého práva (§ 1022 občanského zákoníku), a tedy i možnost obrátit se na civilní soud a právo přístupu si nechat tímto soudem zřídit.

Pouze v případě, že stavební úřad nařídil opatření k nápravě dle příslušných ustanovení stavebního zákona a že mezi dotčenými osobami primárně nedošlo k dohodě, může stavební úřad ve veřejném zájmu uložit opatření na sousedním pozemku či stavbě tak, aby byla umožněna i faktická realizace nařízeného opatření. Omezení uložené takovým opatřením může spočívat například v povinnosti umožnit či zřídit přístup nebo příjezd, umožnit provedení prací ze sousedního pozemku nebo stavby, nebo umožnit umístění staveniště či jeho části.

Za sousední nemovitou věc je třeba považovat nejen bezprostředně mezující věci (tedy typicky pozemek mající společnou hranici s pozemkem, na kterém má být změna záměru realizována), ale též nemovité věci dle okolností v přiměřené vzdálenosti se nacházející, resp. navazující.

Opatření na sousedním pozemku bude ukládáno v řízení z moci úřední nebo na žádost vlastníka stavby nebo pozemku, kterému je opatření k nápravě nařízeno, pročež případné podání vlastníka sousední stavby nebo pozemku (ať již bude označeno jakkoliv) stavební úřad vyhodnotí v souladu se správním řádem jako podnět k zahájení řízení z moci úřední.

Ustanovení § 297 vymezuje podmínky, které je nutno opatřením stanovit, jako povinnost co nejméně rušit užívání sousedního pozemku a uvedení pozemku do předchozího stavu. Dále je upraven okruh účastníků řízení a možnost vyloučení odkladného účinku.

### **K § 298 (Kontrola výkonu působnosti stavebních úřadů, Působnost)**

Právní úprava předpokládá výkon kontroly na úrovni státní stavební správy, tedy na úrovni ústřední (Nejvyšší stavební úřad) a krajské (Krajské stavební úřady). Jedná se o kontrolu výkonu působnosti specializovaného stavebního úřadu, krajských stavebních úřadů a obecních stavebních úřadů.

### **K § 299 (Nápravná opatření)**

Ustanovení upravuje postup kontrolucí při zjištění nedostatků a možnost pozastavit nebo omezit výkon činnosti stavebního úřadu, při které dochází k porušování právní povinnosti (zjednání nápravy).

### **K § 300 až 302 (Přestupky osob, přestupky vybraných osob, přestupky fyzických osob)**

Návrh mění postavení přestupků v rámci systematiky stavebního zákona. V části se společným nadpisem „Přestupky“ nejsou žádná jiná než ustanovení o přestupcích a dochází tak k důslednému legislativně technickému oddělení ustanovení o přestupcích od ostatních

ustanovení zákona. Navrhované uspořádání zároveň usnadňuje prostou orientaci v navrhovaném právním předpisu.

Protiprávní jednání osob i v oblasti stavebního práva lze postihnout jako přestupek teprve tehdy, jestliže nelze jejich právní postavení negativně ovlivnit vhodnějším (požadavek efektivity) a současně méně invazivním nástrojem (požadavek subsidiarity). Nepostačí tedy pouhé naplnění formálních znaků přestupku (objekt, objektivní stránka, subjekt, subjektivní stránka). Správní orgán musí předtím, než přikročí k samotnému řízení o přestupku, nejprve zkoumat, zdali je naplněn též materiální znak přestupku – společenská škodlivost. Hovoříme tedy o materiálně-formálním pojetí přestupku. Správní orgán musí též zvažovat některé jiné právní následky porušení povinnosti (např. nařízení odstranění stavby), které mohou mít citelné nebo i citelnější důsledky než správní trest.

Při formulaci objektivní stránky skutkové podstaty přestupku předkladatel zkombinoval dle požadavku Zásad tvorby právní úpravy přestupků zobecněnou objektivní stránku skutkové podstaty s ohledem na druh porušené povinnosti s metodou odkazu na ustanovení zákona, v němž je povinnost uložena. Návrh využívá též doplňkový způsob formulace objektivní stránky skutkové podstaty přestupku, konkrétně kvalifikovanou skutkovou podstatu, která skutkovou podstatu základní doplňuje o další znaky zvyšující typovou závažnost přestupku (neboť se jedná o záměr v chráněném území, v ochranném pásmu, na nezastavitelném pozemku, v nezastavěném území, o záměr EIA nebo o záměr vyžadující vydání integrovaného povolení).

Návrh vyhovuje též požadavku náležitého označení subjektu přestupku. Nově jsou jednotlivé skutkové podstaty podřazeny právě dle subjektů, resp. jejich rolí, v jakých povinnosti stanovené stavebním právem porušují.

Subjektivní stránka skutkové podstaty přestupků v oblasti stavebního práva vychází z přestupkového zákona. U právnických osob a podnikajících fyzických osob je založena na objektivní odpovědnosti s možností liberace. U fyzických osob pak návrh předpokládá jednání zaviněné s tím, že postačí zavinění z nedbalosti.

Při stanovení výše pokuty dbal předkladatel na doporučení obsažené v Zásadách tvorby právní úpravy přestupků a stanovil pouze její horní hranici, aby při stanovení absolutně určitého trestu nedocházelo k přílišnému omezení správního uvážení. Zároveň nebyl shledán důvod pro stanovení dolní hranice výše pokuty. Při stanovení horní hranice pokuty bylo vycházeno ze stávajícího zákona, navrhuje se ale zvýšit horní hranice pokuty v relaci k růstu mezd za období od přijetí stávajícího stavebního zákona, tzn. od roku 2006 do roku 2022 a možnosti reagovat na nejzávažnější porušení zákona. Horní hranice pokut tak byly oproti stávajícímu stavu zvýšeny na dvojnásobek. Obdobně jako u stávajícího zákona jsou dle horní hranice pokuty rozděleny přestupky podle jejich typové závažnosti do čtyř skupin, aby nedocházelo k neodůvodněným rozdílům ve výši ukládaných pokut s ohledem na jejich společenskou škodlivost. V úvahu byla brána i skutečnost, aby uložené pokuty za přestupky byly, co do jejich výše, také reálně vymahatelné. Návrh dbá též ústavního principu rovnosti subjektů v právech ve smyslu čl. 1 Listiny základních práv a svobod, výše pokuty tedy není navázána na podnikatelskou činnost osoby, ale na význam porušené povinnosti, případně

další, typové znaky skutkové podstaty (např. charakter území, v němž došlo ke spáchání přestupku).

V souladu se Zásadami tvorby právní úpravy přestupků je stanovení přísnějšího správního trestu (zvýšené horní hranice pokuty) u přestupku podle kvalifikované skutkové podstaty vyjádřeno v odstavci následujícím za odstavcem, který upravuje správní trest u základní skutkové podstaty. V tomto novém odstavci je odkázáno na odpovídající základní skutkovou podstatu a jsou uvedeny okolnosti odůvodňující uložení přísnějšího správního trestu (neboť se jedná o záměr v chráněném území, v ochranném pásmu, na nezastavitelném pozemku, v nezastavěném území, o záměr EIA nebo o záměr vyžadující vydání integrovaného povolení).

Terminologické změny návrhu oproti stávající úpravě odráží i jednotlivé skutkové podstaty přestupků. Skutkové podstaty reflektují i snahu návrhu zpřehlednit stavební řízení tím, že výsledkem veškerých povolovacích procesů nově stanoví tzv. „povolení“, resp. jeden z jeho typů (zrychlené, rámcové, povolení dodatečné, integrované povolení, povolení předčasného užívání, povolení odstranění stavby).

### **K § 303 (Společná ustanovení)**

Společná ustanovení k přestupkům uvádí věcnou příslušnost k projednání přestupku a výběru a vymáhání uložených pokut.

### **K § 304 (Postavení stavebníka)**

Návrh má za cíl posílit postavení stavebníka v řízení před správními soudy. Správní soudnictví v České republice, které ideově navazuje na správní soudnictví v Rakousku-Uhersku a předválečném Československu, je jedním z pilířů kontroly veřejné správy. Kontrola zákonnosti veřejné správy prostřednictvím správního soudnictví však není koncipována jako přímá kontrola veřejné správy soudy, nýbrž se jedná o kontrolu skrze ochranu veřejných subjektivních práv jednotlivců proti zásahům moci výkonné (srov. KÜHN, Zdeněk, KOCOUREK, Tomáš a kol., Soudní řád správní. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2019, s. 3)

Úprava správního soudnictví tak provádí čl. 36 odst. 2 Listiny, podle kterého: „Kdo tvrdí, že byl na svých právech zkrácen rozhodnutím orgánu veřejné správy, může se obrátit na soud, aby přezkoumal zákonnost takového rozhodnutí, nestanoví-li zákon jinak. Z pravomoci soudu však nesmí být vyloučeno přezkoumávání rozhodnutí týkajících se základních práv a svobod podle Listiny.“.

Ve věcech stavebních proto správní soudnictví poskytuje ochranu účastníkům stavebního řízení, kteří tvrdí, že stavebním povolením bylo zasaženo do jejich subjektivních práv. Nelze ale odhlédnout od skutečnosti, že rozhodnutím o žalobě, resp. zrušením či změnou napadeného rozhodnutí, bude stavebník přímo dotčen na svých právech. Stavebník tak naplňuje definici osoby zúčastněné na řízení ve smyslu § 34 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „SŘS“).

Postavení osoby zúčastněné na řízení však obecně není získáváno automaticky, nýbrž je třeba soudu oznámit, že daná osoba hodlá v řízení uplatňovat práva osoby zúčastněné na řízení, a to po výzvě soudu. V zájmu ochrany práv stavebníka a vlastníka stavby a posílení jejich postavení v soudním řízení je však ve stavebním zákoně zakotvena speciální úprava, která přiznává stavebníkovi a vlastníkovi stavby automaticky postavení osoby zúčastněné na řízení, čímž bude posílena možnost hájení jejich práv.

Automatické postavení osoby zúčastněné na řízení však neimplikuje také nutnost procesní aktivity stavebníka nebo vlastníka stavby. Stavebník nebo vlastník stavby mohou být jako osoby zúčastněné na řízení procesně pasivní, nicméně budou vždy o průběhu soudního řízení informováni.

Co se týče procesních práv stavebníka nebo vlastníka stavby jako osoby zúčastněné na řízení, současná judikatura Nejvyššího správního soudu přiznává osobám zúčastněným na řízení prakticky stejná práva jako účastníkům řízení (např. navrhopvat důkazy nebo vyjadřovat se k nim), s výjimkou práva disponovat předmětem řízení.

### **K § 305 (Lhůta pro podání žaloby)**

Navrhuje se úprava lhůty pro podání žaloby proti rozhodnutí stavebního úřadu. Obecná lhůta pro podání žaloby činí dva měsíce, přičemž rozsah této lhůty lze vysledovat již v říjnovém zákoně. Říjnový zákon stanovil lhůtu pro podání žaloby v délce 60 dnů.

Obecně mohou správní rozhodnutí ve věcech stavebních obsahovat desítky stran odůvodnění a mohou být mimořádně obsáhlá. Lhůta dvou měsíců pro podání žaloby se tak jeví, vzhledem k absenci povinného právního zastoupení, jako lhůta dostatečná na seznámení se s rozhodnutím a sepsání žaloby ke správnímu soudu. V této souvislosti si však nelze nepovšimnout nepoměru mezi lhůtou pro podání žaloby a lhůtou pro podání kasační stížnosti, která činí podle soudního řádu správního 14 dní. I rozsudky krajských soudů mohou být co do odůvodnění poměrně rozsáhlé a příprava kasační stížnosti může být proto náročná. Proto soudní řád správní stanoví nejen povinné právní zastoupení v řízení před Nejvyšším správním soudem, ale také v § 106 soudního řádu správního možnost stanovit lhůtu pro doplnění kasační stížnosti, avšak vždy v délce jednoho měsíce.

Navržená úprava má proto za cíl stanovit obdobný princip jak pro podání žaloby proti rozhodnutí, tak pro podání kasační stížnosti. Navrhuje se však obecnou lhůtu stanovit na jeden měsíc, což bude mít za důsledek výrazné zkrácení okamžiku, kdy budou mít osoby, jimž z rozhodnutí náleží práva nebo jsou uloženy povinnosti, jistotu ohledně právního stavu nastoleného rozhodnutím. Dojde tak k časnějšímu zjištění účastníků původního řízení, že v jejich věci byla podána žaloba.

Vzhledem ke zkrácení lhůty pro podání žaloby se s cílem zachování dostatečné ochrany práv a oprávněných zájmů dotčených osob navrhuje úprava stanovení lhůty pro doplnění žaloby, a to tak, že žaloba musí být doplněna do dvou měsíců od okamžiku oznámení rozhodnutí. Žalobce tak musí podat žalobu do jednoho měsíce ode dne oznámení rozhodnutí, přičemž do dvou měsíců musí být žaloba perfektní. Touto úpravou tak dojde k včasnějšímu uvědomění účastníků původního řízení o tom, že byla podána žaloba proti rozhodnutí stavebního úřadu, a

zároveň bude poskytnut dostatečný prostor pro seznámení se s obsahem rozhodnutí a sepsání a doplnění žaloby proti rozhodnutí stavebního úřadu.

### **K § 306 (Nepřípustnost)**

Navržená úprava sleduje princip koncentrace uplatňování námitek. Účinnou námitkou totiž může být jen námitka uplatněná v té fázi řízení, ve které pro ni existuje adekvátní procesní prostor. Pouze v jeho rámci může důvodnost uplatněné námítky vést k přiměřeným důsledkům pro všechny účastníky řízení.

Této myšlence odporuje vznášení námitek dříve neuplatněných v řízení před orgány veřejné správy až v rámci správního soudnictví. To lze obecně označit za nežádoucí. Ostatně i řízení před správními orgány je vedeno zásadou koncentrace, zejména v řízení odvolacím (srov. § 82 odst. 4 správního řádu).

Námitka, kterou žalobce neuplatnil v řízení o povolení stavby, ze kterého vzešlo napadené rozhodnutí, ač tak učinit mohl, proto bude v řízení o žalobě proti rozhodnutí stavebního úřadu nepřipustná.

Správní soudnictví stojí na velmi důležité zásadě subsidiarity [viz § 5 a § 68 písm. a) SŘS]. Jde o základní zásadu poskytování ochrany veřejných subjektivních práv. Případná nezákonnost či jiné vady rozhodnutí tak mají být odstraněny primárně v rámci veřejné správy prostřednictvím opravných (případně dozorčích) prostředků.

Žalobce by proto měl splnit povinnost namítat již ve správním řízení, v čem spatřuje porušení svých veřejných subjektivních práv, aby správní orgán (stavební úřad) i zbylí účastníci řízení měli příležitost na jeho námítky meritorně reagovat. To je hlavním smyslem a účelem povinnosti materiálně vyčerpat opravné prostředky. Odpovídá to i racionální vazbě mezi procesním rámcem uplatňování námitek a efektivitou ochrany veřejných subjektivních práv. Této vazbě se naopak přičí, je-li určitá námitka poprvé uplatněna až ve správním soudnictví, aniž by tak měl správní orgán (či jiní účastníci řízení) vůbec možnost na ni účinně reagovat.

Při uvedených změnách je nicméně třeba pamatovat na požadavky plynoucí z unijního práva, zejména ze směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/92/EU ze dne 13. prosince 2011 o posuzování vlivů některých veřejných a soukromých záměrů na životní prostředí, a na požadavky plynoucí z povinnosti zajistit spravedlivý proces a možnost hájení práv v rámci přezkumu rozhodnutí, jímž bylo rozhodnuto o přestupku. Z těchto důvodů obsahuje navrhovaná úprava výjimky z koncentrace v těchto oblastech.

Za současného stavu není nevyčerpání řádných opravných prostředků (srov. § 5 soudního řádu správního), tedy nepodání připomínek či námitek, důvodem absence aktivní procesní legitimace v řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části. Může být toliko důvodem nedostatku věcné legitimace (srov. KÜHN, Zdeněk, KOCOUREK, Tomáš a kol., Soudní řád správní. Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2019, s. 873).

Z důvodu procesní ekonomie a důslednějšího uplatňování principu subsidiarity správního soudnictví se jako další důvod nepřipustnosti žaloby stanoví i uplatnění důvodu návrhu na zrušení opatření obecné povahy, které mohl navrhovatel uplatnit již při projednávání

samotného opatření obecné povahy. Uvedené ustanovení je aplikovatelné pouze za situace, kdy vůbec řízení o vydání opatření obecné povahy probíhá a dotčeným osobám bylo umožněno k návrhu opatření obecné povahy podat připomínky nebo zejména námítky.

Vzhledem k zásadě subsidiarity správního soudnictví by mělo řízení se všemi argumenty, důkazy a důvody proběhnout na úrovni veřejné správy. Správní soudnictví slouží pouze jako ochrana jednotlivce proti zásahům moci výkonné. Tomuto účelu a smyslu správního soudnictví se naopak příčí situace, kdy je osoba v rámci projednávání návrhu opatření obecné povahy záměrně či bezdůvodně nečinná a nehájí svá práva již v řízení před správními orgány. Uvedené ustanovení je tak i výrazem zásady koncentrace námitek a návrhů na úrovni veřejné správy.

### **K § 307 (Apelace)**

Odstavec 1 navrhovaného ustanovení stanoví výslovně a obdobně jako § 2 odst. 4 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, povinnost soudu vypořádat se se všemi žalobními body. Jedná se tak o doplnění a rozšíření povinnosti soudu přezkoumat žalobu v mezích žalobních bodů ve smyslu § 75 odst. 2 SŘS.

Výjimku z uvedeného pravidla však bude představovat zrušení rozhodnutí či části žaloby pro nepřezkoumatelnost či z jiných důvodů podle § 76 SŘS či dovozených judikaturou (např. z důvodu porušení lidských práv a přímé aplikace Ústavy). Je-li totiž např. rozhodnutí zrušeno pro nepřezkoumatelnost, jedná se o natolik závažnou vadu rozhodnutí, že vypořádání se jednotlivě s každým žalobním bodem by bylo proti zásadě procesní ekonomie a rychlosti soudního řízení. Uvedená povinnost se také nemůže vztahovat na případy, kdy je vypořádání se s jedním žalobním bodem podmíněno řešením žalobního bodu, v jehož případě byla konstatována nepřezkoumatelnost. Samostatně lze části žaloby, tedy žalobních bodů, totiž přezkoumávat pouze v případě, kdy lze tyto části po skutkové a právní stránce oddělit od otázek, v jejichž případě byla dovozena nepřezkoumatelnost (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 2. 2008, čj. 7 As Afs 121/2006-74). To je dáno i logickou posloupností, podle níž platí, že pakliže nelze usuzovat na správnost podmiňujícího prvku, nelze usuzovat ani správnost prvku podmíněného.

Odstavec 2 umožňuje, za účelem urychlení rozhodování, aby soud nejen zrušil napadené rozhodnutí stavebního úřadu, ale též aby správní rozhodnutí změnil a tím sám rozhodl ve věci samé, aniž by bylo nutné vracet případ zpět stavebnímu úřadu k vydání nového rozhodnutí. Soud však této možnosti může (tj. není povinen) využít jen v těch případech, kdy je zcela zřejmé, jak by měl stavební úřad rozhodnout, pokud by mu byla věc vrácena, nebo kdy jde o opakované nerespektování závazného právního názoru soudu stavebním úřadem. Soud tedy vychází z totožného skutkového stavu, jaký zjistil stavební úřad. Další podmínkou využití tohoto postupu bude, že soud může napadené rozhodnutí změnit pouze na návrh žalobce nebo osoby zúčastněné na řízení.

Zároveň však není (a nemůže být) cílem tohoto ustanovení, aby soudy obsahově a věcně nahrazovaly činnost stavebních úřadů, ale pouze aby ji mohly výjimečně nahradit tam, kde by zrušení napadeného rozhodnutí a vrácení věci stavebnímu úřadu k dalšímu řízení bylo zcela

zjevně jen zbytečným procesním formalismem. Lze uvést, že v řízení o zásahové žalobě má soud též možnost aktivně přikazovat (nebo zakazovat) správnímu orgánu určité jednání, a proto není důvod tuto možnost v omezeném rozsahu nepřipustit i v řízení o žalobě proti rozhodnutí.

Odstavec 3 vylučuje možnost přezkoumat rozhodnutí soudu, kterým bylo změněno rozhodnutí stavebního úřadu, v přezkumném řízení ve smyslu § 94 a násl. správního řádu, nebo vést obnovu řízení ve smyslu § 100 a násl. správního řádu. Tímto postupem by došlo k přezkumu pravomocného rozhodnutí soudu, což je pojmově vyloučeno.

### **K § 308 (Přezkum územního rozvojového plánu)**

Z důvodu specifčnosti územního rozvojového plánu jako celostátního nástroje územního plánování a vzhledem ke skutečnosti, že k jeho vydání je příslušná vláda, stanoví se speciální příslušnost Nejvyššího správního soudu k přezkumu územního rozvojového plánu.

### **K § 309 (Vztah ke správnímu řádu)**

Odstavec 1 zakotvuje příslušnost správních orgánů k přezkumu jednotlivých druhů územně plánovacích dokumentací,

Vzhledem k tomu, že územně plánovací dokumentace je vydávána jako opatření obecné povahy a jelikož na přezkum opatření obecné povahy se přiměřeně použijí ustanovení části druhé správního řádu, vylučuje se v odstavci 2 výslovně možnost změnit opatření obecné povahy postupem podle § 97 odst. 3 správního řádu. Změna územně plánovací dokumentace postupem podle § 97 odst. 3 správního řádu by totiž představovala nahrazení vůle samosprávy orgány veřejné moci, a tedy porušením práva na samosprávu, neboť vydání územně plánovací dokumentace je aktem samosprávy v samostatné působnosti.

V odstavci 3 se vylučuje možnost přezkumu územního rozvojového plánu v přezkumném řízení. Je tomu tak proto, že územní rozvojový plán vydává vláda jako orgán politicky vedoucí státní správu.

### **K § 310 (Přechodná ustanovení k úředníkům)**

V zájmu zabezpečení řádného výkonu agendy státní stavební správy poté, co přejde věcná působnost z dosavadních orgánů státu i územních samosprávných celků na novou organizační soustavu včetně tzv. dotčených správních orgánů v důsledku integrace dané agendy do rozhodovací činnosti orgánů státní stavební správy, jsou upraveny otázky přechodu (výkonu) práv a povinností z dosavadních služebních i pracovněprávních vztahů zaměstnanců státu, krajů a obcí. V některých případech nebude docházet ke změně zaměstnavatele (kterým zůstane stát), v souvislosti s přechodem agendy ze stávajících úřadů (např. ministerstev) na novou soustavu však dojde k přechodu výkonu práv a povinností ze služebních a pracovněprávních vztahů. V souvislosti s přechodem agendy z územních samosprávných celků na stát dojde pak k přechodu práv a povinností z pracovněprávních vztahů jako



takových. Společným jmenovatelem je v obou případech konstrukce přechodu (výkonu) práv a povinností ze služebních či pracovněprávních vztahů, která sleduje přechod agendy, resp. činností zajišťovaných dotčenými zaměstnanci – nedojde tedy např. k přechodu zaměstnanců Ministerstva obrany nebo Ministerstva vnitra coby tzv. jiných stavebních úřadů, jejichž kompetence zůstane zachována (nepřechází na novou soustavu). „Činnost“ ve smyslu tohoto ustanovení je chápána materiálně, tj. jako zajišťování určitých úkolů veřejné správy bez ohledu na formu této činnosti (je tedy v tomto ohledu bez významu, zda je dle dosavadní úpravy výstupem dané činnosti závazné stanovisko, které se již nebude dle nového stavebního zákona vydávat, neboť dochází k integraci této agendy do rozhodovací činnosti stavebního úřadu). Toto řešení je současně v zájmu dotčených zaměstnanců, neboť jim poskytuje garanci možnosti dalšího výkonu práce, pro niž disponují odbornou kvalifikací. Pravidla stanovená pro přechod zaměstnanců se týkají jak zaměstnanců vykonávajících kvalifikovanou agendu (úředníky), tak i obslužného personálu podílejícího se na zajištění dané agendy.

Přechod (výkonu) práv a povinností na orgány státní stavební správy je navržen tak, že k němu dojde přímo na základě zákona (bez dalšího). Z tohoto pravidla je navržena výjimka ve vztahu k zaměstnancům územních samosprávných celků. V těchto případech bude přechod práv a povinností podmíněn uzavřením předchozí dohody mezi Nejvyšším stavebním úřadem, zaměstnancem a územní samosprávným celkem. Tato trojstranná dohoda představuje odchylku od ustanovení § 338 zákoníku práce ve prospěch zaměstnance. Tento prospěch lze spatřovat v tom, že k přechodu, ke kterému by došlo přímo ze zákona (při splnění stanovených podmínek a ve stanoveném rozsahu práv a povinností) by měl zaměstnanec, který by s přechodem nesouhlasil, pouze možnost se bránit již uskutečněnému převodu soudní cestou, a to pouze z důvodů nesplnění zákonem stanovených podmínek, nebo rozvázat výpověď pracovní poměr se zaměstnavatelem před uskutečněním přechodu, kdežto podle návrhu přechodných ustanovení se k uskutečnění přechodu vyžaduje předchozí dohoda (souhlas) všech tří účastníků přechodu (převodce, zaměstnance a nabyvatele).

Důvodem pro navrhovanou výhodnější úpravu je zásah do současných vztahů z důvodu různorodosti převodců, sjednaného druhu práce, i dohodnutých práv v kolektivní smlouvě, který by mohl být v konkrétních případech vůči zaměstnanci necitlivý. Automatický přechod podle § 338 zákoníku práce by mohl být nevýhodný i z hlediska převodce, neboť zaměstnanci mohou mít sjednány kumulované různorodé činnosti a zaměstnanec, který by měl být převeden, je pro převodce klíčovým zaměstnancem v jiné oblasti jeho činnosti. Zaměstnanec územního samosprávného celku nemusí mít navíc zájem být zaměstnancem státu, potažmo státním zaměstnancem ve služebním poměru, neboť jde o jiný charakter zaměstnaneckého vztahu než dosud, který nemusí zaměstnanec považovat za výhodný nebo pro něj vhodný. Převodce mu může proto nabídnout i jiné pracovní uplatnění (změnu druhu práce) bez nutnosti ukončení pracovního poměru u nabyvatele a následného uzavření nového pracovního poměru s převodcem. Navržená trojstranná dohoda má proto deklarovat vůli všech stran přechod bez problémů akceptovat.

Z hlediska nového „umístění“ konkrétních zaměstnanců se navržená úprava snaží v maximální možné míře respektovat stávající místo práce a charakter pracovní činnosti dotčených zaměstnanců. Dosavadní státní zaměstnanci a zaměstnanci zařazení do ministerstev a jiných státních orgánů tak budou nově zařazení do Nejvyššího stavebního úřadu nebo

Specializovaného stavebního úřadu, popř. v souladu se zákonem o státní službě do krajského stavebního úřadu, pokud na něj přejde stávající agenda ministerstev nebo jiných státních orgánů; dosavadní zaměstnanci krajů se stanou zaměstnanci státu zařazenými do krajského stavebního úřadu v sídle dotčeného kraje; dosavadní zaměstnanci obcí vykonávající agendu dotčených správních orgánů se stanou zaměstnanci státu zařazenými do územního pracoviště krajského stavebního úřadu. Výjimkou z tohoto postupu jsou situace, kdy zaměstnanec obce vykonává v současnosti agendu druhostupňového orgánu (jde o případ některých statutárních měst); v těchto případech se navrhuje přechod takového zaměstnance do krajského stavebního úřadu.

První systemizace pracovních míst v Nejvyšším stavebním úřadu, bude navržena předsedou Nejvyššího stavebního úřadu a předložena Ministerstvu vnitra do 60 dnů ode dne jeho jmenování. Návrh systemizace Specializovaného stavebního úřadu a krajských stavebních úřadů předloží ředitelé těchto služebních úřadů v souladu s § 17 odst. 2 zákona o státní službě prostřednictvím Nejvyššího stavebního úřadu tak, aby byla účinná od 1. července 2023. Přechod práv a povinností zaměstnanců obcí a krajů na stát bude zásadně splývat s účinností první systemizace (tj. plnou účinností zákona).

### **K § 311**

Výjimkou z výše uvedeného přechodu práv a povinností jsou zaměstnanci krajského úřadu stojící v čele organizačního útvaru vykonávajícího působnost obecného stavebního úřadu, u kterých je navržen termín přechodu práv a povinností tak, aby předcházel účinnosti stavebního zákona jako celku, a to v s cílem vytvořit optimální podmínky pro přípravu a nastavení nové organizační struktury (výše uvedená participace na přípravě systemizace služebních a pracovních míst).

Zaměstnanec krajského úřadu stojící v čele organizačního útvaru vykonávajícího působnost obecného stavebního úřadu se ode dne 1. 1. 2023 bude považovat za ředitele krajského stavebního úřadu (prve v pracovním poměru). Dnem 1. 7. 2023 mu ze zákona vznikne služební poměr na dobu neurčitou. Jestliže s výše uvedeným postupem vysloví nesouhlas do 31. 10. 2021, bude jeho přechod na jiné místo ve státní stavební probíhat jako u ostatních zaměstnanců. V případě kdy nedojde obsazení pozice ředitele krajského stavebního úřadu výše uvedeným způsobem, jmenuje předseda Nejvyššího stavebního úřadu ředitelem krajského stavebního úřadu osobu z řad zaměstnanců krajů nebo hlavního města Prahy, popř. z řad státních zaměstnanců a zaměstnanců v pracovním poměru, zařazených nebo jmenovaných na služební nebo pracovní místo v ministerstvech a jiných služebních úřadech, vykonávajících činnosti přecházející na státní stavební správu. Na takto obsazená místa ředitelů krajských stavebních úřadů budou do 12 měsíců od účinnosti první systemizace vyhlášena výběrová řízení (tzv. „přesoutěžení“). Předpoklady pro účast v tomto výběrovém řízení jsou oproti standardnímu výběrovému řízení na vedoucího služebního úřadu stanoveny speciálně, aby byla umožněna účast širšího okruhu státních zaměstnanců (kterými v té době již budou i delimitovaní zaměstnanci územních samosprávných celků).

Pokud jde o obsazení služebního místa ředitele Specializovaného stavebního úřadu, k tomu dojde na základě standardního výběrového řízení podle zákona o státní službě, které vyhlásí předseda Nejvyššího stavebního úřadu do 31. 10. 2022.

V případě dosavadních zaměstnanců územně samosprávných celků musí být upraven rovněž režim jejich přechodu do služebního poměru, a to v úzké souvislosti a provázanosti s nastavením systemizace služebních a pracovních míst v nové institucionální soustavě. Samotný přechod zaměstnanců do státní stavební správy se poté uskuteční ve dvou krocích. V první fázi se dosavadní zaměstnanci územně samosprávných celků stanou zaměstnanci státu v pracovním poměru, ve druhé fázi bude řešen vznik jejich služebního poměru podle zákona o státní službě.

Vznik pracovního poměru ke státu nastane dnem 1. 7. 2023, přičemž následně bude v otázce vzniku služebního poměru postupováno obdobně podle přechodných ustanovení zákona o státní službě. Tzn., že zaměstnanci mají možnost podat do 62 dnů žádost o přijetí do služebního poměru. Ti, kdo žádost o přijetí do služebního poměru ve stanovené lhůtě nepodají, mohou vykonávat dosavadní činnosti ještě po dobu dvou let, kdy jim skončí pracovní poměr ze zákona. Zaměstnancům zařazeným na služebních místech vznikne přijetím do služebního poměru fikce vykonání úřednické zkoušky, tj. obecné části a všech zvláštních částí z oborů, které budou stanoveny pro služební místa, na nichž budou zařazeni.

Tento postup se uplatní i u zaměstnanců územních samosprávných celků, kteří na základě třístranné dohody přejdou do orgánů státní stavební správy na služební místa představených (s výjimkou ředitelů krajských stavebních úřadů). I tito vedoucí zaměstnanci tedy budou o přijetí do služebního poměru žádat a při splnění zákonem stanovených podmínek mají na přijetí do služebního poměru a jmenování na služební místo představeného nárok. Následně dojde k vyhlášení výběrových řízení na služební místa představených, jež byla obsazena tímto způsobem, a to ve lhůtách stanovených pro jednotlivé stupně řízení.

Ve vztahu k zaměstnancům, kteří by měli v důsledku přechodu pozbýt postavení vedoucího zaměstnance, neboť v rámci přechodu dosavadních zaměstnanců územních samosprávných celků není možné garantovat zachování vedoucích funkcí (s výjimkou týkající se prvního obsazení vrcholných vedoucích pozic krajských stavebních úřadů do té doby, než budou tato místa obsazena postupem podle zákona o státní službě) se navrhuje stanovit takovým zaměstnancům, kteří pozbydou v důsledku přechodu vedoucí pozice, časově omezený nárok na výplatu zadostiučinění ve výši příplatku za vedení, která jim byla naposledy určena jako vedoucím zaměstnancům.

## **K § 312**

Z důvodu zabezpečení řádného výkonu agendy státní stavební správy vykonávané v přenesené působnosti úřady obcí s rozšířenou působností a dalšími obecními úřady stanovenými vyhláškou Ministerstva vnitra podle § 320 poté, co přejde věcná působnost z dosavadních územních samosprávných celků na novou organizační soustavu, jsou upraveny i otázky přechodu práv a povinností z dosavadních pracovněprávních vztahů zaměstnanců obcí. V tomto případě bude docházet ke změně zaměstnavatele v případě zaměstnanců obcí, ve

kterých stávající obecní úřady zaniknou a nebudou nahrazeny obecním stavebním úřadem. V daném případě proto dojde k přechodu práv a povinností z dosavadních pracovněprávních vztahů na obce, jejichž obecní úřady jsou obecními stavebními úřady podle tohoto zákona. Přechod (výkonu) práv a povinností je v tomto případě taktéž podmíněn uzavřením předchozí dohody mezi nabyvatelem, převodcem a zaměstnancem.

### **K § 313**

Vzhledem k tomu, že nový stavební zákon přináší zásadní změny v institucionální oblasti v podobě zřízení státní stavební správy, je potřeba zajistit potřebný časový prostor pro vznik nové soustavy a její přípravu na plnění úkolů. Z tohoto důvodu je navržena úprava správy informačních systému veřejné správy podle § 274 odst. 1 stavebního zákona správy Ministerstvem pro místní rozvoj do doby jejich předání Nejvyššímu stavebnímu úřadu, kdy informační systémy veřejné správy toto ministerstvo předá Nejvyššímu stavebnímu úřadu.

Obdobně jsou potom stanovena pravidla spisové rozluky. Tato upravuje zákon o archivnictví a spisové službě, a to primárně pro situace, kdy dochází k rušení určených původců dokumentů. Uvedený zákon sice upravuje přiměřeně použití této úpravy i pro případy změny působnosti určených původců, z důvodu právní jistoty a potřeby komplexní úpravy spisové rozluky je však vhodné v přechodných ustanoveních výslovně zakotvit „plný“ režim zákona o archivnictví a spisové službě. S ohledem na rozsah předávané agendy se dále navrhuje stanovit lhůtu pro předání dokladů týkajících se neukončených správních řízení, včetně povinnosti sepsat o tomto předání protokol. Pro plynulé provedení spisové rozluky připraví Nejvyšší stavební úřad metodiku ve spolupráci s Ministerstvem vnitra.

Přechodná ustanovení dále upravují změnu příslušnosti k hospodaření s majetkem státu spravovaným ministerstvy a jinými služebními úřady pokud byl tento majetek využíván výhradně k zajišťování úkolů a činností v oblasti územního plánování a stavebního řádu pro jeho účelné využití státní stavební správou. Nespotebované finanční prostředky kapitol Ministerstva pro místní rozvoj a dalších služebních úřadů, včetně nároků nespotebovaných výdajů za předcházející léta, které souvisí s výkonem působnosti, která ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, se přesouvají na Nejvyšší stavební úřad.

### **K § 314 (Přechodná ustanovení k územnímu plánování – Obecná ustanovení)**

Odstavec 1 jednoznačně uvádí, že Ústav územního rozvoje, který je v současné době zřízen Ministerstvem pro místní rozvoj jako organizační složka státu, se považuje za Ústav územního rozvoje zřízený podle tohoto zákona.

K odst. 2: Před nabytím účinnosti tohoto zákona pořizovaly vybrané druhy územně plánovací dokumentace obecní úřady, které splnění kvalifikačních požadavků zajistily smluvním vztahem s osobou splňující tyto požadavky. Ustanovení odstavce 2 umožňuje dokončit pořizování a vydání na základě tohoto smluvního vztahu, pokud k jeho uzavření a k rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení územního plánu, regulačního plánu, nebo jejich

změny došlo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona. Nově bude muset být fyzická osoba uzavírající smluvní vztah s obcí jmenována osobou oprávněnou k pořizování.

K odst. 3 a 4: Na orgánech územního plánování kvalitně dlouhou dobu pracuje řada zkušených úředníků, kteří nespĺňují všechna kritéria podle tohoto stavebního zákona. Je účelné, aby jim podle odstavce 2 byly uznány výjimky ze vzdělání udělené ministerstvem před nabytím účinnosti tohoto zákona, pokud splňují ostatní kvalifikační požadavky. Je také účelné uznat podle odstavce 3 kvalifikační požadavky u úředníka, který je splňoval již na přelomu let 2006 a 2007, tj. vykonával územně plánovací činnost k 1. lednu 2007 (ke dni nabytí účinnosti stavebního zákona č. 183/2006 Sb.), i nyní tuto činnost vykonává a má příslušné osvědčení o zvláštní odborné způsobilosti; ostatní kritéria již nebudou nově u tohoto úředníka přezkoumávána.

K odst. 5: Podle dosud platného stavebního zákona se oprávnění investoři registrovali u krajských úřadů, které jejich seznam zveřejňovaly na svém webu. Aby nemuselo zbytečně dojít k jejich přeregistraci, vytvoří Nejvyšší stavební úřad ze seznamů krajských úřadů seznam celostátní a zveřejní jej na národním geoportálu územního plánování do 6 měsíců od nabytí účinnosti tohoto zákona.

### **K § 315 (Územně plánovací podklady)**

K odst. 1: Územně analytické podklady se v pravidelných cyklech aktualizují (tzv. úplná aktualizace) a i po nabytí účinnosti tohoto zákona zůstávají do nejbližší aktualizace v platnosti.

K odst. 2: Ministerstvo obrany a Ministerstvo vnitra mají z minulosti vymezená území, kde lze v zájmu zajišťování obrany a bezpečnosti státu umístit a povolit stavbu jen na základě jejich závazného stanoviska a u staveb již zřízených mohou uplatňovat požadavky na nezbytné úpravy nebo si u nich vyhradit předchozí závazné stanovisko ke změnám stavby. Přechodné ustanovení zajišťuje, aby dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nepozbyla vymezená území platnosti.

K odst. 3: Urbanistické studie, územní generely a územní prognózy se pořizovaly podle předpisů platných před 1. lednem 2007. Pokud byly údaje o nich uvedeny v evidenci územně plánovací činnosti vedené Ústavem územního rozvoje Brno, až do doby nabytí účinnosti tohoto zákona se používaly shodně jako územní studie. Vzhledem ke stáří urbanistických studií, územních generelů a územních prognóz je problém s jejich aktuálností, proto Nejvyšší stavební úřad, nebo jím pověřená organizační složka státu, údaje o nich z evidence vypustí do 3 měsíců po nabytí účinnosti tohoto zákona a tím přestanou být používány. Orgány územního plánování v případě potřeby mohou místo nich pořídit územní studie.

K odst. 4: Na rozdíl od urbanistických studií, územních generelů a územních prognóz je potřeba umožnit, aby územní studie pořízené po 1. lednu 2007 a prověřované z hlediska aktuálnosti, o nichž byly údaje ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona uvedeny v evidenci územně plánovací činnosti, nadále platily a mohly být používány.

K odst. 5: Územní studie musí být v pravidelných cyklech prověřeny z hlediska aktuálnosti. Toto ustanovení odstraňuje pochybnosti, od kdy běží lhůta 8 let stanovená tímto zákonem, ve které musí dojít k prověření aktuálnosti územních studií.

K odst. 6: Toto ustanovení zajišťuje, aby nebyly zpochybněny činnosti při pořizování územně plánovacích podkladů, ukončené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a mohlo tak být plynule u nových činností navázáno na dosavadní práce.

### **K § 316 (Politika územního rozvoje a Politika architektury a stavební kultury)**

K odst. 1: V době předložení tohoto zákona k projednání vládě je v Poslanecké sněmovně projednáván návrh zákona, který již zavádí jako nový nástroj územního plánování na celostátní úrovni územní rozvojový plán a může se tak stát, že první územní rozvojový plán bude vydán již před nabytím účinnosti tohoto zákona. Pokud se tak stane, politika územního rozvoje České republiky pozbude platnosti vydáním jeho první změny po dni nabytí účinnosti tohoto zákona, která uvede územní rozvojový plán do souladu s požadavky tohoto zákona na jeho obsah. Pokud nebude územní rozvojový plán vydán přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, politika územního rozvoje České republiky pozbývá platnosti vydáním územního rozvojového plánu. Po dobu platnosti je Politika územního rozvoje České republiky nadřazenou dokumentací pro zásady územního rozvoje, územní plány a regulační plány.

K odst. 2: Na základě rozhodnutí vlády jsou pořizovány aktualizace politiky územního rozvoje. Pokud se je nepodaří vládou schválit přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, budou navrhovaná řešení přebírána do návrhu nového územního rozvojového plánu nebo do návrhu jeho změny, které pořizuje Nejvyšší stavební úřad. Ministerstvo pro místní rozvoj proto pořizování aktualizace politiky územního rozvoje ČR ukončí a přeloží o této skutečnosti vládě informaci.

K odst. 3: Politika architektury a stavební kultury České republiky byla schválena vládou již přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona. Protože příslušnost ke schválení se nemění a ani obsah této dokumentace se podstatně nemění, toto ustanovení zajišťuje kontinuitu při využívání uvedené dokumentace.

### **K § 317 (Územní rozvojový plán)**

K odst. 1 až 2: Jak již bylo konstatováno výše, v době předložení tohoto zákona k projednání vládě je v Poslanecké sněmovně projednáván návrh zákona, který již zavádí jako nový nástroj územního plánování na celostátní úrovni územní rozvojový plán a může se tak stát, že první územní rozvojový plán bude vydán již před nabytím účinnosti tohoto zákona. V tom případě se územní rozvojový plán vydaný podle dosavadních právních předpisů považuje za územní rozvojový plán podle tohoto zákona a zůstává tedy v platnosti. Pokud nedojde ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona k vydání územního rozvojového plánu, Nejvyšší stavební úřad bude vycházet ze zásad územního rozvoje vydaných zastupitelstvy krajů. Do prvního územního rozvojového plánu převezme ze zásad územního rozvoje bez věcné změny záměry dopravní a technické infrastruktury, pokud budou splňovat následující hlediska: jsou obsažené v politice

územního rozvoje, současně se jedná o veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření, které dosud nebyly provedeny a zároveň již u nich uplynula lhůta pro přezkum podle správního řádu a soudního řádu správního. Při přebírání se jiný způsob grafického vyjádření se nepovažuje za věcnou změnu.

K odst. 3: Protože přebírané záměry již byly projednány, posouzeny z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území (včetně vlivů na životní prostředí a na evropsky významné lokality a ptačí oblasti) a jsou součástí vydaného a nepřezkoumatelného opatření obecné povahy, znovu se neprojednávají, neposuzují, ani nejsou přezkoumatelné podle správního řádu nebo soudního řádu správního.

### **K § 318 (Zásady územního rozvoje)**

K odst. 1: Toto ustanovení zajišťuje, že vydané zásady územního rozvoje nepozbydou platnosti nabytím účinnosti tohoto zákona. Zásady územního rozvoje však musí být v případě potřeby uvedeny do souladu s ustanoveními tohoto zákona o jejich obsahu. Nemusí tak být učiněno při dokončování pořizování dosud nevydaných aktualizací zásad územního rozvoje, ale až při jejich nejbližší změně, jejíž pořizování bude zahájeno po dni nabytí účinnosti tohoto zákona.

K odst. 2: Z hlediska časové souslednosti se může stát, že nabude účinnosti územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje ještě s ním nebudou uvedeny do souladu, ale bude podána žádost o povolení záměru, který je obsažen v obou územně plánovacích dokumentacích. Do doby uvedení zásad územního rozvoje do souladu s tímto zákonem a tím i s územním rozvojovým plánem, se při povolování záměrů nepoužije část zásad územního rozvoje, která je v rozporu s územním rozvojovým plánem a při rozhodování bude závazně vycházeno z územního rozvojového plánu. Stejný princip bude použit i ve vztahu k pořizování územních plánů a regulačních plánů, při kterém bude v případě nesouladu mezi územním rozvojovým plánem a zásadami územního rozvoje závazně vycházeno z územního rozvojového plánu.

### **K § 319 (Územní plán a regulační plán)**

K odst. 1: Toto ustanovení zajišťuje, že vydané územní plány nepozbydou platnosti nabytím účinnosti tohoto zákona. Územní plány však musí být v případě potřeby uvedeny do souladu s ustanoveními tohoto zákona o jejich obsahu. Nemusí tak být učiněno při dokončování pořizování dosud nevydaných změn, ale až při nejbližší změně územních plánů, jejíž pořizování bude zahájeno po dni nabytí účinnosti tohoto zákona.

K odst. 2 až 3: Toto ustanovení zajišťuje, že regulační plány, vydané ode dne nabytí účinnosti stavebního zákona č. 183/2006 Sb., tj. od 1. ledna 2007, nepozbydou platnosti nabytím účinnosti tohoto zákona. Ustanovení se netýká regulačních plánů vydaných ještě podle stavebního zákona č. 50/1976 Sb., na které se vztahuje odstavec 1 následujícího paragrafu. Jedná-li se o regulační plán z podnětu, musí být v případě potřeby uveden do souladu s ustanoveními tohoto zákona o jeho obsahu. Nemusí tak být učiněno při dokončování pořizování dosud nevydané změny, ale až při nejbližší změně regulačního plánu, jejíž pořizování bude zahájeno po dni nabytí účinnosti tohoto zákona.

K odst. 4 a 5: Regulační plány na žádost byly pořizovány v období od 1. ledna 2007 do nabytí účinnosti tohoto zákona. Jejich platnost byla stanovena zpravidla na dobu 3 let, nejdéle však na dobu 5 let. Regulační plány na žádost neztratí platnost v důsledku nabytí účinnosti tohoto zákona, ale budou platit nejdéle do 31. prosince 2025. Změna regulačního plánu na žádost bude smět být pořizována (tak jako dosud) jen na návrh toho, komu přísluší vykonávat práva z něj vyplývající. Důvodem je skutečnost, že regulační plán na žádost lze koupit. Pořizované změny regulačních plánů na žádost se posuzují z hlediska obsahu podle dosavadních právních předpisů.

### **K § 320 (Územně plánovací dokumentace schválené přede dnem 1. 1. 2007)**

K odst. 1: Územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územního plánu obce a regulačního plánu, které byly schválené přede dnem 1. ledna 2007, tj. ještě podle stavebního zákona č. 50/1976 Sb., měla být nahrazena novými územně plánovacími dokumentacemi a její platnost měla skončit nejdéle 1. ledna 2012. Tento termín byl postupně novelami stavebního zákona posouván a ani dosud platný termín (konec roku 2022) pro nahrazení těchto velmi starých územně plánovacích dokumentací není reálné v případě několika měst a obcí se zvláště komplikovanými problémy dodržet. Za této situace je lepším řešením posunutí termínu do 31. prosince 2025, než ponechat výstavbu např. v Praze a několika dalších městech a obcích bez regulace. Závazné části těchto starých územně plánovacích dokumentací byly ještě vydávány obecně závaznými vyhláškami, které jsou podle dosud platného stavebního zákona i podle ustálené judikatury považovány za opatření obecní povahy a tento stav je potvrzen i přechodným ustanovením. Závazná část územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územního plánu obce a regulačního plánu, schválené přede dnem 1. ledna 2007, zůstává závazná pro pořizování a vydávání navazující územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území. Podle § 29 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., podle kterého se u uvedených územně plánovacích dokumentací vymezovaly závazné části, jsou části uvedených dokumentací, které nejsou vymezeny jako závazné, směrné. Územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán, schválené přede dnem 1. ledna 2007, obsahují i části, které nemohou být podle tohoto zákona jejich součástí, a tyto části se při rozhodování v území a při pořizování navazující územně plánovací dokumentace nepoužijí.

K odst. 2: Ustanovení odstavce 1 prodlužuje termín, do kdy nejdéle mohou platit územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územního plánu obce a regulačního plánu, které byly schválené přede dnem 1. ledna 2007. Ustanovení odstavce 2 však umožňuje zastupitelstvu obce opatřením obecné povahy ukončit platnost této územně plánovací dokumentace dříve a to za podmínek v tomto ustanovení uvedených.

K odst. 3: Aby se ukončil dosud praktikovaný nežádoucí stav, kdy některá města a obce místo pořízení nové územně plánovací dokumentace pořizovaly neustále změny územně plánovacích dokumentací, jejichž platnost už měla skončit, zakazuje se zákonem zahájit po nabytí účinnosti tohoto zákona pořízení další změny. Pokud bylo přede dnem nabytí účinnosti tohoto ustanovení zahájeno pořizování změny uvedené územně plánovací dokumentace, dokončí se pořizování podle dosavadních právních předpisů; tuto změnu lze vydat nejpozději



v době, kdy ještě územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územního plánu obce a regulačního plánu bude v platnosti, tj. do 31. prosince 2025, jinak se pořizování zastaví.

K odst. 4: Přejídná ustanovení zákona č. 183/2006 Sb. umožňovala pořídít novou územně plánovací dokumentaci pouhou úpravou územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán, schválené přede dnem 1. ledna 2007, podle § 188 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., a v rozsahu těchto úprav jí projednat a vydat. To však bylo vhodné a prakticky možné jen do doby, než se významně změnily podmínky v území. Jestliže pořizování formou úpravy do dne nabytí účinnosti tohoto zákona nedospělo ani do první etapy jejího projednání, toto přechodné ustanovení zákona už umožňuje jen pořízení nové územně plánovací dokumentace základním postupem se všemi náležitostmi. Tento základní postup pořízení byl oproti předchozímu stavebnímu zákonu zkrácen cca o 1/4 až 1/3, a tak bude jeho použití v mnoha případech rychlejší, než pokračování v úpravě podle dosavadních právních předpisů. Při úpravě navíc muselo být staré řešení pouze přebíráno a nemohlo být měněno. Pokud ovšem pořizování nové územně plánovací dokumentace formou úpravy dospělo do fáze, kdy již bylo zahájeno společné jednání, pak přechodné ustanovení umožňuje dokončit pořizování podle dosavadních právních předpisů. Takto upravenou dokumentaci lze vydat nejpozději do 31. prosince 2025, jinak se pořizování zastaví; nelze bez omezení protahovat používání dříve přípustných a ne zcela standardních postupů.

### **K § 321 (Pořizování územně plánovací dokumentace)**

K odst. 1: Na základě tohoto ustanovení není nutné po nabytí účinnosti zákona opakovat při pořizování územně plánovací dokumentace úkony, které byly do té doby ukončené, a je možné plynule navázat dalším postupem vyžadovaným tímto zákonem.

K odst. 2: U zásad územního rozvoje a územního plánu je povinností ve čtyřletých cyklech vyhodnotit, zda se nezměnily podmínky, za kterých byly tyto dokumentace vydány a zpracovat zprávu o uplatňování této dokumentace v uplynulém období. Zpráva může vyústit ve 3 závěry: územně plánovací dokumentace může dál sloužit beze změny svému účelu, nebo územně plánovací dokumentace natolik nevyhovuje novým podmínkám, že je potřeba pořídít novou (a pořizování začít od samého počátku), nebo je nutné pořídít změnu územně plánovací dokumentace (v případě zásad územního rozvoje se dosud změna nazývala aktualizací). V posledním případě jsou součástí zprávy pokyny pro zpracování návrhu změny, které nahrazují zadání změny. Pokud bylo ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno projednání zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje nebo územního plánu, dokončí se její projednání a schválení podle dosavadních právních předpisů a v případě, že zpráva obsahuje pokyny pro zpracování nové územně plánovací dokumentace nebo její aktualizace či změny, považují se tyto pokyny za obsah změny podle tohoto zákona. Při změně bude zároveň obsah územně plánovací dokumentace uveden do souladu s tímto zákonem. Pokud byla zpráva o uplatňování schválena příslušným zastupitelstvem ještě před nabytím účinnosti tohoto zákona, může obsahovat i požadavky obsažené v pokynech, které jsou v rozporu s tímto zákonem, pak se tato část pokynů při pořizování změny nepoužije.

K odst. 3: Změna územního plánu nebo regulačního plánu mohla být dosud pořízena také na základě zadání. Pokud bylo ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno projednání zadání územního plánu, regulačního plánu nebo jejich změny, dokončí se projednání a schválení zadání podle dosavadních právních předpisů. Vzhledem k tomu, že všechny změny územně plánovacích dokumentací budou nově pořizovány na základě obsahu změny schváleného orgánem příslušným ke schválení územně plánovací dokumentace, schválené zadání se podle okolností považuje za zadání nového územního plánu, regulačního plánu, nebo za obsah jejich změny podle tohoto zákona. Pokud by zadání obsahovalo požadavky, které jsou v rozporu s tímto zákonem, pak se tato část zadání při pořizování nepoužije.

K odst. 4: Vzhledem k tomu, že všechny změny územně plánovacích dokumentací budou nově pořizovány na základě obsahu změny schváleného orgánem příslušným ke schválení územně plánovací dokumentace, řeší toto přechodné ustanovení vztah mezi dříve schváleným zadáním a obsahem změny. Zadání změny územně plánovací dokumentace, schválené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se považuje za obsah změny podle tohoto zákona. Pokud by zadání obsahovalo požadavky, které jsou v rozporu s tímto zákonem, pak se tato část zadání při pořizování změny nepoužije.

K odst. 5: Zákon č. 183/2006 Sb., ve znění platném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, umožňoval za v něm stanovených podmínek pořizovat změnu územního plánu nebo změnu regulačního plánu zkráceným postupem, pro který nebylo podkladem obvyklé zadání změny, ale obsah změny schválený současně s rozhodnutím o pořízení změny. Přestože se v dosud platném zákoně č. 183/2006 Sb. a v tomto zákoně používá stejný pojem, není obsahově úplně totožný. Proto toto přechodné ustanovení řeší vztah mezi obsahem změny podle dosud platného zákona a obsahem změny podle tohoto zákona. Pokud by obsah změny schválený podle dosavadních právních předpisů obsahovalo požadavky, které jsou v rozporu s tímto zákonem, pak se tato část obsahu změny při jejím pořizování nepoužije.

K odst. 6: Pokud je pořizována územně plánovací dokumentace a dosud nebylo ke dni účinnosti tohoto zákona zahájeno její projednání, pořizovatel zajistí úpravu návrhu územně plánovací dokumentace v souladu s tímto zákonem. Na základě takto upraveného návrhu územně plánovací dokumentace se pokračuje v jejím pořizování v souladu s tímto zákonem.

K odst. 7: Je-li pořizována územně plánovací dokumentace a přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona bylo zahájeno projednání návrhu územního rozvojového plánu, jeho aktualizace, nebo aktualizace zásad územního rozvoje, dokončí se projednání podle dosavadních právních předpisů. Projednáním se v tomto případě rozumí jak společné jednání, tak veřejné projednání, popř. opakované veřejné projednání. Po projednání se při dokončení pořizování postupuje podle tohoto zákona, včetně přejmenování aktualizace na změnu uvedené územně plánovací dokumentace. Je-li to nezbytné, zajistí pořizovatel i uvedení obsahu návrhu do souladu s tímto zákonem, zejména pokud obsahuje části, které již nesmí obsahovat.

K odst. 8: Na rozdíl od odstavce 2 se toto ustanovení vztahuje na pořizování návrhu územního plánu nebo jeho změny nebo regulačního plánu nebo jeho změny, a to na případy, kdy bylo zahájeno společné jednání o jejich návrhu. V tomto případě se dokončí činnosti zakončené úpravou návrhu po společném jednání podle dosavadních právních předpisů, ale při této

úpravě musí být obsah návrhu územně plánovací dokumentace uveden do souladu s tímto zákonem. Veřejné projednání a další navazující postupy pořízení se pak již uskuteční v rozsahu vyžadovaném tímto zákonem. Vzhledem k tomu, že projednání vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vlivu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti se uskutečnilo již v době společného jednání a výsledky byly zohledněny při úpravě návrhu územně plánovací dokumentace po společném jednání, vyhodnocení vlivů se již znovu neprojednává.

K odst. 9: Toto přechodné ustanovení se vztahuje na návrh územního plánu nebo jeho změny nebo regulačního plánu nebo jeho změny v případě, kdy již bylo ukončeno společné jednání s dotčenými orgány, návrh byl na základě jejich stanovisek a připomínek veřejnosti upraven a bylo zahájeno veřejné projednání. Ustanovení se vztahuje i na případy, kdy veřejné projednání již proběhlo a po něm bylo nutné provést podstatnou úpravu návrhu a bylo zahájeno opakované veřejné projednání. V těchto případech se projednání dokončí podle dosavadních právních předpisů. Následně pořizovatel vždy zajistí uvedení obsahu návrhu pořizované územně plánovací dokumentace do souladu s tímto zákonem a jedná-li se o podstatnou úpravu, koná se opakované projednání v rozsahu provedených úprav. Při opakovaném projednání a vydání se již postupuje podle tohoto zákona.

K odst. 10: Ustanovení tohoto odstavce se vztahuje na návrh územního plánu nebo jeho změny nebo regulačního plánu nebo jeho změny v případě, kdy již bylo ukončeno projednávání jejich návrhu. Pak se ukončené činnosti již neopakují a pořizovatel zajistí uvedení obsahu návrhu pořizované územně plánovací dokumentace do souladu s tímto zákonem. Jedná-li se o podstatnou úpravu, koná se opakované projednání v rozsahu provedených úprav. Opakované projednání podle tohoto zákona není totožné s opakovaným veřejným projednáním podle dosavadních právních předpisů. Při opakovaném projednání a vydání se postupuje podle tohoto zákona.

## **K § 322**

Územně plánovací dokumentace vydané podle dosavadních právních předpisů se považují za územně plánovací dokumentace vydané podle tohoto zákona. Při nejbližší změně této dokumentace, jejíž pořizování bude zahájeno po nabytí účinnosti tohoto zákona, se v případě potřeby uvede do souladu s ustanoveními tohoto zákona o jejím obsahu. Vzhledem ke skutečnosti, že Praha je zároveň krajem i obcí, tak jedině v jejím případě se z hlediska obsahu posuzuje její územní plán podle dosavadních právních předpisů, a také prováděné změny tohoto územního plánu se posuzují z hlediska obsahu podle dosavadních právních předpisů. Výjimka pro Prahu je dočasná do vydání nového územního plánu, maximálně však do konce roku 2025, kdy skončí platnost všech územně plánovacích dokumentací schválených před 1. lednem 2007. Pro všechny ostatní územně plánovací dokumentace však platí, že pro pořizování navazující územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území se části územně plánovací dokumentace vydané podle zákona č. 183/2006 Sb., které nemohou být podle tohoto zákona její součástí, nepoužijí a musí být při nejbližší změně z této dokumentace vypuštěny. Vypuštění nepodléhá vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Toto

vyhodnocení se vztahuje k původní územně plánovací dokumentaci, a proto se ani se neupravuje.

### **K § 323 (Zastavěné území)**

K odst. 1 a 2: Podle právních předpisů platných přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona bylo vymezení zastavěného území povinné jen při pořizování a vydání územního plánu. Jestliže se obec nerozhodla pořídit si a vydat územní plán, mohla požádat o vymezení zastavěného území samostatným postupem. Pokud se obec nerozhodla ani pro toto vymezení, byl zastavěným územím ze zákona intravilán, kterým je zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí. Aktuálnější vymezení zastavěného území, než je vymezený intravilán, není při neexistenci vymezení podle zákona č. 183/2006 Sb. k dispozici. Protože na vymezení zastavěného území podle stavebního zákona jsou navázána ustanovení řady dalších zákonů, bude postupně z moci úřední pořizováno aktuální vymezení zastavěného území pro všechny obce, které jej nemají vymezené v územním plánu. Pro vymezení zastavěného území, které bude pořizovat a vydávat v přenesené působnosti opatřením obecné povahy úřad územního plánování obecního úřadu obce s rozšířenou působností podle tohoto zákona, je stanovena lhůta do 4 let. Jen jako přechodné ustanovení bude nadále za zastavěné území považován intravilán a to do doby vymezení zastavěného území územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona.

K odst. 3 a 4: Praxe ukázala, že vymezení zastavěného území podle zákona č. 183/2006 Sb. je třeba v tomto zákoně korigovat, aby nemohly být do zastavěného území zahrnuty pod označením stavební proluka i rozsáhlé plochy zemědělské půdy. Proto bude nutné již vymezená zastavěná území upravit. Pokud je zastavěné území vymezeno územním plánem, bude povinností jej upravit při jeho nejbližší změně; do doby vydání této změny se zastavěné území vymezené v územním plánu považuje za zastavěné území vymezené podle tohoto zákona. Pokud je zastavěné území vymezeno samostatným postupem na území obce, která nemá vydaný územní plán, příslušný úřad územního plánování jej ve lhůtě do 4 let vyhodnotí z hlediska souladu jeho obsahu s tímto zákonem a v případě potřeby pořídí a vydá jeho změnu. Do té doby se zastavěné území vymezené podle dosavadních právních předpisů považuje za zastavěné území podle tohoto zákona.

### **K § 324 (Územní opatření)**

K odst. 1: Tento zákon předpokládá, že stavební uzávěry vydané z důvodu zamezení možnosti ztížení nebo znemožnění budoucího využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, se vydávají maximálně na dobu 6 let, v které by měla být územně plánovací dokumentace porížena a vydána. Stavební uzávěry vydané podle zákona č. 50/1976 Sb. z důvodu zamezení možnosti ztížení nebo znemožnění budoucího využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, však platí již více jak 13 let. Tak dlouhé omezení vlastnictví je nepřipustné. Proto tyto staré stavební uzávěry pozbývají platnosti dnem nabytí účinnosti tohoto ustanovení.

K odst. 2: Stavební uzávěry vydané přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, nejedná-li se o stavební uzávěry vydané před 1. lednem 2007, úřad územního plánování prověří z důvodů uvedených v tomto ustanovení, a to nejpozději do 2 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, jinak pozbývají platnosti. Územní opatření o stavební uzávěře dále pozbývá účinnosti jeho zrušením, ke kterému lze přistoupit i před uplynutím lhůty 2 let, nejsou-li splněny požadavky na aktuálnost a soulad s tímto zákonem. Ke zrušení územního opatření o stavební uzávěře je příslušný orgán, který územní opatření o stavební uzávěře vydal. I v případě, že úřad územního plánování prověřil, že stavební uzávěra je aktuální a v souladu s tímto zákonem, platí, že územní opatření o stavební uzávěře z důvodu zamezení možnosti ztížení nebo znemožnění budoucího využití území podle připravované územně plánovací dokumentace se vydává na dobu, která nesmí být delší než 6 let.

K odst. 3: I když územní opatření o stavební uzávěře obsahuje omezení, která nejsou v souladu s požadavky tohoto zákona, neztrácí toto územní opatření jako celek platnost, pouze se ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona nepřihlíží při rozhodování k omezením, která nejsou v souladu s požadavky tohoto zákona.

K odst. 4: S ohledem na změnu příslušnosti k vydání územních opatření bylo nezbytné vyřešit udělování výjimek z územního opatření o stavební uzávěře. Toto přechodné ustanovení tedy uvádí, že k případnému povolení výjimky (podle § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.) je po dni nabytí účinnosti tohoto zákona příslušný úřad územního plánování postupem podle tohoto zákona (§ 129). Působnost Nejvyššího stavebního úřadu v této věci není nutné řešit, neboť ministerstvo nebylo dosud zmocněno územní opatření o stavební uzávěře vydávat.

K odst. 5: Toto přechodné ustanovení řeší případy, kdy bylo zahájeno pořizování územních opatření přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona. Pořizování se v tomto případě dokončí podle dosavadních právních předpisů, což se vztahuje na proces, ne na obsah, který musí být v souladu s tímto zákonem. I v tomto případě platí, že územní opatření o stavební uzávěře z důvodu zamezení možnosti ztížení nebo znemožnění budoucího využití území podle připravované územně plánovací dokumentace se vydává na dobu, která nesmí být delší než 6 let.

### **K § 325 (Úprava vztahů v území)**

K odst. 1: Podle § 66 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, obec nebo kraj mohly podmínit vydání regulačního plánu na žádost uzavřením plánovací smlouvy, tj. smlouvy o spoluúčasti žadatele na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury. V určitém období platnosti zákona č. 183/2006 Sb. bylo možné plánovací smlouvu uzavřít i v souvislosti s vydáním územního rozhodnutí. Uzavřené plánovací smlouvy zůstávají v platnosti i po nabytí účinnosti tohoto zákona.

K odst. 2: Předkupní právo bylo možné vymezit územním plánem nebo regulačním plánem. Vymezená předkupní práva zůstávají v platnosti, maximálně však po dobu 4 let. Vzhledem k tomu, že podle tohoto zákona není možné předkupní právo vymezit, nejpozději do 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona se předkupní právo vypustí nebo nahradí vymezením veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření, pro které lze práva k pozemkům

vyvlastnit. Protože je předkupní právo zapsáno na listech vlastnictví a je potřeba zajistit jeho výmaz, obec, která předkupní právo vymezila, oznámí příslušnému katastrálnímu úřadu neplatnost jeho vymezení. Současně mu zašle kopii vymezení předkupního práva v rozsahu platném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, protože jen z tohoto podkladu je zjištělné, kterých pozemků se předkupní právo týkalo a provést výmaz.

K odst. 3: Podle § 43 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění platném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, bylo možné v územním plánu vymezit plochu nebo koridor, v němž bylo rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou uzavřenou s vlastníky pozemků a staveb, které byly dotčeny navrhovaným záměrem. Tato smlouva se nazývá dohoda o parcelaci. Dohoda o parcelaci mohla být uzavřena i žadatelem o vydání regulačního plánu (§ 66 odst. 2 zákona č. 183/2007 Sb.). Jejím obsahem byl souhlas s navrhovaným záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací. Tyto dohody o parcelaci zůstávají v platnosti a lze je měnit nebo zrušit jen se souhlasem všech, kterým přísluší vykonávat práva a povinnosti z dohody vyplývající.

### **K § 326 (Řízení o návrhu na zrušení opatření obecného povahy nebo jeho části)**

Vzhledem k tomu, že stavební zákon obsahuje nově speciální ustanovení upravující soudní přezkum územně plánovací dokumentace, navrhuje se standardní přechodné ustanovení k řízením zahájeným před účinností tohoto zákona.

### **K § 327 (Přechodná ustanovení ke stavebnímu řádu)**

Obecným východiskem přechodných ustanovení ke stavebnímu řádu, je s ohledem na institucionální změny stavební správy, že všechna řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti zákona budou dokončeny podle nové právní úpravy. Zároveň je ale třeba ochránit učiněné úkony a podklady pro řízení nabytých stavebníky v dobré víře. Z tohoto důvodu je upraven mechanismus pro jednotlivá zahájená řízení, získané podklady, zpracované dokumentace. Je také vyjádřeno pravidlo, jak bude po nabytí účinnosti zákona nakládáno s vydanými rozhodnutími a jinými úkony učiněnými podle dosavadní právní úpravy.

### **K § 328 (Soudní řízení)**

Vzhledem k tomu, že stavební zákon obsahuje nově speciální ustanovení upravující soudní přezkum rozhodnutí vydaných podle stavebního zákona, navrhuje se standardní přechodné ustanovení k řízením zahájeným před účinností tohoto zákona.

### **K § 329 (Přechodná ustanovení k § 29)**

V České republice v současnosti existuje 695 stavebních úřadů na úrovni obcí či městských částí a obvodech velkých měst, přičemž jsou tyto úřady lokalizovány v celkem 617 obcích. Dle analýzy výkonu stavebních úřadů vycházející z dat Ministerstva pro místní rozvoj 2018 je celkové zatížení úřadů objemem agendy i jejich personální kapacity výrazně nerovnoměrné.

Existuje velké množství úřadů se zcela minimálním výkonem agendy a zároveň s malým 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 zajišťující kvalitní výkon veřejné správy v této oblasti. Z toho důvodu je navrhováno zefektivnit a zkvalitnit výkonu agendy, která bude vykonávána menším počtem úřadů. Proto je § 34 navrhováno, aby obecními staveními úřady byly obecní úřady obcí s rozšířenou působností a dále i jiné obecní úřady stanovené vyhláškou na základě konkrétní měřitelných kritérií stanovených v tomto ustanovení.

Tato kritéria jsou stanovena v přechodném ustanovení a poskytují jednoznačné vodítko, podle kterého bude možné ze stávajících stavebních úřadů na obcích vybrat nové obecní stavební úřady, a to při prvním vydání předmětné vyhlášky. Případné modifikace již vytvořené soustavy obecních stavebních úřadů těmito konkrétními kritérii vázána nebudou, přičemž obecná hlediska efektivity a smysluplnosti takové změny se předpokládají i bez výslovného uvedení v zákoně.

Předkládaný návrh počítá s vymezením 205 obecních stavebních úřadů v obcích s rozšířenou působností a vymezením dalších obecních stavebních úřadů v obcích I. a II. typu. Vymezení nad rámec obcí s rozšířenou působností bude provedeno na základě metodiky, jež zohledňuje 3 základní a jeden doplňující parametr. Jedná se o počet obyvatel správního obvodu, počet zaměstnanců věnujících se stavební agendě, počet vykonaných úkonů v této agendě a dostupnost.

Počet vykonaných úkonů byl zohledněn na základě dat Ministerstva pro místní rozvoj o výkonu jednotlivých stavebních úřadů za rok 2019. Pro potřeby tohoto výpočtu bylo z celkového počtu 52 hlavních sledovaných úkonů (definovaných zákonem č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů) vybráno 11 nejčastějších úkonů, která představují většinový vzorek v současnosti vykonávané agendy.

Počet pracovníků každého z úřadů je rovněž údaj sledovaný v rámci dat Ministerstva pro místní rozvoj, přičemž pro potřeby vymezení byl směrodatný tzv. počet oprávněných úředních osob, tj., osob, které mají v dané oblasti zkoušku odborné způsobilosti a mají tak oprávnění agendu reálně vykonávat. V průměru má takových osob každý úřad 4,4. Jako kritérium pro zachování stavebního úřadu byl zvolen počet 4 úředníků, aby bylo možné zajistit efektivní výkon státní správy. Počet pracovních míst se vztahuje ke dni 31. prosince 2019. V rámci metodiky vymezení sídel vhodných k alokaci stavebních úřadů tak bylo vycházeno z předpokladu, že stavební úřad by měl být v těch oblastech, kde je v současnosti nadprůměrný objem agendy, nebo je zde nadprůměrný počet oprávněných úředníků. V případech, kdy není splněna ani jedna z výše stanovených podmínek a současný správní obvod má více než 10 tis. obyvatel, je důležité z hlediska objemu dotčených občanů a z pohledu prevence přetížení stavebních úřadů na které agenda přechází tyto obvody zachovat.

Výše uvedená kritéria jsou doplněna kritériem dostupnosti, kdy nově vymezené obvody musí zajistit, aby byl stavební úřad ze všech obcí státu nebyl vzdálen více než 35 km, tj. 30 minut individuální dopravou.

### **K § 330 (Zmocňovací ustanovení)**

V souladu s Legislativními pravidly vlády se navrhuje standardní zmocňovací ustanovení k vydání vyhlášek Nejvyšším stavebním úřadem.

### **K § 331 (Závěrečné ustanovení)**

Navrhuje se o standardní zrušovací ustanovení ke zrušení stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a všech jeho novelizací a prováděcích předpisů.

### **K § 332 (Účinnost)**

Vzhledem k tomu, že nový stavební zákon přináší zásadní změny v institucionální oblasti v podobě zřízení nové autonomní soustavy státních orgánů, je nezbytné stanovit dělenou účinnost zákona tak, aby relevantní ustanovení týkající se této institucionální reformy nabyla účinnosti s předstihem a byl tak zajištěn potřebný časový prostor pro vznik nové soustavy a její přípravu na plnění úkolů státní stavební správy. Nejprve by mělo nabýt účinnosti ustanovení zřizující Nejvyšší stavební úřad, a to dnem 1. ledna 2022, aby bylo možno v následujícím období zajistit výběr a jmenování vrcholných představitelů tohoto úřadu, a zajistit základní obslužný personál, který se bude podílet na materiálně technickém zabezpečení nově zřizovaných orgánů státní stavební správy. Dále bude v daném mezidobí třeba připravit podmínky pro efektivní přechod zaměstnanců státu i územních samosprávných celků zařazených v úřadech, jejichž působnost přechází na novou organizační soustavu.

Vzhledem k jednotnému režimu státní služby (dle zákona o státní službě), jemuž bude část nové soustavy podléhat (NSÚ, Specializovaný stavební úřad a krajské stavební úřady), bude třeba připravit první systemizaci služebních a pracovních míst (tak, aby tato systemizace mohla nabýt účinnosti s účinností zákona jako celku), jakož i zajistit první obsazení vedoucích představitelů nových správních orgánů v území, tj. ředitelů krajských stavebních úřadů a ředitele Specializovaného stavebního úřadu. Tito funkcionáři se tedy stanou ze zákona zaměstnanci státu s předstihem tak, aby mohli účinně spolupůsobit při realizaci delimitace ostatních zaměstnanců. Relevantní přechodná ustanovení upravující tyto otázky nabývají proto účinnosti s adekvátním časovým předstihem v zájmu naplnění uvedených cílů.

V Praze dne 24. srpna 2020

Předseda vlády:  
Ing. Andrej Babiš v. r.

Ministryně pro místní rozvoj:  
Ing. Klára Dostálová v. r.





