



Ministerstvo  
pro místní rozvoj

**Novela stavebního zákona č. 283/2021 Sb.**

# **ODŮVODNĚNÍ**

**Komplexního pozměňovacího návrhu,  
ve znění schválených legislativně technických úprav**

## PRACOVNÍ VERZE

Novela stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ODŮVODNĚNÍ Komplexního pozměňovacího návrhu, ve znění schválených legislativně technických úprav, sněmovní tisk 67/11

**ODŮVODNĚNÍ, SNĚMOVNÍ TISK 67/11, KVĚTEN 2026**

Ministerstvo pro místní rozvoj  
14.9.2026

Redakční poznámka: Tento text neprošel legislativní ani jazykovou korekturou. Ministerstvo pro místní rozvoj zveřejňuje tento pracovní text stavebního zákona jako pomůcku těm, kteří s ním pracují. Za jeho špatné nebo nevhodné použití nenese ministerstvo žádnou zodpovědnost

# ODŮVODNĚNÍ

## Komplexního pozměňovacího návrhu, ve znění schválených legislativně technických úprav

### I. OBECNÁ ČÁST

#### a) Zhodnocení platného právního stavu

Komplexní pozměňovací návrh k návrhu novelizace zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“ nebo „nový stavební zákon“) a dalších souvisejících předpisů, sněmovní tisk č. 67, je předkládán především z důvodu potřeby řešení přetrvávajícího neuspokojivého stavu v oblasti územního plánování, povolování staveb a výstavby. Tento stav je jednou ze zásadních příčin dlouhodobé „krize bydlení“ v České republice, tedy rostoucích cen nemovitostí i nájmu a s tím spojené špatné dostupnosti bydlení zejména pro mladou generaci. Situace se bohužel nezlepšila ani po účinnosti nového stavebního zákona ve znění jeho změn, schválených v roce 2023 (zákon č. 152/2023 Sb. a další související zákony).

Nový stavební zákon, který byl vyhlášen ve Sbírce zákonů dne 29. 7. 2021, byl připravován v reakci na obecnou shodu o zásadních nedostatcích úpravy územního plánování a stavebního řízení v České republice obsaženou v předchozí právní úpravě (tzn. zákonu č. 183/2006 Sb.). Této úpravě a navazující praxi stavebních i dotčených úřadů se vytýkaly zejména:

- nejednotnost, složitost a atomizace stavebního práva mezi množstvím obecných, speciálních a jiných stavebních úřadů a obrovské množství dotčených orgánů,
- neustálé a dlouhotrvající samostatné přezkumy podkladových aktů ve formě závazných stanovisek,
- roztržitost kompetencí a pluralita odpovědností,
- nemožnost racionálně vážit konkurující si zájmy a nalézat kompromisní řešení z důvodu striktní právní závaznosti územně plánovací dokumentace a závazných stanovisek dotčených orgánů,
- chabá ochrana „měkkých“ veřejných zájmů v území,
- absence stavebního hmotného práva a kvalitativních požadavků na výstavbu a urbanismus,
- velmi dlouhé, složité a nesrozumitelné procesy územního plánování s rozdělenou kompetencí i odpovědností samosprávy a státní správy vykonávané v přenesené působnosti obecních a krajských úřadů,
- personální a materiální vybavení stavebních úřadů zejména v obecních úřadech v prvním stupni,
- problém systémové podjatosti stavebních úřadů v rámci územních samosprávných celků,
- nejasné kompetence v systému výkonu přenesené působnosti s nemožností jej ovlivnit a prosadit metodické řízení z úrovně státu z úrovně státu vůči obecním a krajským úřadům podléhajícím územním samosprávným celkům,
- instanční i kompetenční „ping-pong“ mezi stavebními úřady i soudy a neochota druhoinstančních stavebních úřadů rozhodovat,
- právní nejistota a zdržení vyplývající z rušení pravomocných povolení a z nástrojů územního plánování soudy ve správním soudnictví, a to často jen z procesních důvodů či nepřezkoumatelnosti,

- celková neefektivita a průtahy v územním plánování i při povolování staveb.

Z těchto důvodů a dalších vytýkaných vad bylo stavební řízení neúměrně dlouhé a administrativně zatěžující nejenom pro stavební úřady, ale i pro účastníky územního či stavebního řízení.

Původní znění nového stavebního zákona, který byl schválen ještě v předminulém volebním období, většinu uvedených vady napravoval. Legislativní záměr nového stavebního zákona byl veden snahou o integraci, zjednodušení, zrychlení a digitalizaci povolovacích procesů, zvýšení důrazu na hmotné stavební právo, odstranění nadbytečných administrativních překážek, posílení právní jistoty účastníků řízení a dosažení vyšší efektivity a kvality výkonu veřejné správy. Základní nosné body původní úpravy stavebního zákona byly tyto:

- snaha o dosažení principu 1 úřad - 1 řízení - 1 razítko
- oddělení státní správy a samosprávy na úseku stavebního řádu,
- vytvoření nové soustavy státní stavební správy v čele s Nejvyšším stavebním úřadem, Specializovaným stavebním úřadem a krajskými stavebními úřady, které měly integrovat ochranu veřejných zájmů státu, měly být metodicky řiditelné a měly umožnit sdílení kapacit a know-how,
- odstranění problému systémové 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 řízení (byť nebylo dosaženo sjednocení pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace v působnosti obcí a krajů),
- reorganizace dotčených orgánů a jejich maximální integrace do státní stavební správy, díky čemuž mělo dojít k zásadnímu zjednodušení a zrychlení řízení a posílení odpovědnosti stavebních úřadů za výsledek řízení,
- zrušení duality územního a stavebního řízení, zrušení všech stávajících alternativ a variant povolovacích procesů 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 orgánu 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 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 zachování zásad územního rozvoje, resp. územního plánu a regulačního plánu,
- úprava pořizování opatření obecné povahy, kterým se jednotlivé nástroje územního plánování vydávají.

V minulém volebním období byl stavební zákon bez předchozí hloubkové analýzy jeho fungování ještě před jeho účinností znovelizován velkou novelou č. 152/2023 Sb., která spolu se zákonem č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, a zákonem č. 149/2023 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o jednotném environmentálním stanovisku, způsobila do značné

míry chaos a návrat k předchozí úpravě, a to zejména dezintegrací a vrácením stavebních úřadů do úřadů obcí a krajů a vrácením závazných stanovisek dotčených orgánů.

V důsledku těchto novelizací tak zůstala

- roztržitá stavební správa mezi cca 600 samostatných stavebních úřadů,
- slabá územní samospráva neschopná samostatně pořizovat vlastní územně plánovací dokumentaci a odkázaná v této oblasti na výkon státní správy,
- slabá integrace dotčených úřadů, takže i nadále je potřeba obstarávat si mnoho podkladových aktů dotčených orgánů mimo samotného povolování záměru a vést samostatné přezkumy závazných stanovisek,
- nefungující digitalizace stavební agendy, v důsledku čehož se řízení prodlužují a jsou netransparentní.

Výše uvedené obecné i konkrétní původní cíle a důvody pro přijetí nového stavebního zákona proto zatím z podstatné části nebyly naplněny. Úprava stavebního řízení sice doznala řady dílčích změn, avšak celková koncepce „resortního“ posuzování dotčených veřejných zájmů a povolování stavebních záměrů se výrazným způsobem nezměnila. Výsledná podoba stavebního zákona, pokud jde o úpravu povolování staveb, se tedy znova výrazně přiblížila původní právní úpravě v zákoně č. 183/2006 Sb. se všemi jejími nedostatky.

K podstatnějším změnám v oblasti územního plánování, zejména k jeho sjednocení v samostatné působnosti obcí a krajů, nedošlo ani v původním znění nového stavebního zákona.

Reforma stavebního práva proto zůstala na půli, či spíše na třetině cesty. Stavební zákon byl také za dobu své krátké účinnosti již 12x novelizován. V důsledku toho všeho je stavební zákon vnitřně nekonsistentní a trpí mnoha vadami, které byly vytýkány ještě původní právní úpravě.

Z hlediska praktického pak stavební řízení trpí nefunkčností digitalizace stavební agendy a přetrvávajícími průtahy a frustrací úředníků i odborné a široké veřejnosti, což snižuje potenciál rozvoje celé České republiky.

Přitom stavebnictví v České republice tvoří přibližně 6 % hrubého domácího produktu. Pokud by byly odstraněny výše uvedené nedostatky právní úpravy, mohla by tato hodnota být ještě vyšší, což by v konečném důsledku mělo významný pozitivní vliv na státní rozpočet a ekonomický rozvoj.

#### **b) Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy**

##### **Klíčové prvky navrhovaných změn stavebního zákona**

Základním cílem a principem navrhovaných změn je upravit pro oblast povolování staveb a dalších záměrů, vyžadujících povolení podle stavebního zákona, integrované řízení vedené zásadně jedním úřadem, zakončené jedním povolením s jedním integrovaným správním a soudním přezkumem a s co nejmenším množstvím samostatných podkladových aktů. K tomu je nutné podstatným způsobem novelizovat nejen stavební zákon, ale také řadu dalších souvisejících právních předpisů, které upravují kompetence dotčených orgánů chránících různé veřejné zájmy ve vztahu k řízení o povolení záměru.

Výchozím předpokladem pro toto řešení je vznik jednotné soustavy stavebních úřadů jako orgánů státu (státní stavební správy), integrujících kompetence většiny dotčených orgánů, jež podle dosavadních předpisů vydávají pokladové akty v řízení o záměru podle stavebního zákona.

Spolu s přechodem kompetencí na státní stavební správu dojde k přesunu odborných pracovníků z dosavadních dotčených orgánů na příslušné stavební úřady. Tím bude zajištěno, že posuzování jednotlivých veřejných zájmů (ochrana přírody, vodní hospodářství, ochrana zemědělského půdního fondu, ochrana veřejného zdraví apod.) budou i nadále provádět stejní odborníci se specializovanými znalostmi v příslušných oblastech. Integrace správních procesů tedy neznamena ztrátu odbornosti, ale naopak soustředění odborných kapacit na jedno místo za účelem efektivnějšího a koordinovanějšího rozhodování.

Navrhovaná integrace správních procesů a přesun kompetencí do státní stavební správy neznamená snížení standardu ochrany veřejných zájmů, životního prostředí, kulturních hodnot ani veřejného zdraví, ale naopak zlepšení koordinované a vyvážené ochrany těchto veřejných zájmů při zásadním organizačním a procesním zjednodušení povolenáčního řízení i systému opravných prostředků vedených pouze v jediné meritorní linii. Cílem je tedy procesní zjednodušení při zachování stávající úrovně materiální ochrany všech dotčených veřejných zájmů. To je zajištěno zejména tím, že stavební úřady budou při posuzování záměrů aplikovat stejné hmotněprávní požadavky a standardy ochrany jako dosavadní dotčené orgány.

V souvislosti s novelou stavebního zákona a vyčleněním agendy stavebních úřadů do státní stavební správy dochází ke zrušení většiny závazných stanovisek dotčených orgánů v řízeních podle stavebního zákona a k integraci posuzování jimi chráněných veřejných zájmů do řízení před stavebním úřadem. Pouze v ojedinělých případech, kdy je to nezbytné z hlediska vysoké odbornosti řešených otázek či jiných mimořádně významných specifik, je vydáváno podkladové (nezávazné) vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu. Závazná stanoviska zůstávají zachována pouze v několika odůvodněných případech, jak je konkrétně uvedeno dále.

Základním principem v oblasti územního plánování je přechod pravomoci k pořizování vlastní územně plánovací dokumentace do samostatné působnosti obcí a krajů, místo jejího pořizování úřady územního plánování. Zároveň pro obce, které nechtějí nebo nemohou pořizovat svou územně plánovací dokumentaci samy, zůstává zachována možnost jejího bezplatného pořízení úřadem rozvoje území nebo na základě dohody jinou obcí či zástupcem pořizovatele.

V oblasti územního plánování se zachovávají dosavadní pravomoci dotčených orgánů i závaznost jejich stanovisek a klade se důraz na ochranu jim svěřených veřejných zájmů právě v této fázi, resp. při první příležitosti, kdy mohou své stanovisko uplatnit. Zároveň se posiluje postavení obcí a krajů při řešení rozporů mezi dílčími stanovisky a požadavky na způsob regulace území. Důraz je kladen na neformální řešení těchto rozporů v dohodovacím řízení. Pokud tímto způsobem k dohodě nedojde, rozhodne s konečnou platností Úřad rozvoje území ČR, případně pokud by byl nečinný, tak vláda. Proti rozhodnutí Úřadu se může samospráva bránit podáním správním žaloby k soudu v rámci svého práva na samosprávu.

Výslovně je zakotven princip, podle něž územně plánovací dokumentace vyjadřuje veřejný zájem na způsobu využití území. Tento princip je mj. východiskem pro posílení zásady, že otázky řešené na úrovni územně plánovací dokumentace se při povolování staveb již znova neprojednávají. Specificky se to projevuje v zastavitelném území, v němž se předpokládá soulad záměrů, odpovídajících územně plánovací dokumentaci a požadavkům na výstavbu, i z hlediska zájmů chráněných jinými zákony, jejichž požadavky byly zohledněny v územně plánovací dokumentaci.

Dochází dále ke zrychlení pořizování územně plánovací dokumentace, a to zejména důsledným spojením projednání jejího návrhu všemi relevantními subjekty v rámci veřejného projednání (tedy zrušením samostatného společného jednání s dotčenými orgány), a ke zrychlení pořizování změn územně plánovací dokumentace vypuštěním fáze zadání změny (fakticky jde o návrat ke zkrácenému postupu pořízení změny územního plánu využívanému v praxi podle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., který nový stavební zákon bezdůvodně opustil).

Navrhovaná právní úprava mění jednotlivá ustanovení v rámci celého stavebního zákona tak, aby dohromady mohla vést ke zkvalitnění a zrychlení všech dotčených postupů. Změny se týkají zejména těchto oblastí:

#### **V části první – základní hodnoty, principy a integrace**

- Důraz na vytváření podmínek pro bydlení, práci a život lidí skrze jeho doplnění do obecných principů zákona i do cílů a úkolů územního plánování, antropocentrické pojetí zdůrazňující smysl a účel stavebního zákona v zajišťování podmínek pro kvalitní život lidí při nezbytné ochraně dalších veřejných i soukromých zájmů (§ 1 odst. 3, resp. § 38 a § 39)

- *Účelem stavebního zákona je zajistit integrovanou ochranu veřejných zájmů při územním plánování, povolování staveb a výstavbě a vytvářet podmínky pro bydlení, práci, podnikání a život lidí, udržitelný rozvoj území a zvyšování kvality vystavěného prostředí, architektury a stavební kultury (§ 1 odst. 3)*
- Posílení nárokovosti povolení a omezení byrokratických překážek
  - *Znemožnit rozvoj území nebo nepovolit záměr lze jen tehdy, není-li možné ochranu jiných hodnot zajistit podmínkami, kompenzačními nebo zmírňujícími opatřeními (§ 1a odst. 3)*
- Preference smíru a vytvoření podmínek pro smírné řešení sporů
  - *Při řešení rozporů a námitek podle tohoto zákona orgány územního plánování a stavební úřady usilují o dosažení smíru. (§ 1a odst. 4)*
  - *Na žádost stavebníka stavební úřad nařídí ústní jednání k projednání námitek a dosažení smíru. Obsahem smíru může být zejména změna žádosti, zpětvzetí námitek, poskytnutí finanční náhrady nebo provedení kompenzačních nebo zmírňujících opatření. (§ 191a odst. 1)*
  - *Připouští-li to povaha věci, mohou účastníci řízení a osoby zúčastněné na řízení skončit řízení soudním smírem; ustanovení § 99 občanského soudního řádu se použije obdobně. Obsahem smíru může být zejména zpětvzetí žaloby, poskytnutí finanční náhrady nebo provedení kompenzačních nebo zmírňujících opatření. (§ 308a)*
- Spravedlivé vážení veřejných zájmů, dosahování konsenzu, obsahové kvality, využití potenciálu území a omezení extrémních pozic dotčených orgánů
  - *Orgány územního plánování a stavební úřady zajišťují ochranu a rovnováhu dotčených zájmů, které koordinují, a usilují o předcházení jejich rozporům a o naplnění účelu tohoto zákona. Uplatňování požadavku ochrany veřejného zájmu nesmí vést k nepřiměřenému dotčení jiných veřejných zájmů a k narušení nebo znehodnocení charakteru, potenciálu a hodnot území jako celku. (§ 1a odst. 1)*
  - *Dotčené orgány uplatňují stanoviska, vyjádření nebo závazná stanoviska k záležitostem podle tohoto zákona pouze v mezích své působnosti a činí tak co nejdříve a v první fázi, kdy je to možné; přitom dbají, aby se jejich stanoviska, vyjádření nebo závazná stanoviska dotýkala oprávněných zájmů a práv osob jen v nezbytném rozsahu, který je potřebný k ochraně jimi hájeného veřejného zájmu, a zvláště dbají zachování účelu tohoto zákona, jeho základních zásad a jeho ustanovení, která se týkají jejich působnosti. (§ 2 odst. 1)*
- Integrační klauzule pro 1 úřad – 1 řízení – 1 razítko
  - *Stavební úřady posuzují a chrání veřejné zájmy podle tohoto zákona a další veřejné zájmy zejména v oblasti*
    - a) *života a zdraví lidí*
    - b) *životního prostředí*
    - c) *státní památkové péče*
    - d) *veřejné infrastruktury*
    - e) *zemědělství, lesnictví a ochrany zvířat*
    - f) *nerostů, hornické činnosti, těžby a výbušnin a surovinové bezpečnosti a soběstačnosti*
    - g) *výroby a hospodaření s energií a energetické bezpečnosti*
    - h) *požární ochrany a integrovaného záchranného systému*

*i) prevence závažných havárií, integrované prevence a omezování znečištění*

*k) práva na územní samosprávu územních samosprávných celků.*

➤ *Při posuzování a ochraně veřejných zájmů v řízení podle části šesté, deváté a desáté tohoto zákona vykonávají stavební úřady pravomoc dotčených orgánů podle jiných zákonů namísto těchto orgánů, nestanoví-li zvláštní zákon jinak. Rozhodnutí stavebního úřadu nahrazuje rozhodnutí, závazná stanoviska a jiné úkony dotčených orgánů, nestanoví-li zvláštní zákon jinak; v rozhodnutí stanoví stavební úřad i podmínky k ochraně veřejných zájmů chráněných jinými právními předpisy (§ 1b odst. 1 a 2)*

➤ *Výjimky pro*

- *kulturní památky a národní kulturní památky – závazné stanovisko orgánu státní památkové péče + vyjádření Národního památkového ústavu*
- *památkové rezervace a památkové zóny – vyjádření orgánu státní památkové péče*
- *zvláště chráněná území – závazné stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny nebo správ národních parků*
- *zvláště chráněné druhy živočichů a rostlin kategorie I – závazné stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny nebo Ministerstva životního prostředí*
- *zvláště chráněné druhy živočichů a rostlin kategorie II – vyjádření Agentury ochrany přírody a krajiny nebo Ministerstva životního prostředí*
- *požárně nebezpečné budovy kategorie III – závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru ČR*
- *požárně nebezpečné budovy kategorie II – vyjádření Hasičského záchranného sboru ČR*
- *podkladové akty v resortu Ministerstva zemědělství podle zákona o vodách, o lesích a o veterinární správě – vyjádření vodoprávního úřadu, orgánu státní správy lesa nebo státní veterinární správy*
- *některé stávající podkladové akty jako např. vyjádření Policie ČR k bezpečnosti a plynulosti silničního provozu apod.*

- *Razantní urychlení staveb pro hromadné bydlení a veřejnou infrastrukturu*

- *Definují se stavby pro hromadné bydlení jako stavby s převažující funkcí bydlení s podlahovou plochou od 10 000 m<sup>2</sup>, tj. cca 100 až 200 bytů, a zařazují se mezi vyhrazené stavby, rozhoduje o nich v jediném stupni Úřad rozvoje území České republiky (§ 5 odst. 7)*
- *Výstavba veřejné infrastruktury a vyhrazených staveb je ve veřejném zájmu (§ 5 odst. 8)*

## **V části druhé – organizační změny**

- *Čisté rozdělení územního plánování pro samosprávu a povolování pro státní správu.*

- *Vznik jednotné státní stavební správy (§ 17 a násl.)*

- *Vznik Úřadu rozvoje území (Úřad) spojením stavebních úřadů Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva dopravy a Dopravního a energetického stavebního úřadu a Ústavu územního rozvoje*
- *Úřad je ústřední orgán státní správy pro územní plánování, povolování staveb a vyvlastnění*

- *V čele Úřadu je předseda, kterého jmenuje a odvolává vláda na návrh ministra pro místní rozvoj*
- *Pod Úřadem 14 Úřadů rozvoje kraje v sídlech krajů a hlavního města Prahy*
- *Pod nimi 205 územních pracovišť v sídlech obcí s rozšířenou působností*
- *Možnost vytvoření dalších detašovaných pracovišť územních pracovišť v dalších obcích na základě místní potřeby*
- *Posílení odbornosti a jednotného metodického řízení*
- *Vyloučení systémové podjatosti a eliminace zdržení námitkami podjatosti*
- **Pracovní vztahy**
  - *Přechodná ustanovení stanoví přechod pracovních poměrů úředníků obcí a krajů dle principu převažující činnosti na pracovní poměr k ČR (Úřadu); počítá se již se zrušením služebního zákona a s existencí nového zákona o státních zaměstnancích, sněmovní tisk č. 76*
  - *Fikce dostatečné kvalifikace všech úředníků obcí a krajů na stavebních úřadech a dotčených orgánech*
  - *Vyšší tabulkové platy ve státní správě oproti samosprávě a zákonem zaručené nesnížení celkové odměny jako součtu platového tarifu a osobního příplatku*
  - *Sjednocení kvalifikačních podmínek a doplnění nových oborů, např. regionální rozvoj ad. (§ 37)*
- **Působnost**
  - *Orgány územního plánování = Úřad a jeho složky, Ministerstvo obrany, kraje a obce (obce a kraje budou zároveň zpracovateli, pořizovateli i schvalovateli své vlastní územně plánovací dokumentace a dojde ke sjednocení pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace v samostatné působnosti obcí a krajů)*
  - *Stavební úřady = pouze Úřad a jeho složky, jiné stavební úřad (§ 35) a v omezeném rozsahu autorizovaný inspektor*
- **Posílení obcí a krajů**
  - *Obec a kraj chrání veřejný zájem na všestranném rozvoji území obce a kraje a vytváří podmínky pro bydlení, práci, podnikání a život lidí (§ 16)*
  - *Obec a kraj v samostatné působnosti (dosud pořizovaly v přenesené) pro své území zpracovává, pořizuje, schvaluje a vydává územně plánovací dokumentaci, územní studie a územní opatření, poskytuje údaje pro územně analytické podklady – díky tomu dochází ke sjednocení pořizování a schvalování ÚPD, posílení samosprávy vůči dotčeným orgánům a výraznému urychlení a zjednodušení rolí a procesů (§ 23 odst. 2, § 26 odst. 2)*
  - *Obec a kraj vykonává svěřené územně plánovací činnosti v zájmu rozvoje obce a kraje v rámci svého práva na samosprávu; při tom je lze omezit jen na základě zákona a jen v nezbytně nutném rozsahu (§ 23 odst. 1, § 26 odst. 1)*
- **Posílení součinnosti**
  - *Rozšíření možností neformálního společného jednání mezi orgány státní stavební správy, dotčenými orgány, obcemi a kraji, příp. i se stavebníkem (§ 18)*

### **V části třetí – územní plánování**

- **Zastavitelné území**

- *Definuje se zastavitelné území jako území vymezené v územním plánu, které obsahuje zastavitelné plochy, koridory pro stavební záměry a nestavební plochy; dále se zastavitelným územím rozumí zastavitelné území vymezené samostatným postupem podle § 116 až 121 [§ 12 písm. h)]*
- *Stanoví se zmírňující pravidla pro povolování záměrů v zastavitelném území – neposuzuje se v něm znovu to, co již bylo posouzeno v územním plánování (§ 194)*
- Cíle a úkoly územního plánování (§ 38, § 39)
  - *Pročištění, vyjasnění a doplnění důrazu na vytváření podmínek pro udržitelný rozvoj území a pro život lidí, zejména jejich bydlení, práci, podnikání a rekreaci v návaznosti na smysl a účel celého zákona podle § 1 odst. 3*
  - *Modernizace a přeskupení cílů a úkolů územního plánování, doplnění prvků moderního urbanismu (hustota a ekonomika sídel, 15 minutové město krátkých vzdáleností)*
- Charakter území (§ 41)
  - *Snaha, aby status quo neblokoval rozvoj*
  - *Charakter území se určuje nejen podle stávajícího, ale i podle plánovaného využití a struktury území s důrazem na kvalitu*
  - *Při posuzování souladu s charakterem území se zohledňuje veřejný zájem na zvyšování kvality vystavěného prostředí, architektury a stavební kultury a na jeho udržitelném rozvoji*
- Pořizování v samostatné působnosti obcí a krajů
  - *Obec a kraj jsou pořizovateli vlastní územně plánovací dokumentace místo dosavadních úřadů územního plánování (§ 46)*
  - *Záchranná síť pro obce, které nechtějí nebo nemohou pořizovat samy – pořídí za ně na základě uzavřené dohody zástupce pořizovatele - tzv. létající pořizovatel (§ 50 a násl.), nebo v souladu s dobrovolnou dohodou ve formě veřejnoprávní smlouvy jiná obec, společenství obcí či kraj (§ 47 odst. 1) anebo povinně a bezplatně, rovněž podle veřejnoprávní smlouvy, úřad rozvoje území kraje (§ 47/2)*
- Lepší vyvážení vztahů s dotčenými orgány a rychlejší řešení rozporů
  - *Dotčené orgány chrání veřejné zájmy podle jiných zákonů při respektování zájmu samospráv a státu na rozvoji svého území (§ 54 odst. 1)*
  - *Stanoviska dotčených orgánů zůstávají při pořizování územně plánovací dokumentace závazná z hlediska souladu s jinými zákony (§ 54 odst. 2) – to je důležité pro ochranu veřejných zájmů a omezení, resp. integraci dotčených orgánů v následném povolování*
  - *Opouští se nefunkční řešení rozporů vládou, o rozporech rozhoduje Úřad do 60 dnů (§ 55 odst. 5); pouze pokud by nerozhodl, rozhoduje vláda.*
  - *Pokud Úřad sám pořizuje celostátní územně plánovací dokumentaci, rozhoduje o rozporech vláda (§ 55 odst. 3)*
- Posílení významu územně plánovací dokumentace
  - *Územně plánovací dokumentace vyjadřuje veřejný zájem na prostorovém uspořádání a způsobu využití území. (§ 72 odst. 1)*
  - *To znamená, že způsob využití zejména zastavitelného území se při povolování již znovu nepřezkoumává*
- Možnost zpřesňování územně plánovací dokumentace bez potřeby schvalování jejích změn

- *Navazující územně plánovací dokumentace se může se souhlasem Úřadu a se souhlasem toho, kdo vydal nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v rámci zpřesnění vymezení ploch a koridorů v nezbytném rozsahu odchýlit od jejich vymezení v nadřazené územně plánovací dokumentaci, pokud dodrží smysl a účel nadřazené územně plánovací dokumentace (§ 73 odst. 5)*
- *To je zásadní pro zrychlení povolování zejména rozsáhlých liniových záměrů a pro překonání pouze formálních nesouladů v území*
- Definice nepodstatné úpravy, která nevyžaduje opakované projednání
  - *Podstatnou úpravou není uvedení návrhu do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, zpřesnění návrhu podle § 73 odst. 4 a 5, omezení rozsahu nebo podmínek územní rezervy, přechodné ustanovení podle § 72 odst. 3, zúžení návrhu na nejvhodnější variantu, jiný způsob grafického vyjádření nebo vnitřního uspořádání prostorových dat, a dále se souhlasem vlastníka pozemku ani úprava nebo zpřesnění hranic ploch nebo koridorů, etapizace, doplnění podmínky pro rozhodování v území, doplnění prvků regulačního plánu do územního plánu, změna podrobného využití plochy při zachování základního způsobu jejího využití ani změna objemu, výšky, koeficientu nebo kapacity nepřesahující 10 % (§ 103 odst. 1)*
- Zásadní zrychlení pořizování změn územně plánovací dokumentace (§ 108 až 111)
  - *Vypuštění fáze zadání a návrat k oblíbenému zkrácenému postupu dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., který nový stavební zákon opustil*
  - *Každý podnět ke změně územně plánovací dokumentace, který obsahuje základní náležitosti (označení navrhovatele, předmět změny a důvody pro její pořízení, návrh úhrady nákladů) bude bezodkladně předložen k rozhodnutí schvalujícímu orgánu (§ 111)*
- Doplnění nepodstatné změny územně plánovací dokumentace v zastavitelném území (§ 111a)
  - *Drobné změny a zpřesnění v již zastavitelném území nutné pro uvedení do souladu s nadřazenou ÚPD nebo pro povolení konkrétního projektu*
  - *Cílem je možnost schválení změny územně plánovací dokumentace do 2 až 3 měsíců*
- Zrychlení schvalování změn plánovacích smluv
  - *Zastupitelstvo může přenést pravomoc schvalovat změnu plánovací smlouvy na radu, není-li obsahem změny plánovací smlouvy takové ujednání, které je ze zákona vyhrazeno zastupitelstvu (§ 132 odst. 1)*
- Posílení významu Politiky architektury a stavební kultury (§ 39a)
  - *Přesun z konce (§ 136a) na úvod (§ 39a) části třetí*
  - *Politika architektury a stavební kultury je kritériem pro posuzování hodnot chráněných stavebním zákonem*

#### **V části čtvrté – hmotné právo**

- Doplnění základních zásad pro aplikaci požadavků na výstavbu (§ 137 odst. 2, 3)
  - *požadavky na výstavbu se používají s ohledem na jejich technickou, funkční a ekonomickou proveditelnost tak, aby jejich výklad a povinnost jejich použití nebyly zjevně nepřiměřené přínosům, které tyto požadavky sledují*
  - *Pokud je použití požadavků na výstavbu vyloučeno nebo omezeno v důsledku jiných právních předpisů, jiných požadavků na výstavbu nebo územního plánu nebo*

*regulačního plánu, použijí se požadavky na výstavbu přiměřeně okolnostem a zásadám podle § 1a*

- *Lze-li požadavky na výstavbu nebo požadavky na stavby podle § 167 splnit více způsoby, náleží jejich volba stavebníkovi nebo vlastníkovi stavby*
- Deregulace a liberalizace vybraných požadavků na výstavbu u stávajících staveb, staveb kulturních památek a drobných staveb (§ 137 odst. 4, 5, 6)
  - *Zpřesnění nefunkčního ustanovení*
  - *Výslovně se vymezují požadavky, které se nemusí uplatnit pro již dokončené stavby: parkování, odstupy, izolační vlastnosti, úspora energie, přístupnost, schodiště, výtahy, plochy, výšky a šířky*
  - *Pokud to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nebo jiný veřejný zájem vylučují, nebo pokud by jejich uplatnění bylo zjevně ekonomicky nepřiměřené vůči přínosům*
  - *Nelze-li ze závažného stavebně technického důvodu, nepřiměřených ekonomických nákladů nebo ochrany jiného převažujícího veřejného zájmu splnit požadavky na výstavbu podle § 145 odst. 1 písm. a) a b), tyto požadavky se nepoužijí, je-li v projektové dokumentaci zpracované autorizovanou osobou doloženo, že navržené řešení zajišťuje dosažení alespoň rovnocenného výsledku a úroveň bezpečnosti z hlediska mechanické odolnosti a stability a požární bezpečnosti stavby.*
  - *U pozemků nebo staveb, které jsou kulturními památkami nebo se nacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, se požadavky na výstavbu uplatní přiměřeně s ohledem na zájmy státní památkové péče. U drobných staveb se požadavky na výstavbu uplatní přiměřeně s ohledem na charakter stavby.*
- Možnost splnění požadavků na výstavbu společnými řešeními na základě uzavřené plánovací smlouvy s obcí (§ 137 odst. 7)
  - *Požadavky na výstavbu, jejichž povaha to nevylučuje, zejména požadavky na parkování, napojení na síť dopravní a technické infrastruktury, zelenou infrastrukturu, občanské vybavení, hygienická zařízení či nakládání s odpady a s vodou, lze splnit též poskytnutím příspěvku na jejich společné řešení na základě plánovací smlouvy uzavřené s obcí*
- Omezení goldplatingu (§ 137 odst. 8)
  - *Lze-li požadavky na výstavbu nebo požadavky na stavby podle § 167 splnit více způsoby, náleží jejich volba stavebníkovi nebo vlastníkovi stavby. Stanoví-li mírnější minimální úroveň určitého požadavku na výstavbu nebo požadavku na stavbu právní předpis Evropské unie, považuje se takový požadavek za splněný, je-li splněn v této úrovni. Umožňuje-li právní předpis Evropské unie výjimku z určitého požadavku na výstavbu nebo z požadavku na stavbu, považuje se takový požadavek stanovený ve vnitrostátním prováděcím právním předpisu za směrný*
- Zjednodušení, zrychlení a zlevnění rekonstrukcí jednoduchých staveb pro běžné bydlení lidí (domy do 2 pater + podkrovní), které zkomplikovala novela 87/2025 Sb.
  - *Zrušení povinnosti mít prováděcí dokumentaci od projektanta [§ 157 odst. 1 písm. d)]*
  - *Zrušení povinnosti vedení stavebního deníku (§ 160 odst. 1 – postačí záznamy)*
  - *Zrušení povinnosti kolaudace (§ 230 odst. 2 – postačí oznámení dokončení úřadu)*

- Doplnění požadavků na kvalitu veřejných prostranství (§ 141)
  - *Pokud je to možné, stavby a zařízení ve veřejném prostranství se sdružují a umísťují tak, aby neomezovaly pohyb chodců a cyklistů a umožňovaly výsadbu a růst veřejné zeleně*
  - *Podél vodních toků v zastavitelném území, kde je to možné, se zřizují veřejně přístupná nábřeží, parkově upravené plochy nebo jiná veřejná prostranství*
  - *Při vymezení veřejných prostranství se dbá na jejich prostorové a funkční propojení do navazujících veřejných prostranství a do volné krajiny*
  - *Oplocení pozemku na hranici s veřejným prostranstvím musí vhodně navazovat na oplocení v místě obvyklé a nesmí zhoršovat spojitost a prostupnost veřejného prostranství a jeho kvalitu*
- Doplnění požadavků na pobytovou kvalitu ulic ve městě (§ 142)
  - *Vymezování, dělení a scelování pozemků v zastavitelném území musí odpovídat uliční čáře*
  - *Ulice v územích se zvýšenými nároky na pobytovou kvalitu veřejných prostranství se přednostně vymezují tak, aby odpovídaly charakteru sdílené, obytné nebo pěší zóny*
- Podpora výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů na budovách (§ 144a)
  - *Má se za to, že stavební úprava pro instalaci využívající obnovitelný zdroj energie využívající energii slunečního záření na stavbách není v rozporu s charakterem území ani se zájmy státní památkové péče s výjimkou kulturních památek; možnost stanovení podmínek pro její vhodné umístění nebo vzhled tím není dotčena*
- Regulace venkovní reklamy (§ 144b)
  - *Umístěním stavby pro reklamu a reklamního zařízení nesmí být narušen urbanistický, architektonický nebo pietní charakter území*
- Doplnění definice pohody bydlení (§ 144c)
  - *Pohodou bydlení se rozumí souhrn podmínek v území a v užívání staveb, který odpovídá obvyklým požadavkům na bydlení s přihlédnutím k místním poměrům.*
  - *Za narušení pohody bydlení se nepovažuje architektonické ztvárnění záměru ani imise a účinky, které nepřekračují limity stanovené zvláštními právními předpisy nebo které nejsou v rozporu s plánovaným charakterem území nebo které odpovídají běžné okolní zástavbě nebo běžnému využívání okolního území.*
- Účinky stávajících staveb a zařízení (§ 144d)
  - *Má-li být stavba povolena nebo užívána v území, které může být dotčeno obvyklými účinky již dříve povolené dokončené stavby nebo zařízení nebo jejich provozu, musí nová stavba přijmout stav území, jaký je. Povolení nové stavby nebo změny v užívání pozdější stavby není samo o sobě důvodem pro omezení, změnu nebo dodatečné zpřísnění podmínek provozu stávající stavby nebo zařízení.*
- Deregulace normových požadavků na výstavbu (§ 152a)
  - *Technické požadavky na stavby, které jsou podrobně vymezeny prostřednictvím určené technické normy ve stavebnictví, mohou být splněny i jiným technickým řešením, pokud se prokáže, že navržené řešení poskytuje stejnou nebo vyšší úroveň*
  - *Zrychlení, zjednodušení a zlevnění výstavby*

## **V části páte – vyvlastnění**

- Nezbytné připojení (§ 170)

- *Umožnit omezení vlastnického práva i pro nezbytné připojení na dopravní a technickou infrastrukturu*
- *Potvrzení a zpřesnění, že vyvlastnit podle stavebního zákona lze jen pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření podle § 11, nikoli pro všechny vyhrazené stavby, jako např. pro stavby pro hromadné bydlení*

#### **V části šesté – stavební řád**

- Zjednodušení a zrychlení povolování, odstranění chyb a zlepšení návazností povolování na územní plánování s cílem urychlení a odstranění duplicit
  - *Při postupech podle této části se znovu neposuzují veřejné zájmy v rozsahu, ve kterém již byly nebo měly být posouzeny při vydání územně plánovací dokumentace (§ 171 odst. 2)*
  - *Všechna nesporná nebo jednoduchá povolení, která se vydávají jako první úkon řízení, se vydávají ve formě zjednodušeného rozhodnutí v jediném stupni, bez odůvodnění a bez odvolání a nabývají právních účinků ihned dnem vydání (§ 311 odst. 4, 5)*
- Rozšíření předběžných informací pro právní jistotu a předvídatelnost (§ 174)
  - *Nově o účastnících řízení, o rozsahu potřebné dokumentace, o souladu záměru s územně plánovací dokumentací, o požadavcích na výstavbu, které se podle § 137 odst. 4 nepoužijí, o podstatných a nepodstatných změnách pro kolaudaci atd.*
  - *Nově též o souhlasu či požadavcích obce k záměru či o výkladu nástrojů územního plánování jejich pořizovatelem*
- Racionalizace podkladových aktů a podpora jejich souladu s cíli zákona (§ 175 až 181)
  - *Vyjádření nebo závazné stanovisko k záměru vydává dotčený orgán, pouze pokud tak stanoví jiný právní předpis.*
  - *Respektuje přitom § 1 odst. 3, § 1a, § 2 a § 3.*
  - *Dokumentace jen v rozsahu nezbytném pro vydání vyjádření nebo závazného stanoviska = zjednodušení pro žadatele*
  - *Lhůta k vydání vždy 30 dnů, i po zrušení, i pro nadřízený orgán, bez možnosti prodlužovat*
  - *Přezkum jen do právní moci povolení = zásadní zvýšení právní jistoty*
  - *Fikce souhlasu po marném uplynutí lhůty 30 dnů i pro přezkum souhlasného stanoviska ve 2. stupni (§ 178 odst. 2)*
  - *Fikce souhlasu i pro vyjádření vlastníků infrastruktury (§ 181 odst. 5)*
- Využití společenství vlastníků jednotek (§ 183)
  - *Jsou-li účastníkem řízení vlastníci jednotek, je společenství vlastníků jejich zástupcem (nechce-li účastník, může se zastoupení vzdát a jednat samostatně)*
- Umožnění podávat úřadu návrh rozhodnutí (§ 184 odst. 5)
  - *Součástí žádosti může být také návrh rozhodnutí o žádosti → zrychlení*
- Racionalizace námitek (§ 190 až 191)
  - *Námitkám účastníka řízení, které směřují proti tomu, s čím účastník řízení souhlasil, se nepřihlíží*
  - *Vlastník a soused může uplatňovat námitky pouze v rozsahu možného přímého dotčení svého vlastnického nebo jiného věcného práva*

- *Námítky, které nespočívají v porušení právních předpisů, nejsou důvodné (§ 193 odst. 6; např. že se stavba jen „nelíbí“)*
- *Vyřizování námitek podjatosti, s nimiž se stavební úřad neztotožňuje, rozhodnutí v jediném stupni bez dalších opravných prostředků, které by zdržovaly řízení + doplnění krátké subjektivní lhůty 1 týdne na podání námítky od okamžiku, kdy se účastník řízení o důvodu podjatosti dozvěděl (§ 190a)*
- *Provázání úpravy nepřípustnosti námitek i do odvolacího (§ 226) a soudního (§ 307) řízení*
- Podpora smírného řešení sporů mezi sousedy (§ 191a)
  - *Na žádost stavebníka stavební úřad nařídí ústní jednání k projednání námitek a dosažení smíru. Obsahem smíru může být zejména změna žádosti, zpětvzetí námitek, poskytnutí finanční náhrady nebo provedení kompenzačních nebo zmírňujících opatření. Ustanovení § 141 odst. 8 správního řádu se použije obdobně. Je-li součástí schváleného smíru provedení kompenzačních nebo zmírňujících opatření, stavební úřad je zahrne do podmínek v rozhodnutí o povolení záměru podle § 195.*
  - *(2) Nezúčastní-li se účastník řízení bez důvodné omluvy nařízeného jednání o smíru, k jeho námítkám se nepřihlíží.*
- Přesun odpovědnosti za splnění technických požadavků na výstavbu podle § 145 ze stavebního úřadu na projektanta [§ 162 odst. 4, § 193 odst. 1 písm. c) ]
  - *Projektant odpovídá za soulad jím zpracované projektové dokumentace, územně plánovací dokumentace a územní studie s právními předpisy.*
  - *Stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s ... c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s výjimkou technických požadavků na stavby, za jejichž splnění v dokumentaci pro povolení záměru odpovídá projektant nebo osoba uvedená v § 156 odst. 2,*
- Omezení striktní závaznosti územně plánovací dokumentace a potřeby jejich neustálých změn (§ 193 odst. 2)
  - *Se souhlasem toho, kdo územně plánovací dokumentaci, územní opatření nebo vymezení zastavitelného území vydal, a se souhlasem vlastníka pozemku, pokud by se jinak vyžadoval podle § 187, se záměr může odchýlit od územně plánovací dokumentace, územního opatření nebo vymezení zastavitelného území, pokud nenaruší veřejné zájmy a nedotkne se práv jiných osob*
- Důraz na digitalizaci podkladů o infrastruktuře a tlak na naplňování digitální technické mapy (§ 193 odst. 4)
  - *Při posuzování souladu záměru s požadavky vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury stavební úřad vychází z údajů uvedených v digitální technické mapě. Má se za to, že sítě, které nejsou uvedeny v digitální technické mapě, neexistují a případné následky jdou k tíži vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury*
- Omezení nutnosti řešit bezdůvodné a šikanózní námítky (§ 193 odst. 5)
- *Při posuzování ochrany práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení stavební úřad vychází z jejich vlastních včasných a přípustných námitek podle § 190 až § 191. Nepřípustné jsou námítky účastníka, k nimž se podle zákona nepřihlíží. Nepřípustné námítky stavební úřad nevypovídá. Námítky, které nespočívají v porušení právních předpisů, nejsou důvodné.*
- Nepřímá obrana proti průtahům

- Favorizace právní jistoty stavebníka (§ 193 odst. 6): *Stavební úřad posuzuje splnění podmínek pro povolení záměru ke dni podání žádosti; to platí i v řízení odvolacím, přezkumném a soudním a v opakovaném řízení*
- Osvobození od správního poplatku při nedodržení lhůty (zákon o správních poplatcích)
- Zvláštní pravidla pro povolování v zastavitelném území (§ 194)
  - *Stanovení vyvratitelné domněnky, že stavební záměr v zastavitelném území v souladu s územně plánovací dokumentací a s požadavky na výstavbu je přípustný, a to i z hlediska jiných zákonů, jejichž požadavky byly zohledněny v územně plánovací dokumentaci. Je-li to potřebné, stavební úřad stanoví podmínky k zajištění ochrany veřejných zájmů a práv účastníků řízení*
  - *V zastavitelném území, kde již proběhlo posouzení při jeho vymezení v územně plánovací dokumentaci, se již znovu neposuzují:*
    - i. *ochrana krajinného rázu*
    - ii. *ochrana zemědělského půdního fondu*
- Vyrozumění a vyjádření stavebníka pro právní jistotu (§ 194)
  - *Dojde-li stavební úřad po projednání a posouzení žádosti k předběžnému závěru, že žádosti o povolení záměru nelze vyhovět, vyrozumí o tomto předběžném závěru a jeho důvodech stavebníka, podle okolností jej poučí o možnostech řešení a vyzve jej, aby se k němu ve stanovené lhůtě vyjádřil*
- Sjednocení a zjednodušení změny povolení a zněny záměru před dokončením (§ 200, § 224)
  - *Sjednocení do jednoho institutu*
  - *Změny, které nezasahují do podstaty nosných konstrukcí, se vyřeší až v kolaudaci*
  - *Za zásah do podstaty nosných konstrukcí se považuje takový zásah, který negativně ovlivňuje požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby.*
- Definitivní odstranění procesního ping-pongu (§ 225 odst. 1)
  - *Zrušení napadeného rozhodnutí a vrácení věci stavebnímu úřadu prvního stupně k novému projednání je nepřipustné*

#### **V části osmé – autorizovaný inspektor (§ 276 a násl.)**

- Využití autorizovaného inspektora pro kolaudace staveb, rozhodnutí o povolení zkušebního provozu, rozhodnutí o předčasném užívání stavby, rozhodnutí ve zrychleném řízení o změně v užívání stavby a některá jednoduchá rozhodnutí o povolení odstranění stavby

#### **V části jedenácté – soudní přezkum (§ 306 a násl.)**

- Racionalizace soudního přezkumu
  - Zrušení možnosti doplňovat žalobu po uplynutí lhůty (§ 306 odst. 2)
  - Zrušení možnosti žádat odkladné účinky kdykoli opakovaně (§ 308 odst. 1)
  - Posílení možností dokazování a odstraňování vad napadeného rozhodnutí v soudním řízení: *Soud nezruší rozhodnutí ani opatření obecné povahy pouze pro nedostatek jejich odůvodnění a přezkoumá je z hlediska zákonnosti jejich výroku, je-li to na základě správního spisu nebo doplnění podkladů nebo důvodů rozhodnutí v řízení před soudem možné; přitom vychází i z vyjádření žalovaného, odpůrce nebo dotčeného orgánu v řízení před soudem, kteří mohou chybějící podklady a důvody doplnit, a to i na výzvu soudu. To platí i v případech, je-li žalobou napadeno rozhodnutí, které neobsahuje*

*odůvodnění podle § 311 odst. 4 nebo které je založeno na závazném stanovisku bez odůvodnění podle § 178 odst. 1 nebo 2. (§ 309 odst. 2)*

- Zrychlení soudního přezkumu: *O žalobách ve věcech vyhrazených staveb rozhodne soud ve lhůtě 90 dnů. (§ 309 odst. 3)*
- Zavedení proporcionality podle vzoru přezkumného řízení dle § 94 odst. 4 a 5 správního řádu: *Soud nezruší napadené rozhodnutí nebo opatření obecné povahy a návrh zamítne, pokud by jeho zrušení představovalo pro jiné osoby nebo pro veřejný zájem nepoměrně větší újmu v porovnání s újmou vzniklou navrhopateli zamítnutím návrhu. (§ 309 odst. 5)*
- Vztažení všech nových pravidel i na řízení o kasační stížnosti u Nejvyššího správního soudu (§ 309 odst. 6)

### **Klíčové prvky navrhovaných změn dalších zákonů**

Kromě novelizace stavebního zákona se navrhuje související změny v celkem 49 dalších zákonech. Základní prvky těchto změn, kromě již výše uvedených společných celkových principů navrhované právní úpravy, lze shrnout takto:

- Přechod příslušnosti k jednotlivým úkonům podle měněných zákonů, souvisejícím s územním plánováním, povolováním staveb a rovněž s vyvlastňovacím řízením, pokud nezůstávají v kompetenci dotčených orgánů, na novou soustavu stavebních úřadů – důsledkem je výrazné snížení počtu podkladových aktů podle jiných předpisů než stavebního zákona, potřebných pro povolení stavby.
- Nahrazení formy závazného stanoviska dotčených orgánů integrací posuzování daného veřejného zájmu přímo do řízení o povolení záměru vedeného stavebním úřadem, případně zrušením posuzování u zbytných agend, nebo nahrazením závazného stanoviska (nezávazným) odborným vyjádřením u zbývajících skupiny zachovaných podkladových aktů (vodní zákon, lesní zákon, veterinární zákon).
- Zrušení zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (JES), a všech odkazů na něj v dalších předpisech.
- Integrace souhlasu se zásahem do krajinného rázu a do významného krajinného prvku do závazného stanoviska EIA, jsou-li tyto souhlasy potřeba
- Zdůraznění principu, že dokumentaci a podklady lze vyžadovat jen v rozsahu nezbytném pro vydání rozhodnutí, závazného stanoviska nebo vyjádření
- Nahrazení pojmu „zastavěné území“ pojmem „zastavitelné území“ v souladu s upravenou terminologií stavebního zákona a zároveň zrušení vyjadřování dotčených orgánů k vymezení zastavitelného území samostatným opatřením obecné povahy, neboť půjde pouze o vyjádření faktického stavu v území bez možnosti uvážení vymezujícího orgánu, a tedy i ovlivnění výsledné podoby vymezení ze strany dalších subjektů

### **Přehled hlavních změn ve vydávání závazných stanovisek, vyjádření a dalších správních úkonů ze strany dotčených orgánů**

- **Stanoviska, vyjádření nebo rozhodnutí, která se plně integrují do rozhodnutí stavebního úřadu**
  - Závazné stanovisko dle zákona o státní památkové péči dle § 14 pro záměr v ochranném pásmu
  - Závazná stanoviska a rozhodnutí dle zákona o ochraně přírody a krajiny (ZOPK), mimo zvláště chráněná území, Evropsky významné lokality, Ptačí oblasti, vojenské újezdy, mj.:

- *souhlas k zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce (§ 4 odst. 2)*
- *stanovení odchylného postupu při ochraně ptáků podle (§ 5b odst. 1)*
- *povolení kácení dřevin (§ 8 odst. 1)*
- *uložení náhradní výsadby (§ 9 odst. 1)*
- *výjimka ze zákazů stanovených pro jeskyně (§ 10 odst. 2)*
- *souhlas k umístování a povolování staveb a k jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz (§ 12 odst. 2)*
- *vydání souhlasu ke stanoveným činnostem v ochranných pásmech památných stromů podle (§ 46 odst. 3)*
- *povolení výjimky ze zákazů u památných stromů (§ 56 odst. 1)*
- *zrušení ochrany památného stromu (§ 46 odst. 4)*
- *vydání souhlasu ke zřizování nebo rušení veřejně přístupných účelových komunikací, stezek a pěšin mimo zastavitelná území obcí (§ 63 odst. 1).*
- *Závazná stanoviska dle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF)*
  - *souhlas pro záměr agrovoltaické výroby elektřiny (§ 8a odst. 2)*
  - *souhlas se záměrem realizace rybníků s chovem ryb nebo vodní drůbeže nebo opatření potřebná k zajišťování zemědělské výroby (§ 8b odst. 2)*
  - *souhlas s odnětím půdy ze ZPF (§ 9 odst. 1)*
- *Závazné stanovisko dle § 77 zákona o ochraně veřejného zdraví pro posouzení dotčených zájmů chráněných tímto zákonem a zvláštních právních předpisů včetně hodnocení a řízení zdravotních rizik*
- *Vyjádření a stanoviska dle zákona o pohřebnictví*
  - *stanovisko krajské hygienické stanice ke zřízení krematoria (§ 12)*
  - *stanovisko krajské hygienické stanice pro veřejné pohřebiště (§ 17 odst. 2)*
- *Závazná stanoviska dle zákona o prevenci závažných havárií*
  - *závazné stanovisko ke stanovení podmínek pro umístění nového objektu a jeho uvedení do zkušebního provozu nebo užívání v případě, že se zkušební provoz neprovádí (§ 49 odst. 3)*
  - *závazné stanovisko pro záměry umístěné v dosahu havarijních projevů (§ 49 odst. 4)*
- *Závazná stanoviska a vyjádření dle zákona o odpadech*
  - *závazné stanovisko k terénním úpravám a k odstranění stavby z hlediska nakládání s odpady, vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem, nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití [§ 146 odst. 3 písm. a)]*
  - *vyjádření ke změně dokončené stavby z hlediska nakládání s odpady, vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem, nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití [§ 146 odst. 3 písm. b)]*

- **Stanoviska, vyjádření nebo rozhodnutí, u nichž dochází ke změnám jejich právní formy**

- Závazné stanovisko dle § 31 odst. 3 zákona o požární ochraně k posuzování stavební dokumentace a dodržení podmínek požární bezpečnosti se mění na vyjádření pro kategorii staveb II
- Společné rozhodnutí dle ZOPK pro záměr, jehož část nachází ve ZCHÚ, EVL anebo ptačí oblasti, se mění na společné závazné stanovisko (§ 83 odst. 9)
- Závazný posudek Státní veterinární správy dle § 56 veterinárního zákona pro stavbu nebo zařízení, v nichž budou provozovány podniky, závody, popřípadě jiná zařízení, které podléhají schválení a registraci, se mění na vyjádření
- Závazná stanoviska dle zákona o ochraně ovzduší se mění na vyjádření
  - *Závazné stanovisko k povolení záměru obsahujícího stacionární zdroj uvedený v příloze č. 2 [§ 11 odst. 2 písm. b)]*
  - *Závazné stanovisko k povolení záměru dálnice nebo silnice I. třídy [§ 11 odst. 2 písm. d)]*
- Závazná stanoviska dotčených orgánů při posuzování zralosti projektů společného zájmu energetické infrastruktury se mění na vyjádření
- Rozhodnutí orgánu ochrany přírody o povolení výjimky ze zákazů u zvláště chráněných druhů rostlin a zvláště chráněných druhů živočichů se mění na závazné stanovisko (u kategorie I) nebo vyjádření (u kategorie II)
- Závazné stanovisko orgánu státní památkové péče podle zákona o státní památkové péči podle § 14 pro záměr v památkové rezervaci nebo památkové zóně se mění na vyjádření (a odstraňuje se další vyjádření Národního památkového ústavu)
- Závazná stanoviska podle lesního zákona se mění na vyjádření
  - *souhlas s dělením lesních pozemků (§ 12 odst. 3)*
  - *dotčení lesních pozemků mimo národní parky (NP) (§ 14 odst. 2)*
  - *odnětí/omezení lesních pozemků mimo NP (§ 16 odst. 1)*
- Souhlasu vodoprávního úřadu podle vodního zákona se podstatně reformují
  - *Zcela se vylučuje potřeba vodoprávního povolení a posuzování v § 8 pro*
    - *čerpání a řízeného odvádění do kanalizace při provádění stavby*
    - *vsakování srážkové vody*
    - *akumulaci srážkové vody a jejímu následnému využití nebo řízenému odvádění do kanalizace*
  - *Souhlas vodoprávního úřadu ke stavbám, které mohou ovlivnit vodní poměry (§ 17 odst. 1) a k dotčení zájmů podle vodního zákona (§ 104 odst. 3) se mění na vyjádření*
- Závazná stanoviska Ministerstva obrany a Ministerstva vnitra ke stavbám ve vymezených územích (§ 36 stavebního zákona) se zjednodušují a mění
  - *Zavádí se s odloženou účinností kategorizace staveb podle vzoru zákona o požární ochraně*
    - *Kategorie 0 – bez potřeby vyjádření nebo závazného stanoviska*
    - *Kategorie I – vyjádření*
    - *Kategorie II – závazné stanovisko*

- **Stanoviska, vyjádření nebo rozhodnutí, která zůstávají ponechána (příklady)**

- Závazné stanovisko podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí pro záměry, které podléhají posuzování vlivů
- Závazné stanovisko orgánu státní památkové péče (a vyjádření Národního památkového ústavu) pro úpravy kulturní památky a národní kulturní památky podle § 14 odst. 1 zákona o státní památkové péči
- Závazné stanovisko Ministerstva obrany a Ministerstva vnitra ve vymezených územích podle § 36 stavebního zákona ke stavbám kategorie II
- Rozhodnutí vodoprávního úřadu o
  - *povolení k vypouštění odpadních vod s obsahem zvlášť nebezpečné závadné látky nebo prioritní nebezpečné látky (§ 16 odst. 1)*
  - *výjimce pro zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody (§ 23a odst. 8)*
  - *ochranném pásmu vodních zdrojů (§ 30)*
  - *manipulačních řádech vodních děl (§ 59 odst. 3)*
- Závazná stanoviska, vyjádření a rozhodnutí v případě záměrů ve zvláštním režimu, na něž se uplatňují speciální předpisy, například
  - *vyjádření Úřadu pro jadernou bezpečnost podle § 228 odst. 1 zákona č. 263/2016 Sb., atomového zákona, ke stavbě nacházející se v areálu jaderného zařízení, není-li součástí jaderného zařízení nebo samostatným jaderným zařízením nebo stavbě dopravní nebo technické infrastruktury nacházející se vně areálu jaderného zařízení s možným vlivem na jadernou bezpečnost, radiační ochranu, technickou bezpečnost, monitorování radiační situace, zvládnutí radiační mimořádné události nebo zabezpečení jaderného zařízení*
  - *vyjádření Ministerstva zdravotnictví k záměru využívání přírodního léčivého zdroje a zdroje přírodní minerální vody podle § 13 zákona č. 164/2001 Sb., lázeňského zákona*
  - *souhlas úřadu pro civilní letectví pro záměr ochranných pásmech leteckých staveb podle § 40 odst. 2 a souhlas úřadu pro civilní letectví a ministerstva obrany pro stavby nebo zařízení vysoké 75 m a více nad terénem a stavby nebo zařízení vysoké 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu podle § 41 odst. 1 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví,*
  - *vyjádření krajského úřadu k povolení záměru v území se zvláštními podmínkami geologické stavby, zejména s předpokládanými ložisky nerostů nebo se zvlášť nepříznivými inženýrskogeologickými poměry podle § 13 odst. 3 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích,*
  - *„provozní“ povolení, například integrované povolení podle § 13 zákona č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci, povolení provozu stacionárního zdroje podle § 11 odst. 2 písm. b) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, povolení provozu zařízení určeného pro nakládání s odpady podle § 21 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech.*

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

Navrhovaná právní úprava se vrací k návrhu původního zákona č. 283/2021 Sb., přičemž některé jeho nedostatky, o kterých se v rámci odborné veřejnosti diskutovalo, napravuje. Přípravě původního zákona č. 283/2021 Sb. předcházela důkladná analýza dopadů regulace, tento právní předpis byl připraven

podle schváleného věcného záměru zákona. Bohužel tak, jak byl připraven, neměl příležitost se v praxi osvědčit.

Novelizace stavebního zákona je tedy postavena na návratu k původním pilířům stavebního práva. Základními nosnými body jsou:

- oddělení státní správy a samosprávy na úseku stavebního řádu na úrovni vyšších územně samosprávných celcích,
- vytvoření nové soustavy státní stavební správy v čele s Úřadem rozvoje území České republiky, úřady rozvoje území kraje a jejich pracovišti v obcích s rozšířenou působností, které integrují ochranu veřejných zájmů; soustava bude metodicky říditelná a umožní sdílení kapacit a know-how,
- odstranění problému systémové 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 úřadů rozvoje území,
- dochází k redefinici zastavitelného území jako území vymezené v územním plánu, které obsahuje zastavitelné plochy, koridory pro stavební záměry a nestavební plochy; dále se zastavitelným územím rozumí zastavitelné území vymezené samostatným postupem podle § 116 až 121,
- zásadní zefektivnění a zrychlení pořizování změn územně plánovací dokumentace,
- zásadní zefektivnění a zrychlení rozhodování v oblasti stavebního řádu, a nejvíce pro vyhrazené stavby, o nichž má rozhodovat Úřad v jediném stupni,
- využití zjednodušených postupů (zejm. rozhodnutí v jednoduchých či nesporných věcech prvním úkonem v řízení bez odůvodnění),
- posílení a preference smírného řešení sporů
- definování veřejného zájmu na způsobu využití území podle platné územně plánovací dokumentace a na veřejné infrastrukturu a stavbách pro hromadné bydlení.
- posílení právní jistoty v území,
- posílení kvalitativních požadavků hmotného práva, zejména požadavků na veřejný prostor,
- posílení odpovědnosti projektanta a omezení nereálné povinnosti stavebních úřadů odborně posuzovat technické požadavky na výstavbu,
- zjednodušení, zrychlení a zlevnění rekonstrukcí jednoduchých staveb pro běžné bydlení lidí,
- vyšší využití autorizovaného inspektora pro kolaudace staveb,
- racionalizace a zefektivnění soudního přezkumu.

Většina z výše uvedených změn byla již dříve při přípravě zákona č. 283/2021 Sb. vyhodnocena pozitivně. Tyto změny mají vést zejména ke zvýšení kvality, efektivity a rychlosti rozhodování, lepšímu metodickému řízení stavební správy a větším kompetencím samosprávy v oblasti územního plánování. Schválení navrhované právní úpravy je nezbytné, neboť předpokládané změny řeší kritickou situaci v oblasti územního plánování a povolování staveb.

Všechny tyto změny měly být účinné podle původního záměru již několik let. V rámci jejich prosazování se tedy Česká republika dostala do časového skluzu, který je teď potřeba dohnat. Cílem proto je, aby byla navrhovaná právní úprava účinná co nejdříve. Navrhuje se účinnost změn od 1. 7. 2026 s tím, že organizační a s nimi související integrační změny reformy stavebních úřadů by dle přechodných

ustanovení fakticky nastaly až od 1. ledna 2027 v případě centrálního Úřadu a od 1. ledna 2028 v případě úřadů rozvoje území v regionech.

Paralelně je třeba dokončovat přípravy rozpočtových, personálních a dislokačních změn, stejně jako k vydání vzorů, metodických doporučení a úprav prováděcích předpisů, včetně školení zainteresovaných osob. Současně je nezbytné, aby legislativní práce probíhaly v úzké součinnosti s úpravou informačních systémů, aby tyto byly na úpravu procesů rovněž připraveny.

Změny stavebního zákona, které zavádějí nový systém výkonu veřejné stavební správy a integraci rozhodovacích procesů, nutně vyžadují rovněž odpovídající změny v souvisejících právních předpisech, neboť hmotněprávní požadavky ochrany jednotlivých veřejných zájmů (přírody a krajiny, zemědělského půdního fondu, lesů, vod, ovzduší, veřejného zdraví, památek, prevence závažných havárií atd.) jsou upraveny v řadě zvláštních zákonů mimo stavební zákon. Změny v souvisejících předpisech proto reflektují přesun většiny kompetencí k ochraně těchto veřejných zájmů na stavební úřady, upravují způsob uplatňování podkladových aktů dotčených orgánů, které si zachovávají působnost mimo integrované oblasti, a zajišťují koordinaci mezi procesní úpravou ve stavebním zákoně a požadavky jednotlivých zvláštních zákonů, čímž se vytváří funkční a konzistentní právní rámec pro celou oblast povolování záměrů v území.

Některé související zákony byly novelizovány podrobněji. Zejména jde o zákon o ochraně přírody a krajiny, do kterého byl využit poslední vládní návrh velké novelizace, který však Poslanecké sněmovna nestihla v minulém volebním období schválit (sněmovní tisk 878), zákon o ochraně zemědělského půdního fondu a zákon o státní památkové péči. Posledně uvedený zákon byl modernizován o požadavky smysluplné a moderní památkové péče, která kulturní památky nejen konzervuje a chrání, ale usiluje též o jejich využívání pro společnost a život lidí a rozvoj. V rámci nové definice kulturní památky se změny inspiroují návrhem novely zákona o státní památkové péči, který byl předložen Ministerstvem kultury do legislativního procesu v r. 2019.

Původní návrh (sněmovní tisk 67/9) a tento komplexní pozměňovací návrh byly projednány v několika kolech připomínkového řízení se všemi ústředními resorty státní správy, jichž se týká, se zástupci územních samospráv, odborných asociací a komor v období od předložení původního návrhu ze dne 12. prosince 2025 do předložení komplexního pozměňovacího návrhu, který vychází právě z připomínek připomínkových míst, dne 16. dubna 2026.

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

Navrhovaná právní úprava je slučitelná s ústavním pořádkem České republiky a s mezinárodními smlouvami o ochraně lidských práv a svobod, kterými je Česká republika vázána.

Odpovídá zejména požadavku obsaženému v čl. 2 odst. 3 zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky (dále jen „Ústava“), jakož i požadavkům obsaženým v čl. 11 Listiny základních práv a svobod (dále jen „Listina“), čl. 1 Dodatkového protokolu č. 1 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod a také čl. 17 Listiny základních práv Evropské Unie zakotvujících ochranu vlastnického práva. Navrhovaná právní úprava nijak nesnižuje práva dotčených subjektů a nejsou jí diskriminovány žádné specifické skupiny adresátů právních norem.

Navrhované změny v oblasti územního plánování a povolovacích řízení vycházejí z ústavního principu samosprávy územních samosprávných celků (čl. 8 a čl. 99–105 Ústavy) a významně posilují jejich základní právo na samosprávu přenesením pořizování územně plánovací dokumentace územních samosprávných celků do jejich samostatné působnosti.

Účast veřejnosti na procesech pořizování územně plánovací dokumentace i procesech povolování staveb je navrhovanou právní úpravou zajištěna a je tak naplněn požadavek účasti veřejnosti na rozhodování veřejné správy. Navrhovaná úprava sleduje legitimní cíl zrychlení a zjednodušení územního plánování i stavebního řízení, přičemž použité prostředky jsou adekvátní, vhodné a neomezují žádná ústavně zaručená práva osob, ale naopak podporují právo na dosažení rychlého rozhodnutí stavebních úřadů.

Navrhovaná ustanovení stanoví odchylky v soudním přezkumu oproti obecné úpravě v soudním řádu správním jsou v souladu s čl. 36 Listiny a čl. 6 Evropské úmluvy o ochraně lidských práv, neboť v souladu s čl. 36 odst. 2 Listiny bude zachován, zefektivněn a zlepšen soudní přezkum správních aktů vydaných stavebními úřady jako orgány veřejné moci před správními soudy. Podrobnější odůvodnění je uvedeno ve zvláštní části zejm. k § 309.

**e) Zhodnocení slučitelnosti navrhované právní úpravy s předpisy Evropské unie, judikaturou soudních orgánů Evropské unie nebo obecnými právními zásadami práva Evropské unie**

Předkládaný návrh zákona je v souladu s primárním právem Evropské unie, níže 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.

Právní úprava se dotýká zejména těchto předpisů:

- Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/92/EU o posuzování vlivů některých veřejných a soukromých záměrů na životní prostředí (EIA), ve znění Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/52/EU – novela zachovává procesní rámec zajišťující účast veřejnosti a integraci závěrů EIA do povolovacího řízení, v návaznosti na novelu zákona nedojde ke zhoršení současných standardů;
- Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES o posuzování vlivů určitých plánů a programů na životní prostředí (SEA) – úprava územního plánování je s ní plně kompatibilní;
- Směrnice Rady 92/43/EHS o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin – návrh zákona je v souladu s touto směrnicí;
- Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/147/ES o ochraně volně žijících ptáků – návrh zákona je v souladu s touto směrnicí;
- Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2010/75/EU o průmyslových emisích, integrované prevenci a omezování znečištění – právo na účast veřejnosti v procesech dle této směrnice je v povolovacím řízení zajištěno;
- Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2000/60/ES, kterou se stanoví rámec pro činnost Společenství v oblasti vodní politiky (Rámcová směrnice o vodách) - zohlednění požadavků této směrnice je dle návrhu zákona realizováno;
- Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2012/18/EU, o kontrole nebezpečí závažných havárií s přítomností nebezpečných látek a o změně a následném zrušení směrnice Rady 96/82/ES, dle které 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;
- Směrnice 2010/31/EU o energetické náročnosti budov – návrh respektuje požadavky této směrnice v procesu povolování staveb;
- Nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 347/2013, 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 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1315/2013 o hlavních směrech Unie pro rozvoj transevropské dopravní sítě a o zrušení rozhodnutí č. 661/2010/EU – navrhovaná úprava je v souladu s těmito nařízeními;
- 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 – navrhovaná úprava právní úprava sleduje požadavky tohoto nařízení;

- Nařízení Evropského parlamentu a Rady 852/2004 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;
- Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2018/1999 o správě energetické unie a opatření v oblasti klimatu, směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/28/ES o podpoře využívání energie z obnovitelných zdrojů a o změně a následném zrušení směrnic 2001/77/ES a 2003/30/ES – navrhovaná právní úprava je v souladu s tímto nařízením a směrnicí;
- 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) – dle navrhované úpravy nevzniká oznamovací povinnost dle uvedené směrnice a nařízení;
- Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/24/EU o zadávání veřejných zakázek a o zrušení směrnice 2004/18/ES – návrh zákona je v souladu s touto směrnicí.
- Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2018/2001 o podpoře využívání energie z obnovitelných zdrojů (přepracované znění), ve znění směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2023/2413 – navrhovaná úprava se dotýká zákona č. 249/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie), který tuto směrnici transponuje do českého právního řádu, přičemž požadavky stanovené směrnicí zůstávají plně zachovány a navrhovaná právní úprava je s nimi v souladu.
- Listina základních práv EU a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 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) - standardy nastavené pro tuto oblast v platné legislativě byly v navrhované právní úpravě respektovány.

Navrhované změny v oblasti územního plánování a stavebního řádu jsou v souladu s požadavky výše uvedených předpisů.

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

Navrhovaná právní úprava je plně v souladu s mezinárodními smlouvami, kterými je Česká republika vázána.

Právní úprava se dotýká zejména těchto mezinárodních smluv:

- Aarhuská úmluva (Úmluva Evropské hospodářské komise OSN o přístupu k informacím, účasti veřejnosti na rozhodování a přístupu k právní ochraně v záležitostech životního prostředí, vyhlášená pod č. 124/2004 Sb. m. s.) – navrhovaná právní úprava zaručuje podmínky přístupu veřejnosti k informacím o životním prostředí a je v souladu se souvisejícími vnitrostátními předpisy (zejména zákon č. 123/1998 Sb., o právu na informace o životním prostředí a zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, který práva veřejnosti na informace ještě rozšiřuje), návrh zákona zaručuje také právo dotčené veřejnosti na správní a soudní ochranu;
- Evropská úmluva o krajině, vyhlášená pod č. 13/2005 Sb. m. s., ve znění opravy č. 12/2017 Sb. m. s. - navrhovaná právní úprava poskytuje nástroje a vytyčuje cíle pro naplnění úkolů

plynoucích z uvedené úmluvy, zejména klade důraz na účast místních obyvatel a zahrnutí jejich potřeb a požadavků na krajinu, ve které žijí, do plánovacích postupů;

- Úmluva o ochraně architektonického dědictví Evropy, vyhlášená pod č. 73/2000 Sb. m. s. - ochrana architektonického dědictví ve smyslu uvedené úmluvy je návrhem zákon zaručena;
- Úmluva o ochraně archeologického dědictví Evropy, vyhlášená pod č. 99/2000 Sb. m. s. - navrhovaná právní úprava nebude mít za následek snížení ochrany úmluvou deklarovaných zájmů a chráněných hodnot;
- Úmluva o ochraně světového kulturního a přírodního dědictví vyhlášená pod č. 159/1991 Sb. - návrh zákona počítá se zachováním doposud platných standardů ochrany kulturního a přírodního dědictví;
- Úmluva Mezinárodní organizace práce č. 167 o bezpečnosti a ochraně zdraví ve stavebnictví, vyhlášená pod č. 433/1991 Sb. - 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;
- Úmluva Valného shromáždění OSN, o právech osob se zdravotním postižením, vyhlášená pod č. 10/2010 Sb. m. s., ve znění opravy č. 44/2010 Sb. m. s. - návrh zákona není v rozporu se závazky stanovenými uvedenou úmluvou;
- Evropská úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod, č. 209/1992 Sb.- navrhovaná právní úprava zajišťuje ochranu užívání majetku a omezení vlastnického práva jen pro nezbytné případy ve veřejném zájmu, respektuje právo na ochranu obydlí a práva na respektování soukromého života jednotlivců, stejně jako právo na soudní ochranu a spravedlivé rozhodování správních orgánů;
- Evropská sociální charta, vyhlášená pod č. 14/2000 Sb. m. s. – návrh zákona není v rozporu s uvedeným předpisem, zejména s čl. 16 charty (Právo rodiny na sociální, právní a hospodářskou ochranu).

Navrhované změny v oblasti územního plánování a povolovacích řízení jsou v souladu s požadavky výše uvedených mezinárodních smluv.

#### **g) Předpokládaný hospodářský a finanční dopad navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí České republiky**

Hospodářské a finanční dopady navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty a podnikatelské prostředí ČR byly podrobně analyzovány v rámci hodnocení dopadů regulace (dále jen „RIA“), které bylo zpracováváno k původnímu zákonu č. 283/2021 Sb., který byl vyhlášen ve Sbírce zákonů dne 19. 7. 2021. Jelikož se předkládaný návrh zákona koncepčně vrací k této předloze, lze vycházet ze zhodnocení RIA k původnímu zákonu.

Hodnocení dopadů navrhovaného zákona se nezabývá a nevyčísľuje absolutní výši aktuálních a budoucích nákladů a přínosů, ale kvantifikuje jejich změnu (tj. nárůst či pokles) po zavedení. Obecně lze shrnout, že přijetím návrhu zákona dojde díky zásadnímu zrychlení a zefektivnění územního plánování i povolování staveb i k orientaci na rozvoj a zajišťování potřeb života lidí k výraznému ekonomickému oživení a hospodářskému růstu, a tím i zvýšení daňových příjmů státu do veřejných rozpočtů.

Navrhovaná právní úprava bude mít jednorázové i pravidelné dopady na státní rozpočet a ostatní veřejné rozpočty. Jednorázové náklady souvisejí zejména s vytvořením nové institucionální struktury, zaškolením pracovníků, investicemi do ICT a dalšími provozními výdaji. Pravidelné náklady pak představují mzdové a provozní výdaje spojené s fungováním nové soustavy stavebních úřadů, přičemž část těchto nákladů bude kompenzována úsporami na příspěvcích krajům a obcím za výkon přenesené působnosti. V rámci pravidelných dopadů však lze dojde k výrazně pozitivním makroekonomickým efektům. Efektivnější povolování a realizace veřejných stavebních zakázek povede též k lepšímu plánování a využívání veřejných financí, včetně efektivnějšího čerpání evropských fondů.

Dopady na podnikatelské prostředí České republiky jsou hodnoceny jako velmi pozitivní. Z hlediska podnikatelského prostředí přinese navrhovaná právní úprava zásadní zjednodušení a zrychlení povolovacích procesů, což povede ke snížení transakčních nákladů a zvýšení právní jistoty. To umožní podnikatelům i investorům lépe plánovat své projekty a zvýší ochotu investovat v České republice, což bude mít pozitivní multiplikační efekt na celé hospodářství.

Centralizace a profesionalizace stavební správy povede k efektivnějšímu výkonu veřejné správy a lepší koordinaci veřejných investic.

Z pohledu spotřebitelských dopadů lze očekávat zlepšení dostupnosti bydlení díky zjednodušení a zrychlení povolování a realizace výstavby, což povede ke zvýšení nabídky na trhu a ke zpomalení růstu cen nemovitostí. Návrh zákona dále přispěje ke snížení korupčních rizik díky vyšší profesionalizaci úředníků, eliminaci rizika systémové podjatosti a zavedení vymahatelných lhůt. Celkově tak rekodifikace stavebního práva posílí transparentnost, předvídatelnost a efektivitu v oblasti stavebnictví a veřejných investic.

#### **h) Zhodnocení, zda návrhem zákona není zakládána veřejná podpora**

Návrhem zákona nedochází k neposkytování státní nebo státem financované podpory, která by mohla narušit hospodářskou soutěž a ovlivnit obchod mezi členskými státy. Předložený návrh se veřejné podpory nedotýká.

#### **i) Zhodnocení dopadů na práva a povinnosti fyzických a právnických osob**

Navrhovaná právní úprava nemá přímé dopady na práva a povinnosti fyzických a právnických osob (kromě těch, když jsou takové osoby samy účastníky povolovacích řízení).

#### **j) Zhodnocení sociálních dopadů, včetně dopadů na rovnost lidí a specifické skupiny obyvatel, zejména osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny a dopadů, dopadů na ochranu práv dětí a dopadů na životní prostředí.**

Lze předpokládat, že přijetím navrhované úpravy v případě potřeby a zájmu obcí může dojít ke zjednodušení a zrychlení povolování a realizace výstavby sociálních bytů a dojde k opětovnému nastartování samoregulační schopnosti trhu, který se sekundárně projeví na dostupnosti bydlení jak ve formě vlastnického, tak nájemního bydlení.

V rovině dopadů na rovnost lidí a specifické skupiny obyvatel, zejména osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny lze konstatovat, že navrhovaná právní úprava žádné takovéto dopady nemá.

Negativní dopady na životní prostředí vlastní návrh nemá. Obecné dopady mohou plynout z procesů, které budou podle navržené úpravy probíhat, resp. z následných realizací staveb. V této souvislosti lze přitom odkázat zejména na posuzování vlivů na životní prostředí (proces EIA), které v ČR upraveno zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (zákon č. 100/2001 Sb.) a posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí (proces SEA), které je upraveno rovněž zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

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

Navrhovaná právní úprava nemá žádné dopady z hlediska ochrany soukromí a osobních údajů.

#### **l) Zhodnocení korupčních rizik**

V rámci navrhované právní úpravy se nepředpokládá, že by došlo k negativní změně poměrů v oblasti korupčních rizik. Naopak cílem je zvýšení efektivity a transparentnosti povolovacích procesů a snížení korupčních rizik. Zásadní roli zde hraje zejména centralizace rozhodovacích pravomocí, digitalizace procesů a posílení kontrolních mechanismů. Nový systém má umožnit přesnější sledování výkonu státní správy a pružnější reakci na případné nedostatky, což by mělo přispět k maximálním úsporám a minimalizaci prostoru pro korupci.

Korupční potenciál je dále snižován jasným vymezením práv a povinností všech účastníků řízení, jednoznačnou specifikací lhůt a požadovaných dokumentů. Navrhovaná právní úprava přesouvá některé kompetence v rámci veřejné správy, což samo o sobě nezvyšuje riziko korupce.

Celkově lze konstatovat, že navrhovaná právní úprava povede ke snížení korupčních rizik, a to zejména díky vyšší centralizaci, digitalizaci a posílení kontrolních mechanismů. Pravděpodobnost korupčního jednání je tedy hodnocena jako nízká. Transparentnost, odpovědnost a jasná pravidla tak budou klíčovými prvky nového systému, které přispějí k vyšší důvěře veřejnosti ve výkon stavební správy.

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

Navrhovaná právní úprava nemá dopad na bezpečnost nebo obranu státu.

**n) Zhodnocení dopadů na rodiny, zejména s ohledem na plnění funkcí rodiny, s ohledem na počet vyživovaných členů, na případnou přítomnost hendikepovaných členů a rodiny samoživitelů, rodiny se třemi a více dětmi a další specifické životní situace, dále s ohledem na posílení integrity a stability rodiny a posílení rodinné harmonie, lepší rovnováhy mezi prací a rodinou a na posílení mezigeneračních a širších příbuzenských vztahů;**

V rovině dopadů na rodiny navrhovaná právní úprava žádné takovéto dopady nemá.

#### **o) Zhodnocení územních dopadů, včetně dopadů na územní samosprávné celky**

Navrhovaná právní úprava bude mít zásadně pozitivní dopad na územní samosprávné celky, neboť posiluje jejich působnost, roli a význam zejména v klíčové oblasti územního plánování, která představuje základ pro plánovaný rozvoj měst a obcí.

Zásadní přínosy pro územní samosprávné celky lze spatřovat v celé řadě změn:

- Doplnění smyslu a základního úkolu samospráv – vytvářet podmínky pro bydlení, práci a život lidí do účelu StavZ (§ 1/3) i do cílů a úkolů územního plánování (§ 38, § 39)
  - *Stavební zákon dosud chránil zejména jiné zájmy a potřeby lidí opomíjel*
- Doplnění priority plánovaného rozvoje obcí dle jejich vlastní vůle
  - *Znemožnit rozvoj sídel lze jen tehdy, není-li možné ochranu jiných hodnot zajistit podmínkami, kompenzačními nebo zmírňujícími opatřeními (§ 1 odst. 3)*
- Právo na územní samosprávu je označeno jako veřejný zájem [§ 1a odst. 3 písm. k)]
- Výstavba veřejné infrastruktury a vyhrazených staveb, včetně staveb pro „hromadné bydlení“ (pracovně nad 100 bytů) je ve veřejném zájmu (§ 5 odst. 8) → základní podmínka pro zjednodušení a zrychlení výstavby v obcích
- Čisté rozdělení agend:
  - *územního plánování a rozvoj – samospráva a její zásadní posílení*
  - *povolování – státní správa (po zkušenostech s krizí na stavebních úřadech po 1.7.2024 přechází tento problém na stát)*
- Územní plánování – zásadní posílení samospráv
  - *Obec a kraj chrání veřejný zájem na všestranném rozvoji území obce a kraje a vytváření podmínek pro bydlení, práci a život lidí (§ 16)*
  - *Obec a kraj pořizují svou územně plánovací dokumentaci v samostatné působnosti (dosud pořizovaly v přenesené) – díky tomu dochází ke sjednocení pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace, posílení samosprávy vůči dotčeným orgánům a výraznému urychlení a zjednodušení rolí a procesů (§ 23, § 26)*

- *Obec a kraj vykonává svěřené územně plánovací činnosti v zájmu rozvoje obce a kraje v rámci svého práva na samosprávu. Při tom je lze omezit jen na základě zákona a jen v nezbytně nutném rozsahu (§ 23, § 26)*
- Pořizování územně plánovací dokumentace v samostatné působnosti obcí a krajů
  - *Obec a kraj jsou pořizovateli vlastní územně plánovací dokumentace místo dosavadních úřadů územního plánování (§ 46) → mohou jednat svobodně samy*
  - *Zůstává institut i kvalifikovaná role pořizovatele*
  - *Záchranná síť pro obce, které nechtějí nebo nemohou pořizovat samy – pořídí za ně zdarma státní úřad rozvoje území kraje nebo jeho územní pracoviště (§ 47 odst. 2) nebo na základě veřejnoprávní smlouvy jiná obec, kraj nebo společenství obcí (§ 47 odst. 1) nebo (na základě soukromoprávní smlouvy o dílo zástupce pořizovatele, tzv. létající pořizovatel (§ 50 a násl.)*
- Posílení samospráv vůči dotčeným orgánům a rychlejší řešení rozporů
  - *Dotčené orgány chrání veřejné zájmy podle jiných zákonů při respektování zájmu samospráv na rozvoji svého území (§ 54 odst. 1)*
  - *Opouští se nefunkční řešení rozporů vládou, o rozporech rozhoduje Úřad do 45 dnů (§ 55)*
- Posílení významu územně plánovací dokumentace
  - *Územně plánovací dokumentace vyjadřuje veřejný zájem na prostorovém uspořádání a způsobu využití území (§ 72 odst. 1)*
  - *tj. naplánovaný způsob využití území se při povolování znovu nepřezkoumává*
- Možnost zpřesňování územně plánovací dokumentace bez potřeby schvalování jejích změn
  - *Navazující územně plánovací dokumentace a se souhlasem vlastníka pozemku i povolení záměru se mohou v rámci zpřesnění vymezení ploch a koridorů v nezbytném rozsahu odchýlit od jejich vymezení v územním rozvojovém plánu, v zásadách územního rozvoje nebo v územním plánu, pokud dodrží smysl a účel územně plánovací dokumentace (§ 73 odst. 5)*
  - *Zásadní pro zrychlení povolování a překonání formálních nesouladů v území*
- Zrychlení pořizování změn územně plánovací dokumentace (§ 108 – 111)
  - *Vypuštění fáze zadání a návrat k oblíbenému zkrácenému postupu dle § 55a StávZ 2006, který nový zákon opustil*
- Zrychlení schvalování změn plánovacích smluv
  - *Zastupitelstvo může přenést pravomoc schvalovat změnu plánovací smlouvy na radu, není-li obsahem změny plánovací smlouvy takové ujednání, které je ze zákona vyhrazeno zastupitelstvu (§ 132 odst. 1)*
- Posílení svobody obcí a jejich práva odchýlit se od požadavků na výstavbu stanovením vlastních podmínek v územním plánu (§ 138 odst. 2)
- Možnost nahradit některé požadavky na výstavbu společným řešením na základě plánovací smlouvy s obcí s možností úhrady stavebníkem obci (§ 137 odst. 6)
  - *Požadavky na výstavbu, jejichž povaha to nevylučuje, zejména požadavky na parkování a dopravní obslužnost, napojení na síť dopravní a technické infrastruktury, bezpečnost a plynulost provozu na pozemních komunikacích, zelenou infrastrukturu, občanské vybavení, nakládání s odpady, zneškodňování odpadních vod, hospodaření*

*se srážkovými vodami a hygienická zařízení lze splnit též poskytnutím příspěvku na jejich společné řešení na základě plánovací smlouvy uzavřené s obcí.*

- Regulace venkovní reklamy na území obcí (§ 144b)
  - *Umístěním stavby pro reklamu a reklamního zařízení nesmí být narušen urbanistický, architektonický nebo pietní charakter území.*
- Posílení významu stanoviska samosprávy pro povolení záměru (§ 174 odst. 3)
  - *Obec a kraj poskytne tomu, kdo požádá, předběžnou informaci*
    - a) o svém stanovisku k záměru, případně o požadavcích, po jejichž splnění vydá obec či kraj se záměrem souhlas,*
    - b) o požadavcích vyplývajících z územně plánovací dokumentace, kterou vydaly, a souladu záměru s nimi*
- Zachování plného účastenství obce v řízení (§ 182) a posílení jejích námitek (§ 190)
  - *Obec jako účastník řízení může uplatňovat námitky v rozsahu územně plánovací dokumentace, kterou schválila, a ochrany dalších hodnot v její své samostatné působnosti*
- Posílení samospráv při povolování a omezení potřeby neustálých změn ÚPD (§ 193 odst. 2)
  - *Se souhlasem obce nebo kraje a vlastníka pozemku se záměr může v drobném nebo nezbytně nutném rozsahu odchýlit od územně plánovací dokumentace, územního opatření nebo vymezení zastavěného území, pokud nenaruší jejich smysl a účel ani jiné veřejné zájmy*

Navrhovaná právní úprava se vztahuje na celé území České republiky a nevytváří tak rozdíly mezi jednotlivými regiony.

**p) Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy se zásadami digitálně přívětivé legislativy, včetně zhodnocení rizika vyloučení nebo omezení možnosti přístupu specifických skupin osob k některým službám v důsledku digitalizace jejich poskytování (digitální vyloučení)**

Navrhovaná právní úprava nemá sama o sobě vliv na oblast digitálně přívětivé legislativy.

Lze uzavřít, že navrhovaná právní úprava je vytvořena tak, aby všechny výše uvedené relevantní zásady naplňovala.

## II. PŘECHODNÁ USTANOVENÍ

Konstrukce přechodných ustanovení ve stavebním zákoně, a do značné míry i v dalších zákonech vychází z toho, že ke změnám úpravy má dojít postupně ve třech fázích, ke třem časovým okamžikům:

1. Účinnost relativně malé skupiny změn, které mají přinést okamžitý efekt v odbřemenění stavebních úřadů a zrychlení a zefektivnění povolovacích procesů nebo omezení zbytné byrokratické zátěže. Jde o změny, jejichž dřívější účinnost je odůvodněna důležitou společenskou potřebou urychlení povolovacích procesů a které zároveň nesouvisí s institucionální reformou a nejsou tak závislé na vzniku úřadů rozvoje území a s organizačními změnami. Tyto změny by měly nabýt účinnosti prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po dni vyhlášení zákona.
2. Účinnost celého zákona a vznik Úřadu rozvoje území České republiky („ÚRÚ“) a souvisejících integračních a kompetenčních ustanovení, zejména ve zvláštních předpisech, k 1. 1. 2027 (reforma na ústřední úrovni, podobně jako tomu bylo od 1. 1. 2024 s Dopravním a energetickým stavebním úřadem); v přechodných ustanoveních je tento okamžik označován jako „den vzniku Úřadu“.

3. Odložený vznik úřadů rozvoje území krajů a jejich územních pracovišť („ÚRÚK“) a souvisejících integračních a kompetenčních ustanovení, zejména ve zvláštních předpisech, k 1. 1. 2028 (reforma v území, podobně jako tomu bylo od 1. 7. 2024 se změnami nového stavebního zákona pro ostatními úřady).

Do dne vzniku ÚRÚ a ÚRÚK vykonávají jejich působnost dosavadní orgány, které měly tuto působnost podle dosavadních předpisů a přechodná ustanovení ji prolouhují až do dne vzniku ÚRÚ a ÚRÚK, ale vykonávají ji způsobem stanoveným přechodnými ustanoveními, tj. v zásadě až na výjimky podle hmotněprávních i procesních pravidel nové právní úpravy.

Konstrukce přechodných ustanovení ke změnovým zákonům vychází ze stejné logiky, jaká byla zvolena pro přechodná ustanovení ke stavebnímu zákonu samotnému, a to z rozlišení tří časových okamžiků, k nimž jednotlivé skupiny změn nabývají účinnosti, resp. se stávají aplikovatelnými.

Zvolená koncepce reflektuje na jedné straně potřebu co nejrychlejšího dosažení cílů novely, na straně druhé pak objektivní časové nároky na institucionální přípravu nových stavebních úřadů, personální zabezpečení integrace kompetencí a nezbytnou dobu na metodickou a organizační přípravu.

Protože ÚRÚ a ÚRÚK vznikají v odlišnou dobu, musí být integrační ustanovení jednotlivých složkových zákonů aplikovatelná od odlišného dne. Tomu odpovídá základní metoda, podle níž přechodná ustanovení upravují pro „přechodné období“ aplikovanou úpravu zvlášť pro ÚRÚ a zvlášť pro ÚRÚK.

### **Obecné principy pro běžící řízení**

Základním pravidlem, které se promítá do přechodných ustanovení téměř všech novelizovaných zákonů, je zásada, že řízení a postupy zahájené a neskončené přede dnem nabytí účinnosti novely se dokončí podle nové právní úpravy, není-li výslovně stanoveno jinak.

Toto pravidlo je v souladu s obecným přístupem zvoleným v přechodných ustanoveních ke stavebnímu zákonu a reflektuje skutečnost, že procesní změny (typicky změna formy podkladového aktu ze závazného stanoviska na vyjádření) představují pro účastníky řízení zjednodušení, nikoli zhoršení jejich postavení.

Z tohoto obecného pravidla existují výjimky, formulované zpravidla tak, že konkrétně vymezený okruh ustanovení (typicky ta, která zakládají integrované pravomoci nových stavebních úřadů) se v přechodném období nepoužijí a postupuje se podle dosavadní úpravy. Tím je zajištěno, že integrované kompetence, které mají být vykonávány teprve novými stavebními úřady, nebudou v přechodném období „v právním vakuu“, ale budou je nadále vykonávat dosavadní orgány v dosavadní formě.

### **Převzetí běžících řízení novými stavebními úřady**

Přechodná ustanovení jednotně řeší i situaci, kdy řízení nebo postup, zahájený před vznikem ÚRÚ nebo ÚRÚK, spadá podle nové úpravy do působnosti některého z těchto nových stavebních úřadů. V takových případech je stanoveno, že ÚRÚ nebo ÚRÚK ode dne svého vzniku převezme a dokončí řízení podle nové právní úpravy. Do dne vzniku příslušného nového stavebního úřadu pokračují v těchto řízeních dosavadní stavební úřady, a to podle nové právní úpravy s výjimkou těch ustanovení, která zakládají integrované pravomoci nových stavebních úřadů.

## **III. ZVLÁŠTNÍ ČÁST**

### **Změna zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon**

#### **nadpis § 1**

Úpravou nadpisu úvodního ustanovení stavebního zákona je sledováno přesnější vyjádření zaměření předkládané právní úpravy jako celku. V rámci nadpisu § 1 se proto doplňuje, že obsahuje rovněž účel stavebního zákona. Úvodní ustanovení má vyjadřovat nejenom předmět právní úpravy, ale má také indikovat její základní smysl a účel, aby bylo od úvodních ustanovení jasné, jaké hodnoty mají být

konkrétním právním předpisem chráněny, jaký má být aplikací právní úpravy naplněn cíl a jaký sleduje společenský záměr.

#### **K § 1 odst. 1**

Novela upřesňuje orgány, které mají mít nově působnost v oblasti územního plánování a stavebního řádu. Nově mají být těmito orgány úřady rozvoje území a územní samosprávné celky (§ 17 a násl.). Stavební zákon upravuje rovněž některá pravidla pro výkon působnosti dotčených orgánů podle jiných zákonů (zejm. např. § 2, § 3, § 54, § 175 až 179a a další).

#### **K § 1 odst. 3**

Novela doplňuje základní smysl a účel stavebního zákona a jeho hodnotové nastavení, resp. přesněji definuje účel stavebního zákona. Mezi hlavní účely stavebního zákona se explicitně doplňuje primární důraz na zájmy člověka, které byly mezi jinými veřejnými zájmy doposud opomíjeny, tj. vytváření podmínek pro bydlení, práci, podnikání a život lidí (antropocentrické pojetí účelu a cílů zákona). Tento účel v zákoně prozatím výslovně vyjádřen nebyl. Jsou to přitom především podmínky pro život obyvatel včetně zajištění jejich bytových potřeb, práce a dalších životních potřeb, které má zákon podporovat. Vedle základních lidských životních potřeb se doplňuje i důraz na zajišťování podmínek pro podnikání jako klíčového faktoru rozvoje společnosti a ekonomické prosperity ve svobodném tržní hospodářství. Obdobné hodnoty se zdůrazňují i mezi veřejnými zájmy, které hájí územní samospráva (§ 16), a mezi veřejnými zájmy, které jsou cílem územního plánování (§ 38).

#### **K § 1a**

Novela doplňuje chybějící základní zásady stavebního zákona, které mají být základním interpretačním a teleologickým vodítkem pro výklad a použití celého zákona.

Základní zásady podle § 1a se uplatní zejména při postupech podle části třetí (územní plánování) a šesté (stavební řád), ale platí pro celý stavební zákon, a podle povahy (zejména zásada v odstavci 3) také pro postupy dotčených orgánů podle jiných zákonů, pokud v nich vznikají podkladové akty nebo se jinak týkají postupů podle stavebního zákona (srov. odkaz na povinnost dotčených orgánů dbát základních zásad tohoto zákona v § 2 odst. 1 a § 54 odst. 1).

#### **K § 1a odst. 1**

Úkolem úřadů rozvoje území je přistupovat k rozhodování celostním způsobem a koordinovat ochranu všech vzájemně kolidujících veřejných a soukromých zájmů a usilovat o předcházení jejich rozporům. Veřejné zájmy navzájem, soukromé zájmy navzájem, ale i veřejné zájmy vůči soukromým zájmům by se měly aplikovat vyváženě ve vztahu jeden k druhému na základě principu proporcionality tak, aby výsledné řešení bylo v souladu s převažujícím veřejným zájmem a oprávněnými zájmy přímo dotčených osob. Důležitou podmínkou je, aby uplatňování požadavku na ochranu veřejného zájmů nevedlo k nepřiměřenému dotčení jiných veřejných zájmů, v důsledku čehož by došlo k narušení či znehodnocení charakteru, potenciálu a hodnot území jako celku. Orgány územního plánování a stavební úřady mají možnost překonat jednotlivé složkové veřejné zájmy i jednotlivé soukromé zájmy v mezích, v nichž disponují správním uvážením.

Jde o základní zásadu celého zákona, která se promítá jak do kvalitativních požadavků hmotného práva (zejm. § 38 až 39a, § 141 až 143), tak i do procesní úpravy (§ 193 odst. 1 in fine).

Cílem je mimo jiné zajistit účinnější podporu i tzv. měkkým veřejným zájmům v kolizích se složkovými veřejnými zájmy, zejména zájmu na celkové kvalitě vystavěného prostředí. Její kritériem jsou zejména cíle (§ 38) a úkoly (§ 39) územního plánování a politika architektury a stavební kultury (§ 39a). Tyto cíle směřují k podpoře kvality a krásy vystavěného prostředí sídel, vytváření podmínek pro co nejlepší, efektivní a hospodárné využívání zastavitelného území (tj. obecná preference jeho zahušťování dovnitř, resp. zabydlování, na rozdíl od extenzivního rozvoje ven do volné krajiny), vytváření kompaktních měst krátkých vzdáleností (tzv. „15 minutové město“, v němž je díky hustotě zástavby a funkcí dostupná většina potřebných míst pěšky nebo bezmotorovou dopravou), ochraně nezastavitelného území a rozvoji veřejné infrastruktury pro funkční a harmonické prostředí pro každodenní život a potřeby lidí.

Specifický význam při naplňování tohoto cíle má územní plánování, neboť jak konstatuje rozsudek NSS 7 As 152/2016, „*Samotný mechanismus pořizování územně plánovací dokumentace je třeba považovat za způsob prosazování veřejného zájmu v dané oblasti, územně plánovací dokumentace jako výsledek takového mechanismu pak tento veřejný zájem odráží.*“. Ústavní soud již v nálezu sp. zn. II. ÚS 482/10 uvedl, že „*Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, respektive všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území.*“. Jedním ze základních východisek i cílů navržených změn je proto posílení významu územního plánování a územně plánovací dokumentace jako závazného vyjádření výsledného veřejného zájmu na způsobu využití konkrétního území (viz doplněné výslovné vyjádření tohoto principu v § 72 odst. 1). To se projevuje i posílením principu koncentrace, podle něž se zájmy posouzené a zkoordinované při územním plánování při dalším rozhodování (na stejné úrovni podrobnosti) již znova neposuzují (srov. doplněné znění § 2 odst. 1, § 3 odst. 1, § 54 odst. 2, § 171 odst. 2 a další).

## K § 1a odst. 2

Odstavec 2 řeší situaci, kdy dojde k rozporu více různých veřejných zájmů, více různých soukromých zájmů nebo veřejných a soukromých zájmů navzájem. V takovém případě úřad rozvoje území porovná úřad význam jednotlivých zájmů a jejich závažnost a posoudí, zda zásad do žádného z nich svými nepříznivými následky nepřesahoval přínosy, nepřekračoval limitní hodnoty a výsledné řešení bylo v souladu s převládajícím veřejným zájmem i oprávněnými zájmy osob.

Primární tedy je, aby řád rozvoje území řešil rozporné situace sám a samostatně poměřil jednotlivé aspekty. Východiskem při tomto postupu je obecná povinnost správních orgánů vykládat neurčité právní pojmy, mezi něž patří také pojem „veřejný zájem“ podle konkrétních skutkových okolností a v souladu s metodami interpretace práva; mají přitom vymezit jejich rozsah a obsah a zjištěný skutkový stav subsumovat pod takto vyloženou právní normu tak, aby bylo zřejmé, jak lze posuzovanou věc do rámce vytvořeného rozsahem neurčitého právního pojmu zařadit [NSS 5 Afs 151/2004 (701/2005 Sb. NSS)]. Výklad neurčitého právního pojmu a jeho aplikace na skutkový stav provedený správním orgánem musí být v plně přezkoumatelný [NSS 1 Azs 200/2014 (3200/2015 Sb. NSS), NSS 10 As 54/2014].

Jak uvedl Ústavní soud v nálezu sp. zn. Pl. ÚS 24/04, „*Veřejný zájem v konkrétní věci by měl být zjišťován v průběhu správního řízení na základě poměrování nejrůznějších partikulárních zájmů, po zvážení všech rozporů a připomínek. Z odůvodnění správního rozhodnutí musí zřetelně vyplynout, proč veřejný zájem převážil nad řadou jiných partikulárních zájmů. Veřejný zájem je třeba nalézt v procesu rozhodování o určité otázce (typicky např. o vyvlastňování) a nelze jej v konkrétní věci a priori stanovit.*“

Formulace ustanovení, která v úvodní části odkazuje nikoliv jen na „veřejné zájmy“, ale obecněji na „rozpory zájmů“ a potřebu jejich vyvažování, a teprve následně na převládající (výsledný) veřejný zájem, je v souladu s judikaturním a teoretickým východiskem, podle něž „*Jakkoli je třeba rozlišovat mezi veřejným zájmem a soukromými či kolektivními zájmy (rozsudek NSS 6 As 65/2012, č. 2879/2013 Sb. NSS), není jejich oddělení absolutní. V řadě případů je veřejný zájem totožný se společnými soukromými zájmy jednotlivců a jejich skupin (srov. Vedral, J.: Správní řád: komentář. 2. vydání. Praha, Bova Polygon, 2012, s. 100). Veřejný zájem je typicky zároveň kolektivním zájmem velkého množství jednotlivců a zpravidla se rovněž překrývá se subjektivními právy těchto jednotlivců. Kupříkladu veřejný zájem na ochraně životního prostředí se překrývá s právem jednotlivců na ochranu zdravého životního prostředí dle čl. 35 odst. 1 Listiny základních práv a svobod (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne sp. zn. III. ÚS 70/97).*“

Povinností všech správních orgánů, které se na rozhodování podle stavebního zákona podílejí, zejména orgánů územního plánování a stavebních úřadů, je v souladu s citovanými obecnými závěry judikatury nalézat „výsledný“, resp. „celkový“ veřejný zájem a své rozhodnutí a přijaté řešení především z tohoto hlediska řádně odůvodnit. Ustanovení v tomto směru vyjadřuje další zásadu vyjádřenou v rozsudku NSS 6 As 65/2012, podle níž „*V případě vážení dvou veřejných zájmů, které jsou v kolizi, obdobně jako v případě kolize základních práv, musí správní úřad totiž nejprve řádně určit a individualizovat na konkrétní případ oba veřejné zájmy, které jsou ve hře, a poté porovnat závažnost obou v kolizi stojících veřejných zájmů s tím, že zásah do žádného z obou chráněných veřejných zájmů nesmí svými*“

*negativními důsledky přesahovat pozitiva. Při řešení kolize veřejných zájmů je třeba, aby bylo zachováno maximum z obou kolidujících zájmů, přičemž by mělo být identifikováno jádro a periferie kolidujícího veřejného zájmu a z obou veřejných zájmů, které jsou ve hře, by mělo být zachováno alespoň jejich jádro.“*

Zákon klade důraz též na praktickou smysluplnost a realizovatelnost záměrů stanovením zásady, že úřad rozvoje území má vycházet ze stávajícího stavu poznání a ekonomicky a technicky přijatelných možností řešení. Na tuto zásadu navazují další základní pravidla pro aplikaci hmotného práva v § 137.

Podle § 1a je tedy obecnou výchozí zásadou, která se uplatňuje jak při územním plánování, tak i při povolování staveb a dalších postupech podle stavebního zákona, princip koordinace a vzájemného vážení zájmů. Povinností orgánů územního plánování, stavebních úřadů a dotčených orgánů, které se na rozhodování podílejí, je hledat řešení, které co nejlépe odpovídá výslednému (celkovému) veřejnému zájmu a zároveň do žádného z dílčích veřejných zájmů nezasahuje nepřiměřeným způsobem. K tomu se přímo v úpravě obecné zásady integrované ochrany v § 1a odst. 2 výslovně doplňuje poslední věta, že v odůvodnění opatření obecné povahy (tedy nejčastěji územního plánu) nebo v odůvodnění povolení záměru musí být uvedeno, jakým způsobem byly tyto požadavky naplněny. Jejím smyslem je zdůraznit, že výsledek vážení zájmů a posouzení musí být transparentní, odůvodněný a přezkoumatelný. Na to pak navazují podrobnější pravidla v § 193 odst. 1 a § 195 odst. 2.

#### **K § 1a odst. 3**

Odstavec 3 doplňuje mezi základní zásady posílení, resp. zdůraznění požadavku podpory stavebního rozvoje a nárokovosti povolení záměru. Tato zásada stanoví explicitní podmínky, které podporují prioritu povolení záměru před jeho zamítnutím naznačenou již ve stávající úpravě v § 195. Tato zásada zakazuje znemožnit výstavbu a rozvoj sídel, hospodářství nebo veřejné infrastruktury, pokud je možné zajistit dostatečnou ochranu konkurenčních nezbytných hodnot podmínkami, kompenzačními nebo zmírňujícími opatřeními. V takovém případě má být záměr povolen. V praktické rovině má toto ustanovení vést k tomu, aby se s ním musel stavební úřad vypořádat a případě zamítnutí žádosti o povolení záměru musel odůvodnit, proč není možné zajistit dostatečnou ochranu jiných hodnot podmínkami, kompenzačními nebo zmírňujícími opatřeními. Tato zásada souvisí s pokyny pro vyvažování vzájemně si konkurujících veřejných a soukromých zájmů podle § 1a odst. 1 a 2 a s celkovou snahou stavebního zákona umožňovat výstavbu jako základní předpoklad rozvoje území i společnosti a tím vytvářet podmínky pro bydlení, práci, podnikání a život lidí a zvyšování kvality vystavěného prostředí, architektury a stavební kultury (§ 1 odst. 3). Tato zásada platí podle § 2 odst. 1 i pro dotčené orgány.

#### **K § 1a odst. 4**

Do odstavce 4 se doplňuje nová, velmi důležitá zásada smírného řešení. Při řešení rozporů a námitek podle tohoto zákona orgány územního plánování a stavební úřady usilují o dosažení smíru. Tato zásada navazuje na základní zásadu činnosti správních orgánů podle § 5 správního řádu, podle níž pokud to povaha projednávané věci umožňuje, pokusí se správní orgán o smírné odstranění rozporů, které brání řádnému projednání a rozhodnutí dané věci. Ve stavebním právu je vhodné tuto zásadu zdůraznit, neboť ve stavebním právu je typický střet více zájmů a stavební úřady v praxi dosud opomíjí snahu o smírné řešení. To přitom je zejména u řešení občanskoprávních námitek více než vhodné. Na tuto zásadu pak navazuje výslovné umožnění uzavření smíru před stavebním úřadem (§ 191a) i v řízení před soudem (§ 308a). Takto uzavřený smír může obsahovat řešení soukromoprávních, zejména sousedských sporů, bez ohledu na to, že je uzavírán před správním orgánem nebo správním soudem v řízení o povolení záměru nebo v řízení o přezkumu správního rozhodnutí nebo opatření obecné povahy.

#### **K § 1b odst. 1**

Ustanovení § 1b s názvem Ochrana veřejných zájmů představuje obecnou integrační klauzuli, která podává demonstrativní výčet oblastí a právních předpisů, v nichž vykonávají stavební úřady integrovanou pravomoc a působnost (viz též § 1 odst. 2 a 3) namísto nebo vedle dosavadních dotčených orgánů. Namísto dosavadních dotčených orgánů vykonávají stavební úřady tyto pravomoci v případech plné integrace. Vedle dosavadních dotčených orgánů vykonávají stavební úřady tyto pravomoci

v případech, kdy je dosavadní závazné stanovisko dotčeného orgánu nahrazeno prostým vyjádřením dotčeného orgánu (lesní zákon, veterinární zákon, zákon o ochraně ovzduší a v některých případech vodní zákon a zákon o státní památkové péči).

Novela zde definuje základní rozsah kompetence a úkoly stavebních úřadů, které mají zajišťovat ochranu veřejných zájmů i podle složkových zákonů, kterou doposud vykonávaly dotčené orgány. Stavební úřady mají v návaznosti na § 1 odst. 2 a 3 zajišťovat integrovanou ochranu a rovnováhu dotčených zájmů. Podrobněji k tomu výše v odůvodnění k § 1a odst. 1 a 2.

Stavební úřady chrání veřejné zájmy zejména v oblasti (i) života a zdraví lidí, (ii) životního prostředí, (iii) státní památkové péče, (iv) veřejné infrastruktury, (v) zemědělství, lesnictví a ochrany zvířat, (vi) nerostů, hornické činnosti, těžby a výbušnin a surovinové bezpečnosti a soběstačnosti, (vii) výroby a hospodaření s energií a energetické bezpečnosti, (viii) požární ochrany a integrovaného záchranného systému, (ix) prevence závažných havárií, integrované prevence a omezování znečištění a (x) práva na územní samosprávu územních samosprávných celků.

Stavebními úřady jsou vedle nových úřadů rozvoje území i jiné stavební úřady Ministerstva obrany, Ministerstva vnitra a Ministerstva spravedlnosti (§ 35) a v omezeném rozsahu vykonává působnost stavebního úřadu i autorizovaný inspektor (§ 30).

Jiné stavební úřady mohou ke splnění požadavků integrované ochrany složkových veřejných zájmů využít k odborné podpoře součinnost s úřady rozvoje území jako s obecnými stavebními úřady podle § 8 správního řádu, a to v oblastech, v nichž nemusí mít s ohledem na jejich velikost a specializaci dostatečné kapacity.

#### **K § 1b odst. 2**

Na výčet oblastí v odstavci 1 navazuje rovněž demonstrativní („a jiné úkony...“) výčet typů správních úkonů, které jsou obsahově a kompetenčně zahrnuty v integrovaném rozhodnutí stavebního úřadu, které nahrazuje úkony, které by jinak (dříve) vydávaly dotčené orgány ve formě vyjádření, závazných stanovisek nebo rozhodnutí.

Pokud se posuzují veřejné zájmy podle části stavebního zákona pojednávající o stavebním řádu, kontrole a opatřeních k nápravě či přestupcích, vykonávají úřady rozvoje území pravomoc dotčených orgánů namísto těchto orgánů, nestanoví-li zvláštní zákon jinak. Rozhodnutí vydaná úřadem rozvoje území v těchto případech nahrazuje rozhodnutí či závazná stanoviska a jiné úkony dotčených orgánů. Úřad rozvoje území stanoví za dotčené orgány v těchto řízeních podmínky k ochraně veřejných zájmů chráněných jinými právními předpisy. Cílem tohoto ustanovení je tedy v obecné rovině integrovat a zkoncentrovat rozhodování ve věci při zohlednění všech veřejných zájmů chráněných doposud samostatnými akty dotčených orgánů. Na toto ustanovení pak navazují konkrétní změny ve vymezení působnosti ve složkových zákonech.

#### **K § 2 odst. 1**

Zákon upřesňuje způsob posuzování ochrany veřejných zájmů dotčenými orgány tím, že explicitně uvádí, že stanoviska, vyjádření nebo závazná stanoviska lze uplatňovat pouze v mezích působnosti konkrétního dotčeného orgánu (to zdůrazňují i § 175 odst. 1 a § 176 odst. 1). To sice vyplývá již z obecné zásady legality výkonu veřejné moci, ale výslovné zdůraznění a připomenutí této zásady je zde žádoucí z důvodu integrace posuzování složkových veřejných zájmů, aby nevznikala tendence „doptávat“ se formou vyjadřování u dosavadních dotčených orgánů na jejich stanoviska k řízení vedeném stavebním úřadem, v němž má působnost a povinnost posoudit tyto otázky stavební úřad.

Ustanovení dále uvádí další klíčovou zásadu novely, že ochrana veřejných zájmů, která přirozeně zasahuje do svobody dotčených osob i do jiných veřejných zájmů, se realizuje pokud možno co nejdříve, tj. v první fázi, kdy je to možné. Tím je míněna zejména fáze územního plánování ve vztahu k fázi povolování. Pokud se dotčený orgán ve fázi územního plánování k určité otázce nevyjádřil, ač z hlediska podrobnosti mohl a měl, nebo ji vyřešil určitým způsobem, nemůže v pozdějších fázích svůj postoj bezdůvodně měnit (srov. § 54 odst. 5, § 171 odst. 2).

Jak již bylo uvedeno výše v odůvodnění § 1a odst. 1, návrh posiluje význam územně plánovací dokumentace jako závazného vyjádření výsledného veřejného zájmu na prostorovém uspořádání a způsobu využití konkrétního území (§ 72 odst. 1), přičemž do fáze jejího projednávání by se mělo koncentrovat posouzení a vyvažování všech dotčených zájmů, a to zejména právě koordinací uplatněných stanovisek dotčených orgánů.

Dotčené orgány by přitom měly uplatňovat ty nejmírnější prostředky, které jsou dostatečné k ochraně jimi hájeného veřejného zájmu. Zasahovat do práv osob mohou jen v nezbytném rozsahu“, což je jen zdůraznění správním orgánům dlouhodobě známé základní zásady jejich činnosti podle § 2 odst. 3 správního řádu.

Zákon dále explicitně stanoví, že i dotčené orgány musí dbát přiměřenosti při ochraně veřejných zájmů, aby jimi vydávané podkladové akty nebyly vůči chráněnému zájmu excesivní. Text zákona záměrně zdůrazňuje, co platí automaticky, ale v praxi dotčených orgánů bývalo mnohdy opomíjeno, tj. že právní řád je celek a orgány veřejné moci i osoby jsou vázány celým právním řádem, nikoli jen složkovými předpisy. Proto zákon výslovně zmiňuje, že i dotčené orgány při aplikaci složkových zákonů pro účely postupů podle stavebního zákona musí dbát zejména na zachování účelu stavebního zákona podle § 1 odst. 3, základních zásad stavebního zákona podle § 1a a těch ustanovení stavebního zákona, která se týkají jejich působnosti (např. § 54, § 175 až 179a ad.). Z hlediska základních zásad podle § 1a půjde zejména o zásadu podle odstavce 3, že, tj. že znemožnit rozvoj sídel, hospodářství, veřejné infrastruktury nebo výstavbu lze jen tehdy, není-li možné zajistit dostatečnou ochranu jiných hodnot podmínkami, kompenzačními anebo zmírňujícími opatřeními. Těmito podmínkami, kompenzačními anebo zmírňujícími opatřeními mohou být právě podmínky, kompenzační anebo zmírňující opatření vyplývající z požadavků dotčených orgánů podle jiných zákonů.

#### **K § 2 odst. 3**

Zákon upřesňuje, jakým způsobem postupovat při pořizování navazující územně plánovací dokumentace. Doposud platilo, že se nemá přihlížet k v zákoně specifikovaným stanoviskům dotčených orgánů ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje a vydání nadřazené územně plánovací dokumentace. Návrh zákona toto ustanovení doplňuje způsobem, že by se nemělo přihlížet ani k vyjádřením ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje a vydání nadřazené územně plánovací dokumentace.

#### **K § 2 odst. 4**

Odstavec 4 doplňuje, že se při postupech podle části šesté stavebního zákona, tedy zejména při povolování záměrů, nepřihlíží rovněž k vyjádření nebo závaznému stanovisku ve věci, která byla vyhodnocena již v závazném stanovisku k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí. Jedná se o posílení zásady, podle níž nemají být již jednou vyhodnocené zájmy a otázky posuzovány opakovaně. Při výkladu tohoto ustanovení je nutné přihlížet ke specifické povaze procesu EIA a závazného stanoviska k posouzení vlivů, které je především shrnutím odborného hodnocení vlivů záměru na životní prostředí. Doplnění se tedy uplatní ve vztahu k těm aspektům závazného stanoviska, které mají povahu závazného posouzení přípustnosti záměru, dle nové úpravy tedy především vlivů záměru na významné krajinné prvky a krajinný ráz.

#### **K § 3 odst. 1**

Ustanovení § 3 řeší změnu podmínek, tzn. kdy může dotčený orgán v téže věci uplatňovat nové stanovisko. Obecně se jedná o (i) nově zjištěné skutečnost, které nemohly být zjištěny dříve, (ii) změnu právních předpisů, a (iii) pokud se změnily podmínky, za kterých bylo stanovisko, vyjádření nebo závazné stanovisko vydáno. Současně platí, že nové stanovisko může být v téže věci uplatňováno jen v rozsahu změny podmínek. Návrh zákona explicitně doplňuje, že změnit původní stanovisko, vyjádření nebo závazné stanovisko může dotčený orgán za účelem řešení rozporu, tj. zejména při postupech podle § 18 a § 55, a to jen je-li to pro stavebníka příznivější. Tj. pokud se již jednou vydané stanovisko, vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu týká zájmů stavebníka, který je na jeho základě v dobré víře v určitý výklad či stav, lze jej ve vztahu k němu pouze zmírnit, nikoli dále zpříšňovat. Novela tím klade důraz na ochranu dobré víry a při koordinaci usiluje o předcházení rozporům a jejich řešení

v zájmu dotčených osob. Dotčené orgány musí dostat současně nástroj, jak od případných rozporů odstoupit, a tím přispět k jejich řešení.

#### **K § 5 odst. 3**

Zákon na základě požadavku z praxe upřesňuje, co se rozumí souborem staveb. Do ustanovení se proto doplňuje, že souborem staveb jsou vzájemně související stavby, jimiž se nejenom v rámci jednoho záměru, ale také v rámci více souvisejících záměrů nebo v etapách uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem.

#### **K § 5 odst. 4**

Zákon upřesňuje na základě požadavku praxe, že stavbou hlavní souboru staveb se rozumí nejen stavba, která určuje nejenom účel výstavby, ale současně také příslušnost stavebního úřadu k celému souboru staveb. Jedná se tedy o doplněk kompetenčních ustanovení, který by měl v praxi napomoci, aby bylo o souvisejících otázkách rozhodováno jedním stavebním úřadem.

#### **K § 5 odst. 7 a 8**

V posledních letech není možné opomenout, že celospolečenským tématem (přesahujícím i hranice České republiky) se stala nedostupnost bydlení. Tato skutečnost negativně ovlivňuje život a rozvoj zejména větších měst. Odhaduje se, že jen v Praze chybí aktuálně kolem 100 tisíc bytů. O tom, že na zajištění dostupnosti bydlení je veřejný zájem, svědčí také novela zákona o Státním fondu podpory investic provedená zákonem č. 126/2024 Sb., kterou byla zavedena podpora pro tzv. dostupné nájemní bydlení, a také zákon č. 175/2025 Sb., o poskytování některých opatření v podpoře bydlení (zákon o podpoře bydlení). Zároveň je zjevné, že rozhodující příspěvek na stranu nabídky trhu s byty mohou přinést pouze větší, resp. velké bytové projekty.

Nově doplněný odstavec 7 proto definuje stavbu pro hromadné bydlení, neboť podpora výstavby pro bydlení je jednou ze zásadních priorit celého zákona. Stavbou pro hromadné bydlení je stavba nebo soubor staveb s převažující funkcí bydlení s celkovou podlahovou plochou od 10.000 m<sup>2</sup>. Zákon vychází z toho, že bydlení je jedna z nejdůležitějších potřeb obyvatel, která musí být primárně uspokojena. Proto je snahou urychlit bytovou výstavbu, a to zejména pro hromadné bydlení. Za tímto účelem pak na definici navazují některá ustanovení, která se snaží se stavbou pro hromadné bydlení pracovat právě za účelem urychlení a zefektivnění bytové výstavby (zejména zařazení stavby pro hromadné bydlení do přílohy č. 3, která obsahuje vyhrazené stavby, o nichž rozhoduje v jediném stupni řízení Úřad).

Nově doplněný odstavec 8 stanoví, že plánování, příprava, výstavba a provozování veřejné infrastruktury a vyhrazených je ve veřejném zájmu. Zákon vychází z toho, že tyto stavby slouží potřebám společnosti jako celku, a proto je dán na jejich realizaci obecný veřejný zájem. Samotné konstatování veřejného zájmu však bez dalšího nepostačuje k překonání jiných veřejných zájmů, a již vůbec ne k vyvlastnění, neboť pro vyvlastnění musí být jednak prokázán převažující veřejný zájem v konkurenci více zájmů in concreto, ale především pro stavby pro hromadné bydlení není dán zákonem stanovený účel vyvlastnění, na rozdíl od staveb veřejné infrastruktury (srov. § 170 a § 11).

Existenci veřejného zájmu na celospolečensky významných stavbách potvrdil v nedávné době Ústavní soud v nálezu ze dne 22. 3. 2022, sp. zn. Pl. ÚS 39/18 k přezkumu ústavnosti zákona č. 465/2023 Sb., kterým se mění zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury. V něm Ústavní soud konstatoval:

*85. Ústavní soud tedy shrnuje, že urychlení a zkvalitnění přípravných prací směřujících k dobudování staveb dopravní, vodní a energetické infrastruktury lze považovat za záležitosti důležitého veřejného zájmu, u nichž lze důvodně očekávat, že přispějí k hospodářskému rozvoji a zvyšování životní úrovně v České republice [srov. též "rozvoj hmotného bohatství" v preambuli Ústavy či "obecný zájem" v čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě. (...)]*

*86. Lze tak shrnout, že vylepšení právních podmínek a usnadnění přípravy významných staveb dopravní, vodní a energetické infrastruktury sleduje legitimní cíl (účel) (...).*

*87. Potřeba budování této infrastruktury je ve veřejném zájmu, přičemž povaha budovaných staveb již z povahy věci vyžaduje zvláštní přístup, neboť jde o stavby liniové, tj. na délku, tedy s určitou trasou v určitém koridoru, které musejí vést "odněkud někam", takže není možné někde přestat a jinde zase bez návaznosti pokračovat. Vhodnost jejich umístění je dána z povahy věci nutností spojit určitá místa po souši nebo po vodě anebo vést k nim energetické zdroje. (...)*

#### **K § 6 odst. 2**

Změna § 6 odst. 2 reaguje na podněty z praxe a požadavky zjednodušení a liberalizace právní úpravy stavebního práva tak, aby k rozhodování úřadů docházelo jen v případech, kdy je to nutné. Ustanovení proto upřesňuje, co se také rozumí změnou dokončené stavby. Nově má jít pouze o změnu ve způsobu užívání stavby či takovou změnu, jejíž účinky by mohly ohrozit život nebo veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost nebo životní prostředí, či podstatná změna v době trvání dočasné stavby anebo změně dočasné stavby na stavbu trvalou. Z ustanovení se vypouští změna v užívání stavby spočívající v pouhé změně v provozním zařízení stavby a ve způsobu výroby nebo rozšíření výroby, neboť jde o zcela běžné změny v životním cyklu stavby, které není důvod povolovat stavebním úřadem. Cílem je, aby se za změnu stavby, která vyžaduje povolení, považovala pouze změna substantivní, tj. podstatná.

Na základě připomínek z praxe dochází též k formulačnímu zpřesnění, že za změnu dokončené stavby se považuje změna „účelu užívání“ stavby, nikoli změna „způsobu užívání“ stavby. Způsob budoucího užívání stavby lze jen obtížně hodnotit a často bude mimo působnost stavebního práva. Naopak účel, k němuž je stavba užívána, je důležitým faktorem, s nímž stavební zákon pracuje i na dalších místech, zejm. v § 5 odst. 4, § 140 odst. 2, § 150, § 211 odst. 2 písm. b), § 240, § 244, § 284 odst. 2 aj. V návaznosti na tuto změnu došlo k jejímu propsání i do § 224 odst. 3, § 233 odst. 2 a do přílohy č. 1 odst. 1 písm. e) a f).

Změna účelu užívání stavby může zahrnovat např. i změnu z běžného rodinného bydlení na hromadné bydlení v rámci ubytovny, přestože způsob užívání je stejný (bydlení). Díky této změně bude založena pravomoc stavebního úřadu povolovat změny stavby, které spočívají ve změně jejich účelu užívání. Zároveň se tím docílí odpovědnosti stavebníka nebo vlastníka stavby za takové změny v účelu užívání stavby, které by nebyly povoleny.

Pokud by došlo k nepovoleným stavebním úpravám stavby sledujícím změnu účelu užívání stavby, jednalo by se o přestupek podle § 301 odst. 1 písm. a), za který lze uložit pokutu až do 2 mil. Kč. Pokud by došlo k nepovolené změně účelu užívání stavby bez stavebních úprav, jednalo by se o přestupek podle § 301 odst. 1 písm. c), za který lze uložit pokutu do 400 tis. Kč. V souvislosti s potřebou důslednějšího postihu případů, kdy někdo zneužívá nepovolené změny účelu užívání stavby k neoprávněnému zisku nebo k umožnění užívání stavby třetími osobami (např. pro obchod s chudobou) byla do § 301 odst. 2 doplněna kvalifikovaná skutková podstata, že přestupku se dopustí ten, kdo užívá záměr vyžadující povolení bez tohoto povolení za účelem zisku nebo kdo umožní takové užívání jiným osobám. V takovém případě bude i bez stavebních úprav zvýšena pokuta na 2,5 násobek, tj., ze 400 tis. na 1 mil. Kč. Za opakovaný přestupek může být taková pokuta uložena opakovaně.

V souvislosti s tím byla doplněna opatření stavebního úřadu k nápravě závadného stavu v § 295 odst. 1 písm. e) tak, aby stavební úřad mohl nařídit vyklizení stavby v případě, že je užívána bez povolení.

#### **K § 10 odst. 1 písm. a)**

Mezi dopravní infrastrukturu se vkládají i cesty, zejména cesty pro pěší a cyklisty, které nemusí být nutně pozemní komunikací podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

#### **K § 11**

Doplňuje se, že veřejně prospěšná stavba může být vymezena nejen územně plánovací dokumentací, ale také přímo zákonem.

#### **K § 12 písm. a)**

Funkční využití představuje jen podmnožinu využití a nejde o vhodný pojem ke zdůraznění rozdílů, neboť podle zásad moderního urbanismu je důležité mísení funkcí. Navrhuje se proto vypuštění termínu funkčního z písm. a), neboť definování změny prostřednictvím změny funkce není vhodné. Relevance využití území je sice zachována, ale je zařazena až za sousloví prostorové uspořádání, které je v rámci změny v území primární. K obdobné změně dochází i na dalších místech stavebního zákona [ 38 odst. 2, § 80 odst. 2 písm. f) aj.].

#### **K § 12 písm. c)**

Původní název definice „zastavěný stavební pozemek“ v písmenu c) označující pozemek evidovaný 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 evokovala zastavěnost, byť její obsahem je ve skutečnosti nezastavěný pozemek. Navrhuje se proto využít vhodnější název a popsat pojem intuitivně podle skutečného obsahu jako „pozemek zázemí stavby“. Samotná definice tohoto pojmu se však nijak nemění (pozemek evidovaný 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). Tato terminologická změna se promítá do celého stavebního zákona i do právního řádu jako celku.

#### **K § 12 písm. d)**

Dosavadní výraz „s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob využití nebo její význam“ byl nahrazen formulací „pro návrh využití nebo prostorového uspořádání“ za účelem zvýšení terminologické přesnosti a systematické návaznosti na ostatní ustanovení stavebního zákona.

Nové znění „pro určité prostorové uspořádání nebo využití“ přesněji popisuje účel, pro který je plocha vymezována, a zdůrazňuje její funkci ve fázi koncepčního a návrhového řešení území. Stejně tak nové znění reflektuje skutečnost, že vymezení plochy je vždy součástí návrhové části dokumentace, nikoli pouhým konstatováním stávajícího stavu.

#### **K § 12 písm. e)**

Doplňuje se, že koridorem je území vymezené v nástrojích územního plánování.

#### **K § 12 písm. g)**

Zpřesňuje se právní terminologie a harmonizuje se s pojmy dlouhodobě užívanými v územně plánovací praxi hlavního města Prahy. Původní formulace byla koncipována analogicky k obecné definici nadmístního významu (*ovlivnění území více obcí*). V podmínkách hlavního města Praha však tento způsob vymezení nebyl zcela vhodný. Vymezení „ovlivnění území více městských částí“ je z hlediska Prahy příliš úzké, protože řada záměrů či ploch běžně zasahuje více městských částí z důvodu jejich malé rozlohy a početnosti.

#### **K § 12 písm. h)**

Změna v písmenu h) představuje zásadní koncepční posun v územním plánování, který spočívá v orientaci na smysl a účel územního plánování, jímž je plánovat rozvoj, resp. budoucí vývoj, tj. zastavitelné území, a nikoli jen popisovat stávající stav (zastavěné území). Z tohoto důvodu se jako klíčový pojem územního plánování zavádí "zastavitelné území", což se dále promítá do obsahu územního plánu v § 80 odst. 2 a do dalších ustanovení stavebního zákona i do celého právního řádu.

Naopak pojem "zastavěné území" se v právní úpravě opouští, neboť jde pouze o faktický stav, který je popisován územně analytickými podklady.

Ustanovení výslovně uvádí, že zastavitelným územím je zastavitelné území vymezené v územním plánu, nebo zastavitelné území vymezené samostatným postupem podle § 116 až 121, pokud obec nemá územní plán. Součástí zastavitelného území mohou být stavební i nestavební plochy (např. park v zastavitelném území města).

Na definici zastavitelného území se váže řada navazujících pravidel pro zjednodušení povolování záměrů právě v zastavitelném území, která vychází ze základního principu vyjádřeného v § 2 odst. 1, že ochrana veřejných zájmů se realizuje co nejdříve a v první fázi, kdy je to možné, tj. zejména již v územním plánování. Pokud bylo v územním plánování určité území vymezeno jako zastavitelné v souladu se všemi stanovisky dotčených orgánů nebo v souladu s vyřešením rozporů zákonem stanoveným způsobem, pak není žádoucí posuzovat znovu veřejné zájmy, které tím již byly vyřešeny (zejména zemědělský půdní fond, krajinný ráz ad.), viz § 194. Tato myšlenka je jedním z ústředních motivů celé novely, která má vést k odstranění duplicit posuzování a zjednodušení a zrychlení povolovacích procesů v českém stavebním právu.

#### **K § 12 písm. j)**

Doplňuje se párový pojem k předchozímu písmenu „nestavební plocha“. Nestavební plochou plocha v zastavitelném území, která není určena k umístění zástavby, s výjimkou veřejné infrastruktury.

#### **K § 12 písm. k)**

V souvislosti s odstraněním statického pojmu „zastavěné území“ z územního plánování a jeho nahrazení dynamickým pojmem „zastavitelné území“ v § 12 písm. h) se nahrazuje i párový pojem „nezastavěné území“ na „nezastavitelné území“. Pojem „nezastavěné území“ pouze popisoval faktický stav území, které dosud není zastavěno, nikoli jeho právní režim. Proto je navrhován nový pojem „nezastavitelné území“, který přesněji vyjadřuje právní charakter území, v němž není možné umisťovat stavby určené pro zástavbu. Cílem je odlišit trvale chráněné a nezastavitelné plochy od pouhých „dosud nezastavěných“ území, která mohou být v budoucnu určena k rozvoji. I tento pojem se promítá do navazujících ustanovení, zejména do § 122 a do právního řádu jako celku.

#### **K § 12 písm. l)**

Jedná se o formulační a legislativně technickou úpravu související se změnou v terminologii a využívající jednodušších a intuitivně jasných českých slov „plocha změny“, namísto „transformační plocha“.

#### **K § 12 písm. m)**

Jedná se opět o formulační a legislativně technickou úpravu související se změnou v terminologii.

#### **K § 12 písm. n)**

Tato formulační úprava opravuje a zpřesňuje definici pojmů „uliční čára“ a „blok“, které byly v předchozím znění věcně nesprávně formulovány. Formulace byla inspirována správnějším zněním pražských a brněnských stavebních předpisů. Cílem je sjednotit terminologii s odbornou praxí v oblasti územního plánování a urbanismu a zajistit jednoznačný výklad základních pojmů používaných v územně plánovací dokumentaci.

#### **K § 12 písm. o)**

Dosavadní právní úprava pojem bloku nezná, přestože je běžně používán v závazných územně plánovacích dokumentacích, regulačních plánech a technických podmínkách. Absence zákonné definice vede k terminologické nejednotnosti a interpretační nejistotě, zejména při aplikaci regulativů zastavění, stanovení uličních čar nebo posuzování prostorového uspořádání zástavby. Cílem zavedení přesné definice je přispět k jednotnému výkladu a zvýšení právní jistoty pro obce, projektanty, stavebníky i dotčené orgány. Formulace byla opět inspirována zněním pražských a brněnských stavebních předpisů.

Rozlišení stavebních a nestavebních bloků reaguje na potřebu odlišit části území určené převážně k umisťování budov od těch, které mají převažující nestavební funkci (např. plochy zeleně, veřejná prostranství či dopravní infrastruktura). Toto rozlišení umožňuje přesnější zacílení stavebních regulativů a zjednodušuje proces hodnocení souladu stavebního záměru s charakterem území. Současně zvyšuje srozumitelnost právních požadavků, protože připouští, aby odlišné zásady územního uspořádání byly aplikovány podle funkční povahy jednotlivých bloků.

Vymezení bloku pomocí uliční čáry a uličního prostranství zohledňuje reálné prostorové členění sídel a respektuje již zavedené urbanistické principy. Definice je formulována obecně, aby byla použitelná jak v kompaktní městské zástavbě, tak v méně strukturovaném území, kde mohou být bloky tvořeny i jediným pozemkem nebo jeho částí.

#### **K § 12 písm. p)**

Z písmene p) se na základě připomínek odborné veřejnosti vypouští příliš podrobné definice stavebních čar a doplňuje se zmocnění k jejich stanovení prováděcím předpisem. Tato změna se promítá i do zmocňujícího ustanovení § 333.

#### **K § 12 písm. u)**

Navržená změna zpřesňuje terminologii, kdy dosavadní geometrické menší měřítko, tj. pouhá změna grafického měřítka výkresu, nevystihovalo skutečný účel schématu. Schéma má totiž zachycovat jevy v menší podrobnosti – tedy pouze vybrané, zjednodušené informace, relevantní pro danou územně plánovací dokumentaci – a nikoliv jen výkres v menším měřítku bez ohledu na obsah.

#### **K § 13 písm. d)**

Dochází k terminologickému upřesnění a zjednodušení definice přístupnosti pouze na osoby se zdravotním postižením.

#### **K § 13 písm. e)**

Vypuštěním slov „ani stavba pro rodinnou rekreaci“ z výčtu staveb, které nejsou stavbou ubytovacího zařízení, dochází k úpravě formulace tak, aby nevylučovala celorepublikový fond staveb pro rodinnou rekreaci (chaty a chalupy) z možnosti poskytování ubytovacích služeb. Výklad § 13 písm. e) stávajícího zákona některými stavebními úřady dovozuje v těchto případech povinnost rekolaudace na „stavbu ubytovacího zařízení“ při jakémkoliv úplatném krátkodobém pobytu. Tato interpretace je nesprávná a v rozporu s metodickým doporučením Ministerstva pro místní rozvoj. Konstruuje uměle a nežádoucím způsobem stav hromadné nemožnosti využívat stavby pro rodinnou rekreaci k ubytování a uvádí jejich vlastníky i celý sektor této ekonomiky do neřešitelné situace. Požadavek na případnou změnu účelu užívání (rekolaudaci) rekreačních objektů totiž v praxi naráží na mnohdy nepřekonatelné technické i právní bariéry a navíc jejich vlastníci si takové rekolaudace ani nepřejí, neboť tyto objekty zároveň užívají i sami. Smyslem této úpravy je tedy potvrzení správnosti výkladu, že stavby pro rodinnou rekreaci lze užívat bez dalšího i pro ubytování a pro jinou rekreaci. V opačném případě při nesprávném výkladu této otázky by mohlo dojít i k ohrožení připravovaného registru e-Turista. Pro majitele chat by registrace v systému byla faktickým přiznáním k přestupku nepovoleného užívání stavby podle § 301 odst. 2 se sankcí až 2 000 000 Kč. Navržená úprava potvrzuje princip funkční ekvivalence: pokud je stavba technicky bezpečná pro rekreaci vlastníka, je bezpečná i pro krátkodobého hosta. Úplatnost pobytu nemění charakter rekreačního užívání stavby, pro který byla řádně povolena.

#### **K § 13 písm. f)**

Jedná se o úpravu vyplývající z potřeb praxe, kdy bylo v praxi složité pracovat s pojmem stavba pro obchod jako stavba s čistě s prodejní plochou. V praxi se vyskytovaly různé hraniční situace, jejichž striktní řešení podle původní definice nicméně nebylo příliš logické ani praktické. Ustanovení se tedy doplňuje o převažující prodejní plochu, aby smysl zůstal z hlediska účelu využití plochy zachován s tím, že zákon umožní na části plochy, která nebude převažující, mít i plochu, která nebude určena k prodeji.

#### **K § 13 písm. h)**

Jedná se o úpravu vyplývající z potřeb praxe, kdy stavbou pro zemědělství je stavba pro hospodářská zvířata, doprovodná stavba pro hospodářská zvířata, stavba pro rostlinnou výrobu a to vše nově i bez nutnosti využití místní půdy. Požadavek využití místní půdy dovozovala v minulosti judikatura, cílem je tedy její překonání právní úpravou.

### **K § 13 písm. o)**

V písmenu o) se zpřesňuje definice zastavěné plochy. Jednak jazykově se nahrazuje slovo „pravoúhlý“ vhodnějším slovem „svislý“, neboť ve svahu nejsou průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí do roviny terénu pravoúhlé. Dále dochází i k dílčím věcným změnám v tom, že se vypouští lodžie (lodžie je zapuštěný útvar, který nijak nevystupuje z domu a jeho řešení je zbytečné) a naopak se po vzoru pražských stavebních předpisů doplňují balkony a arkýře, jejichž plocha se do zastavěné plochy nezapočítává. Na základě připomínky Ministerstva pro místní rozvoj a se souhlasem Českého úřadu zeměměřického a katastrálního se vypouští poslední část věty za středníkem pro nadbytečnost.

### **K rušenému § 13 písm. q)**

Dochází ke zrušení definice domu pro dostupné nájemní bydlení pro účely stavebního zákona pro nadbytečnost a neefektivitu. Je tomu tak proto, že samotná definice v zákoně nic nepřináší a ani zvláštní pravidla pro řízení o povolení záměru domu pro dostupné nájemní bydlení v § 201 a 202 ve stavebním právu pro stavebníka nepřinášejí žádný benefit, ale naopak další komplikaci v podobě stanovení podmínky uzavření plánovací smlouvy. Proto se takové projekty prakticky nevyskytují.

Podpora bydlení v obecném smyslu je řešena obecnými instituty stavebního zákona, a to jednak zdůrazněním potřeby bydlení jako takové (viz § 1 účel zákona), jednak vyjádřením veřejného zájmu na všestranném rozvoji obcí a krajů a na vytváření podmínek pro bydlení, práci, podnikání a život lidí v § 16 a obdobně i v cílech a úkolech územního plánování v § 38, dále novou definicí staveb pro hromadné bydlení v § 5 odst. 7 a jejich zařazením mezi vyhrazené stavby do přílohy č. 3 a konečně celkovým zrychlením a zefektivněním procesů územního plánování i povolování záměrů.

Specifická podpora určitého typu bydlení či určitých skupin obyvatelstva je řešena na bázi jiných nástrojů podle jiných zákonů, na základě novely zákona o Státním fondu podpory investic provedené zákonem č. 126/2024 Sb., kterou byla zavedena podpora pro tzv. dostupné nájemní bydlení, a zákonem č. 175/2025 Sb., o poskytování některých opatření v podpoře bydlení (zákon o podpoře bydlení).

V návaznosti na to se ruší i úprava v dílu 2 hlavy III části šesté (zvláštní ustanovení o řízení o povolení záměru domu pro dostupné nájemní bydlení, § 201, 202).

### **nadpis části druhé, hlava I]**

Dochází k úpravě nadpisu hlavy I, která nově nemá být stavební správou, ale obecněji veřejnou správou, a to zejména proto, že nejde jen o stavební úřady, ale též o orgány územního plánování a územní samosprávné celky. Tzn. vymezují se orgány vykonávající působnosti podle stavebního zákona obecně.

### **K § 15**

Upravuje se okruh orgánů a osob, které v rámci veřejné správy vykonávají působnost podle stavebního zákona. Kromě vlády jsou jimi kraje, obce, úřady rozvoje území a ministerstva obrany, spravedlnosti a vnitra. Kompetence jednotlivých orgánů jsou popsány dále.

### **K § 16**

Doplňuje se základní pravidlo, že obec a kraj prosazují a hájí veřejný zájem na všestranném rozvoji svého území a vytváření podmínek pro bydlení, práci, podnikání a život lidí. Vytváření podmínek i pro „podnikání“ bylo do výčtu veřejných zájmů hájených obcemi a kraji doplněno v rámci komplexního pozměňovacího návrhu hospodářského výboru, a to jako klíčového faktoru pro rozvoj obcí a krajů. Zákon tím vyjadřuje zájem na podpoře naplňování práva na podnikání jako základního hospodářského práva a základní podmínky rozvoje a ekonomického a sociálního úspěchu demokratické společnosti založené na svobodném tržním hospodářství.

Veřejný zájem je neurčitý právní pojem, který je spojován s takovými hodnotami, jako jsou obecný prospěch či společenské blaho (Pl. ÚS 24/04). Co má být chráněno ve veřejném zájmu, stanoví zákony, které tím vyjadřují důležitost chráněného institutu a celospolečenský zájem na jeho ochraně.

K ochraně různých veřejných zájmů jsou příslušné různé dotčené orgány. Aktuálně zákonodárce označuje za veřejný zájem např. provozování přenosové nebo distribuční soustavy, dodávky tepla či výroba elektřiny a plynu podle energetického zákona, poskytování některých služeb podle zákona o elektronických komunikacích, zřizování a provoz vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu podle zákona o vodovodech a kanalizacích, budování některých děl podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ochranu systému ekologické stability podle zákona o ochraně přírody a krajiny, zachování lesa podle lesního zákona, ochranu zemědělské půdy podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu ad. Nařízení rady (EU) 2022/2577 ze dne 22. prosince 2022, kterým se stanoví rámec pro urychlení zavádění energie z obnovitelných zdrojů, dokonce stanovilo, že výroba energie z některých obnovitelných zdrojů je v převažujícím veřejném zájmu. Na tento veřejný zájem navazuje i směrnice RED III a zákon č. 249/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie).

Za veřejný zájem je žádoucí a možné označit také zájem samosprávy na všestranném rozvoji území, který představuje podle § 2 odst. 2 zákona o obcích a § 1 odst. 4 zákona o krajích základní úkol všech krajů a obcí (obdobně i hlavního města Prahy a jeho městských částí podle § 2 odst. 2 zákona o hlavním městě Praze).

I když veřejný zájem na rozvoji území obce a kraje lze obecně odvodit z cílů a úkolů územního plánování v § 38 a 39 SZ, stejně jako ze zákona o krajích, zákona o obcích a zákona o hlavním městě Praze, není v těchto zákonech explicitně vyjádřen a žádný z dotčených orgánů jej v procesech územního plánování nehájí. Veřejný zájem na všestranném rozvoji území obce a kraje a vytváření podmínek pro bydlení a život lidí tak postrádá ve stavebním zákoně i v právním řádu jako celku reprezentanta.

Zájmy obcí a krajů jsou při pořizování územně plánovací dokumentace upozaděny před zájmy státu chráněnými dotčenými orgány, neboť jimi uplatněná stanoviska jsou podle § 54 odst. 1 stavebního zákona závazná. To se projevovalo též při vyhodnocení výsledků projednání přijímané (změny) územně plánovací dokumentace, při němž docházelo k řešení rozporů pouze při nesouladných stanoviscích dotčených orgánů dle § 98 odst. 1 ve spojení s § 18 stavebního zákona, aniž by byly stejnou měrou zohledňovány i výše zmíněné veřejné zájmy obce a kraje, které podle stávajícího znění stavebního zákona nereprezentuje žádný dotčený orgán.

Obci a kraji je sice podle § 136 odst. 2 správního řádu přiznáno postavení dotčeného orgánu, jestliže se věc týká jejich práva na samosprávu, avšak to se vzhledem k aktuální praxi jeví jako nedostatečné, neboť toto ustanovení je obsaženo v části třetí správního řádu, která nedopadá na pořizování územně plánovací dokumentace jako opatření obecné povahy podle části šesté správního řádu.

Výslovným zákonným zakotvením možnosti obce a kraje chránit veřejný zájem na všestranném rozvoji svého území a vytváření podmínek pro bydlení a život lidí bude vyrovnáno postavení veřejných zájmů reprezentovaných obcí a krajem s jinými veřejnými zájmy reprezentovanými zejména dotčenými orgány.

## **K § 17**

Nové znění § 17 nahrazuje stávající Dopravní a energetický stavební úřad a zřizuje soustavu nových úřadů rozvoje území České republiky, kterou tvoří Úřad rozvoje území České republiky (Úřad), úřady rozvoje území krajů a jejich územní pracoviště.

Přestože jsou Úřad i další úřady rozvoje území zřízeny formálně již dnem účinnosti zákona, podle přechodných ustanovení vzniknou a začnou vykonávat svou působnost až později. Konkrétně Úřad od 1. ledna 2027 a další úřady rozvoje území od 1. ledna 2028.

Název Úřadu, resp. celé soustavy úřadů rozvoje území je zvolen cíleně tak, aby vyjadřoval integrovaný princip ochrany veřejných zájmů ve smyslu § 1 odst. 2 a 3. Nejde tedy jen o „stavební úřady“, které by aplikovaly pouze stavební zákon v dosavadním úzkém smyslu. Úřady rozvoje území posuzují i další veřejné zájmy v oblastech uvedených v § 1b podle složkových zákonů a zajišťují podmínky pro rozvoj území jako celku a jako součásti vystavěného prostředí, ve kterém člověk žije. V jejich kompetenci tedy

není pouze dílčí agenda povolování staveb, ale integrují v sobě až na několik výjimek všechny agendy, v důsledku kterých dochází k rozvoji území.

Konkrétní § 17 je nicméně pouze organizační ustanovení, podle kterého se zřizuje Úřad rozvoje území České republiky, úřady rozvoje území krajů a jejich územní pracoviště. Úřad jako takový je organizační složkou státu a účetní jednotkou, na rozdíl od úřadů rozvoje území krajů a jejich územních pracovišť, které pro účely hospodaření s majetkem České republiky, účetnictví a vystupování v právních vztazích, včetně pracovněprávních vztahů mají pouze postavení vnitřních organizačních jednotek Úřadu.

Podrobnosti organizačního uspořádání soustavy úřadů rozvoje území a jejich působnost, zvláště pro účely územního plánování (hlava II části druhé) a zvláště pro účely stavebního řádu (hlava III části druhé), jsou stanoveny v dalších ustanoveních.

Jednotný charakter Úřadu, který tím pádem i jednotně reprezentuje zaměstnavatele (Českou republiku) v pracovněprávních vztazích se státními zaměstnanci, umožňuje sdílení oprávněných úředních osob za účelem využití jejich volné kapacity a specializace mezi agendami různých úřadů rozvoje území, aniž by se měnilo místo výkonu jejich práce (tj. jde o flexibilitu v přidělování agendy, nikoli o změny místa výkonu práce). Státnímu zaměstnanci zařazenému např. v Úřadu rozvoje území pro Jihočeský kraj, který má fyzické pracoviště v Českých Budějovicích, může být přidělována práce na spisech, které jako místně příslušný správní orgán vede např. Úřad rozvoje území pro hlavní město Prahu apod.

Možnost sdílení zaměstnanců může být užitečná mimo jiné i z důvodu integrace agend podle jiných zákonů do působnosti stavebního úřadu (§ 1b). Zejména u méně častých agend může docházet k tomu, že příslušní specialisté s příslušnou odbornou zkouškou nemusí být trvale přítomni a zaměstnání s místem výkonu práce na každém územním pracovišti, ale mohou svoji působnost i pro řízení v prvním stupni na územním pracovišti vykonávat z jiného místa pracoviště, nejčastěji z úřadu rozvoje území příslušného kraje, případně přímo z centrálního Úřadu.

Možnost sdílení zaměstnanců platí pro úřady rozvoje území jak s různou místní, tak i s různou věcnou nebo funkční příslušností. Limitem je zde pouze ustanovení § 14 odst. 6 správního řádu, podle nějž je z řízení vyloučena úřední osoba, která se účastnila řízení v téže věci na jiném stupni. Důvodem vyloučení však není účast na úkonech před zahájením řízení nebo na výkonu kontroly prováděné podle zvláštního zákona.

#### **K § 17a**

Úřad rozvoje území České republiky je vrcholem nově vzniklé soustavy jednotné státní správy v oblasti stavebního práva, což se projevuje i v doprovodné novele kompetenčního zákona, v němž je Úřad doplněn do seznamu ústředních orgánů státní správy. V celém stavebním zákoně i v právním řádu se v návaznosti vznik Úřadu nahrazuje původní kompetence Ministerstva pro místní rozvoj kompetencí Úřadu.

Úřad vznikne podle přechodných ustanovení spojením stavebních úřadů Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva dopravy a Dopravního a energetického stavebního úřadu, které integruje v rámci své organizační struktury a převeze jejich působnost. Pracovní, resp. služební poměry dosavadních pracovníků těchto úřadů přejdou podle § 338 až 345a zákoníku práce do pracovního poměru k Úřadu (viz přechodná ustanovení a nový zákon o státních zaměstnancích). Úřad je samostatným nezávislým úřadem, který není podřízen žádnému jinému úřadu ani ministerstvu. Z rozpočtového hlediska je samostatnou rozpočtovou kapitolou stejně jako jiné ústřední orgány státní správy.

Úřad je ústředním orgánem státní správy pro oblast územního plánování, povolování staveb a vyvlastnění. Dalším úkolem Úřadu je metodické sjednocování činnosti orgánů územního plánování a řízení a metodické sjednocování stavebních úřadů. Formulace se liší proto, že orgánům územního plánování, jimiž jsou zejména obce a kraje, není Úřad pracovněprávně nadřízen, a proto je pouze metodicky podporuje, zatímco stavebním úřadům (s výjimkou jiných stavebních úřadů podle § 35) nadřízen je, proto je přímo řídí. Úřad provádí též výzkum, publikační činnost a řeší koncepční otázky v oblasti své působnosti. V tomto směru může využít kapacity, které na něj přejdou ze zanikajícího

Ústavu územního rozvoje v Brně (viz přechodná ustanovení). Hlavní věcné kompetence Úřadu jsou stanoveny zvláště pro účely územního plánování (hlava II části druhé) a pro účely stavebního řádu (hlava III části druhé). Úřad je zejména stavebním úřadem prvního stupně pro vyhrazené stavby (§ 30) a nadřízeným správním orgánem úřadů rozvoje území krajů (§ 21 odst. 2, § 30 odst. 3).

Sídlem Úřadu je Praha. Úřad může zřizovat územní pracoviště. Podle přechodných ustanovení se dosavadní územní pracoviště Dopravního a energetického stavebního úřadu vznikem Úřadu stávají detašovanými územními pracovišti Úřadu. Detašovaná územní pracoviště Úřadu nejsou samostatným správním orgánem, ale jsou organizační součástí Úřadu, pouze s fyzicky odlišným umístěním pracoviště (pobočka, expozitura).

V čele Úřadu je předseda, který organizuje a řídí činnost Úřadu a uděluje pokyny všem podřízeným zaměstnancům. Jmenování či odvolávání předsedy se vyjímá z působnosti jediného resortu a pověřuje se jím přímo vláda, jako kolektivní orgán, ve kterém zasedají jednotliví ministři. Cílem bylo vymanit územní a stavební agendu z gesce jediného resortu, neboť funkční stavební řízení je zájmem všech a gesčně má na něm mít zájem bezpochyby více než jeden gesční ministr. Předsedu Úřadu jmenuje a odvolává vláda na návrh ministra pro místní rozvoj. Předseda Úřadu si vybírá své místopředsedy, kteří jej v jím vymezených oblastech zastupují a které na jeho návrh jmenuje a odvolává ministr pro místní rozvoj. Předseda Úřadu a místopředsedové Úřadu jsou zaměstnanci státu zařazení v Úřadu, ale nedopadá na ně zákon o státních zaměstnancích.

Aby nebyl Úřad zatěžován zbytnou agendou v území, kterou lze delegovat na úřady rozvoje území krajů, případně na jejich územní pracoviště, zákon výslovně uvádí, že v případech stanovených vnitřním předpisem Úřadu nebo na základě písemného pověření předsedy může v úřadech rozvoje území právně jednat jménem státu i jiný státní zaměstnanec. Rozumí se tím zejména příslušní vedoucí státní zaměstnanci v úřadech rozvoje území krajů a v jejich územních pracovištích, případně v jejich detašovaných pracovištích.

Předseda a místopředsedové Úřadu jsou do funkce jmenováni na dobu funkčního období v trvání 6 let. Mohou být jmenováni opakovaně. Zákon předepisuje rovněž kvalifikační kritéria pro osobu předsedy a místopředsedy. Primárním je, aby znalosti, zkušenosti a morální vlastnosti těchto osob byly předpokladem, že budou svoji funkci zastávat řádně. Dále se musí jednat o státní občany České republiky, plně svéprávné a bezúhonné osoby s ukončeným vysokoškolským vzděláním získaném studiem v magisterském studijním programu.

Předseda a místopředsedové Úřadu nesmí být členy řídicího, dozorčího nebo kontrolního orgánu podnikajících právnických osob ani nesmí zastávat jinou placenou či výdělečnou funkci, ledaže by se jednalo o správu vlastního majetku a činnosti vědecké, pedagogické, literární, publicistické a umělecké.

## **K § 17b**

Úřady rozvoje území krajů jsou územními správními orgány ve věcech územního plánování, stavebního řádu, vyvlastnění a dalších věcí upravených tímto zákonem. Úřadů rozvoje území krajů je 14 a sídlí v sídle jednotlivých krajů a hlavního města Prahy, v rámci kterých vykonávají svoji působnost. V čele krajského stavebního úřadu stojí ředitel.

Úřady rozvoje území krajů mají svá územní pracoviště, a to v obcích s rozšířenou působností, v jejichž správním obvodu vykonávají územní působnost. V hlavním městě Praze je obcí s rozšířenou působností samotné hlavní město Praha. V čele územních pracovišť stojí vedoucí.

Z hlediska pracovněprávního jsou všichni zaměstnanci úřadů rozvoje území krajů, stejně jako všichni zaměstnanci jejich územních pracovišť zaměstnanci České republiky, za kterou jako jediná organizační složka jedná Úřad. Úřad může tuto agendu delegovat vnitřním předpisem nebo na základě písemného pověření na státní zaměstnance v území (§ 17a odst. 3).

Z hlediska správního jsou úřady rozvoje území krajů nadřízenými správními orgány svých územních pracovišť (§ 21 odst. 3, § 30 odst. 3).

Úřad může zřídit detašovaná pracoviště územních pracovišť i v jiných obcích než v obcích s rozšířenou působností, je-li to potřebné. Detašovaná pracoviště územních pracovišť nejsou samostatným správním

orgánem, ale jsou organizační součástí daného územního pracoviště s pouze fyzicky odlišným umístěním pracoviště (pobočka, expozitura). Proto ani jejich zřízení nevyžaduje formu právního předpisu, ale jde o organizační manažerské rozhodnutí (předsedy) Úřadu, které bude odvislé nejen od potřeb daného území a místa, ale též od ochoty samosprávy nabídnout vhodné podmínky pro existenci detašovaného pracoviště v daném městě (obci). Vedoucím detašovaného pracoviště je z pracovněprávního hlediska vedoucí daného územního pracoviště, o jehož detašované pracoviště jde.

Z hlediska místní příslušnosti vykonává úřad rozvoje území kraje územní působnost v území příslušného kraje. Územní pracoviště vykonává územní působnost ve správním obvodu obce s rozšířenou působností, ve které má sídlo. Detašovaná pracoviště nemají zákonem stanovenou místní příslušnost, neboť nejsou samostatnými správními orgány, ale z logiky věci se budou podílet na výkonu územní působnosti územního pracoviště zejména ve správním obvodu obce, v níž budou umístěna.

Věcné kompetence úřadů rozvoje území krajů jsou stanoveny zvlášť pro účely územního plánování (hlava II části druhé) a pro účely stavebního řádu (hlava III části druhé). Kompetence územních pracovišť v oblasti stavebního řádu jsou zbytkové, tj. vykonávají vše, co není zákonem svěřeno nadřízeným úřadům rozvoje území.

#### **K § 18 odst. 1**

Návrh zákona si v tomto ustanovení klade za cíl zdůraznit potřebu součinnosti orgánů veřejné správy. Proto do § 18 explicitně doplňuje, že orgány územního plánování a stavební úřady musí koordinovat došlá vyjádření, stanoviska či závazná stanoviska, řešit rozpory mezi nimi nebo odstraňovat nedorozumění, neshody či vady. To vše musí činit v souladu s nově doplňovanými zásadami jejich činnosti (§ 1a). Součinnost orgánů je zásadní pro efektivní územní plánování i povolovací řízení, orgány by tedy měly být při své koordinaci aktivní, aby jejich případná nesoučinnost procesy nebrzdila.

#### **K § 18 odst. 2**

Odstavec 2 je zásadně přepracován. Předně se již netýká jen stavebních úřadů, ale mohou jej využít i orgány územního plánování. Nově tedy mohou jak orgány územního plánování, tak i stavební úřady nařídit společné jednání s obcemi, kraji nebo dotčenými orgány, a to minimálně 5 dnů před jeho konáním. Tuto lhůtu lze nově zkrátit na základě operativní dohody (např. telefonická dohoda, on-line schůzka apod.). Stejně jako doposud platí, že společné jednání je neveřejné a sepisuje se z jeho konání protokol. Zákon nevyjmenovává explicitně, které další osoby mohou být na společné jednání pozvány; připouští, že jiné osoby být přizvány mohou, ale nemusí. Novinkou oproti dosavadní úpravě tedy je, že je-li to účelné, lze ke společnému jednání přizvat jiné osoby, aniž by se nutně muselo jednat o všechny účastníky.

Součinnost podle § 18 je maximálně neformální praktický postup, který má vést k nalezení řešení, podobně jako mediace, aniž by se sám o sobě mohl jakkoli dotknout práv třetích osob. Výstupem součinnosti totiž není rozhodnutí ani jiný právně závazný výstup, ale pouze dohoda o dalším postupu zachycená v protokolu o jeho závěrech. Všechna uvedená opatření mají za cíl jednak urychlit samotné řízení, ale také přimět jednotlivé orgány ke vzájemné spolupráci.

Další novinkou je zdůraznění povinné účasti dotčených orgánů. Nezúčastní-li se dotčený orgán bez důvodné omluvy společného jednání, platí, že souhlasí s řešením orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu. K odstranění rozporů nebo zjevných vad vyjádření, stanovisek nebo závazných stanovisek může orgán územního plánování nebo stavební úřad stanovit dotčeným orgánům lhůtu, která nepřekročí 15 dní. Na tuto úpravu navazuje doplnění možnosti změnit vyjádření, stanovisko nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu v § 3 jako důsledek řešení rozporů v rámci součinnosti.

#### **K § 18 odst. 3**

V odstavci 3 se doplňuje pravidlo, o jehož použití ve správním právu se vedou teoretické spory, a to že tvoří-li více správních orgánů tentýž správní úřad, rozhodne o rozporu jeho vedoucí. Věcně je toto řešení odůvodněno tím, že vedoucí příslušného úřadu zdá situaci v místě a bude schopen ji vyřešit efektivněji, než jak tomu bývá klasickými nástroji řešení rozporů eskalací k nadřízeným správním orgánům podle § 136 odst. 6 správního řádu. Rozhodnutí vedoucího platí v případě interních rozporů i v případě

rozhodování úřadů rozvoje území, nicméně u nich je tento závěr nesporný, neboť vyplývá již ze samotné skutečnosti, že jsou jediným správním orgánem.

#### **K § 19 odst. 1**

Ustanovení stanovuje, které orgány vykonávají působnost ve věcech územního plánování. Stavební zákon taxativně jmenuje úřady rozvoje území, Ministerstvo obrany, kraje, obce a pro jednoznačnost i hlavní město Prahu.

Zákon přesouvá agendu pořizování územně plánovací dokumentace územních samosprávních celků do samostatné působnosti krajů a obcí, čímž naplňuje jedno ze základních zadání reformy stavebního práva, jímž byla emancipace a posílení samospráv v oblasti územního plánování.

Zároveň zákon v § 47 odst. 2 obsahuje i opt out pravidlo pro ty obce, které si nepřejí, nemohou nebo nepotřebují pořizovat územně plánovací dokumentaci samy, aby mohly na základě prosté žádosti využívat současný stav, který jim umožňuje nechat si pořídit územně plánovací dokumentaci bezplatně příslušným úřadem rozvoje území kraje.

Návrh naplňuje dlouhodobou poptávku samospráv po tomto řešení i řadu odborných doporučení, završených v r. 2021 Analýzou – návrhy a legislativními návrhy pro reformu stavebního zákona v oblasti územního plánování zpracovanou společností Deloitte pro Ministerstvo pro místní rozvoj v rámci programu Evropské unie na podporu strukturálních reforem ve spolupráci s DG –REFORM Evropské Komise (SRSS/SC2019/150), která mezi reformní cíle České republiky v oblasti územního plánování řadí m. j.:

- plánování předmětů ve vlastní kompetenci podle principu subsidiarity a respektování plánů ostatních úrovní samosprávy;
- rozhodování o udržitelném rozvoji na nejnižší vhodné úrovni samosprávy;
- přenesení větší míry odpovědnosti za místní rozvoj na volenou reprezentaci;
- zvýšení významu politické odpovědnosti v oblasti místního rozvoje.

Rovněž z hlediska komparativního návrh směřuje ke standardnímu evropskému řešení, které vychází z toho, že územní plánování je doménou a přirozenou působností územních samospráv.

Zákon reaguje i na dlouhodobou kritiku odborné veřejnosti, která nehodnotí současný stav jako uspokojivý. Např. Jiří Plos v komentáři ke stavebnímu zákonu uvádí: „*Ve stavebním zákonu je oddělen výkon správy na úseku územního plánování a na úseku stavebního řádu, přičemž na úseku územního plánování jsou pořizovatelské činnosti výkonem státní správy v přenesené působnosti, zatímco schvalování dokumentu uzavírající jednotlivé fáze pořizování, to jest dokumentů nejen právní, nýbrž i politické povahy, je výkonem samosprávným. Tento podvojný (dvoukolejný) výkon veřejné správy však působí značné obtíže, neboť některé činnosti — zejména a typicky právě územně plánovací činnost v sobě obsahují prvky obojího v podobě často jen obtížně rozlišitelné. ... Kromě toho je tu dán vážný latentní střet zájmů, neboť zájmy obcí s rozšířenou působností (to jest pravidelně měst krajských a bývalých měst okresních) mohou být a pravidelně budou v rozporu se zájmy menších obcí v jejich bezprostřední blízkosti.*“ (Jiří Plos. Stavební zákon s komentářem. Grada, 2013, str. 31, 46).

Zákon lépe než současný stav realizuje ústavně zaručené právo krajů a obcí na samosprávu podle čl. 8 a čl. 100 Ústavy České republiky a lépe naplňuje závazky České republiky přijaté podpisem a ratifikací Evropské charty místní samosprávy č. 181/1999 Sb., zejména v jejích čl. 3 a 4 (samospráva podstatné části věcí veřejných a odpovědnost za věci veřejné obvykle především těmi orgány, které jsou občanu nejbližší). Právě pořizování územně plánovací dokumentace a dalších forem územně plánovací činnosti, které vedou ke stanovení podmínek pro rozvoj území i pravidel, jak s územím zacházet, a stanovení podmínek pro zástavbu rozsahem a způsobem dle potřeb každé jednotlivé obce jsou nedílnou součástí ústavního práva na samosprávu.

Přesun pořizování územně plánovací dokumentace do samostatné působnosti krajů a obcí do jisté míry čelí dlouhodobě kritizovanému trendu postupné byrokratizace, etatizace a přehnané míry regulace na všech úsecích státní správy, které plíživě vzrůstají natolik, že samospráva sice de iure rozhoduje o

pořízení, zadání o výsledném schválení územně plánovací dokumentace, ale samotný proces pořizování i obsah pořizované územně plánovací dokumentace týkající se jejího vlastního území nemá pod kontrolou a v mnoha ohledech se jí podstatně omezuje prostor, jak může do svého vlastního (a klíčového) dokumentu mluvit, s výjimkou spouštěcího mechanismu a konečného ne/schválení.

Jelikož návrh přesouvá agendu pořizování územně plánovací dokumentace do samostatné působnosti krajů a obcí, vypouští se pro nadbytečnost působnost obecních úřadů, které získaly potvrzení o zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, jako orgánů územního plánování. V režimu samostatné působnosti budou pořizovatelem všechny obce bez potřeby tohoto potvrzování.

## **K § 19 odst. 2**

Do odstavce 2 se doplňuje obecně vyjádřená povinnost vyhodnocování územně plánovací dokumentace, a to ve vazbě na zrušení formalizovaného institutu vyhodnocování uplatňování územně plánovací dokumentace a zprávy o uplatňování v § 106 a § 107. Samotná povinnost vyhodnocování však musí v zákoně zůstat, neboť jde o povinnost vyplývající ze směrnice SEA.

Tato povinnost navazuje na požadavek zjišťovat, posuzovat a vyhodnocovat stav území, potenciál jeho rozvoje, prognózy jeho dalšího vývoje a jeho civilizační, kulturní a přírodní hodnoty uvedený jako první úkol územního plánování v § 39 písm. a). Vyhodnocování stavu území se implicitně prolíná ve většině úkolů územního plánování, a proto je mezi nimi zmíněn na prvním místě, a to i ve vazbě na přesun tohoto úkolu z cílů územního plánování ze stávajícího § 38 odst. 3 a zrušení duplicitního cíle ve stávajícím písm. h). Dále se jako první sledovaná hodnota v tomto úkolu územního plánování doplňuje potenciál rozvoje území a jako druhá sledovaná hodnota prognózy jeho dalšího vývoje, neboť právě rozvoj území, za současné ochrany dalších hodnot, je prvořadým cílem a úkolem územního plánování, který nehodnotí pouze aktuální stav, ale rovněž očekávaný vývoj a rozvojové možnosti.

Podrobnější úprava sledování a rozboru vlivů koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví je uvedena v § 10h zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí). Zvláštní ustanovení pro posuzování vlivů politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace na životní prostředí jsou uvedeny v 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

## **K § 20**

Jde pouze o legislativně-technickou reformulaci kompetencí vlády s cílem zjednodušení a zobecnění textu a promítnutí dopadů nové definice „vydání“ územně plánovací dokumentace, které neprovádí jako politické rozhodnutí schvalující orgán, ale jako odbornou činnost pořizovatel (§ 25, § 105 odst. 1).

## **K § 21 odst. 1 a 2**

První dva odstavce v § 21 se týkají působnosti Úřadu v oblasti územního plánování.

Zákon svěřuje původní kompetence Ministerstva pro místní rozvoj Úřadu, který je v oblasti územního plánování nadřízeným orgánem úřadů rozvoje území krajů.

Vložení slov „zpracovává a“, případně „a vydává“ do aktivit pořizovatele v odstavci 2 se jasně a přesně vymezuje, že Úřad v oblasti územního plánování vykonává více souvisejících činností: (i) odborně zpracovává, resp. zajišťuje zpracování příslušných dokumentů (materiální odborná rovina), (ii) pořizuje je v souladu se zákonnými procesy (formální odborná rovina), a pokud jde o opatření obecné povahy podle správního řádu, tak tyto i (iii) vydává (§ 105 odst. 1). Ve svém souhrnu jde o odborné činnosti pořizovatele (§ 25).

Další změny jsou jen legislativně-technickým promítnutím skutečnosti, že územně analytické podklady se již nepořizují formalizovaným postupem, ale vznikají jako datová sada z údajů o území.

Kompetence původně ministerstva, nově Úřadu spočívající v zajišťování metodické podpory pro krajské a obecní úřady v oblasti územního plánování, urbanismu a architektury v dosavadní odstavci 2 písm. i) se neruší, ale přesouvá do obecně platných úkolů Úřadu v § 17a odst. 1.

#### **K § 21 odst. 3 a 4**

Poslední dva odstavce v § 21 se týkají působnosti úřadů rozvoje území v oblasti územního plánování.

Místně příslušný úřad rozvoje území kraje je nadřízeným správním orgánem krajů a obcí jako orgánů územního plánování v obvodu jeho působnosti.

Kompetence úřadu rozvoje území kraje jsou vymezeny v odstavci 4. Úřad rozvoje území kraje vykonává zejména kontrolu ve věcech územního plánování, pořizuje územní plán, územní opatření o stavební uzávěře a/nebo územní opatření o asanaci území na žádost obce dle § 47 odst. 2, pořizuje a vydává vymezení zastavitelného území pro obec, která nemá územní plán, vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

#### **K § 22**

Doplnění chybějící kompetence Ministerstva obrany schvalovat územní plán a regulační plán pro území vojenských újezdů. Další změny jsou jen legislativně-technickým promítnutím skutečnosti, že územně analytické podklady se již nepořizují formalizovaným postupem, ale vznikají jako datová sada z údajů o území.

#### **K § 23**

Zakotvuje se pravomoc kraje vykonávat územně plánovací činnosti v rámci jeho samosprávy a upravuje se, že státní zásahy jsou možné jen na základě zákona a v nezbytně nutném rozsahu. I v návaznosti na judikaturu (zejména nálezy Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 3817/17 ve věci Pec pod Sněžkou) se tím vyjadřuje princip, že samospráva může v oblasti územního plánování činit vše, co není zákonem zakázáno. Cílem je posílit autonomii územních samosprávních celků při rozvoji území, jasně vymežit jejich pravomoc a související odpovědnost za rozvoj jejich území a stanovit hranice zásahů státu, čímž se podporuje právní jistota a stabilita územně plánovací činnosti krajů. Blíže viz odůvodnění k §19.

V souladu s přenesením pořizování územně plánovací dokumentace územních samosprávních celků do jejich samostatné působnosti je mezi kompetence kraje ve věcech územního plánování zařazeno zpracování, pořizování, schvalování a vydávání zásad územního rozvoje, územní studie a územních opatření na území kraje, poskytování údajů pro územně analytické podklady a výkon dalších územně plánovacích činností v zájmu rozvoje kraje v rámci svého práva na samosprávu.

#### **K § 24**

Změny v § 24 jsou jen legislativně-technickým promítnutím rozlišení pojmů „schvaluje“ a „vydává“ v § 105 a nahrazení působnosti ministerstva Úřadem.

Nové písmeno f) v odstavci 2 zařazuje mezi kompetence rady udělování souhlasu ke zpřesnění navazující územně plánovací dokumentace podle § 73 odst. 5 nebo k možnosti odchýlit se od územně plánovací dokumentace nebo územního opatření podle § 193 odst. 2.

#### **K § 25**

Na základě podnětu Ministerstva vnitra se do oblasti územního plánování doplňuje role společenství obcí, čímž navazuje na § 53a odst. 1 zákona o obcích, který předpokládá rozšiřování jejich působnosti ve zvláštních zákonech. Jde o relativně nový institut zákona o obcích, který upravuje strategickou formu spolupráce malých obcí s širšími zákonnými kompetencemi než běžné svazky obcí.

O možné roli společenství obcí v územním plánování se zmiňuje mj. i Hospodářská strategie v opatření Posílení pravomocí společenství obcí (kap. 5.1.), kde výslovně zmiňuje pravomoc přijímat územní plány. V dlouhodobém horizontu lze zvažovat různé formy realizace tohoto opatření.

V kontextu současného návrhu stavebního zákona se jeví jako nejjednodušší a nejrealističtější zařazení společenství obcí mezi externí odborné pořizovatele nástrojů územního plánování pro jednotlivé členské obce. Společenství obcí tedy nemůže schvalovat nástroje územního plánování ani nahrazovat vyhrazené role zastupitelstva či rady obce, ale může vykonávat odborné činnosti pořizovatele ve smyslu § 46 odst. 2 pro obce, které jsou jeho členem. Zároveň se na tomto místě při prvním výskytu sousloví „odborné činnosti pořizovatele“ definuje, že jde o zpracovávání, pořizování a vydávání nástrojů

územního plánování. Vydáním se rozumí zveřejnění daného nástroje v národním geoportálu územního plánování (§ 105).

#### **K § 26**

Zakotvuje se pravomoc obce vykonávat územně plánovací činnosti v rámci jejího práva na samosprávu a upravuje se, že státní zásahy do něj jsou možné jen na základě zákona a v nezbytně nutném rozsahu. I v návaznosti na judikaturu (zejména nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 3817/17 ve věci Pec pod Sněžkou) se tím vyjadřuje princip, že samospráva může v oblasti územního plánování činit vše, co není zákonem zakázáno. Cílem je posílit autonomii územních samosprávných celků při rozvoji území, jasně vymezit jejich pravomoc a související odpovědnost za rozvoj jejich území a stanovit hranice zásahů státu, čímž se podporuje právní jistota a stabilita územně plánovací činnosti obcí. Blíže ke sjednocení pořizování v samostatné působnosti viz odůvodnění k §19.

V souladu s přenesením pořizování územně plánovací dokumentace územních samosprávných celků do jejich samostatné působnosti je mezi kompetence obce ve věcech územního plánování zařazeno zpracování, pořizování, schvalování a vydávání územního plánu a regulačního plánu, územní studie a územních opatření na území obce, poskytování údajů pro územně analytické podklady a výkon dalších územně plánovacích činností v zájmu rozvoje obce v rámci svého práva na samosprávu.

#### **K § 27**

Změny v § 27 jsou jen legislativně-technickým promítnutím rozlišení pojmů „schvaluje“ a „vydává“ v § 105 a nahrazení působnosti ministerstva Úřadem.

Nové písmeno f) v odstavci 2 zařazuje mezi kompetence rady obce udělování souhlasu k možnosti odchýlit se od územně plánovací dokumentace nebo územního opatření podle § 193 odst. 2.

#### **K § 28**

Zakotvuje se pravomoc hlavního města Prahy vykonávat územně plánovací činnosti v rámci jejího práva na samosprávu a upravuje se, že státní zásahy do něj jsou možné jen na základě zákona a v nezbytně nutném rozsahu. I v návaznosti na judikaturu (zejména nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 3817/17 ve věci Pec pod Sněžkou) se tím vyjadřuje princip, že samospráva může v oblasti územního plánování činit vše, co není zákonem zakázáno. Cílem je posílit autonomii územních samosprávných celků při rozvoji území, vymezit jejich pravomoc a související odpovědnost za rozvoj jejich území a stanovit hranice zásahů státu, čímž se podporuje právní jistota a stabilita územně plánovací činnosti obcí. Blíže ke sjednocení pořizování v samostatné působnosti viz odůvodnění k §19.

V souladu s přenesením pořizování územně plánovací dokumentace územních samosprávných celků do jejich samostatné působnosti je mezi kompetence hlavního města Prahy ve věcech územního plánování zařazeno zpracování, pořizování, schvalování a vydávání zásad územního rozvoje, územního plánu a regulačního plánu, územní studie a územních opatření na svém území, poskytování údajů pro územně analytické podklady a výkon dalších územně plánovacích činností v zájmu rozvoje hlavního města Prahy v rámci práva na samosprávu.

#### **K rušenému § 29**

Jedná se o legislativně-technickou úpravu navazující na změny působnosti ve věcech územního plánování a zrušení Ústavu územního rozvoje. Jeho působnost přechází podle přechodných ustanovení na Úřad.

#### **K § 30**

Vzhledem k celkové změně koncepce stavební správy se zásadně zjednodušuje soustava stavebních úřadů. Namísto všech specializovaných ministerstev a dalších orgánů (Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva dopravy, Ministerstva průmyslu a obchodu a Dopravního a energetického stavebního úřadu) zákon stanoví, že působnost ve věcech stavebního řádu vykonávají stavební úřady, kterými jsou úřady rozvoje území, jiné stavební úřady (kterými jsou, jako doposud ministerstva obrany, vnitra a spravedlnosti, viz § 35) a autorizovaný inspektor (viz § 276 a násl.).

Odstavce 3 a 4 stanoví hierarchické funkční vztahy v uspořádání soustavy státní stavební správy. V jejím čele je Úřad rozvoje území České republiky, který je nadřízeným správním orgánem úřadů rozvoje území kraje. Tyto jsou nadřízenými správními orgány svých územních pracovišť v obcích s rozšířenou působností.

Vzhledem k novým kompetencím autorizovaného inspektora, který ve vybraných věcech nahrazuje úkony stavebního úřadu, zákon stanoví, že nadřízeným správním orgánem autorizovaného inspektora je stavební úřad, který v dané věci vydal povolení záměru, a není-li tomu tak, je jím úřad rozvoje území kraje, v němž má autorizovaný inspektor sídlo. Takový stavební úřad má informace ke konkrétní stavbě, která má být povolována.

Odstavec 5 umožňuje po vzoru daňového řádu v zájmu zvýšení efektivity soustavy úřadů rozvoje území přesouvat vedení řízení či úkony v rámci změn místní příslušnosti z důvodu účelnosti a vhodnosti. K delegaci dochází usnesením nadřízeného stavebního úřadu, které se pouze poznamená do spisu. Proti usnesení poznamenanému do spisu nelze podat odvolání a nelze ho přezkoumat v přezkumném řízení. O usnesení poznamenaném do spisu se účastníci řízení vhodným způsobem vyrozumí.

### **K rušenému § 30a**

Dosavadní § 30a, který pojednával o kvalifikačních požadavcích pro výkon činnosti na úseku stavebního řádu, se vzhledem k nové koncepci státní stavební správy a sjednocení těchto požadavků v § 37 zrušuje.

### **K § 31**

Ustanovení § 31 upravuje metodickou podporu výkonu působnosti Úřadu v oblastech, ve kterých stavební úřady rozhodují o věcech, které jsou jinak věcně v působnosti jiných ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy. Dosavadní zákon předpokládal, že to bylo Ministerstvo pro místní rozvoj, které sjednocuje výkon působnosti stavebních úřadů, pro dopravní stavby to pak bylo Ministerstvo dopravy.

### **K § 32**

Ustanovení stanoví kompetence Úřadu, které vycházejí z dřívějších kompetencí Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva dopravy, Ministerstva průmyslu a obchodu a Dopravního a energetického stavebního úřadu.

V zájmu urychlení povolovacích řízení u vyhrazených staveb, a též proto, že Úřad nemá nadřízený správní orgán a konstrukce rozkladového řízení se nejeví efektivní ani účelná, se stanoví, že proti rozhodnutí Úřadu vydanému v řízení podle části šesté tohoto zákona není přípustný rozklad. Tím se z plejády opravných prostředků vypouští druhý stupeň správního řízení. Pro možnost opravy vad rozhodnutí v rámci veřejné správy se zachovává přezkumné řízení a obnova řízení. Pro ochranu práv dotčených osob je v plném rozsahu zachován dvoustupňový soudní přezkum, tj. možnost podání správní žaloby a kasační stížnosti. Přirozeně není nijak limitováno ani podání ústavní stížnosti a stížnosti k Evropskému soudu pro lidská práva.

Z hlediska ústavně zaručeného práva na spravedlivý proces a na soudní přezkum jde o řešení konformní, neboť ústavně je zaručena pouze možnost obrátit se na jednu soudní instanci (srov. nálezy Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 39/18, rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 2 As 37/2011, 2369/2011 Sb. NSS ad.). I po novele tedy bude zajištěn rámec výrazně přesahující ústavně zaručený limit.

Z hlediska věcného je vypuštění druhého stupně správního řízení jedinou realistickou možností, kterou z instancí omezit, neboť evidentně nelze vypustit řízení v prvním stupni ani možnost podání správní žaloby. Vypustit lze tedy buď druhý stupeň správního řízení nebo druhý stupeň soudního přezkumu. Vypuštění kasační stížnosti však není vhodné jak z důvodu významu vyhrazených staveb, tak i z důvodu sjednocování judikatury.

Otázkou dvoustupňovosti soudního řízení správního se zabýval Ústavní soud v nálezu sp. zn. Pl. ÚS 16/99, který zrušil tehdejší část pátou o. s. ř. a který vedl k rekonstrukci moderního správního soudnictví

do současné podoby v soudním řádu správním od 1. ledna 2023. Ústavní soud tehdy konstatoval, že *Pokud jde o problém ústavnosti procesní úpravy, již správní soudnictví omezuje ve většině případů na jeden stupeň, je třeba uvést, že Ústava ani Listina víceúrovňové soudnictví jako základní právo negarantuje. Takové právo nelze odvodit ani z mezinárodních smluv. ... Na druhé straně však nemůže být sporu o tom, že požadavek na vytvoření mechanismu sjednocení judikatury (byť třeba jen formou kasační stížnosti či jiného mimořádného opravného prostředku) vyplývá z požadavků kladených na stát, který sám sebe definuje jako stát právní. Neexistence takového mechanismu ve svých důsledcích pak vede též k nedostatečnému tlaku na kultivaci veřejné správy jako celku a k pocitům orgánů této správy, mnohdy oprávněným, že jsou vystaveny soudní kontrole, která postrádá sjednocující funkci. Kromě toho absence jakéhokoliv prostředku sjednocování judikatury správních soudů vede k tomu, že do role "sjednocovatele" se, v rozporu se svým postavením, dostává Ústavní soud. Tento stav vytváří zásadní nerovnost mezi právníky a fyzickými osobami na straně jedné a správními úřady, neboť stát nemá žádný prostředek, aby se bránil proti někdy diametrálně odlišnému rozhodování správních soudů. Jinak řečeno, exekutiva nemá možnost vyvolat posouzení správní judikatury vrcholným orgánem moci soudní, má-li za to, že odporuje zákonu.*

Naopak vypuštění odvolání, resp. rozkladu s sebou nenese žádná významná negativa, neboť by o něm stejně rozhodoval předseda téhož Úřadu a konstrukce dvou stupňů správního řízení uvnitř stejného úřadu je do značné míry umělá, neboť postrádá devolutivní účinek.

Situací, kdy je v právním řádu vyloučeno odvolání proti meritornímu rozhodnutí ve věci, je celá řada. Ve stavebním právu jde např. o všechny situace, kdy je rozhodnutí vydáváno jako první úkon v řízení (§ 311 odst. 4). I v předchozím stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. byly tyto situace obsaženy např. u územního souhlasu (§ 96 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb.) či společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru (§ 96a odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.).

Inspirací pro vyloučení odvolání u významných záměrů bylo zejména ustanovení § 2d odst. 1 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění zákona č. 465/2023 Sb., podle kterého není odvolání přípustné u všech staveb pro energetickou bezpečnost; těmi jsou podle § 1 odst. 5 citovaného zákona stavby jaderných elektráren a všechny s nimi související stavby, stavby velkých plynových elektráren nad 100 MW výkonu či stavby výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném výkonu nad 15 MW. Odvolání není přípustné ani proti rozhodnutí ve zjišťovacím řízení o tom, zda záměry staveb pro energetickou bezpečnost podléhají posuzování vlivů na životní prostředí (§ 2d odst. 15 cit. zák.). Odvolání není přípustné ani proti rozhodnutí o povolení strategické investiční stavby podle § 2n odst. 4 cit. zák. Jak stavby pro energetickou bezpečnost, tak i strategické investiční stavby jsou přitom zároveň i vyhrazenými stavbami podle přílohy č. 3 stavebního zákona, takže u části vyhrazených staveb je odvolání vyloučeno již dnes a v tomto směru jde o sjednocení procesní právní úpravy pro všechny vyhrazené stavby.

Již dnes je vyloučeno též podání odvolání proti mezitímnímu rozhodnutí o vyvlastnění podle § 4a odst. 2 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, přestože jde o rozhodnutí pro vyvlastňovaného materiálně velmi významné. Ústavní konformita tohoto řešení byla potvrzena Ústavním soudem v nálezu ze dne 22.03.2022, sp. zn. Pl. ÚS 39/18, v němž Ústavní soud v právních větech konstatoval:

*5. Listina základních práv a svobod ani Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod nezaručují dvou či víceúrovňové rozhodování ve správním řízení. Ustanovení § 4a odst. 2 liniového zákona, podle kterého není odvolání proti mezitímnímu rozhodnutí přípustné, není samo o sobě neústavní, a to zvláště za situace, kdy je proti tomuto rozhodnutí možné bránit se prostředky správního soudnictví podle čl. 36 odst. 2 Listiny základních práv a svobod.*

*6. Ústavní konformita vyvlastnění nemovité věci na základě vydání mezitímního rozhodnutí podle § 4a liniového zákona je zaručena tím, že vyvlastňovaný má podle § 4a odst. 3 liniového zákona zaručen (srov. též čl. 4 Ústavy České republiky a čl. 36 odst. 2 Listiny základních práv a svobod) přístup k soudu na základě správní žaloby, popř. i opravného prostředku proti rozhodnutí o této žalobě podle zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů, s možností přiznání odkladného účinku těchto prostředků soudní ochrany podle § 4a odst. 4 liniového zákona.*

127. (...) V oblasti správních řízení (ani v civilních sporech) právo na odvolání přímou součástí ústavněprávních záruk není [k tomu viz např. nálezy ze dne 29. 9. 2010 sp. zn. Pl. ÚS 33/09 (N 205/58 SbNU 827; 332/2010 Sb.) nebo ze dne 11. 1. 2012 sp. zn. I. ÚS 451/11 (N 8/64 SbNU 77)]. Ústavní soud zdůrazňuje, že Listina ani Úmluva nezaručují základní právo na dvou či více stupňové rozhodování ve správním řízení, a dokonce ani v řízení soudním (s výjimkou výroku o vině a trestu podle čl. 2 Protokolu č. 7 k Úmluvě). Nutno tedy učinit závěr, že stanoví-li napadená právní úprava, že odvolání proti mezitímnímu rozhodnutí není přípustné, tedy jinými slovy řečeno, že liniový zákon koncentruje rozhodování o mezitímním rozhodnutí do jednoho stupně, není tato úprava sama o sobě neústavní.

V dalších bodech tohoto nálezu se Ústavní soud věnoval i dalším otázkám posouzení a vyhodnocení snah zákonodárce o urychlení a zjednodušení podmínek pro vznik společensky významných staveb, jimiž jsou právě i vyhrazené stavby (byť v nálezu šlo o stavby podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, jejichž okruh se oproti vyhrazeným stavbám částečně liší, nicméně nosné důvody platí analogicky):

85. Ústavní soud tedy shrnuje, že urychlení a zkvalitnění přípravných prací směřujících k dobudování staveb dopravní, vodní a energetické infrastruktury lze považovat za záležitosti důležitého veřejného zájmu, u nichž lze důvodně očekávat, že přispějí k hospodářskému rozvoji a zvyšování životní úrovně v České republice [srov. též "rozvoj hmotného bohatství" v preambuli Ústavy či "obecný zájem" v čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě. (...)]

86. Lze tak shrnout, že vylepšení právních podmínek a usnadnění přípravy významných staveb dopravní, vodní a energetické infrastruktury sleduje legitimní cíl (účel) (...).

87. Potřeba budování této infrastruktury je ve veřejném zájmu, přičemž povaha budovaných staveb již z povahy věci vyžaduje zvláštní přístup, neboť jde o stavby liniové, tj. na délku, tedy s určitou trasou v určitém koridoru, které musejí vést "odněkud někam", takže není možné někde přestat a jinde zase bez návaznosti pokračovat. Vhodnost jejich umístění je dána z povahy věci nutností spojit určitá místa po souši nebo po vodě anebo vést k nim energetické zdroje. (...)

I mimo oblast stavebního práva existuje v právním řádu množství případů, v nichž je odvolání proti rozhodnutí, které by bylo jinak přípustné podle správního řádu, vyloučeno zvláštním zákonem. Někdy jde o rozhodnutí jednoduchá a materiálně málo významná, jinde naopak o rozhodnutí materiálně velmi významná, u nichž je důvodem vyloučení opravného prostředku požadavek rychlosti dosažení pravomocného rozhodnutí. Zmínit lze např. vyloučení rozkladu proti rozhodnutí o některých opatřeních vydaných Českou národní bankou (rozhodnutí o zajištění ověření řídicího a kontrolního systému banky podle § 22a odst. 3 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, nebo rozhodnutí o uložení opatření k nápravě podle § 26aa odst. 4 podle § 22a nebo rozhodování o odmítnutí auditora podle § 22 odst. 6 či rozhodnutí o odmítnutí ověřovatele podle § 22b odst. 7 zákona o bankách).

Podle § 3c odst. 6 zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon, není přípustný rozklad proti rozhodnutí Ministerstva průmyslu a obchodu o žádosti o udělení souhlasu s nabytím vlivu nad energeticky strategickým celkem.

Nejrozsáhlejší soubor explicitních výluk odvolání, ale často dokonce i přezkumného řízení i obnovy řízení v celém českém správním právu obsahuje zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území ČR (§ 12, § 87z odst. 3, § 87aa odst. 3, § 117f odst. 3, § 123 odst. 5, § 124 odst. 2, 3, § 124b odst. 2, 3, § 125 odst. 3, § 126a § 124 odst. 4, § 129 odst. 3, 7, § 129a odst. 7. § 135 odst. 4, 5).

## **K § 33**

V § 33 jsou stanoveny kompetence pro úřady rozvoje území krajů jako stavebních úřadů. Tyto kompetence vycházejí z dosavadní působnosti krajských stavebních úřadů s dílčími změnami.

## **K § 34**

V § 34 se stanoví kompetence územního pracoviště úřadu rozvoje území kraje, které je obecným stavebním úřadem v prvním stupni, není-li stanovena věcná příslušnost jinak. Územní pracoviště má vykonávat (i) působnost stavebního úřadu ve věcech záměrů, u kterých nevykonává působnost Úřad, úřad rozvoje území kraje nebo jiný stavební úřad a (ii) vykonává kontrolu ve věcech stavebního řádu.

#### **K § 35 odst. 4**

Jedná se o legislativně technickou úpravu, kdy je třeba vzhledem k novému systému státní stavební správy nově zakotvit namísto krajského nebo obecního stavebního úřadu nově zřizované úřady rozvoje území. K působnosti jiných stavebních úřadů a možnostem jejich spolupráce s obecnými stavebními úřady viz komentář k § 1b a § 175.

#### **K § 37**

§ 37 nově řeší kvalifikační požadavky osob vykonávajících činnost pro orgány územního plánování a stavební úřady, které byly doposud nesystematicky roztrženy ve druhé a třetí části zákona v § 30a (pro stavební úřady) a v § 44 (pro orgány územního plánování). Cílem právní úpravy je sjednotit a zároveň rozšířit požadované vzdělání o nové oblasti a obory, umožnit širšímu okruhu osob ucházet se o místa v orgánech územního plánování a ve stavebních úřadech, a tím zvýšit nabídku na straně potenciálních zaměstnanců. Je pak odpovědností vedoucích pracovníků zaměstnavatele, aby vybrali takovou skladbu zaměstnanců, která bude z hlediska vzdělání a specializací odpovídat konkrétním potřebám konkrétního orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu.

Kvalifikační předpoklady splňuje fyzická osoba, která má osvědčení o zvláštní odborné způsobilosti pro úředníky územních samosprávných celků pro správní činnosti v územním plánování, stavebním řádu nebo vyvlastnění nebo osvědčení o úspěšném vykonání úřednické zkoušky pro obor specializace, jehož součástí je legislativa, právní činnost, stavebnictví, bydlení, regionální rozvoj, územní plánování nebo stavební řád, a současně příslušné vzdělání. Takové vzdělání může být buď vysokoškolské ve studijním programu náležejícím do oblasti architektura a urbanismus, biologie, ekologie a životní prostředí, doprava, ekonomické obory, energetika, lesnictví a dřevařství, právo, stavebnictví, vědy o zemi, strojírenství, technologie a materiály, nebo vyšší odborné nebo střední s maturitní zkouškou, v oboru stavebnictví, geodézie a katastr nemovitostí, obecně právní činnost, veřejnosprávní činnost nebo doprava. Vymezení oblastí vysokoškolského vzdělání vychází z nařízení vlády č. 275/2016 Sb., o oblastech vzdělávání ve vysokém školství. Vymezení oborů vzdělávání pro vyšší odborné vzdělání a oborů vzdělávání pro střední vzdělání s maturitní zkouškou vychází z nařízení vlády č. 211/2010 Sb., o soustavě oborů vzdělání v základním, středním a vyšším odborném vzdělávání.

Zákon v odstavci 3 stanoví podmínky pro výkon specializovaných činností podle složkových předpisů, které integrovaně posuzuje stavební úřad ve smyslu § 1b. Pokud při postupech podle tohoto zákona vykonává stavební úřad působnost podle jiných právních předpisů, podílejí se na této činnosti oprávněné úřední osoby, které splňují kvalifikační požadavky podle jiných právních předpisů a mají osvědčení o zvláštní odborné způsobilosti pro úředníky územních samosprávných celků pro příslušnou správní činnost nebo osvědčení o úspěšném vykonání úřednické zkoušky pro příslušný obor. To zdůrazňuje i § 193 odst. 1.

V orgánech územního plánování a ve stavebních úřadech nemusí výjimečně působit úředníci splňující výše uvedené kvalifikační požadavky. V takovém případě musí tyto osoby podle odstavce 4 vykonávat činnost pod odborným vedením úředníka, který tyto požadavky splňuje. Úředník nesplňující kvalifikační požadavky může takto vykonávat činnost v orgánech územního plánování a ve stavebních úřadech nejvýše po dobu 3 let.

#### **K § 38 odst. 1**

Obdobně jako úkoly územního plánování se podle návětí § 39 realizují ve veřejném zájmu, totéž platí i o cílech územního plánování. Proto se i do návětí § 38 odst. 1 doplňuje stejný odkaz na univerzální (celkový) veřejný zájem, který je výsledkem naplňování a vyvažování konkrétních veřejných zájmů, chráněných jednotlivými ustanoveními stavebního zákona nebo zvláštními zákony (viz podrobněji odůvodnění k § 1a a dále například rozsudek NSS 6 Ao 6/2010 „v procesu územního plánování není nikdy možné zajistit rozvoj ku prospěchu všech za současné záruky dosavadních standardů života pro všechny, kterých se územní plány týkají. V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy“ nebo NSS 7 Aos 4/2012 „V procesu územního plánování dochází k vážení řady

*zájmů soukromých i veřejných a výsledkem toho musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování výše zmíněných zásad je politickou diskrecí konkrétního zastupitelstva a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu daného územního celku.“).*

Z původního důrazu na *soustavné a komplexní řešení funkčního využití území a stanovování zásad funkčního a prostorového uspořádání* se cíle územního plánování posouvají k širšímu vymezení vytváření předpokladů pro využití území. Tím se opouští převážně technicistní formulace a zdůrazňuje se strategická a koncepční role územního plánování.

Dále se doplňuje elementární antropocentrický cíl územního plánování, jímž je v první řadě co nejlepší život lidí, a to zejména v jeho základních aspektech a potřebách – bydlení, práci, podnikání, rekreaci, jakož i společenské soudržnosti. Zároveň se z dosavadního odstavce 3 přesouvá do prioritního odstavce 1 s výslovně vyjádřeným veřejným zájmem cíl zvyšovat kvalitu a krásu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel. Tento cíl je úzce spojen s politikou architektury a stavební kultury, která se rovněž emancipuje jak z hlediska obsahu (nově se stává kritériem pro posuzování hodnot chráněných stavebním zákonem), tak i z hlediska symboliky a systematického přeřazení z konce části třetí z § 136a do jejího začátku do § 39a.

To vše jsou tedy prvořadě základní cíle ve veřejném zájmu, které by mělo územní plánování pro potřeby lidí a jejich života ve společnosti vytvářet a podporovat. Teprve za ním jsou další zmíněné cíle. Lépe se strukturuje obsah odstavců 1 a 2 a § 38 a § 39 a vylučují se duplicity.

#### **K § 38 odst. 2**

Cílem úpravy je zdůraznit, že územní plánování má být prováděno soustavně, tj. kontinuálně v čase a ve vzájemné návaznosti jednotlivých nástrojů, a komplexně, tj. s ohledem na všechny funkce území a jejich vzájemné vztahy. Stanovení zásad prostorového a funkčního uspořádání vytváří rámec pro vyvážené využívání území, ochranu jeho hodnot a koordinaci veřejných i soukromých záměrů. Předřazení pojmu prostorového uspořádání před funkčním uspořádáním vyjadřuje pořadí priorit a významu, neboť prostorové uspořádání území je přímo navázáno na charakter území jako určující prvek územního plánování. Ve svých důsledcích má přímý vliv na kvalitu vystavěného prostředí a architektury a stavební kultury, a je tak trvalejší a důležitější, než uspořádání funkční. Tato změna se promítá i do dalších ustanovení zákona, zejména do vymezení pojmů územního plánování [§ 12 písm. a)] a do náležitostí obsahu územně plánovací dokumentace [viz např. reformulace § 80 odst. 2 písm. f)].

#### **K § 38 odst. 3**

Předřazení pojmů „civilizační“ a „kulturní“ před pojem „přírodní“ má stejně jako v odstavci 1 za cíl zdůraznění antropocentrické orientace zákona a prvořadého významu chráněných hodnot lidské civilizace a kultury. Spolu s hodnotami přírodními vyjadřuje rovnocenné, avšak systematicky uspořádané pojetí hodnot území, v němž územní plánování zohledňuje především prostředí a potřeby člověka a jeho činnosti. Pořadí pojmů neznamená oslabení významu přírodních hodnot, ale reflektuje skutečnost, že územní plánování je především nástrojem řízení rozvoje lidského prostředí – tedy prostředí vystavěného, utvářeného vzájemným působením civilizačních, kulturních a přírodních faktorů.

Toto pořadí rovněž vyjadřuje návaznost na Politiku architektury a stavební kultury ČR, která zdůrazňuje ochranu kulturní identity prostředí a stavební kultury jako součásti udržitelného rozvoje.

Zároveň je zdůrazněno, že ochrana stanovených hodnot má být realizována při zajištění socioekonomických potřeb a životní úrovně obyvatel a na základě námětu Ministerstva průmyslu a obchodu též při zajištění zdrojů energie a surovin. Tím je explicitně vyjádřena nutnost vyvážení ochrany hodnot s reálnými potřebami společnosti a hospodářského fungování státu a území.

#### **K § 38 odst. 4**

Doplnění pojmů „co nejlepší“ a „efektivní“ rozšiřuje dosavadní požadavek hospodárnosti využití zastavěného území o další kvalitativní rozměry využití zastavitelného území – tedy o zajištění takového

uspořádání funkcí a infrastruktury, které přináší co nejvyšší užitek při minimálních nárocích na území a veřejné zdroje. Nahrazení pojmu „zastavěné území“ pojmem „zastavitelné území“ je v souladu s upravenou terminologií stavebního zákona, konkrétně se změnou definice v § 12 písm. h). Územní plánování jako činnost orientovaná do budoucna (plánování) se zabývá především vytvářením podmínek pro využívání území, které je určeno k zástavbě (zastavitelné), nikoli pouze již zastavěného území, které vyjadřuje pouze stávající stav.

Cílem je zdůraznit přednostní využívání již vymezených zastavitelných ploch před vymezováním nových, čímž se podporuje žádoucí princip zahušťování (zabydlování, využívání) stávajících sídel, budování měst „krátkých vzdáleností“ a kompaktního a udržitelného rozvoje sídel a zároveň ochrana volné krajiny před extenzivním rozšiřováním zástavby.

Na základě námětu České komory architektů se rovněž doplňuje zmínka o moderním urbanistickém konceptu „města krátkých vzdáleností“. Tento koncept, označovaný v odborné veřejnosti a literatuře též jako „kompaktní město“ nebo „15minutové město“ je urbanistický koncept, podle kterého mají obyvatelé všechny své běžné denní potřeby dostupné v krátkém čase – obvykle do 10–15 minut pěšky, na kole nebo MHD. Znamená to, že bydlení, práce, školy, obchody, služby, zdravotní péče, kultura i volnočasové aktivity mají být umístěny blízko sebe a mají být dobře propojené kvalitní pěší a cyklistickou infrastrukturou. Klíčovými principy tohoto konceptu jsou: 1. Vysoká funkční pestrost a kompaktnost – různé typy služeb a funkcí jsou umístěny v blízkosti sebe. 2. Dostupnost základních potřeb v rámci 10–15 minut – typicky v okruhu cca 800 metrů, což je průměrná vzdálenost, kterou člověk ujde za 10 minut. 3. Podpora života bez auta – díky blízkosti služeb a kvalitní dopravě není potřeba každodenně jezdit autem. 4. Vyšší kvalita života – méně času stráveného dojížděním, čistší ovzduší, zdravější a aktivnější životní styl. Město krátkých vzdáleností je tedy takové město (nebo čtvrť), kde člověk zvládne vše podstatné vyřídit během krátké pěší nebo cyklistické cesty – bez nutnosti dlouhého dojíždění.

Blíže k tématu využívání zastavitelného území, potřebě zahušťování měst a vytváření kompaktních měst krátkých vzdáleností srov. *Hudeček, T., Dlouhý, M., Hnilička, P., Cutáková, L., Leňo, M.* Hustota a ekonomika měst. Praha: ČVUT – Masarykův ústav vyšších studií, Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy: Praha, 2018; *Sim, D.* Soft City – (Příjemné město - Stavíme vhodnou hustotu pro každodenní život, Bratislava: Aktuell vydavatelstvo, CZ 2023; *Okamura, O.* Město pro každého: Manuál urbanisty začátečníka. Praha: Labyrint, 2020; *Jehlík, J.* Obec a sídlo. O krajině, urbanismu a architektuře. Praha: Ausdruck Books, 2014; *Jacobs, J.* Ekonomie měst. Dolní Kounice: MOX NOX, 2012; *Hnilička, P.* Sídelní kaše. Brno: Host, 2012; *Gehl, J.* Města pro lidi. Brno: Nadace Partnerství, 2012; Davoská deklarace Směrem k vysoce kvalitní kultuře výstavby (Baukultur) pro Evropu (evropská ministerstva kultury a zúčastněné strany, např. Evropská rada architektů), Davos, 2018; Závěr Rady (EU) 2008/C 319/05 o architektuře: přínos kultury pro udržitelný rozvoj; European Forum for Architectural Policies. Survey on Architectural Policies in Europe, Bruxelles, 2012; *Evropská rada architektů.* Nová Athénská charta 2003: Manifest pro města 21. století. Brusel; *Kolektiv autorů.* Souhrnné znění požadavků na výstavbu v Praze s komentářem. Praha: Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, 2025).

Namísto explicitního odkazu pouze na zelenou infrastrukturu je použito obecnějšího pojmu veřejná infrastruktura, čímž je zdůrazněno, že územní plánování zohledňuje, chrání a rozvíjí jak zelenou infrastrukturu, tak také dopravní a technickou infrastrukturu a občanské vybavení, které jsou nezbytnou součástí funkčního a udržitelného rozvoje území a potřeb života lidské společnosti.

## K § 39

Úpravami § 39 dochází ke zdůraznění rozvoje a ochrany území jako základního průřezového požadavku v úkolech územního plánování, které nejsou samoučelné, ale mají směřovat právě k jeho zabezpečení ve vazbě na cíle podle § 38.

### K § 39 písm. a)

Požadavek vyhodnocování stavu území se implicitně prolíná ve většině úkolů územního plánování, proto je vhodné ho zmínit na prvním místě, a to i ve vazbě na přesun tohoto úkolu z cílů územního plánování ze stávajícího § 38 odst. 3 a zrušení duplicitního cíle ve stávajícím písm. h). Dále se jako první sledovaná hodnota v tomto úkolu územního plánování doplňuje potenciál rozvoje území a jako druhá sledovaná

hodnota prognózy jeho dalšího vývoje, neboť právě rozvoj území, za současné ochrany dalších hodnot, je prvořadým cílem a úkolem územního plánování, který nehodnotí pouze aktuální stav, ale rovněž očekávaný vývoj a rozvojové možnosti. Na tento úkol navazuje povinnost orgánů územního plánování podle § 19 odst. 2 soustavně sledovat uplatňování jimi vydané územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je. Dojde-li ke změně podmínek, za kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, pořídí změnu příslušné územně plánovací dokumentace.

#### **K § 39 písm. b) a c)**

Do úkolů stanovovat koncepci využití území a prověřovat a posuzovat potřebu změn v území se ve vazbě na cíle územního plánování a cíle této novely v písm. b) a c) doplňují a zdrazňují preference co nejlepšího a nejpestřejšího využití zastavitelného území a ohled na potenciál rozvoje území.

Současně dochází k systematickému zpřesnění a doplnění jednotlivých složek koncepce. Nově se v písm. b) výslovně uvádí rozvoj bydlení a hospodářství jako základní součásti dlouhodobé urbanistické koncepce, čímž se posiluje komplexnost a vyváženost rozvojového plánování sídel a jejich hlavní smysl.

#### **K § 39 písm. e)**

V písm. e) se doplňuje požadavek účelného a efektivního využívání zastavěného území, který směřuje k žádoucí koncentraci zastavitelného území. Zároveň se tento požadavek stanoví jako univerzální úkol, který platí obecně, nejen prostřednictvím cílené revitalizace, jak jej omezoval dosavadní text. Revitalizace nevyužitých, znehodnocených nebo zanedbaných ploch je dílčím podúkolem tohoto úkolu, ale nevyčerpává jej.

#### **K § 39 písm. f)**

Úkol vyhodnocování území platí obecně, nejen ve vztahu k výrobě, proto byl z písm. f) přesunut do písm. a). Požadavek účelnosti je vypuštěn pro nadbytečnost, neboť je obsažen jinými slovy již v návěti „s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí“.

Do písm. f) jsou zároveň doplněny funkce „skladování, distribuce a nakládání s odpady“ k pojmu „výroba“, a to z důvodu potřeby komplexního a systémového přístupu k hospodářským a technickým činnostem, které se v území obvykle vyskytují ve vzájemné souvislosti a jako reakce na potřebu systematického začlenění odpadového hospodářství jako nedílné součásti moderního hospodářského a technického fungování území. Výroba, skladování a distribuce tvoří vzájemně provázaný řetězec — zejména v oblasti průmyslu, logistiky, energetiky a zemědělství. Vymezování ploch pouze pro výrobu bez současného zohlednění potřeb skladování a distribuce neodpovídá reálnému charakteru současného hospodářského rozvoje a vede ke zbytečné fragmentaci území či ke kolizím mezi jednotlivými funkcemi.

Nakládání s odpady zároveň již nelze vnímat pouze jako doplňkovou či okrajovou činnost, ale jako samostatnou funkční složku infrastruktury, která zahrnuje sběr, třídění, úpravu, využití i odstranění odpadů. Její prostorové nároky jsou úzce provázány s průmyslovými a logistickými aktivitami, a proto je účelné její explicitní zakotvení mezi sledované funkce.

#### **K § 39 písm. g)**

Doplnění „příležitosti pro práci a podnikání“ do písmene g) reaguje na potřebu vyváženého rozvoje sídel, který nespočívá pouze v kvalitním bydlení, ale také v zajištění hospodářských funkcí a pracovních možností obyvatel. Územní plánování má podle § 38 stavebního zákona přispívat k udržitelnému rozvoji území — tedy k rovnováze mezi podmínkami pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území. Doplnění výslovného požadavku na „příležitosti pro práci a podnikání“ tuto zásadu konkretizuje v oblasti koncepce rozvoje sídel.

#### **K rušenému § 39 písm. h)**

Písmeno h) se vypouští pro nadbytečnost, neboť jen konkrétnějšími slovy s demonstrativním výčtem uvádí to, co je úkolem územního plánování již podle písm. c). S ohledem na celkově značný rozsah § 39 a množství úkolů je racionální jeho legislativně-technické zkrácení a zpřehlednění bez změny významu.

## K § 39 písm. q)

Oproti dosavadnímu znění se nahrazuje obecný pojem „regulovat“ přesnějším vyjádřením „stanovovat rozsah ploch“, které lépe odpovídá nástrojům územního plánování, které neprovádí obecnou regulaci, ale vymezuje a usměrňuje využití území prostřednictvím konkrétního stanovení ploch a jejich funkčního určení.

Současně se doplňuje, že tato činnost zahrnuje i zohlednění jedinečnosti a nepřemístitelnosti nerostných zdrojů. Tato vlastnost odlišuje nerostné zdroje od jiných složek území a odůvodňuje jejich zvláštní ochranu a racionální využívání přímo v místě jejich výskytu. Zároveň se výslovně akcentuje jejich význam pro surovinovou bezpečnost a soběstačnost státu, čímž se posiluje strategický rozměr jejich ochrany a využívání v rámci územního plánování.

## K § 39a

Novela přesouvá ustanovení o Politice architektury a stavební kultury z původního § 136a do nového § 39a, čímž se systematicky i symbolicky dostává z konce části třetí na její ideové a hodnotové výsluní v samotném úvodu, hned za cíle a úkoly územního plánování. Toto přesunutí je motivováno též potřebou propojit cíle politiky architektury a stavební kultury s cíli, úkoly a procesem územního plánování, kde se tyto zásady prakticky uplatňují.

Územní plánování je nástrojem formování kvality vystavěného prostředí, a proto je logické, aby principy politiky architektury a stavební kultury byly explicitně začleněny do kapitoly, která stanovuje zásady a podmínky využívání území. Tento přesun posiluje věcnou provázanost zákona, zvyšuje právní i faktický význam politiky architektury a stavební kultury a umožňuje efektivnější implementaci kulturně a architektonicky citlivých zásad při plánování nových rozvojových i regenerovaných území.

V odstavci 2 je dále posilován právní význam politiky architektury a stavební kultury. I nadále jde o právně nezávazný dokument, ale zdůrazňuje se, že jde o kritérium pro posuzování hodnot chráněných stavebním zákonem.

Úpravy v odst. 3 a 4 představují legislativně-technickou úpravu navazující na vznik Úřadu dle § 17 a násl. a na změny v organizaci veřejné správy.

## K § 41

Doplnění slov „stávající nebo plánované“ do odstavce 1 více zdůrazňuje, že charakter území se nestanovuje pouze podle současného stavu, ale bere v úvahu také plánovaný budoucí rozvoj a předpokládané koncepční změny vyplývající z územně plánovací dokumentace.

Doplnění umožňuje také proaktivní a preventivní přístup, který zohledňuje plánované urbanistické a infrastrukturní změny při hodnocení charakteru území. K tomuto chápání pojmu charakter území směřovala i některá již v minulosti vydaná soudní rozhodnutí, například rozsudek KS v Ústí nad Labem 142 A 2/2022, MS v Praze 8 A 140/2021 nebo KS v Praze v 140 A 1/2023 nebo NSS 2 As 49/2007, které potvrzují že *charakter zástavby nemůže zůstat v čase absolutně neměnný a požadavek na jeho zachování skutečně nemůže znamenat nutnost, aby nově umísťované stavby vyhlížely jako repliky původních staveb*. Pokud se stavba vymyká dosavadní zástavbě, avšak přispěje k oživení oblasti, je její umístění i dle stávající judikatury přípustné (například rozsudek NSS 5 As 88/2023).

Nově vložený odstavce 2 § zavádí zásadu, že při posuzování souladu záměrů s charakterem území se musí aktivně zohledňovat také veřejný zájem na zvyšování kvality vystavěného prostředí, architektury a stavební kultury. Doplnění tohoto odstavce zdůrazňuje, že posuzování souladu není čistě formální či statické, ale je teleologické a hodnotově orientované, s cílem podporovat kvalitní architekturu, urbanismus a stavební kulturu.

Doplněný odstavce 2 posiluje propojení právní regulace se strategickými cíli rozvoje území a zajišťuje, že rozhodnutí budou reflektovat dlouhodobou udržitelnost a estetickou kvalitu prostředí, nikoli pouze jeho současný stav.

#### **K § 42 odst. 1**

Na základě námětu Ministerstva průmyslu a obchodu byla mezi oprávněné investory doplněna též organizace podle horního zákona.

#### **K § 42 odst. 2, 3 a 4**

Jedná se o legislativně-technickou úpravu, spojené se vznikem Úřadu.

#### **K § 42 odst. 5**

Vypuštění první věty odstavce 5 sleduje snížení administrativní zátěže, zjednodušení a zpřehlednění úpravy seznamu oprávněných investorů a odstranění redundantních nebo nevhodně časově omezených ustanovení. Omezení platnosti záznamu na 5 let se ukázalo být administrativně komplikující a nepraktické, neboť neodpovídá povaze souvisejících práv a povinností oprávněných investorů ani principu průběžného posuzování jejich způsobilosti.

Opakované podávání žádostí je již implicitně možné podle obecných procesních pravidel a není nutné jej explicitně uvádět. Tímto opatřením se zajišťuje jednodušší, flexibilnější a účelnější právní rámec bez dopadu na ochranu veřejného zájmu.

#### **K § 43 odst. 1**

Odstavec 1 představoval duplicitní ustanovení vůči odstavci 2, proto se navrhuje jej zobecnit jako obecný princip a doplnit do něj řešení problematiky fyzického nahlížení, které se tím pádem vypouští z konkrétních navazujících ustanovení (např. § 99/2, 93/5, § 199/1 ad.).

Výslovné vyloučení použití ustanovení části šesté správního řádu o zveřejňování a doručování návrhu opatření obecné povahy a schváleného opatření souvisí s upřesněním speciální úpravy v § 104, 105 a dalších ustanoveních stavebního zákona, které jednoznačně upravují, pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona, 1. jejich schválení, což je okamžik rozhodnutí schvalujícího orgánu, 2. vydání, což je okamžik zveřejnění schválené územně plánovací dokumentace nebo její změny v národním geoportálu územního plánování (obdobně jako u právních předpisů zveřejnění ve Sbírce zákonů a mezinárodních smluv) a 3. účinnost, která nastává dnem doručení veřejné vyhlášky, oznamující toto zveřejnění, není-li v ní v souladu s stanovena účinnost později.

#### **K § 43 odst. 2**

Nahrazení pojmu zastavěného pojmem zastavitelného představuje legislativně-technickou úpravu zohledňující změnu terminologie v § 12 písm. h).

#### **K § 43 odst. 3 až 5**

Odstavce 3 až 5 se ruší pro nadbytečnost, neboť vyplývají z obecných předpisů o archivnictví a spisové službě.

#### **K rušenému § 44 a § 45**

Jedná se o legislativně-technickou úpravu související s přesunutím kvalifikačních požadavků do § 37 a sjednocení úpravy s dosavadním § 30a.

#### **K § 46 odst. 1**

Odstavec 1 představuje legislativně-technickou úpravu související se změnami v organizaci veřejné správy a působnosti orgánů územního plánování.

#### **K § 46 odst. 2 písm. a) a b)**

V návěti odstavce 2 se v návaznosti na odstavec 1 a na sjednocení pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace samosprávou navrhuje doplnit rozlišovací kritérium pro územně plánovací činnosti, které lze vykonávat pouze prostřednictvím kvalifikované osoby. Tyto se označují jako „odborné činnosti“ a jsou definovány při prvním výskytu tohoto sousloví v § 25 („*odborné činnosti pořizovatele, jimiž se rozumí zpracovávání, pořizování a vydávání nástrojů územního plánování*“).

„Pořizovatelem“ je podle odstavce 1 orgán územního plánování, tj. zejména obec nebo kraj jako územně samosprávný celek. Je na jejich rozhodnutí, který z jejich orgánů bude činnost pořizovatele zajišťovat, byť je zřejmé, že v praxi půjde zřejmě nadále o krajské a obecní (městské) úřady. V případě statutárních měst může tuto otázku upravit jejich statut. Zákon stanoví pouze to, že odbornou plánovací činnost musí fakticky vykonávat odborně způsobilé osoby. Odbornými činnostmi budou pávě ty úkony, které prováděl pořizovatel podle dosavadních předpisů.

Předchozí právní úprava rozlišovala odborné a politické činnosti v územním plánování, a především z toho důvodu, že byly rozděleny mezi přenesenou a samostatnou působnost obcí a krajů, a proto bylo nutné upravit jejich vztahy. Po sjednocení pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace v samostatné působnosti územních samosprávných celků jde však o vnitřní záležitost obce nebo kraje, která nevyžaduje zákonnou úpravu. Zákon proto nemá ambice provádět na všech místech, kde se vyskytuje pojem „pořizovatel“, rozlišení, zda jde o odborné činnosti, politické rozhodování, nebo jen o obslužné administrativní činnosti, neboť to vyplývá z kontextu dané situace. Zpřesnění tohoto rozlišení lze provést metodicky.

Změny v písm. a) a b) představují legislativně technické, resp. formulační úpravy, odstraňující nadbytečná slovní spojení a jednodušeji vyjadřující podstatu kvalifikačních předpokladů, spočívajících v dosažení určité pozice ve státní službě nebo jako úředníka územního samosprávného celku.

#### **K § 46 odst. 2 písm. c)**

Vypuštěný text v odstavce 2 písm. c) představuje legislativně-technickou úpravu související s vypuštěním písm. d) v odstavci 1.

#### **K rušenému § 46 odst. 3**

Vypuštění odstavce 3 představuje změnu vyplývající ze změny koncepce pořizování územně plánovací dokumentace, ve které se sjednocuje kompetence k pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace a ve které již nadále proto není důvod zakazovat souběžný výkon činnosti osob vykonávajících územně plánovací činnost s činnostmi projektanta územně plánovací dokumentace.

#### **K § 47**

Ustanovení upravuje alternativní možnosti umožňující obcím pořízení územně plánovací dokumentace „jiným pořizovatelem“, pokud si ji nemohou nebo nechtějí pořídit samy.

První z těchto možností je uzavření veřejnoprávní smlouvy v samostatné působnosti podle § 160 odst. 6 správního řádu s jinou obcí, společenstvím obcí nebo krajem o výkonu odborných činností pořizovatele územního nebo regulačního plánu, případně dalších nástrojů územního plánování (například územní studie).

Na základě podnětu Ministerstva vnitra byla do oblasti územního plánování zakomponována role společenství obcí. Jde o relativně nový institut podle § 53a odst. 1 zákona o obcích, který upravuje strategickou formu meziobecní spolupráce s širšími zákonnými kompetencemi než běžné svazky obcí.

O možné roli společenství obcí v územním plánování se zmiňuje mj. i Hospodářská strategie v opatření Posílení pravomocí společenství obcí (kap. 5.1.), kde výslovně zmiňuje pravomoc přijímat územní plány. V dlouhodobém horizontu lze zvažovat různé formy realizace tohoto opatření. V kontextu současného návrhu stavebního zákona se jeví jako nejjednodušší a nejrealističtější návrh zařazení společenství obcí mezi potenciální externí pořizovatele ÚPD pro jednotlivé členské obce.

Druhou možností představuje pořízení územního plánu na žádost, a to bezplatně prostřednictvím místně příslušného úřadu rozvoje území kraje, případně jeho územního pracoviště, které nahrazují dosavadní roli obecních úřadů obcí s rozšířenou působností jako pořizovatelů pro menší obce a vytváří tzv. „záchrannou síť“ pro obce, které nechtějí pořizování svého územního plánu či územních opatření financovat. Právním titulem vztahu mezi obcí a místně příslušným úřadem rozvoje území kraje bude i zde veřejnoprávní smlouva, nicméně úřad rozvoje území kraje má smluvní přímus a musí ji s obcí uzavřít bezplatně.

## **K rušenému § 48**

Ustanovení týkající se překážek výkonu územně plánovací činnosti se v návaznosti na další navrhované změny zrušuje. Obec, která nemůže nebo nechce využít možnost pořízení územně plánovací dokumentace pro své území, může vždy využít možnost jejího pořízení prostřednictvím jiného pořizovatele podle § 47.

## **K § 49**

V návaznosti na úpravu pořizování územně plánovací dokumentace obcemi v samostatné působnosti se institut určeného zastupitele omezuje pouze na případy, kdy pro obec pořizuje územní plán „jiný pořizovatel“ ve smyslu § 47 odst. 1 a 2. V případech, kdy je obec sama sobě pořizovatelem odborných činností, není třeba tento zákonný institut využívat, neboť je interní organizační záležitostí obce, jak si postup při pořizování rozdělí mezi své orgány a jejich konkrétní členy.

Pro případy, kdy je určený zastupitel určen, zůstává zachováno vymezení jeho základního postavení a úprava jeho vztahu k pořizovateli, včetně kritérií pro řešení situace, kdy mezi určeným zastupitelem a jiným pořizovatelem nedojde k dohodě podle odstavce 3. Zachována zůstává pro tyto případy také většina dílčích kompetencí určeného zastupitele, viz např. § 87 odst. 2, § 90 odst. 1, § 93 odst. 2.

## **K § 50 odst. 1 písm. b)**

Formulační změna v návaznosti na projednávaný návrh na zrušení služebního zákona (sněmovní tisk č. 76).

## **K § 50 odst. 1 písm. c)**

Jedná se o legislativně technickou úpravu související s přesunem kvalifikačních požadavků do § 37 a s přesunem kompetencí z MMR na Úřad.

## **K § 50 odst. 1 písm. e)**

Doplnění požadavku na nejméně tříletou praxi v oblasti územního plánování ve veřejné správě v odst. 1 písm. e) směřuje ke zvýšení odborné úrovně a profesionality osob oprávněných k výkonu územně plánovací činnosti. Tříletá doba představuje minimální nezbytný rámec pro získání praktických zkušeností s komplexními procesy pořizování a vyhodnocování územně plánovací dokumentace, včetně koordinace s dotčenými orgány a zapojení veřejnosti. Tento požadavek posiluje kvalitu a spolehlivost výkonu veřejné správy v oblasti územního plánování a zajišťuje, že oprávnění získají pouze odborně způsobilé osoby s dostatečnou praxí.

## **K § 51 písm. b)**

Vypuštění slov „Českou komorou architektů“ představuje legislativně-technickou úpravu navazující na změnu § 37, dle kterého může jít i o Českou komoru autorizovaných inženýrů a techniků.

## **K rušeným § 51 odst. 2, 3 a 4**

Odstavce 2 a 3 se zrušují pro nadbytečnost, neboť to, co je v nich uvedeno, platí obecně a není třeba to specificky upravovat ve stavebním zákoně.

Odstavec 4 je navržen k přesunutí do zákona č. 360/1992 Sb., autorizační zákon.

## **K § 52 písm. a)**

Úprava v písm. a) souvisí s celkovou snahou o zjednodušení a vypuštění nadbytečných textů zákona.

## **K rušenému § 52 odst. 2**

Odstavec 2 je navržen k vypuštění pro nadbytečnost, neboť v rámci jednotné soustavy úřadů územního rozvoje není nutné explicitně řešit způsob předávání informací.

### **K rušenému § 53 odst. 1**

Odstavec 1 je rušen pro nadbytečnost. Všechny podmínky dle § 50 odst. 1 kromě svéprávnosti a bezúhonnosti platí kontinuálně, a není proto třeba jej opakovaně ověřovat. Ztráta svéprávnosti nebo bezúhonnosti vede k okamžité ztrátě oprávnění dle odst. 2.

### **K § 53 odst. 1 písm. a)**

Změna představuje legislativně-technickou úpravu navazující na vznik Úřadu dle § 17 a násl. a na změny v působnosti příslušných orgánů v oblasti územního plánování.

### **K rušenému § 53 odst. 1 písm. b)**

Ustanovení je vypuštěno jako nadbytečné v souvislosti se zrušením odstavce 1.

### **K § 53 odst. 1 písm. d)**

Jedná se o legislativně technickou úpravu související se zrušením odstavce 1 a přechíslováním zbývajících odstavců.

### **K § 53 odst. 2**

Změna představuje legislativně-technickou úpravu navazující na vznik Úřadu dle § 17 a násl. a na změny v působnosti příslušných orgánů v oblasti územního plánování.

### **K § 53 odst. 3**

Jedná se o legislativně-technickou úpravu navazující na změny v organizaci působnosti v oblasti územního plánování.

### **K 54 odst. 1**

Dosavadní právní úprava v § 54 neobsahovala výslovné vyjádření povinnosti dotčených orgánů zohledňovat při výkonu své působnosti nejen ochranu dílčích veřejných zájmů, ale i cíle a úkoly územního plánování a zájmy obcí, krajů a státu na rozvoji svého území. V praxi to často vedlo k jednostrannému výkladu, kdy dotčené orgány uplatňovaly svá stanoviska bez ohledu na tyto hodnoty a zájmy, což mohlo vést buď ke zbytečnému zatěžování procesu pořizování územně plánovací dokumentace řešením rozporů nebo přímo k nepřiměřenému zásahu do práva obcí a krajů rozhodnout o způsobu využití svého území. Doplnění nového odstavce 1 má zajistit, aby dotčené orgány uplatňovaly své kompetence v souladu s principy proporcionality, subsidiarity a integrované ochrany veřejných zájmů, tedy v souladu s obecnými zásadami podle § 2 a 3.

Nové ustanovení proto zpřesňuje tyto základní principy, kterými se mají dotčené orgány řídit. Ukládá jim povinnost uplatňovat své požadavky v mezích příslušných zákonů a proporcionálně, aby jejich stanoviska byla věcně odůvodněná, přiměřená rozsahu dotčení veřejného zájmu a nebyla v rozporu s koncepčním charakterem územního plánování. Není cílem snižovat úroveň ochrany jednotlivých veřejných zájmů, ale zajistit, aby stanoviska dotčených orgánů nezakládala překážky v rozvoji území, které nejsou podloženy jejich zákonnou působností, včetně úkolů a povinností uložených jim přímo podle stavebního zákona.

Uvedená změna cíleně překonává dosavadní judikaturu reprezentovanou např. rozsudkem NSS 1 As 232/2018, podle kterého „*Úkolem dotčených orgánů v rámci procesu přijímání územního plánu či jeho změny je střežit veřejný zájem, k jehož ochraně jsou povolány, ať už se jedná o ochranu přírody a krajiny, zemědělský půdní fond, lesy, vodní toky, komunikace či jiný veřejný zájem. Ve svých stanoviscích tedy neposuzují, zda je navrhovaná změna územního plánu ve veřejném zájmu, ale zda s veřejným zájmem, který mají chránit, není v rozporu.*“

Zakotvení povinnosti respektovat cíle a úkoly územního plánování výslovně vyjadřuje, že při ochraně veřejných zájmů podle složkových zákonů musí i dotčené orgány napříště usilovat o jejich vyvážené sladění s potřebami rozvoje území, a nikoli o jejich absolutizaci. Posiluje se tak princip spolupráce mezi pořizovatelem a dotčenými orgány, a to i s ohledem na právo obcí na samosprávu, na nově definovaný

veřejný zájem na rozvoji jejich území (§ 16) a na jejich ústavně chráněnou kompetenci rozhodovat o rozvoji svého území.

Rozsáhlá poznámka pod čarou č. 79 výčtem relevantních zvláštních zákonů nezakládá věcně nová oprávnění, ale poskytuje přehled právních předpisů, podle nichž dotčené orgány veřejné zájmy uplatňují. Tato legislativně-technická úprava přispívá ke zvýšení srozumitelnosti a instruktivnosti zákona pro pořizovatele a transparentnosti a předvídatelnosti procesu pořizování územně plánovací dokumentace.

#### **K § 54 odst. 2**

Obecně nadále platí, že od stanovisek dotčených orgánů se pořizovatel, i pokud jím bude kraj nebo obec, nemůže při pořizování územně plánovací dokumentace, územních opatření a zastavitelného území odchýlit, neboť tato stanoviska jsou pro pořizovatele závazná. Pro posílení právní jistoty dotčených osob a odstranění pochybností se však výslovně stanoví, že tato závaznost je omezena na otázku posouzení souladu posuzovaného návrhu s právními předpisy, které zakládají pravomoc dotčeného orgánu.

S ohledem na zásadu, podle níže mají dotčené orgány svá stanoviska uplatňovat v nejranější fázi, kdy je to možné (§ 2 odst. 1) a na pravidla obsažená v § 3 se stanoví, že pořizovatel nepřihlíží k vyjádřením a stanoviskům dotčených orgánů ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje a vydání nadřazené územně plánovací dokumentace. Dále se pořizovatel může od stanoviska dotčeného orgánu odchýlit v té jeho části, ve které není stanovisko odůvodněno, aby pořizovatel nebyl vázán svévolnými neodůvodněnými stanovisky, a dále v části, v níž by překračovalo zákonnou působnost dotčeného orgánu nebo měřítko či podrobnost pořizované územně plánovací dokumentace. Proti tomuto postupu pořizovatele se dotčený orgán může bránit prostřednictvím uplatnění rozporu podle § 55.

Požadavek řádného odůvodnění stanovisek dotčených orgánů je nezbytný nejen pro jejich vlastní zákonnost a přezkoumatelnost, ale i pro zákonnost a přezkoumatelnost výsledné územně plánovací dokumentace, jak vyplývá například z rozsudku NSS 7 As 190/2020. Povinnost, aby i závazná stanoviska respektovala příslušnou úroveň podrobnosti územně plánovací dokumentace, lze dovodit i z § 72 odst. 1. stavebního zákona.

#### **K § 54 odst. 3**

V odstavci 3 je provedena formulační úprava v návaznosti na zrušení zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace v § 107.

#### **K § 55**

Ve stávající právní úpravě řešení rozporů není výslovně upravena role pořizovatele jako moderátora, který by měl vést jednání s dotčenými orgány k rychlému, efektivnímu a konsenzuálnímu řešení rozporů.

Z těchto důvodů se navrhuje takovou úpravu výslovně doplnit do odstavce 1, obdobně jako je tomu v § 18 odst. 2. Tato úprava navazuje na obecný princip součinnosti správních orgánů podle § 8 správního řádu a stanoví potřebné detaily k tomu, aby jej mohl pořizovatel efektivně aplikovat.

Doplněním explicitního odkazu na zásady uvedené v § 1a odst. 1 a 2 a § 18 odst. 1 a 2 se posiluje koncepční rámec činnosti pořizovatele územně plánovací dokumentace. Smyslem úpravy je zdůraznit, že pořizovatel neplní pouze technickou koordinační funkci, ale zároveň uplatňuje principy udržitelného rozvoje území, proporcionality a spolupráce veřejné správy. Ustanovení konkretizuje odpovědnost pořizovatele za aktivní koordinaci protichůdných zájmů dotčených orgánů, obcí, krajů a státu.

Mezi zájmy, které pořizovatel projednává a koordinuje dle odstavce 1 se doplňují zájmy oprávněných investorů. Jde však pouze o částečné posílení postavení oprávněných investorů. O vyjádření oprávněných investorů rozhodne pořizovatel. Oprávněný investor se nedoplňuje do dalších odstavců, a proto nemůže vyvolat rozpor a formalizované řešení rozporu podle odstavců 2 až 7, neboť jde o soukromé osoby a s ohledem na jejich počet by to pořizování neúměrně zatížilo.

V současném znění zákona rovněž není upraveno postavení územních samospráv, pro jejichž území je územně plánovací dokumentace pořizována, při řešení rozporu. Do odstavce 2 se proto navrhuje doplnit

specifický způsob řešení rozporů při existenci protichůdných stanovisek mezi samosprávou (krajem nebo obcí jako pořizovatelem v samostatné působnosti) a dotčených orgánů, neboť tento typ rozporu nelze řešit podle stávajících pravidel správního řádu (viz § 133 odst. 5 SpŘ).

Zavedení institutu dohodovacího řízení formalizuje dosavadní praxi neformálních jednání o rozporech a přináší jasná pravidla pro jeho zahájení, průběh a účinky. Stanovením fikce, že neúčast bez řádné omluvy znamená ustoupení od rozporu, se předchází průtahům způsobeným pasivitou účastníků a podporuje zodpovědný přístup dotčených orgánů k projednávání rozporů.

Odstavec 3 zavádí lhůtu 30 dnů pro dosažení dohody, po jejímž marném uplynutí je pořizovatel povinen předložit věc k rozhodnutí příslušnému orgánu, kterým je Úřad. V případě, kdy je pořizovatelem Úřad nebo Ministerstvo obrany, rozhoduje v případě nedosažení dohody o rozporu vláda. Ve lhůtě 15 dnů se k návrhu na řešení rozporu může vyjádřit příslušný ústřední orgán státní správy, do jehož kompetence řešená otázka spadá. Pokud se v uvedené lhůtě nevyjádří, má se za to, že od rozporu ustoupil.

Stanovením 15denní lhůty pro vyjádření příslušného ústředního orgánu státní správy se zajišťuje efektivita a předvídatelnost postupu. Zavedením fikce ustoupení od rozporu při neúčasti na dohodovacím řízení se eliminuje riziko neodůvodněného prodlužování procesu. Možnost nařídit společné jednání podporuje dosažení konsenzu v duchu principu spolupráce orgánů veřejné správy.

Stanovením maximální lhůty 60 dnů pro rozhodnutí o rozporu Úřadem je posilována právní jistota pořizovatelů i dotčených subjektů o tom, do kdy má být o rozporu Úřadem rozhodnuto. Zavedením fikce schválení návrhu pořizovatele v případě nečinnosti Úřadu se předchází administrativním průtahům v procesu pořizování územně plánovací dokumentace a podporuje odpovědné rozhodování Úřadu.

Rozpory mezi dotčenými orgány Úřad řeší formou sdělení podle části čtvrté správního řádu, zatímco rozpory mezi dotčeným orgánem a územním samosprávným celkem jsou řešeny rozhodnutím podle části druhé správního řádu. Toto rozlišení reflektuje specifickou povahu územních samosprávných celků a ústavní rozměr práva na samosprávu, které vyžaduje možnost soudního přezkumu rozhodnutí o řešení rozporu. Pro urychlení postupu se však zároveň upravuje nepřipustnost rozkladu proti rozhodnutí Úřadu o řešení rozporu. Případný soudní přezkum tak následuje ihned po rozhodnutí Úřadu.

V souladu s § 269 odst. 5 je v odstavci 7 výslovně uvedena povinnost zveřejnit rozhodnutí o rozporu v národním geoportálu územního plánování, která zajišťuje transparentnost rozhodovací praxe a usnadňuje přístup k informacím pro veřejnost i dotčené orgány.

#### **K rušenému § 56 odst. 6**

Jedná se o legislativně technickou úpravu související se zrušením institutu zprávy o uplatňování.

#### **K § 57 odst. 1 a 2 a rušenému odst. 3 a 4]**

V případě změny terminologie v odstavcích 1 a 2 se jedná o legislativně-technickou úpravu zohledňující změnu terminologie v § 12 písm. h).

V praxi se pojem koordinační výkres používá jako nástroj interní koordinace pořizovatele a dotčených orgánů, nikoli jako právně závazný podklad územního plánování. Výslovná definice v zákoně byla proto nadbytečná a neodpovídala praktickému významu tohoto nástroje. Zákonná definice navíc mohla být zdrojem záměn a zbytečných právních sporů ohledně účinnosti a závaznosti koordinačního výkresu.

Vypuštěním definice se zákon zjednodušuje a zpřehledňuje, odstraňuje se zbytečné opakování pojmů, které jsou prakticky specifikovány v prováděcích předpisech, nikoli v samotném zákoně.

Ustanovení upravovalo náležitosti samotné změny nikoli úplného znění. Tyto záležitosti není třeba zákonem upravovat.

#### **K § 59 odst. 1**

Nahrazení pojmu zastavěného pojmem zastavitelného představuje legislativně-technickou úpravu zohledňující změnu terminologie v § 12 písm. h).

Další změna týkající se formy vyhotovení a vydávání uvedených dokumentací byla provedena pro zvýšení jazykové přesnosti, srozumitelnosti a terminologické jednotnosti. Nová formulace lépe vystihuje, že se jedná o digitální data (textová i prostorová), která mají být vyhotovena a vydávána ve vektorové formě a ve strojově čitelném formátu.

#### **K rušenému § 59 odst. 2**

Nová právní úprava směřuje k tomu, aby všechny části územně plánovací dokumentace (nikoli pouze „vybrané“) byly zpracovávány v jednotném datovém standardu a ve strojově čitelné podobě. Odstavec 2 se proto vypouští pro nadbytečnost.

#### **K § 59 odst. 2**

V rámci nové koncepce digitalizace územního plánování se grafické vyjádření již nevnímá jako samostatná část jednotného standardu. Není nutné, aby každá územně plánovací dokumentace používala stejný způsob grafického vyjádření jednotlivých jevů a „jednotnou legendu“. Podstatné je stanovit požadavky na jednotná elektronická data všech dokumentů územního plánování, která budou zobrazena v národním geoportálu územního plánování jako vizualizace datového obsahu.

#### **K § 59 odst. 3**

Jedná se o technickou úpravu zjednodušující text a odstraňující zbytečné duplicity.

#### **K § 61 písm. d) a § 62 odst. 1**

Nahrazení pojmu zastavěného pojmem zastavitelného představuje legislativně-technickou úpravu zohledňující změnu terminologie v § 12 písm. h).

#### **K § 62 odst. 2**

Navrhovaná úprava zásadním způsobem zpřesňuje vymezení územně analytických podkladů a reflektuje jejich digitalizaci a systémové vedení v rámci národního geoportálu územního plánování. Oproti dosavadnímu znění, které vymezovalo obsah územně analytických podkladů převážně jako souhrn činností (zjišťování, vyhodnocování a určování problémů), se nově akcentuje jejich podstata jako souboru strukturovaných údajů o území a ruší se jejich formalizované pořizování i jejich dosavadní, částečně i plánovací, nejen popisný charakter.

Nové znění výslovně stanoví, že územně analytické podklady jsou tvořeny faktickými, popisnými údaji o území, které zahrnují zjištění stavu území, jeho hodnot a limitů využití, včetně známých záměrů. Tím dochází ke zpřehlednění jejich obsahu a k posunu od procesního k datovému pojetí, které lépe odpovídá současným požadavkům na správu a sdílení informací v územním plánování.

Současně se zavádí povinnost vkládání těchto údajů do národního geoportálu územního plánování ze strany příslušných poskytovatelů a jejich vedení v jednotné databázi. Zvláštní postavení v tomto ohledu mají kraje (viz podrobněji odůvodnění k § 63 odst. 3). Tím se posiluje princip centralizace, standardizace a sdílení dat, což přispívá k jejich aktuálnosti, jednotnosti a dostupnosti pro všechny dotčené subjekty. Určení správce této databáze zároveň zajišťuje jednoznačnou odpovědnost za její správu a fungování.

#### **K § 63 odst. 1**

Dosavadní znění vymezuje údaje o území jako informace nebo data vztahující se k „ploše, pozemku, přírodnímu útvaru nebo stavbě“. V praxi však existují situace, kdy územní informace vztahují ke koridorům dopravní nebo technické infrastruktury. Doplněním pojmu „koridor“ se právní úprava přizpůsobuje skutečnému způsobu vedení územních informací a vymezuje, že údaje mohou být vázány nejen na plošné objekty, ale i na liniové územní prvky.

#### **K § 63 odst. 3**

Doplnění pravidla, že kraj zpracovává a poskytuje údaje o území pro územně analytické podklady v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro územně plánovací činnost kraje a obcí v území kraje. Doposud územně analytické podklady pořizovaly pro malé obce obecní úřady obcí s rozšířenou působností, jejich agenda však zaniká. Dává proto smysl, aby tuto agendu převzaly kraje, neboť není reálné, aby ji

vykonávalo všech cca 6.000 obcí. Krajské pořizovatele si tuto agendu přejí a pořizování územně analytických podkladů provádějí již dnes. Obce sice zůstávají též poskytovatelem údajů o území, ale její rozsah by měl být předpisem podle § 62 odst. 3 omezen jen na nezbytně nutnou míru (zejména na záměry v území, o nichž kraj nemusí vědět). Odbornou tvorbu údajů o území by však měl zajišťovat kraj pro celé své území, a to v podrobnosti a rozsahu nezbytném nejen pro sebe, ale i pro územně plánovací činnost obcí v území daného kraje. Na rozdíl od prostého poskytování faktických údajů o území poskytovateli podle § 63 odst. 2, kraj jako pořizovatel tyto údaje i odborně zpracovává, tj. opatřuje a připravuje, neboť nejde jen o prostý popis faktického stavu, ale též o průzkumy, rozborů a studie obsahující zjištění stavu území, jeho hodnot a limitů využití území, včetně známých záměrů ve smyslu § 62 odst. 2. Jde tedy o odbornou činnost pořizovatele při pořizování nástrojů územního plánování ve smyslu § 25.

### **K rušenému § 64 odst. 3**

Odstavec 3 je vypouštěn pro jeho nadbytečnost, neboť poskytování údajů o území probíhá elektronicky.

### **K § 65 odst. 1 a 2**

Navrhovaná úprava vypouští část týkající se pořizování územně analytických podkladů a ponechává pouze jejich aktualizaci. Touto změnou je reflektován posun od jednorázového pořizování k průběžnému doplňování a správě dat v rámci národního geoportálu územního plánování. Územně analytické podklady již nejsou chápány jako dokument pořizovaný v určitých časových intervalech, ale jako kontinuálně aktualizovaný soubor údajů o území. Z toho důvodu se rovněž přenáší odpovědnost za jejich aktualizaci přímo na poskytovatele údajů, kteří tyto údaje vytváří a spravují. Tím se posiluje princip decentralizované správy dat při současném zachování jejich centralizovaného zpřístupnění, což přispěje k vyšší kvalitě, přesnosti a včasnosti informací o území a zároveň se tímto odlehčí roli pořizovatele, který již není výlučně odpovědný za shromažďování a aktualizaci všech údajů, ale plní spíše koordinační a integrační funkci.

### **K rušenému § 65 odst. 3**

Zrušení ustanovení o povinnosti pořizovat úplnou aktualizaci ve stanovených časových intervalech (nejpozději do 4 let) reaguje na zavedení průběžné aktualizace dat, která zajišťuje jejich aktuálnost efektivněji než periodické celkové aktualizace. Navrhovaná úprava tak odstraňuje rigidní lhůty, které neodpovídají dynamice změn v území ani možnostem moderních informačních systémů.

### **K rušenému § 66**

Územně analytické podklady pouze popisují objektivní stav. V reakci na zrušení určení okruhu identifikace změn k řešení v § 62 odst. 2 se vypouští pro nadbytečnost projednání.

### **K § 68 odst. 4**

Úprava odstavce 4 reaguje na přenesení pořizování nástrojů územního plánování, včetně územních studií, do samostatné působnosti. Při pořizování v samostatné působnosti jde o interní věc postupy v rámci orgánů samosprávného celku, kdy zákon nemusí ukládat, který orgán návrh projedná. Naopak se výslovně stanoví, že návrh může být projednán s dalšími subjekty, tedy dotčenými orgány, vlastníky dotčených nemovitostí a veřejností.

### **K § 68 odst. 5**

Oproti dosavadnímu znění se výslovně stanoví, že pořizovatel územní studii vydá do 7 dnů ode dne jejího schválení, a to jejím vložení do národního geoportálu územního plánování. Tím dochází k jasnému vymezení okamžiku, kdy se územní studie stává využitelnou, a k odstranění dosavadní nejednoznačnosti spojené s formulací *schválil možnost jejího využití*. Nové znění jednoznačně váže vydání i využitelnost územní studie na její schválení a následné zveřejnění v národním geoportálu územního plánování, které není pouze technickým krokem, ale konstitutivní podmínkou využití územní studie.

## **K § 69 odst. 2**

Jedná se o legislativně-technickou úpravu související se zřízením Úřadu rozvoje území jako ústředního správního orgánu ve věcech územního plánování.

## **K § 70 odst. 1**

Doplňuje se chybějící odkaz i na cíle územního plánování, neboť zcela nepochybně i ty musí politika územního rozvoje zohledňovat a konkretizovat. Jejich opomenutí bylo jen pochybením zákonodárce, nikoli záměrem.

## **K § 71 odst. 1 písm. b)**

Politika územního rozvoje není pouze statickým vymezením existující struktury, ale má rovněž určovat směr a priority budoucího rozvoje sídel, např. urbanistické rozvojové zóny, nově vznikající aglomerace, dopravní propojení a infrastrukturu. Doplněním výrazu „a jejího rozvoje“ se zdůrazňuje plánovací a prognostický charakter politiky územního rozvoje.

## **K § 71 odst. 1 písm. d)**

Oproti dosavadnímu znění se nově vedle specifických hodnot a problémů doplňuje rovněž specifický potenciál území. Tím se posiluje proaktivní přístup k územnímu plánování, které nemá reagovat pouze na existující hodnoty a problémy, ale také identifikovat a rozvíjet území s významným rozvojovým potenciálem. Tato změna lépe odpovídá současným požadavkům na strategické plánování a podporu vyváženého rozvoje území.

Současně dochází ke zjednodušení a zpřehlednění formulace podmínek, za nichž jsou tyto oblasti vymezovány. Namísto opakovaného uvádění kombinace hodnot a problémů se nově používá jednotná konstrukce, která zahrnuje všechny relevantní charakteristiky (potenciál, hodnoty i problémy) a zároveň přehledně vymezuje jejich význam buď z hlediska mezinárodního či celostátního, anebo z hlediska jejich územního přesahu. Tím se odstraňuje dosavadní formulační duplicita a zvyšuje srozumitelnost ustanovení.

## **K § 71a odst. 2, § 109 odst. 1 písm. b), § 282 odst. 1**

Jedná se o legislativně-technickou úpravu související se zřízením Úřadu rozvoje území jako ústředního správního orgánu ve věcech územního plánování.

## **K § 71a odst. 2, § 71c odst. 2, § 71d odst. 5, § 114 odst. 3, § 128 odst. 4, § 280 odst. 2 písm. a)**

Nahrazení pojmu “ministerstvo” pojmem “Úřadu” představuje legislativně-technickou úpravu související se zřízením Úřadu rozvoje území jako ústředního správního orgánu ve věcech územního plánování.

## **K § 71a odst. 3**

Nahrazení pojmu “ministerstvo” pojmem “Úřadu” představuje legislativně-technickou úpravu související se zřízením Úřadu rozvoje území jako ústředního správního orgánu ve věcech územního plánování.

Vložení písmene a) je reagováno na potřebu propojit tvorbu politiky územního rozvoje s politikou architektury a stavební kultury, jakožto strategickým dokumentem vlády, který stanoví cíle a zásady pro rozvoj kvalitního, udržitelného a kulturně hodnotného prostředí. Ustanovení zajišťuje, aby návrh politiky územního rozvoje vycházel rovněž z těchto principů a byl s nimi v souladu, čímž se posiluje integrace územního plánování s širšími státními koncepcemi rozvoje prostoru a prostředí.

## **K § 71d odst. 1**

Úřad je ústředním správním orgánem ve věcech územního plánování, který má předkládat návrh politiky územního rozvoje ke schválení vládě. Jelikož však Úřad není dle čl. II odst. 5 jednacího řádu vlády oprávněn být předkladatelem, je jako předkladatel návrhu politiky územního rozvoje vládě navrhováno Ministerstvo pro místní rozvoj, jež má zajišťovat koordinaci, kontrolu formálních náležitostí a předložení politiky územního rozvoje vládě.

### **K § 71d odst. 3 písm. b)**

Jedná se o legislativně-technickou úpravu související s úpravou obsahu územně analytických podkladů dle § 62 odst. 2.

### **K § 71d odst. 6**

Úřad je ústředním správním orgánem ve věcech územního plánování, který má předkládá návrh zprávy o uplatňování politiky územního rozvoje vládě. Jelikož však Úřad není dle čl. II odst. 5 jednacího řádu vlády oprávněn být předkladatelem, je jako předkladatel návrhu zprávy o uplatňování politiky územního rozvoje vládě navrhováno Ministerstvo pro místní rozvoj.

### **K § 72 odst. 1**

Nově doplněný § 72 odst. 1 posiluje význam územně plánovací dokumentace jako závazného vyjádření výsledného veřejného zájmu na způsobu využití a prostorovém uspořádání konkrétního území, přičemž do fáze jejího projednávání by se mělo koncentrovat posouzení a vyvažování všech dotčených zájmů, a to zejména koordinací a vypořádáním uplatněných stanovisek dotčených orgánů a připomínek dotčených osob. Již judikatura k předchozímu stavebnímu zákonu (rozsudky NSS 3 As 33/2004 nebo As 7 152/2016 – 21) došla k závěru, že územně plánovací dokumentace je výsledkem postupu, při kterém dochází k prosazování a konkretizaci abstraktního veřejného zájmu v dané oblasti.

Cílem nově vložené věty do odstavce 1 je zdůraznit, že územní plánování není izolovanou činností, ale navazuje na koncepce a cíle územního plánování a vyjadřuje veřejný zájem na uspořádání, využití a rozvoji území.

Doplnění upřesnění, že územně plánovací dokumentace vyjadřuje i veřejný zájem na prostorovém uspořádání akcentuje, že územní plánování nevyjadřuje pouze veřejný zájem na způsobu využití území, ale také na jeho prostorovém uspořádání, tedy na tom, jak jsou jednotlivé funkce v území rozmístěny, vzájemně uspořádány a jaké vztahy mezi nimi vznikají. Právě prostorové uspořádání představuje klíčový nástroj pro zajištění koordinovaného, vyváženého a dlouhodobě udržitelného rozvoje území. Výslovné doplnění této složky veřejného zájmu reaguje na potřebu zdůraznit, že územně plánovací dokumentace neřeší pouze co lze v území umístit, ale také kde a v jakých vazbách se jednotlivé záměry realizují. Tím se posiluje komplexní pojetí územního plánování jako nástroje koordinace prostorových vztahů, ochrany hodnot území a prevence jeho nekoordinovaného či fragmentovaného rozvoje. Zásada, podle níž územně plánovací dokumentace vyjadřuje veřejný zájem na prostorovém uspořádání a způsobu využití území, vychází z předpokladu, že výsledkem procesu pořízení územně plánovací dokumentace by měl být co nejširší konsensus, jaký způsob budoucího využití území nejlépe odpovídá zájmu společnosti při zohlednění všech jednotlivých dílčích veřejných zájmů. Výsledkem by měla být právní jistota všech dotčených osob, zejména vlastníků pozemků o tom, jaký typ využití je z hlediska zákonných požadavků na ochranu veřejných zájmů přípustný.

To samozřejmě nevylučuje uplatnění konkrétních požadavků k ochraně těchto zájmů na úrovni povolování konkrétních záměrů a posuzování veřejného zájmu na aplikační úrovni na základě vyšší podrobnosti dokumentace pro povolení záměru. Měly by ale být vyloučeny situace, k nimž bohužel nezdědky dochází za platné právní úpravy, kdy je způsob využití území podle platné územně plánovací dokumentace jako takový v řízení o povolení záměru některým z dotčených orgánů označen za zcela nepřipustný.

Uvedená zásada je plně v souladu s judikaturou Ústavního i Nejvyššího správního soudu, viz např.:

Nález Ústavního soudu ze dne 5. 1. 2012, sp. zn. II. ÚS 482/10: „*Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, respektive všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území.*“

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2016, č. j. 7 As 152/2016 – 21 či ze dne 9. 3. 2005, č. j. 3 As 33/2004-68: „*Samotný mechanismus pořizování územně plánovací dokumentace je třeba považovat za způsob prosazování veřejného zájmu v dané oblasti, územně plánovací dokumentace jako výsledek takového mechanismu pak tento veřejný zájem odráží.*“

### K § 72 odst. 3

Navrhuje se doplnit výslovnou možnost vložit do nové územně plánovací dokumentace či změny územně plánovací dokumentace přechodná ustanovení, která upraví vztah mezi původní a novou, případně měněnou dokumentací, například co se týče závaznosti pro rozhodován v řízeních zahájených před účinností nové či měněné dokumentace. Doplněné ustanovení posiluje možnost úpravy návaznosti mezi časově navazujícími dokumentacemi a podporuje plynulý přechod od stávající k nové regulaci území, aniž by došlo k narušení právní jistoty, a legitimního očekávání a dobré víry stavebníků v účinnost předchozí regulace, podle které zažádali o povolení záměrů.

Toto doplnění není obsahovou změnou právní úpravy, neboť možnost zařazení přechodných ustanovení do nové územně plánovací dokumentace či do její změny nic nezakazuje a je možné i dnes. Cílem výslovné právní úpravy je pouze posílení právní jistoty a důvěry ve správnost tohoto postupu. Opět jen pro jistotu toto potvrzuje i bod 22 přechodných ustanovení, podle nějž se § 72 odst. 3 věta druhá, ve znění ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, použije i pro územně plánovací dokumentace a jejich změny vydané přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

Možnost zařadit přechodná ustanovení do územně plánovací dokumentace potvrdil již za současné právní úpravy např. rozsudek KS v Brně 64 A 1/2025, podle nějž *„Soud nemá za to, že by docházelo v důsledku aplikace citovaného intertemporálního pravidla k nezákonnému obcházení účinků územního plánu nebo smyslu a účelu územního plánování. Naopak toto ustanovení prohlubuje právní jistotu adresátů regulace a ústavně aprobovanou ochranu práv stavebníka.“*

### K § 73 odst. 2

Doplnění textu „nestanoví-li zákon jinak“ vyjadřuje, že závaznost územně plánovací dokumentace není absolutní, neboť novela zavádí možnost odchýlení se od jejich regulativů např. v § 193 odst. 2 či v § 73 odst. 5.

### K § 73 odst. 3

Pravidlo, podle nějž je nadřazená územně plánovací dokumentace závazná pro navazující a v případě rozporu se k navazující nepřihlíží, je doplněno a modifikováno výslovným konstatováním, že za rozpor se nepovažuje, pokud navazující dokumentace v souladu s právní úpravou obsahu jednotlivých úrovní územně plánovací dokumentace obsahuje záležitosti, které v nadřazené územně plánovací dokumentaci vymezeny nejsou. Odstraňují se tak případné pochybnosti o souladu tohoto stavu, který stavební zákon výslovně předpokládá (např. § 79 odst. 2, § 84).

### K § 73 odst. 5

Navrhuje se stanovit, že zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v nadřazené územně plánovací dokumentaci se v navazující územně plánovací dokumentaci může týkat nejen přímo vymezené plochy, ale i území s ní souvisejícího, přičemž je nutné respektovat místní podmínky, regulaci a měřítko. Při tomto zpřesnění se bude nově možné v nezbytném rozsahu odchýlit od vymezení ploch a koridorů v nadřazené územně plánovací dokumentaci, a to za podmínky souhlasu Úřadu a orgánu, který vydal nadřazenou územně plánovací dokumentaci, přičemž musí být zachován smysl a účel nadřazené dokumentace. Cílem této úpravy je zvýšit flexibilitu systému územního plánování a umožnit efektivnější reakci na konkrétní podmínky území v navazujících dokumentacích, aniž by bylo nutné vždy přistupovat k formální změně nadřazené územně plánovací dokumentace. V praxi se totiž ukazuje, že při přechodu od obecnější koncepční roviny nadřazené dokumentace k detailnější úrovni navazující dokumentace vznikají situace, kdy je nezbytné prostorové vymezení dílčím způsobem upřesnit nebo korigovat tak, aby odpovídalo skutečným územním podmínkám, technickým limitům či nově dostupným poznatkům.

Podstatou je postupná konkretizace obecných záměrů, kdy navazující územně plánovací dokumentace upřesňuje prostorové vymezení a podmínky pro využití území, aniž by narušovala cíle nadřazené územně plánovací dokumentace. To umožňuje realizovat konkrétní potřeby území, odlišné od abstraktnější úrovně nadřazené územně plánovací dokumentace, a to bez nutnosti formální a časově

náročné aktualizace nadřazené územně plánovací dokumentace. Tím se zvyšuje reakce schopnost a efektivita územního plánování a snižuje administrativní zátěž.

Současně je tato flexibilita vyvážena procesními a materiálními zárukami. Odchýlení je možné pouze v nezbytném rozsahu, tedy nikoli plošně či koncepčně, ale pouze tam, kde je to odůvodněno konkrétními podmínkami území. Zásadní pojistkou je dále požadavek souhlasu Úřadu a orgánu, který nadřazenou územně plánovací dokumentaci vydal, což zajišťuje kontrolu zachování koncepční kontinuity a koordinace v rámci soustavy územního plánování.

Doplnění věty „Pro územní opatření, vymezení zastavitelného území a ochranná pásma platí možnost odchýlení... obdobně“ zajišťuje jednotný přístup ke všem nástrojům územního plánování, nejen k plochám a koridorům. To podporuje koherenci a systematickosti územního plánování a umožňuje flexibilně reagovat na specifické potřeby území při zachování principu nadřazené dokumentace.

Doplnění klade důraz na to, že odchýlení či zpřesnění nesmí narušit smysl a účel nadřazené územně plánovací dokumentace, kdy tato podmínka představuje materiální limit, který brání takovým odchýlkám, jež by vedly k popřední koncepci stanovené v nadřazené územně plánovací dokumentaci. Tím se zajišťuje rovnováha mezi flexibilitou navazujících územně plánovacích dokumentací a závazností nadřazených nástrojů územního plánování.

#### **K § 74 odst. 2 písm. a)**

Navrhovaná úprava navrhuje vypuštění taxativního výčtu ploch vymezených územním rozvojovým plánem a jeho nahrazení obecnějším stanovením, že územní rozvojový plán vymezuje plochy a koridory určené pro umístění záměrů mezinárodního nebo celostátního významu, případně přesahujících významem území jednoho kraje. Tím dochází ke zjednodušení právní úpravy a zvýšení její flexibility, neboť územní rozvojový plán není omezen na předem rigidně vymezené kategorie ploch, ale může reagovat na různé typy strategických záměrů, jejichž povaha se může v čase vyvíjet.

Současně se vypouští vazba na explicitní vymezení politikou územního rozvoje, čímž se zohledňuje skutečnost, že územní rozvojový plán představuje samostatný nástroj územního plánování s vlastní mírou podrobnosti, který sice z politiky územního rozvoje vychází, avšak nemusí být na ni v tomto ohledu mechanicky omezen.

Zároveň se upřesňuje, že součástí vymezení ploch a koridorů mohou být kromě samotného prostorové určení ploch a koridorů a účelu jejich vymezení také podmínky pro jejich využití a rozhodování v území.

#### **K § 74 odst. 2 písm. b)**

Navrhovaná úprava zpřehledňuje a koncepčně sjednocuje vymezení části obsahu územního rozvojového plánu tím, že nahrazuje dosavadní složitý a popisný výčet kategorií ploch a rozhodovacích podmínek obecnějším pojmem plochy a koridory pro strategické investiční stavby podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury.

#### **K § 76 odst. 3**

Doplňuje se možnost, aby pořizovatel převzal do územního rozvojového plánu plochy a koridory pro záměry mezinárodního, celostátního významu nebo přesahující území jednoho kraje, které byly již vymezeny v zásadách územního rozvoje a u kterých uplynula lhůta pro jejich zrušení podle správního řádu a soudního řádu správního. Tím se zrychluje a zefektivňuje proces zahrnutí zásadních záměrů ze zásad územního rozvoje do nadřazené územně plánovací dokumentace. Tento postup byl již využit při vydání prvního územního rozvojového plánu podle § 319.

Zároveň je stanoveno, že tento postup nepodléhá standardnímu postupu pořízení územně plánovací dokumentace a její změny podle § 87 až 111a ani posuzování vlivů na udržitelný rozvoj území podle § 40. Tím se odstraňuje zbytečná administrativní a časová zátěž, zejména u ploch a koridorů pro záměry, jejichž význam přesahuje území jednotlivých obcí či krajů a které mají dlouhodobý strategický charakter.

Takto převzaté záměry do územního rozvojového plánu nabývají účinnosti dnem vyvěšení veřejné vyhlášky o zveřejnění úplného znění územního rozvojového plánu.

Zároveň je stanoveno, že soulad s politikou územního rozvoje se neposuzuje, neboť tento byl posouzen již v rámci vymezení těchto ploch a koridorů v zásadách územního rozvoje.

**K § 77 odst. 2 písm. d)**

Jedná se o legislativně technickou úpravu související se zavedením pojmu nestavební plocha v § 12 písm. i) a reaguje na úpravu, dle které územní rozvojový plán vymezuje i jiné než transformační plochy nadmístního významu.

**K § 77 odst. 2 písm. e)**

Doplnění písm. e) zohledňuje zavedení pojmu nestavební plocha v § 12 písm. i) a odstraňuje nedostatek předchozí úpravy a jednoznačně stanovuje, že zásady územního rozvoje vymezují i jiné než transformační plochy nadmístního významu.

**K § 79 odst. 5**

Doplňuje se možnost, aby pořizovatel převzal do zásad územního rozvoje plochy a koridory pro záměry nadmístního významu, které byly vymezeny v územním plánu a u kterých uplynula lhůta pro jejich zrušení podle správního řádu a soudního řádu správního. Tím se zrychluje a zefektivňuje proces zahrnutí zásadních záměrů nadmístního významu z územních plánů do nadřazené územně plánovací dokumentace. Jde o období úpravy podle § 76 odst. 3 (viz výše) na úrovni územního plánu.

Pro zachování dohledu státu nad daným postupem je zároveň navrženo, že možnost převzetí ploch a koridorů pro záměry nadmístního významu z nadřazené územně plánovací dokumentace do navazujících zásad územního rozvoje kraje je podmíněno souhlasem místně příslušného úřadu rozvoje území kraje.

Zároveň je jednoznačně stanoveno, že tento postup nepodléhá standardnímu postupu pořízení územně plánovací dokumentace a její změny podle § 87 až 111a ani posuzování vlivů na udržitelný rozvoj území podle § 40. Tím se odstraňuje zbytečná administrativní a časová zátěž.

Takto převzaté záměry do zásad územního rozvoje nabývají účinnosti dnem vyvěšení veřejné vyhlášky o zveřejnění úplného znění zásad územního rozvoje.

Zároveň je výslovně stanoveno, že soulad s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací se neposuzuje, neboť tento byl posouzen již v rámci vymezení těchto ploch a koridorů v územních plánech, kde byly přebírané plochy a koridory vymezeny v mnohem větší podrobnosti než v řešených zásadách územního rozvoje.

**K § 80 odst. 2 písm. a)**

Nahrazení pojmu zastavěného pojmem zastavitelného představuje legislativně-technickou úpravu zohledňující změnu terminologie v § 12 písm. h).

Uvedení konkrétního data vymezení zastavitelného území je vypouštěno jako nadbytečné, protože platnost a účinnost vymezení je již dána samotným vydáním územně plánovací dokumentace. Datum vymezení zastavitelného území není rozhodující pro právní účinky dokumentace, a proto jeho explicitní uvedení není nutné.

**K § 80 odst. 2 písm. c)**

Výčet „urbanistická kompozice, vymezení ploch podle stávajícího nebo nově požadovaného způsobu využití, vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch, systému veřejných prostranství a systému sídelní zeleně“ je v podstatě již obsažen v širších definicích urbanistické koncepce a jednotlivých typů ploch v zákoně. Jeho explicitní opakování v písm. c) je proto nadbytečné a zbytečně prodlužuje text.

Formulace výčtu ploch a systémů může být omezující při moderních metodách územního plánování, které pracují s flexibilnějším vymezením funkcí a využití území. Vypuštěním se umožňuje adaptabilnější a účelnější vymezování urbanistických prvků, aniž by byla porušena zásada jednotné urbanistické koncepce.

#### **K § 80 odst. 2 písm. d)**

Navrhovaná úprava reaguje na potřebu zpřesnění a úplnosti vymezení nástrojů veřejné infrastruktury v rámci koncepce jejího uspořádání. Oproti dosavadnímu znění se výslovně doplňuje pojem prvky pro veřejnou infrastrukturu, a to vedle ploch a koridorů.

Zatímco plochy a koridory představují základní prostorové nástroje, některé součásti veřejné infrastruktury mají povahu jednotlivých specifických zařízení nebo bodových prvků, které nelze vždy adekvátně vyjádřit pouze prostřednictvím ploch či koridorů. Doplnění pojmu prvky proto umožňuje jejich explicitní zahrnutí do koncepce veřejné infrastruktury a zajišťuje úplnost jejího vymezení.

#### **K § 80 odst. 2 písm. e)**

Původní formulace obsahovala rozsáhlý výčet součástí koncepce uspořádání krajiny, který byl nadbytečný vzhledem k obecnému vymezení územních prvků a podmínek jejich využití v jiných částech zákona. Nové znění stručněji vyjadřuje podstatu koncepce uspořádání krajiny, bez ztráty obsahového významu.

#### **K § 80 odst. 2 písm. f)**

Navržené nahrazení původního ustanovení má za cíl jasněji a flexibilněji vymezit systém plánování využití území a prostorového uspořádání, přičemž zároveň zohledňuje principy udržitelného rozvoje a ochrany charakteru území.

Navrhuje se odstranit specifikaci „ploch s rozdílným způsobem využití“ a nahradit ji obecněji plochami s určením hlavního využití, nepřipustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití, čímž se zvyšuje flexibilita pro různé typy ploch, aniž by se ztratil význam regulace hlavního, přípustného či nepřipustného využití.

Umožněním vzájemně nezávislého vymezení ploch a koridorů, podmínek pro jejich využití a podmínek prostorového uspořádání se zajišťuje vyšší pružnost při územním plánování: plochy a koridory mohou být definovány odděleně, což umožňuje efektivnější a realistické plánování infrastruktury, ochrany krajiny i rozvoje urbanistických prvků.

#### **K rušenému § 81 odst. 2**

Duplicitní k § 12 písm. h).

#### **K § 81 odst. 2**

Návrh umožňuje stanovit v územním plánu podmínky pro obsah podmiňující plánovací smlouvy, tedy nikoliv nutně samotný tento základní obsah. Zároveň se vypouští ne zcela jasný požadavek na to, aby byly dále samostatně stanoveny další „podmínky pro uzavření“ plánovací smlouvy“. Tyto změny umožní pružnější postup a širší smluvní autonomii při následném uzavírání plánovací smlouvy.

#### **K § 82 odst. 2**

Možnost pořídít a vydat územní plán i pro část či více částí území obce, kterou má podle dosavadní úpravy jen hlavní město Praha, se rozšiřuje na kteroukoli obec. Územní plán obce je v takovém případě nadřazenou územně plánovací dokumentací územního plánu pro část obce.

#### **K § 82 odst. 3**

Navrhuje se vypuštění nutnosti stanovit požadavek na prvky regulačního plánu v územním plánu pouze v rámci zadání územního plánu nebo v zadání změny územního plánu.

Vzhledem k tomu, že pořizování územně plánovací dokumentace je relativně dlouhý, složitý a dynamický proces (NSS 1 Ao 5/2010, 4 Ao 7/2011), jehož smyslem není obhájit původní zadání, ale upravit ho díky všem fázím projednání, připomínek, vyjádření a stanovisek tak, aby byl optimalizován, je vhodné umožnit doplnění možnosti uvedení prvků regulačního plánu do pořizování územního plánu až v průběhu pořizování. Dalším důvodem je, že u změn územně plánovací dokumentace se institut zadání ruší (§ 109 odst. 3, § 111 odst. 1).

### **K rušenému § 83 odst. 3**

Odstavec 3 se navrhuje vypustit, neboť jde o ustanovení mimo předmět stavebního zákona a nemusí platit bezvýjimečně, např. v rámci pozemkových úprav se mohou vynakládat prostředky na pořízení jejich návrhu, který ještě nemusí být v souladu s územním plánem apod.

### **K § 85 odst. 1**

Navrhuje se přesunutí podmínek regulačního plánu pod písm. b), c) a d) z jeho obligatorního obsahu do fakultativního obsahu dle odst. 2. Obligatorní obsah tak zůstává vymezen jen obecně, tím že regulační plán v řešeném území stanoví podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků.

### **K § 85 odst. 2**

Navrhuje se, aby výčet konkrétního možného obsahu regulačního plánu, odpovídajícího základnímu vymezení podle odstavce +, byl pouze demonstrativní. Limitem pro vymezení obsahu a stanovení podmínek v regulačním plánu jsou cíle a úkoly územního plánování.

### **K § 85 odst. 2 písm. b) a c)**

Dochází k přesunu těchto podmínek z § 158 odst. 1 písm. b) a c).

### **K § 85 odst. 2 písm. d)**

Doplnění reaguje na judikaturu NSS 9 AOs 1/2012 a jednoznačně umožňuje, aby regulační plán stanovil i požadavky na vnější vzhled stavby, např. i barevné či materiálové provedení apod.

### **K § 85 odst. 2 písm. i)**

Dochází k přesunu těchto podmínek z § 158 odst. 1 písm. d).

### **K § 86 odst. 3**

Návrh umožňuje stanovit v územním plánu podmínky pro obsah podmiňující plánovací smlouvy, tedy nikoliv nutně samotný tento základní obsah. Zároveň se vypouští ne zcela jasný požadavek na to, aby byly dále samostatně stanoveny další „podmínky pro uzavření“ plánovací smlouvy“. Tyto změny umožní pružnější postup a širší smluvní autonomii při následném uzavírání plánovací smlouvy.

### **K rušenému § 86 odst. 5**

V návaznosti na zrušení definice pojmu „dům pro dostupné nájemní bydlení“ v § 13 písm. q) dochází i k vypuštění možnosti vymezovat tyto domy v regulačním plánu.

### **K § 87 odst. 1 a 2**

Jedná se o legislativně - technickou úpravu související změnou koncepce organizace územního plánování a tím i změnou institutu určeného zastupitele, který v procesu pořizování nově působí jen tam, kde pro obec pořizuje jiný pořizovatel dle § 47.

Navrhuje se vypuštění poslední věty, která je zcela bezobsažná a bez normativní hodnoty.

### **K § 87 odst. 3**

Jedná se o legislativně technickou úpravu související s umožněním pořídit a vydat územní plán i pro část či více částí území obce nejen hlavnímu městu Praze, ale i kterékoli obci v souladu s § 82 odst. 2.

### **K § 88 odst. 1 písm. a), b), c) a d)**

V odstavci 1 se navrhuje úprava směřující k jednoznačnému stanovení toho, že veřejnou vyhláškou není třeba zveřejňovat celé zadání, ale postačí zveřejnit adresu zveřejnění v národním geoportálu územního plánování. Dále se zpřesňuje vymezení orgánů, jimž je třeba doručovat jednotlivě.

### **K rušenému § 88 odst. 2**

Navrhuje se vypuštění, neboť zveřejňování a ukládání dokumentů je nyní řešeno obecně v § 43 odst. 1.

### **K § 89 odst. 5 písm. a)**

Navrhované doplnění oprávněného investora do výčtu subjektů, kteří jsou oprávněni uplatnit své vyjádření v rámci fáze projednávání návrhu zadání územně plánovací dokumentace reaguje na jeho procesní postavení v systému územního plánování.

Oprávněný investor je subjektem, jehož činnost je přímo spojena s realizací záměrů v území, zejména v oblasti veřejné dopravní a technické infrastruktury, kdy tyto záměry mají často zásadní územní dopady a vyžadují koordinaci již ve fázi zadání územně plánovací dokumentace, nikoli až v navazujících řízeních.

Výslovné zakotvení oprávněného investora mezi subjekty oprávněné k podání vyjádření tak posiluje preventivní koordinaci záměrů v území a umožňuje včasné zachycení střetů mezi plánovanými investicemi a připravovanou územně plánovací dokumentací. Tím se zvyšuje efektivita procesu pořizování územně plánovací dokumentace a snižuje se riziko následných konfliktů v navazujících fázích povolovacích procesů.

### **K § 90 odst. 1**

Jedná se o legislativně - technickou úpravu související změnou koncepce organizace územního plánování a tím i změnou institutu určeného zastupitele, který v procesu pořizování nově působí jen tam, kde pro obec pořizuje jiný pořizovatel dle § 47.

### **K rušenému § 90 odst. 2**

Vypuštěním ustanovení se sleduje zrychlení a zjednodušení pořizovacího procesu územně plánovací dokumentace. Regulace interních vztahů mezi orgány kraje nebo obce jako pořizovatele navíc při pořizování územně plánovací dokumentace územních samosprávných celků v samostatné působnosti nedává ani smysl. Pokud obec či kraj mají zájem pořizovat návrh územně plánovací dokumentace ve variantách, mohou tak učinit aniž by „samy sobě“ musely v tomto směru cokoli formálně ukládat.

Nová úprava posiluje roli pořizovatele územně plánovací dokumentace jako odborného garanta, který sám posuzuje, zda je zpracování variant nutné, a to bez nutnosti formálního uložení ze strany schvalujícího orgánu. Tím se zajišťuje pružnější a odborně vedený postup při pořizování.

### **K rušenému § 91**

Vypuštění § 91 souvisí s reformou systému územního plánování, která směřuje ke sjednocení pořizování všech územně plánovací dokumentace územních samosprávných celků v rámci jejich samostatné působnosti. V novém systému již není nutné zvlášť rozlišovat, kdo hradí jednotlivé náklady na pořízení podle druhu dokumentace, protože pořizovatel a schvalující orgán jsou jednoznačně určeni zákonem a odpovídají za celý proces včetně jeho finančního zajištění.

Dosavadní § 91 pouze deklaroval zřejmou odpovědnost jednotlivých úrovní veřejné správy za jejich vlastní dokumentace (kraj za ZÚR, obec za územní plán, ministerstvo za územní rozvojový plán). Tento princip je však nyní implicitní – plyne přímo z vymezení působností v územním plánování a u územních samosprávných celků z obecné právní odpovědnosti samospráv za výkon samostatné působnosti. Ustanovení se tak stalo nadbytečným a formálním.

Nový systém financování pořizování územně plánovací dokumentace má být jednotný, transparentní a méně formálně rozdělený podle jednotlivých druhů dokumentací. Vypuštěním § 91 se právní text zpřehledňuje a eliminuje se duplicita vůči rozpočtovým pravidlům a vnitřním finančním vztahům mezi státem, kraji a obcemi.

Ustanovení odstavce 2 bylo vypuštěno pro nadbytečnost, neboť vyplývá přímo ze zásady, že pořizovatel odpovídá za celý proces pořizování, včetně zajištění financování.

### **K § 92 odst. 1**

Jedná se o legislativně-technickou úpravu související se zrušením § 91.

### **K § 92 odst. 3**

V souvislosti se sjednocením pořizování územně plánovací dokumentace územních samosprávných celků v samostatné působnosti obcí a krajů odpadá potřeba oddělovat kompetence pořizovatele a schvalujícího orgánu ve fázi rozhodování o zahájení pořizení a o podmínkách financování.

Nová úprava sjednocuje odpovědnost – ten, kdo pořizuje (tj. zajišťuje odborný proces a financování), má zároveň pravomoc stanovit podmínky, za nichž se změna pořídí. Tím se odstraní duplicitní rozhodování a celý proces se zjednoduší a zrychlí.

### **K § 93 odst. 2 a 3**

Jedná se o legislativně - technickou úpravu související změnou koncepce organizace územního plánování a tím i změnou institutu určeného zastupitele, který v procesu pořizování nově působí jen tam, kde pro obec pořizuje jiný pořizovatel dle § 47.

### **K § 93 odst. 5**

Navrhuje se lhůtu do 7 dnů nahradit flexibilnějším termínem „bezodkladně“, která umožňuje pořizovateli operativně reagovat na konkrétní okolnosti procesu pořizování (např. technické přípravy, doplnění dat, koordinaci s dalšími subjekty).

V písm. a) s vypouštěním požadavek vystavení návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů k nahlédnutí, neboť zveřejnění v národním geoportálu územního plánování samo o sobě zahrnuje zpřístupnění dokumentace neurčitému okruhu osob, a není proto nadále účelné, aby byla dokumentace vystavována k nahlédnutí i jiným způsobem.

V písm. b) dochází k jednoznačnému stanovení, že veřejnou vyhláškou není třeba zveřejňovat celé zadání, ale postačí zveřejnit adresu zveřejnění v národním geoportálu územního plánování.

### **K § 93 odst. 2 písm. b)**

Jedná se o legislativně technickou úpravu související se zrušením společného jednání dle § 94.

### **K rušenému § 94**

S ohledem na cíl zefektivnění a zrychlení pořizování územně plánovací dokumentace a na skutečnost, že se společné jednání i veřejné projednání podle současné úpravy koná o stejném návrhu a v praxi vesměs s minimálním časovým odstupem se ruší institut společného jednání. Se všemi zúčastněnými subjekty, včetně dotčených orgánů, bude návrh projednán v rámci veřejného projednání.

### **K § 96 odst. 1**

Jedná se o legislativně technickou úpravu související se společným jednáním, a tedy přenesení kompetencí jednotlivých aktérů původního společného jednání do fáze veřejného projednání.

### **K § 96 odst. 2**

Jedná se o legislativně - technickou úpravu související změnou koncepce organizace územního plánování a tím i změnou institutu určeného zastupitele, který v procesu pořizování nově působí jen tam, kde pro obec pořizuje jiný pořizovatel dle § 47.

### **K § 96 odst. 3**

Stanovení minimální patnáctidenní lhůty mezi doručením veřejné vyhlášky a konáním veřejného projednání zajišťuje dostatečný časový prostor pro informování veřejnosti, prostudování zveřejněných podkladů a přípravu stanovisek, připomínek či námitek.

Současně tato úprava přispívá k právní jistotě a předvídatelnosti procesu, neboť jednoznačně vymezuje časové rozpětí, v němž se může veřejné projednání konat

### **K § 96 odst. 4**

Oznamování místa a doby konání veřejného projednání v odstavci 4 se sjednocuje s obdobnou úpravou v § 88 odst. 1.

#### **K § 96 odst. 5**

Z odstavce 5 se vypouští požadavek písemnosti záznamu, neboť v současné době je již běžné, že lze pořizovat i audiovizuální záznam.

#### **K § 97 odst. 5**

Jedná se o legislativně - technickou úpravu související s rušenou fází společného jednání a přenesení možnosti uplatnit stanoviska a vyjádření k návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů dotčenými orgány do fáze veřejného projednání.

Zároveň se doplňuje fikce, že neuplatní-li dotčený orgán své stanovisko nebo vyjádření do 15 dnů od veřejného projednání, platí že s návrhem územně plánovací dokumentace souhlasí. Jedná se o doplnění následku nečinnosti dotčeného orgánu, které má za cíl odstranit stav právní nejistoty v případě pasivity dotčeného orgánu a zabránit tomu, aby absence stanoviska vedla k blokaci nebo nepřiměřenému prodlužování procesu pořizování územně plánovací dokumentace.

#### **K § 98 odst. 1, 2 a 4**

Jedná se o legislativně - technickou úpravu související změnou koncepce organizace územního plánování a tím i změnou institutu určeného zastupitele, který v procesu pořizování nově působí jen tam, kde územně plánovací dokumentaci pro obec pořizuje jiný pořizovatel dle § 47.

#### **K § 98 odst. 5**

Za účelem podpoření efektivního a plynulého postupu pořizování a posílení právní jistoty a předvídatelnosti pro všechny účastníky pořizovacího procesu se navrhuje doplnění, že ke stanoviskům doručeným po uplynutí lhůty pořizovatel nepřihlíží. Zároveň se vyvratitelná domněnka souhlasu dotčeného orgánu a oprávněného investora s návrhem, pokud ve lhůtě neuplatní své stanovisko nebo vyjádření, nahrazuje fikcí souhlasu.

Doplnění oprávněného investora do okruhu subjektů, u nichž se uplatňuje fikce souhlasu při neuplatnění vyjádření ve stanovené lhůtě, a to za účelem eliminace průtahů a právní nejistoty v této fázi pořizování v důsledku případné nečinnosti oprávněného investora.

#### **K § 98 odst. 6**

Jedná se o legislativně - technickou úpravu související změnou koncepce organizace územního plánování a tím i změnou institutu určeného zastupitele, který v procesu pořizování nově působí jen tam, kde pro obec pořizuje jiný pořizovatel dle § 47.

#### **K rušenému § 99**

Vypuštění úpravy specifických možností postupu zastupitelstva v závěrečné fázi pořizování územně plánovací dokumentace souvisí se převedením pořizování územně plánovací dokumentace obcí a krajů do jejich samostatné působnosti. Informování zastupitelstva v takovém případě bude interním procesem obce, které může obec regulovat interními předpisy, případně pokyny „ad hoc“ a není nutné jej zákonem regulovat.

#### **§ 100 odst. 2**

Možnost prodloužení lhůty pro uplatnění stanoviska „SEA“ až o 30 dní byla z důvodu urychlení postupů územního plánování vypuštěna.

#### **K § 101 odst. 2**

Možnost prodloužení lhůty pro uplatnění stanoviska nadřízeného orgánu až o 30 dní byla z důvodu urychlení postupů územního plánování vypuštěna.

#### **K § 101 odst. 3**

Navrhovaná úprava vyjasňuje následky nečinnosti nadřízeného orgánu a nahrazuje dosavadní možnost vydat i bez jeho stanoviska fikcí souhlasu. Tím se jednoznačně vymezuje právní účinek nečinnosti a posiluje předvídatelnost postupu pořizovatele. Výslovné zakotvení, že k opožděně uplatněným

stanoviskům se nepřihlíží, pak doplňuje tento režim o jasné pravidlo vylučující dodatečné zásahy do již pokročilé fáze pořizování územně plánovací dokumentace.

V souladu s úpravou odst. 2 se vypouští možnost uplatnění stanoviska v prodloužené lhůtě.

#### **K § 102 odst. 1**

Jedná se o změnu související se sjednocením pořizování v samostatné působnosti, kdy v rámci tohoto sjednocení nemá smysl vypracovávat pokyny pro úpravu návrhu, ale samospráva jako pořizovatel rovnou zajistí úpravu návrhu.

Zároveň je učiněna legislativně - technická úprava související s tím, že určený zastupitel v procesu pořizování působí jen tam, kde pro obec pořizuje jiný pořizovatel dle § 47.

#### **K § 102 odst. 2**

Navrhuje se výslovné zakotvení možnosti pořizovatele upravit (zajistit úpravu) návrhu územně plánovací dokumentace o drobné změny nedotýkající se práv dotčených osob ani veřejných zájmů chráněných dotčenými orgány stejně jako možnost změnit odůvodnění. Navrhovanou úpravou je sledováno zvýšení flexibility pořizovatele reagovat na potřeby drobných změn a oprav, jejichž potřeba vyplyne v průběhu pořizování, a odstranění pochybností, zda by kvůli nim nemělo probíhat opakované společné jednání a veřejné projednání.

#### **K § 103 odst. 1**

Název paragrafu se navrhuje přejmenovat podle jeho obsahu na „podstatná úprava“.

Doplněním slova „podstatně“ je zpřesňováno a konkretizováno, kdy je úprava považována za podstatnou. Ne každé doplnění či změna by měly být považovány za podstatnou změnu návrhu územně plánovací dokumentace, ale pouze ty, které mají významný dopad na veřejné zájmy nebo vlastnická práva. Jen tyto pak vyžadují nové projednání. To zabraňuje zbytečnému formálnímu projednávání drobných změn.

Mezi subjekty, které musí mít možnost uplatnit stanovisko k podstatné úpravě (pokud s touto v rámci pořizování již nevyslovili souhlas), se výslovně doplňuje i nadřízený orgán a oprávněný investor. Toto doplnění zajišťuje komplexní kontrolu souladu pořizované územně plánovací dokumentace s nadřazenou územně plánovací dokumentací, systémovou koordinaci v hierarchii nástrojů územního plánování a dostatečnou ochranu významných investičních záměrů dopravní a technické infrastruktury.

Navrhuje se rovněž pro zvýšení právní jistoty ohledně obsahu podstatné úpravy do ustanovení doplnit demonstrativní výčet změn, které nejsou podstatnou úpravou ve smyslu daného ustanovení.

Tato úprava umožňuje pořizovateli lépe reagovat na připomínky z veřejného projednání bez nutnosti konání opakovaného veřejného projednání, čímž je zároveň umožněno zkrátit dobu pořizování územně plánovací dokumentace. To vše však pouze za podmínky, že nedojde ke snížení ochrany veřejných zájmů a práv vlastníků pozemků.

Navržená změna respektuje závěry judikatury k otázce podstatných změn územně plánovací dokumentace, například rozsudky NSS 6 Ao 7/2011, podle něž je opakované veřejné projednání nutné provést pouze tehdy, pokud při objektivním posouzení došlo k podstatné změně navrhovaného územního plánu ve vztahu k jím řešenému území nebo NSS 7 As 297/2022, v němž se uvádí, že pro posouzení změny jako podstatné či nepodstatné je nutné zohlednit materiální předpoklad, který představuje objektivní změna charakteru řešeného území v podstatných rysech.

Výslovně se stanoví, že podstatnou úpravou není zejména uvedení návrhu do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, zpřesnění návrhu podle § 73 odst. 4 a 5, omezení rozsahu či podmínek územní rezervy, přechodná úprava podle § 72 odst. 3, ani zúžení návrhu na nejvhodnější variantu. Tyto úpravy mají převážně technický, metodický nebo koncepčně zpřesňující charakter a nezasahují do základního rámce projednávaného řešení způsobem, který by odůvodňoval opakování procesu veřejného projednání.

Dále se mezi nepodstatné úpravy výslovně řadí změny grafického vyjádření či vnitřního uspořádání prostorových dat, které nemění věcný obsah regulace, ale pouze její formu či způsob prezentace, a tedy nemají dopad na práva a povinnosti dotčených subjektů.

Významné zjednodušení a zrychlení pořizovacího procesu pak přináší zařazení úprav prováděných se souhlasem vlastníka pozemku a oprávněného investora mezi nepodstatné úpravy, kdy tyto zahrnují zpřesnění hranic ploch nebo koridorů, etapizaci, doplnění podmínek pro rozhodování v území či doplnění prvků regulačního plánu do územního plánu, jakož i změny objemových a kapacitních parametrů do stanoveného limitu 10 %. Tyto úpravy jsou podmíněny souhlasem přímo dotčených subjektů. Proto není nutné je považovat za podstatné úpravy, které by vyžadovaly opakované projednání, neboť akceptace těchto změn je zajištěna souhlasem subjektů dotčených danou změnou.

Zavedením limitní hranice 10 % pro změny objemu, výšky, koeficientu nebo kapacity je stanoveno konkrétní kritérium, které umožňuje odlišit drobnou technickou úpravu od změny zásadní. Tím se snižuje riziko subjektivního výkladu a sjednocuje praxe pořizovatelů.

### **K § 103 odst. 3 a 5**

Jedná se o legislativně- technickou úpravu související s se zrušenou fází společného jednání.

### **K § 104 odst. 1**

Vložení sousloví je-li určen představuje legislativně - technickou úpravu související změnou koncepce organizace územního plánování a tím i změnou institutu určeného zastupitele, který v procesu pořizování nově působí jen tam, kde pro obec pořizuje jiný pořizovatel dle § 47.

Vypouštění část odstavce je v zákoně nadbytečná, neboť bez splnění těchto náležitostí nelze v souladu s § 98 a § 101 odst. 1 návrh územně plánovací dokumentace vůbec předložit schvalujícímu orgánu.

### **K § 104 odst. 2**

Navrhuje se vypuštění povinnosti schvalujícího orgánu ověřovat soulad návrhu územně plánovací dokumentace právními předpisy, stanovisky dotčených orgánů a s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Toto ověření se podle systematiky zákona neprovádí v rámci schvalovacího řízení, ale v průběhu pořizování dokumentace, a je již zajištěno činností pořizovatele. Ověření souladu s tímto zákonem, prováděcími předpisy a nadřazenou územně plánovací dokumentací stejně jako s požadavky ochrany veřejných zájmů je úkolem pořizovatele a nadřazeného orgánu podle § 98 a § 101, nikoliv schvalujícího orgánu.

Je tedy nadbytečné, aby byla tato povinnost duplicitně ukládána i schvalujícímu orgánu, který neposuzuje věcný obsah odborných stanovisek, ale vykonává rozhodovací funkci na základě výsledků projednání.

Zároveň je do odstavce 2 doplňována pravomoc schvalujícího orgánu změnit předložený návrh se kterým nesouhlasí, pokud takové úprava nepředstavuje podstatnou úpravu ve smyslu § 103. Tato úprava reaguje na praktické potřeby obcí a krajů, kdy v průběhu schvalování vyvstanou formální nebo nepodstatné věcné nesrovnalosti, které by jinak vedly k neefektivnímu vracení dokumentace pořizovateli. Nové znění umožňuje schvalujícímu orgánu provést nepodstatnou opravu nebo úpravu návrhu přímo, čímž se urychluje proces schvalování a předchází se zbytečným průtahům.

Současně se zachovává princip proporcionality – pouze změny, které nemají podstatný vliv na obsah nebo účinky územně plánovací dokumentace, mohou být provedeny schvalujícím orgánem bez opětovného projednání.

V tomto i v souvisejících ustanoveních se zpřesňují otázky vydávání územně plánovací dokumentace jako opatření obecné povahy, podobně jako je tomu u právních předpisů. Rozlišuje se 1. schválení, což je okamžik rozhodnutí schvalujícího orgánu, 2. vydání, což je okamžik zveřejnění schválené územně plánovací dokumentace nebo její změny v národním geoportálu územního plánování a 3. účinnost, která nastává dnem doručení veřejné vyhlášky, oznamující toto zveřejnění.

### **K § 105 odst. 1, 2 a 3**

Obdobně jako v § 104 se i v tomto ustanovení zpřesňuje otázka vydávání územně plánovací dokumentace jako opatření obecné povahy, podobně jako je tomu u právních předpisů. Rozlišuje se 1. schválení, což je okamžik rozhodnutí schvalujícího orgánu, 2. vydání, což je okamžik zveřejnění schválené územně plánovací dokumentace nebo její změny v národním geoportálu územního plánování (obdobně jako u právních předpisů zveřejnění ve Sbírce zákonů a mezinárodních smluv) a 3. účinnost, která nastává dnem doručení veřejné vyhlášky, oznamující toto zveřejnění, není-li v ní v souladu s stanovena účinnost později..

Možnost stanovení pozdějšího data nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace se doplňuje rovněž obdobně jako je tomu u právních předpisů, neboť v řadě případů může být vhodné jednak stanovit delší „legisvakanci“ pro přípravu na platnost nové územně plánovací dokumentaci, jednak může být vhodné stanovit účinnost od začátku konkrétního roku, nebo alespoň konkrétního pololetí, čtvrtletí či měsíce, a nikoli jen v jakýkoli den vyplývající z okamžiku doručení veřejné vyhlášky. Tato změna rovněž souvisí s posílením autonomie samospráv při pořizování, schvalování a vydávání své vlastní územně plánovací dokumentace.

Navrhuje se vypustit část, která specifikovala náležitosti opatření obecné povahy při vydání územně plánovací dokumentace. Uvedené požadavky jsou obecně a dostatečně upraveny ve správním řádu, konkrétně v části šesté (§ 171 až 174), která stanoví náležitosti opatření obecné povahy. Opakování těchto náležitostí v samotném stavebním zákoně je tedy nadbytečné a neodůvodněně zvyšuje rozsah textu zákona bez přínosu pro právní jistotu nebo srozumitelnost.

Požadavek, aby opatření obecné povahy obsahovalo otisk úředního razítka, je navíc v rozporu s moderní praxí elektronického výkonu veřejné správy. Územně plánovací dokumentace se dnes vydává a zveřejňuje převážně v elektronické podobě, včetně její evidence v národním geoportálu územního plánování, kde se razítko nahrazuje kvalifikovaným elektronickým podpisem nebo uznávanou elektronickou pečeti.

### **K rušenému § 106 a § 107**

Navrhuje se vypuštění úpravy vyhodnocování uplatňování územně plánovací dokumentace, neboť po přenesení jejího pořizování do samostatné působnosti územních samosprávních celků je odpovědnost za vyhodnocování aktuálnosti územně plánovací dokumentace a pořízení jejích potřebných změn plně na územním samosprávném celku, v souladu s obecným úkolem územního plánování zjišťovat, posuzovat a vyhodnocovat stav území, potenciál jeho rozvoje, prognózy jeho dalšího vývoje a jeho civilizační, kulturní a přírodní hodnoty (§ 39 písm. a)) a dalšími navazujícími úkoly. Konkrétní postup, způsob projednání v orgánech samosprávného celku a s dalšími subjekty a časová perioda plnění těchto úkolů jsou interní záležitosti samosprávného celku. Speciální úprava vyhodnocování uplatňování územně plánovací dokumentace a zpracovávání zprávy o uplatňování se tím stává redundantní.

### **K § 108 odst. 1 a 2**

Ustanovení zpřesňují vydávání územně plánovací dokumentace jako opatření obecné povahy, podobně jako je tomu u právních předpisů. Rozlišuje se 1. schválení, což je okamžik rozhodnutí schvalujícího orgánu, 2. vydání, což je okamžik zveřejnění schválené územně plánovací dokumentace nebo její změny v národním geoportálu územního plánování a 3. účinnost, která nastává dnem doručení veřejné vyhlášky oznamující toto zveřejnění.

### **K § 108 odst. 3**

Jedná se o legislativně technickou úpravu související se změnou oznamování vydání a adresy uložení územně plánovací dokumentace dle § 105 odst. 2.

### **K rušenému § 108 odst. 4**

Ustanovení, které vyžadovalo explicitní prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch při změně územního plánu, je vypuštěno. Důvodem je ochrana práva obce na samostatné rozhodování v rámci samostatné působnosti, chráněného čl. 101 Ústavy, a odstranění právní nejistoty vyplývající z

nejasných kritérií, komu a jak by měla být potřeba prokazována. Ochrana nezastavěného území a důsledné využívání zastavěného či zastavitelného území je již zajištěna obecnými cíli a úkoly územního plánování, zejména cílem podle § 38 odst. 4 (vytvářet podmínky pro efektivní a hospodárné využívání zastavitelného území a ochranu nezastavitelného území) a úkolem podle §39 písm. e) (důsledné využívání zastavitelného území, revitalizace nevyužitých, znehodnocených nebo zanedbaných ploch). Dále jsou podle § 19 odst. 2 orgány územního plánování povinny soustavně sledovat uplatňování jimi vydané územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat ji.

Není také důvod rozlišovat v tomto směru mezi pořizováním nové územně plánovací dokumentace a jejích změn. Tento přístup je kompatibilní se závěry rozsudku NSS 6 As 67/2017, že se i v případě nového územního plánu se uplatňoval požadavek § 18 odst. 4 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., podle něž územní plánování určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků a vymezení zastavitelných ploch musí být odůvodněno zejména s ohledem na potenciál rozvoje území a využití stávajícího zastavěného území.

#### **K § 109 odst. 1 písm. b) a odst. 2**

Jedná se o legislativně-technickou úpravu navazující na zrušení institutu zprávy o uplatňování a změny působnosti ve věcech územního plánování.

#### **K § 109 odst. 2 písm. d)**

Jedná se o legislativně-technickou úpravu související se zrušením § 91 a sjednocením úpravy úhrady nákladů v § 92.

#### **K § 109 odst. 3**

Změna souvisí se zrušením institutu zadání změny. V důsledku toho se ruší rozdělení podnětů ke změně územně plánovací dokumentace na kvalifikovaný a „prostý“ podnět, který byl podle dosavadní úpravy projednán až v rámci příští zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace. I tento institut se ruší. Podnět splňující upravené (zjednodušené) základní náležitosti bude vždy bezodkladně předložen pořizovateli a pokud tomu nebrání formální důvody, také zastupitelstvu k rozhodnutí o pořízené změny.

#### **K § 109 odst. 3 písm. b)**

Doplnění odkazu na § 89 odst. 4 zajišťuje, aby i při vydávání stanoviska příslušného úřadu k posuzování vlivů změny územního plánu nebyly požadovány podrobnosti, které náleží až navazující územně plánovací dokumentaci nebo rozhodnutí. Úprava sjednocuje postup při pořizování územních plánů a jejich změn a zamezuje požadavkům přesahujícím přiměřenou míru podrobnosti. Tím se posiluje právní jistota a konzistentnost hierarchie územního plánování.

#### **K § 109 odst. 4**

Úpravou předmětného ustanovení se stanoví lhůty 20 a 30 dnů pro vydání stanovisek orgánu ochrany přírody a příslušného úřadu, které odpovídají lhůtám podle § 89 odst. 2 a 3. I na tato stanoviska se uplatní postup dle § 54 odst. 5, tj. k opožděným stanoviskům se nebude přihlížet.

#### **K rušenému § 109 odst. 5**

Odstavec 5 je navrhován ke zrušení z důvodu změny v § 109 odst. 2, kdy je nově upraveno, že podnět na pořízení změny se podává u příslušného pořizovatele. Odstavec 5 se proto stal obsoletní.

#### **K § 110 odst. 1**

Jedná se o legislativně-technickou úpravu související se zrušením institutu zadání změny.

#### **K § 110 odst. 2**

Vypuštěný text se v upraveném postupu podávání podnětů na pořízení změny a jejich posouzení stal nadbytečný, neboť v souvislosti s přenesením pořizování do samostatné působnosti územních samosprávných celků je odložení podnětu výlučně kompetencí pořizovatele a případné informování zastupitelstva o takovém úkonu vnitřní záležitostí územního samosprávného celku.

### **K § 110 odst. 3**

Navrhuje se jednoznačně stanovit, že pokud podnět neobsahuje potřebná stanoviska dotčených orgánů podle § 109 odst. 3, zajistí jejich doplnění pořizovatel. Úprava zajišťuje úplnost podnětu, jednotný postup a právní jistotu při jeho posuzování a zároveň uplatňuje lhůty a pravidla § 109 odst. 4, tj. že pro vydání stanovisek platí lhůty 20 a 30 dnů od doručení žádosti pořizovatele, přičemž k opožděným stanoviskům se dle § 54 odst. 5 nebude přihlížet.

### **K rušenému § 111 odst. 1 a novému § 111 odst. 1**

Jedná se o legislativně-technickou úpravu související se zrušením institutu zadání změny.

### **K § 111 odst. 2**

Jedná se o legislativně-technickou úpravu související se zrušením institutu zadání změny, kdy prvním úkonem schvalujícího orgánu ohledně pořizování změny je rozhodnutí o pořízení změny a jejím obsahu nebo zamítnutí podnětu na pořízení změny.

### **K § 111 odst. 3**

Vypuštění odkazu na § 91 odst. 1 a § 92 představuje legislativně-technickou úpravu související se zrušením § 91 a sjednocením úpravy úhrady nákladů v § 92. Pravomoc podmínit pořízení změny územně plánovací dokumentace úhradou nákladů se přenáší ze schvalujícího orgánu na pořizovatele. Zastupitelstvo si může tuto kompetenci vyhradit, ale není nutné mu ji ukládat zákonem.

Vypuštění posledních dvou vět souvisí se zrušením institutu společného jednání.

### **K § 111 odst. 4**

Doplnění odstavce 4 vychází z potřeby zajistit, aby při pořizování změny územně plánovací dokumentace byly posouzeny její vlivy na životní prostředí, pokud je to potřebné, tedy pokud navržená změna může mít významné negativní vlivy na životní prostředí.

V současném znění byla otázka posouzení změny územně plánovací dokumentace řešena ve fázi projednání zadání změny. Protože se institut zadání ve vztahu ke změně územně plánovací dokumentace ruší, musí být do zákona doplněna specifická úprava, kdy je pořizovatel povinen na základě stanoviska příslušného orgánu doplnit rozhodnutí o pořízení změny o požadavek na vyhodnocení vlivů.

### **K § 111 odst. 5**

Navržené úpravy souvisí se zrušením institutu zadání změny. Zároveň je odstraňován legislativní chyba odkazující na použití § 108, který je ustanovením tohoto oddílu o pořizování změny, který se na pořizování změny územně plánovací dokumentace použije bez dalšího. Upřesňuje se, že pokud některé z odkazovaných ustanovení odkazuje na zadání, rozumí se tím v případě změny územně plánovací dokumentace rozhodnutí o jejím pořízení a obsahu.

### **K § 111 odst. 6**

Vkládá se nový odstavec 6, který zavádí samostatný režim pro opravu chyb a zřejmých nesprávností v územně plánovací dokumentaci, který je oddělen od standardního procesu pořizování změny opatření obecné povahy, a to za účelem odstranění aplikačních nejasností, které v praxi vznikají při rozlišování mezi obsahovou změnou územně plánovací dokumentace a pouhou technickou nebo formálně korekční úpravou.

Rozšíření tohoto režimu také na vymezení zastavitelného území a na územní opatření zajišťuje jednotnost přístupu napříč jednotlivými nástroji územního plánování.

### **K § 111a**

Nové ustanovení zavádí zjednodušený a zrychlený postup pro pořizování nepodstatných změn územně plánovací dokumentace v zastavitelném území. Cílem je umožnit rychlou a efektivní úpravu územně

plánovací dokumentace v případech, kdy změna nepodléhá posouzení vlivů na životní prostředí, je technického, doplňujícího nebo zpřesňujícího charakteru.

Výčet zahrnutých změn reflektuje typické situace z praxe, jako je uvedení do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, zpřesnění podle § 73 odst. 4 a 5, úpravy hranic ploch a koridorů, úpravy podmínek pro rozhodování v území, změny regulačních prvků, etapizace výstavby nebo úpravy parametrických ukazatelů v omezeném rozsahu. Za nepodstatné se rovněž považují změny v souvislosti s obnovou podle § 264, které mají převážně technicko-korekční charakter.

Stanovení horní hranice změny objemu, výšky, koeficientu nebo kapacity na 25 % vymezuje jasné a objektivní kritérium pro posouzení intenzity změny a snižuje interpretační nejistotu při aplikaci ustanovení v praxi.

Použijí se pouze vybraná ustanovení pořizovacího procesu (§ 94, § 96–98, § 101, § 102, § 104 a § 105), a lhůty pro veřejné projednání a vyjádření dotčených orgánů se zkracují na polovinu.

Toto opatření má za cíl zrychlení řízení o nepodstatné změně v zastavitelném území, které umožní dosažení účinnosti takové změny územně plánovací dokumentace v extrémním případě během cca 2 měsíců, realisticky do 3 měsíců, což odpovídá praktickým potřebám územních samosprávných celků a investorů.

#### **K § 112 odst. 1**

Podle § 73 odst. 4 a 5 mají kraj a obec povinnost uvést svou územně plánovací dokumentaci do souladu s nadřazenou dokumentací. Pro vyloučení pochybností se doplňuje, že takové zpřesnění není podstatnou změnou územně plánovací dokumentace.

#### **K § 113 odst. 2 a rušenému § 113 odst. 3, 4, 5 a 6**

V odstavci 2 se zavádí povinnost oznámit zrušení regulačního plánu veřejnou vyhláškou, přičemž dnem jejího doručení nabývá zrušení účinnosti, a současně ukládá povinnost zveřejnit informaci o tomto zrušení v národním geoportálu územního plánování. Cílem této úpravy je oddělit právní účinek zrušení regulačního plánu od jeho technické evidence v digitálním systému. Oproti dřívější úpravě, která pracovala s vypuštěním dokumentace z geoportálu, se nově akcentuje, že i zrušené územně plánovací dokumentace mají zůstat v národním geoportálu zachovány, a to z důvodu potřeby zpětné dohledatelnosti a možnosti rekonstrukce historického stavu území.

Zachování zrušené dokumentace v geoportálu umožňuje transparentní sledování vývoje územního plánování v čase, zajišťuje právní jistotu při posuzování starších právních vztahů a usnadňuje přezkum dřívějších rozhodnutí či postupů. Informace o zrušení pak plní funkci aktuálního upozornění na změnu právního stavu, aniž by docházelo k odstranění samotného historického obsahu.

S ohledem na dobrovolnost regulačního plánu a sjednocení pořizování v samostatné působnosti obcí nemá smysl řešit formalizovaný proces pořizení zrušení regulačního plánu. Proto je formalizovaný proces zrušení regulačního plánu vypuštěn.

#### **K § 114 odst. 3 a 4**

Jedná se o legislativně-technickou úpravu navazující na změny v organizaci veřejné správy a působnosti orgánů územního plánování.

#### **K § 114 odst. 5**

Nahrazení pojmu zastavěného pojmem zastavitelného představuje legislativně-technickou úpravu zohledňující změnu terminologie v § 12 písm. h).

Změna pojmu „úřad územního plánování“ na „Úřad rozvoje území kraje“ představuje legislativně-technickou úpravu zohledňující změny v organizaci veřejné správy a v působnosti orgánů územního plánování.

Zároveň se upřesňuje, že odst. 5 se aplikuje i i při zrušení části územního plánu.

**K § 114 odst. 5, § 116 odst. 1, § 116 odst. 2, § 116 odst. 3, § 117 odst. 1, § 117 odst. 2, § 118 odst. 1, § 118 odst. 3, § 118 odst. 4, § 119 odst. 1, § 119 odst. 2, § 120 odst. 1, § 120 odst. 2, § 120 odst. 4, § 121 odst. 1, § 121 odst. 2, § 121 odst. 3, § 121 odst. 4, § 121 odst. 5, § 193 odst. 1 písm. a) a § 269 odst. 3**

Nahrazení pojmu zastavěného pojmem zastavitelného představuje legislativně-technickou úpravu zohledňující změnu terminologie v § 12 písm. h).

#### **K § 115a**

Nové ustanovení § 115a reaguje na potřebu efektivnějšího a koordinovaného pořizování územně plánovací dokumentace v případech, kdy více dokumentací (zásady územního rozvoje, územní plány nebo regulační plány) vzájemně souvisí a jejich samostatné pořizování by bylo zbytečně administrativně náročné, časově prodlužující a finančně nákladné.

Nová úprava umožňuje, aby schvalující orgány rozhodly o společném pořizování více dokumentací a o určení společného pořizovatele nebo koordinaci více pořizovatelů. Tím se zajišťuje, že související změny v území budou řešeny koherentně a jednotně..

Dále § 115a odst. 2 umožňuje, aby podklady, návrhy a úkony spojené se společným pořizováním byly sdruženy a prováděny společně. Schvalovací mechanismus vyžadující souhlas všech schvalujících orgánů při změně společně pořizované dokumentace zajišťuje, že koordinace nebude ohrožovat autonomii jednotlivých orgánů a respektuje principy demokratické kontroly a odpovědnosti. Zároveň je tak postaveno najisto, že společně pořizovaná územně plánovací dokumentace nebo její změna musí být schválena všemi příslušnými schvalujícími orgány, aby mohly nabýt platnosti a účinnosti.

#### **K § 116 odst. 1, § 121 odst. 2 a § 223 odst. 1 písm. e)**

Nahrazení pojmu zastavěného pojmem zastavitelného představuje legislativně-technickou úpravu zohledňující změnu terminologie v § 12 písm. h).

#### **K § 116 odst. 1**

V odstavci 1 se zpřesňuje, že zastavitelné území podle tohoto ustanovení se vymezuje pouze na území obce bez účinného územního plánu, neboť jinak je stanoveno přímo územním plánem.

#### **K § 116 odst. 2**

Historické vymezení pozemků v zastavěné části obce k 1. 9. 1966 je zastaralé a v mnoha obcích nereflektuje aktuální stav ani potenciál rozvoje. Proto je navrhováno při vymezení zastavitelného území v obci, který nemá územní plán vycházet z územně analytických podkladů, které poskytují aktuální a systematicky zpracované informace o území, využití ploch, infrastruktury a ekologických vazbách.

Úprava v písm. d) reaguje na zrušení pojmu „intravilán“.

#### **K § 116 odst. 3**

Nahrazení pojmu zastavěného pojmem zastavitelného představuje legislativně-technickou úpravu zohledňující změnu terminologie v § 12 písm. h). Slovo „vždy“ se vypouští jen jako legislativně-technicky nadbytečné, neboť význam právní normy je stejný i bez něj.

#### **K § 116 odst. 3 písm. a)**

Úprava v písm. a) a c) reaguje na nahrazení pojmu „zázemí domu“ pojmem „zázemí stavby“ v § 12 písm. c).

#### **K § 116 odst. 3 písm. c)**

Nahrazení pojmu zastavěného stavebního pozemku pojmem pozemek zázemí domu představuje legislativně-technickou úpravu zohledňující změnu terminologie v § 12 písm. c).

#### **K rušenému § 116 odst. 4**

Vypouštění ustanovení představovalo duplicitní a legislativně nadbytečnou úpravu. Vypuštěním daného ustanovení se text zákona zjednodušuje a zpřehledňuje.

#### **K nadpisu části třetí hlavy III díl 5 oddílu 2**

Nahrazení pojmu zastavěného pojmem zastavitelného představuje legislativně-technickou úpravu zohledňující změnu terminologie v § 12 písm. h).

#### **K § 117 odst. 1**

Jedná se o legislativně-technické úpravy související se vznikem úřadu rozvoje území kraje dle § 17b a jeho působností ve věcech územního plánování dle § 21 odst. 3 písm. g).

#### **K § 117 odst. 2**

Jedná se o legislativně technické úpravy související se změnou terminologie v § 12 písm. h), doplnění definice nestavební plocha v § 12 písm. j) a se zrušením pojmu „intravilán“.

#### **K rušenému § 117 odst. 2 písm. c)**

Písm. c) je navrženo k vypuštění z důvodu jeho nízké relevance pro moderní územní plánování. Pozemky označované jako zbořeníště představují dočasný stav území, který se může rychle změnit v rámci stavebních úprav či revitalizace. Jejich trvalé vymezování jako nestavebních ploch je proto z hlediska dlouhodobého plánování nevhodné. Vypuštění této kategorie přispívá k jednoduššímu, přehlednějšímu a stabilnějšímu právnímu rámci pro vymezování zastavitelných a nestavebních ploch, přičemž zůstávají zachovány trvalé nestavební plochy (parky, lesy, vinice), které vyžadují dlouhodobou ochranu.

#### **K rušenému § 117 odst. 3**

Ustanovení je vypouštěno pro nadbytečnost, neboť toto vyplývá již z § 12 písm. j).

#### **K § 117 odst. 3**

Jedná se o legislativně-technické úpravy související se vznikem úřadu rozvoje území kraje dle § 17b a jeho působností ve věcech územního plánování dle § 21 odst. 3 písm. g).

Nahrazení pojmu zastavěného pojmem zastavitelného představuje legislativně-technickou úpravu zohledňující změnu terminologie v § 12 písm. h).

#### **K § 117 odst. 4**

Zároveň se zdůrazňuje, že vymezení zastavitelného území podle tohoto dílu je dočasné a platí pouze do vydání územního plánu.

#### **K § 118 odst. 1 až 4**

Nahrazení pojmu zastavěného pojmem zastavitelného představuje legislativně-technickou úpravu zohledňující změnu terminologie v § 12 písm. h).

#### **K § 118 odst. 3 písm. b)**

Jedná se o legislativně technické úpravy související s doplněním definice nestavební plocha do § 12 písm. i).

#### **K rušenému § 118 odst. 4 písm. d)**

Posouzení souladu s jednotným standardem je technickým a interním kritériem, které je v praxi často již zahrnuto do vyhodnocení souladu s § 116 odst. 2 a 3 a dalších požadavků územního plánování.

Zachování tohoto požadavku by znamenalo duplicitní administrativní postup, který nepřidává hodnotu pro proces vymezení zastavěného území ani pro jeho právní účinky.

### **K § 119 odst. 1 a odst. 2**

Nahrazení pojmu zastavěného pojmem zastavitelného představuje legislativně-technickou úpravu zohledňující změnu terminologie v § 12 písm. h).

### **K rušenému § 119 odst. 3 až 6**

Vymezování zastavitelného území je podle § 116 odst. 2 pouze popisem stavu podle posledního účinného územního plánu, nebo nemá-li obec územní plán, podle územních analytických podkladů. Vzhledem k tomu, že jde jen o přepis faktického stavu, není třeba, aby se k němu vyjadřovaly dotčené orgány a aby se jeho pořizování komplikovalo procedurami typickými pro pořizování územně plánovací dokumentace, jejímž cílem je stav území plánovat a měnit. Též ve změnách složkových zákonů dochází v souvislosti s tím k rušení kompetencí dotčených orgánů při vymezování zastavitelného (dříve zastavěného) území s tím, že není důvod, aby se vyjadřovaly.

### **K § 120 odst. 1**

První věta se vypouští v návaznosti na vypuštění § 119 odst. 3 až 6. V návaznosti na změnu terminologie se slovo „zastavěný“ nahrazuje slovem „zastavitelný“.

### **K § 120 odst. 2**

Výslovně se uvádí, že předmětem zveřejnění je informace o vymezení zastavitelného území, nikoli samotné vymezení jako právní akt. Tato úprava přispívá k větší srozumitelnosti ustanovení a k jasnému oddělení samotného pořízení a vydání zastavitelného území od jeho následné informační publikace prostřednictvím veřejné vyhlášky.

### **K § 120 odst. 3**

Vypuštěný text byl nadbytečný, neboť daná úprava vyplývá již z odst. 2 a z obecné úpravy ve správním řádu.

### **K novému § 120 odst. 3**

Dochází ke zjednodušení právní úpravy, kdy zákon nově stanoví pouze, že vymezení zastavitelného území opatří pořizovatel záznamem o účinnosti.

### **K § 120 odst. 2, odst. 4, § 121**

V návaznosti na změnu terminologie se slovo „zastavěný“ nahrazuje slovem „zastavitelný“.

### **K § 122 odst. 1**

Pojem „nezastavěné území“ byl spojen s faktickým stavem území, které dosud není zastavěno, s ohledem na nemožnost průběžně reagovat na změny ve faktickém rozsahu zastavění území však tomuto faktickému stavu zcela neodpovídal. Proto je navrhován nový pojem „nezastavitelné území“, který přesněji vyjadřuje právní charakter území, v němž není možné umisťovat stavby určené pro zástavbu. Cílem je odlišit trvale chráněné a nezastavitelné plochy od pouhých „dosud nezastavěných“ ploch v území, která mohou být určeny k rozvoji. Záměry, které lze v nezastavitelném území povolovat, se stanoví taxativním výčtem, přičemž se z návětí vypouští podmínka povolování záměrů v souladu s charakterem území, neboť se pojmově jedná o území, v němž není možné umožňovat zástavbu, tudíž by bylo problematické až nemožné určit charakter území pro účely výstavby, která v místě zatím neexistuje.

V rámci taxativního výčtu se v písmenu g) doplňuje zlepšení podmínek využití takového území pro sport (mimo rekreaci a cestovní ruch). Toto doplnění sleduje zpřesnění a rozšíření účelu, pro který mohou být zlepšovány podmínky využití území. Původní formulace akcentovala zejména rekreaci a cestovní ruch, přičemž sportovní aktivity byly zahrnuty pouze implicitně. V praxi však sport představuje samostatnou a významnou kategorii využití území, která má odlišné nároky na infrastrukturu, prostorové uspořádání i vybavenost území.

Výslovné zakotvení sportu proto odstraňuje interpretační nejasnosti a zajišťuje, že opatření směřující ke zlepšení podmínek pro sportovní aktivity – ať již organizované či neorganizované – budou

jednoznačně podřaditelná pod toto ustanovení. Zároveň reflektuje rostoucí význam sportu pro kvalitu života obyvatel, veřejné zdraví i atraktivitu území, a to jak ve vazbě na místní využití, tak i v kontextu návštěvnosti území.

Navržená úprava rovněž umožňuje lépe zohlednit specifické potřeby sportovní infrastruktury, jako jsou sportoviště, tréninkové plochy či doprovodná zařízení, které nemusí být vždy plně pokryty pojmem rekreace nebo cestovní ruch.

#### **K § 122 odst. 3**

Nahrazení pojmu zastavěného pojmem zastavitelného představuje legislativně-technickou úpravu zohledňující změnu terminologie v § 12 písm. h).

#### **K § 123 odst. 3**

Zákon stanoví, že územní opatření o stavební uzávěře se vydává na nezbytně nutnou dobu, nesmí však přesáhnout 4 roky. Původní délka 6 let se tak o 2 roky zkracuje, a to za účelem dosažení stabilizace situace v území co možná nejdříve.

#### **K § 123 odst. 5**

Navrhované vypuštění slova „veřejně prospěšné“ sleduje rozšíření okruhu staveb dopravní a technické infrastruktury, jejichž realizaci nelze omezit nebo zakázat územním opatřením o stavební uzávěře. Původní formulace vázala tuto výluku výhradně na stavby, které jsou formálně vymezeny jako veřejně prospěšné v příslušné územně plánovací dokumentaci. Takové omezení však v praxi působilo neodůvodněné překážky, neboť ne všechny stavby dopravní a technické infrastruktury celostátního či nadmístního významu musí být vždy explicitně označeny jako veřejně prospěšné, přestože jejich realizace je ve veřejném zájmu.

Vypuštěním uvedeného pojmu dochází k odstranění této formální podmínky a k zajištění, že stavební uzávěra nebude bránit realizaci všech relevantních staveb dopravní a technické infrastruktury, které jsou vymezeny v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje. Tím se posiluje kontinuita a předvídatelnost přípravy a realizace klíčových infrastrukturních záměrů, které jsou zásadní pro fungování území a jeho rozvoj.

#### **K § 125 odst. 3**

Zákon stanoví najisto, že územní opatření o asanaci území může nabýt účinnosti hned následující den po vyvěšení veřejné vyhlášky, pokud tak vláda, rada kraje či obce určí. Reaguje se tak na potřeby praxe, kdy takové opatření se vydává z důvodu postižené konkrétního území havárií či pohromou a kde je třeba velmi rychlého zásahu.

#### **K nadpisu § 128**

Nově navržený název ustanovení reflektuje nově vkládané ustanovení § 128 odst. 6 upravující možnost zrušení územního opatření.

#### **K § 128 odst. 2**

Jedná se o technickou úpravu reflektující zpřesnění textu zákona.

#### **K § 128 odst. 3**

Dochází ke zjednodušení právní úpravy, kdy zákon nově stanoví pouze, že územní opatření se opatří záznamem o účinnosti, což je nezbytná náležitost pro navazující praktické kroky. Obsah záznamu o účinnosti se nicméně vypouští pro nadbytečnost, neboť vyplývá z obecné úpravy ve správním řádu. Navíc požadavek na otisk razítka je v rozporu s elektronickou podobou opatření obecné povahy.

#### **K § 128 odst. 4 a 5**

Změny představují legislativně-technickou úpravu navazující na vznik Úřadu dle § 17 a násl. a na změny v organizaci veřejné správy a v působnosti orgánů územního plánování.

#### **K § 128 odst. 6**

Doplňuje se chybějící úprava upravující možnost zrušení územního opatření.

#### **K § 129**

Jedná se o legislativně technickou úpravu reagující na změny v organizaci veřejné správy a působnosti orgánů územního plánování.

#### **K § 130 odst. 1**

Navrhuje se výslovně stanovit, že kromě „hlavních“ stran plánovací smlouvy (stavebník, územně samosprávný celek, případně vlastník veřejné infrastruktury) může být její stranou také organizace podle horního zákona, případně i další osoby (např. vlastníci sousedních pozemků, investoři infrastruktury, developerské společnosti nebo právnické osoby zajišťující koordinaci dopravních či technických sítí). Tím se umožňuje komplexnější dohoda o součinnosti všech dotčených subjektů a odstraňují výkladové nejasnosti, zda lze do smluvního vztahu přizvat další subjekty mimo úzce vymezený okruh.

#### **K § 130 odst. 3**

Nové znění ustanovení přenáší odpovědnost za zveřejnění plánovací smlouvy a jejích změn či zániku přímo na obec, městskou část hlavního města Prahy nebo kraj. Tento krok zjednodušuje a urychluje proces zveřejňování, snižuje administrativní zátěž úřadů a zajišťuje, že informace jsou aktuální a veřejně dostupné bez zbytečného prodlení.

#### **K § 130 odst. 4**

Odstavec 4 explicitně stanoví, že plánovací smlouva není důvodem pro vyloučení úředních osob její strany z projednávání a rozhodování věci podle správního řádu. Staví se tak najisto, že uzavření plánovací smlouvy krajem, obcí či městskou částí jako jednou ze stran smlouvy, nemůže být důvodem pro vyloučení z důvodu podjatosti.

#### **K § 131 odst. 2 písm. c)**

Doplněním písm. c) se umožňuje, aby se strany plánovací smlouvy zavázaly k zajištění společného řešení požadavků na výstavbu podle § 137 odst. 6. Cílem je posílit koordinaci mezi obcí, vlastníky veřejné infrastruktury a stavebníky, zvýšit právní jistotu účastníků a zajistit efektivní a předvídatelnou realizaci územních záměrů.

#### **K § 131 odst. 3 písm. f)**

Doplněním písm. f) se stavebníkovi umožňuje zavázat se k poskytnutí příspěvku na společné řešení požadavků na výstavbu podle § 137 odst. 6. Cílem je podpořit koordinaci mezi stavebníky a veřejnými subjekty, zajistit spravedlivé rozložení nákladů a zvýšit efektivitu a předvídatelnost realizace záměrů, přičemž je zároveň posílena právní jistota a transparentnost plánovacích smluv.

#### **K § 131 odst. 3 písm. g)**

Doplněním písm. g) se stavebníkovi umožňuje zavázat se k poskytnutí peněžního nebo věcného plnění, a to jako podílu na ekonomické aktivitě daného dokončeného záměru (tedy na zisku z této aktivity). Zákon tedy staví najisto, že taková plnění jsou možná a žádoucí.

#### **K § 132 odst. 1**

Podle současného znění schvaluje plánovací smlouvy (i jejich změny) zastupitelstvo příslušného územně samosprávného celku. Z praktického hlediska však u změn plánovacích smluv může být problematické, a to z důvodu frekvence zasedání zastupitelstev větších měst zpravidla jednou za čtvrt roku.

Plánovací smlouva přitom představuje relativně živý dokument, který si obvykle vyžádá změny ať už ve smyslu obsahu plnění stran či termínů jejich realizace. Toto potvrzují zkušenosti městských částí hlavního města Prahy se smlouvami o spolupráci (jinak známé také jako kontribuční smlouvy), které

byly uzavírány za předcházející právní úpravy jako soukromoprávní inominátní smlouvy, a které zpravidla schvalovala rada v rámci své zbytkové pravomoci. podle § 94 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. V souvislosti s potřebou změny plánovací smlouvy není přitom pro žádnou ze smluvních stran ekonomické čekat na zasedání zastupitelstva, které se může konat až několik týdnů po nalezení shody mezi smluvními stranami na změně plánovací smlouvy. Stejně tak není z pohledu hospodaření územních samosprávních celků vhodné, aby bylo nezbytné svolávat mimořádné zasedání zastupitelstva pouze za účelem schválení změny plánovací smlouvy, když by současně neexistovala potřeba řešit na zasedání žádné jiné otázky. Za tímto účelem je proto navrhována možnost přenést pravomoc schvalovat změny plánovací smlouvy, jejichž obsahem nejsou ujednání, která jsou dle zákona o obcích nebo zákona o krajích vyhrazeny zastupitelstvu, na radu územního samosprávného celku.

Je přitom ponecháno na zhodnocení zastupitelstva příslušného územního samosprávného celku, zda na radu schvalování změn plánovacích smluv přenechá, nebo zda si tuto pravomoc ponechá.

Dále se do ustanovení doplňuje, že jak o plánovací smlouvě samotné, tak o záměru, který je jejím předmětem, lze konat místní referendum pouze před uzavřením plánovací smlouvy. Tato úprava reaguje na možný rozpor mezi závazky samospráv, vyplývající na jedné straně z uzavřených plánovacích smluv a na druhé straně ze závazných výsledků referenda. Podle dosavadní judikatury existence smlouvy nebo jiného závazku mezi obcí a developerem nebrání konání místního referenda (například nálezy sp. zn. III. ÚS 995/09 nebo III. ÚS 873/09). Ačkoliv se tato rozhodnutí týkají dříve uzavíraných soukromoprávních smluv, nelze vyloučit, že by se aplikovaly i na aktuálně účinnou úpravu. Důsledkem by pak byla povinnost obce řídit se výsledky referenda, tedy porušit smluvní závazky z plánovací smlouvy. To by zároveň zakládalo odpovědnost obce za porušení soukromoprávních závazků, včetně náhrady způsobené škody (například usnesení NS 25 Cdo 165/2018). Navržená úprava těmito nežádoucím důsledkům předchází, když nově stanoví výše uvedenou podmínku přípustnosti referenda. Koná-li se referendum před uzavřením plánovací smlouvy a je platné, je jeho výsledek pro obec při uzavírání plánovací smlouvy závazný (plánovací smlouva odporující tomuto výsledku by tedy byla nezákonná). Naopak po uzavření plánovací smlouvy je obec v samostatné působnosti vázána touto smlouvou, což dle nově navržené úpravy není možné zpochybnit následným konáním referenda.

#### **K § 132 odst. 2**

Změny představují legislativně-technickou úpravu související se změnami v organizaci veřejné správy a působnosti orgánů územního plánování.

#### **K § 132 odst. 3**

Změny představují legislativně-technickou úpravu související se změnami v organizaci veřejné správy a působnosti orgánů územního plánování.

#### **K § 132 odst. 4**

Pokud stavebník předloží obci, kraji či městské části hlavního města Prahy návrh na uzavření plánovací smlouvy, který odpovídá podmínkám územního anebo regulačního plánu, měly by kraj, obec a městská část hlavního města Prahy plánovací smlouvu uzavřít. Navrhuje se, aby případný nesouhlas kraje, obce či městské části hlavního města Prahy s uzavřením takové plánovací smlouvy bylo možné nahradit rozhodnutím soudu podle § 161 odst. 3 OSŘ. Soud ověří splnění podmínek pro uzavření plánovací smlouvy stanovených územním nebo regulačním plánem a v případě, že tyto budou návrhem plánovací smlouvy splněny, nahradí svým rozhodnutím souhlas obce, kraje či městské části hlavního města Prahy s uzavřením smlouvy; v opačném případě návrh stavebníka zamítne.

#### **K § 133 odst. 1**

Dosavadní znění ustanovení omezovalo náhradu škody spočívající ve snížení hodnoty pozemku pouze na situace, kdy pozemek sloužil k zajištění dluhu (např. byl zatížen zástavním právem). Takové omezení však nemělo věcné ani systémové opodstatnění a vedlo k nerovnému postavení vlastníků pozemků. V praxi totiž může dojít k podstatnému znehodnocení pozemku v důsledku změny územního plánu i v případě, že pozemek neslouží k zajištění dluhu.

Úpravou je v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod posilována ochrana vlastnického práva a zpřesňován výklad ustanovení tak, aby bylo zřejmé že nárok na náhradu škody za snížení hodnoty pozemku se vztahuje na všechny případy, kdy ke škodě došlo v důsledku změny územně plánovací dokumentace a které nespádají pod případy dle odstavce 3 a 4, bez ohledu na to, zda byl pozemek použit k zajištění dluhu.

### **K § 133 odst. 3**

Navrhuje se prodloužit dobu, po kterou náleží oprávněné osobě náhrada za zrušení nebo významné omezení zastavitelnosti pozemku z 5 na 6 let.

### **K § 135 odst. 2**

Nahrazení slov „v plné výši“ pojmem „ve výši odpovídající snížení škody“ zpřesňuje právní úpravu tak, aby povinnost vrátit náhradu odpovídala skutečnému rozsahu obnovené zastavitelnosti pozemku. Nové znění zajišťuje spravedlivé a přiměřené vypořádání mezi vlastníkem a poskytovatelem náhrady, brání neodůvodněnému obohacení a respektuje princip proporcionality při částečné obnově využitelnosti pozemku.

### **K rušené hlavě IV v části třetí**

Jedná se o legislativně technickou úpravu související s přesunem ustanovení do § 39a.

### **K § 136a**

Původní úprava politiky architektury a stavební kultury je přesunuta z konce části třetí na její začátek, tj. z § 136a do nového § 39a, což systematicky vyjadřuje její zásadní význam pro aplikaci celého zákona.

### **K § 137 odst. 2**

Do úvodního ustanovení hmotného práva se doplňují základní zásady pro výklad a použití požadavků na výstavbu. První doplňná věta (věta druhá odstavce 2) stanoví, že *Požadavky na výstavbu se používají s ohledem na jejich technickou, funkční a ekonomickou proveditelnost tak, aby jejich výklad a povinnost jejich použití nebyly zjevně nepřiměřené přínosům, které tyto požadavky sledují.* Jde jednak o obecnou výkladovou zásadu pro interpretaci a používání požadavků na výstavbu, jednak o základní hmotněprávní pokyn pro rozhodování o výjimce z požadavků na výstavbu podle § 138 odst. 1 a § 228. Tím se žádoucím způsobem stanoví alespoň základní rámec úvah, které by měl stavební úřad při rozhodování o výjimce zohledňovat, a tím pádem se i zvyšuje předvídatelnost a právní jistota v tomto typu řízení.

Přestože na udělení výjimky obecně neexistuje právní nárok, a ani tato úprava jej nezavádí, z principů demokratického právního státu i z konstantní judikatury je evidentní, že absolutní a ničím neomezené správní uvážení v moderním právním státě neexistuje (viz např. RS NSS 6 A 25/2002, 906/2006 Sb. NSS). Každé správní uvážení má své meze, vyplývající především z ústavních principů zákazu libovůle, principu rovnosti, zákazu diskriminace, principu proporcionality a ze základních zásad činnosti správních orgánů. Dodržení těchto mezí podléhá soudnímu přezkumu. Přestože tedy neexistuje nárok na udělení výjimky, existuje nárok na spravedlivý proces při rozhodování o výjimce (NSS 1 As 52/2012, 5 As 190/2019, 2 As 213/2021 ad.). Navrhovaná právní úprava tento procesní nárok posiluje o základní hmotněprávní kritéria, která by měl stavební úřad hodnotit. Rozhodně není správný, resp. je nezákonný takový přístup některých stavebních úřadů, které a priori odmítají udělovat výjimky.

Kritéria v odstavci 2 navazují na obecné principy celého zákona, mezi které patří zejména základní zásada, ale i konkrétní požadavek posuzování proporcionality mezi kolidujícími zájmy, včetně kolize mezi zájmy veřejnými (mezi které patří i požadavky na výstavbu) a soukromými zájmy stavebníka a dalších dotčených osob. Tento požadavek je obecně vyjádřen již v § 1a odst. 2 v tom, že *V případě rozporu zájmů stavební úřad porovná jejich význam a závažnost s cílem zajistit, aby zásah do žádného z nich svými nepříznivými následky nepřesahoval přínosy, nepřekračoval limitní hodnoty stanovené právními předpisy a výsledné řešení bylo v souladu s převažujícím veřejným zájmem a oprávněnými zájmy přímo dotčených osob. Přitom vychází ze stávajícího stavu poznání a ekonomicky a technicky přijatelných možností řešení.*

Zároveň navržená úprava usiluje o zohledňování konkrétní situace, konkrétních podmínek a „zdravého rozumu“, aby nebyl stavebník nucen realizovat zjevně, tj. na první pohled (*prima facie*) nesmyslné požadavky. Je třeba vycházet i z toho, že požadavky na výstavbu jsou požadavky obecnými a typovými, které ne vždy musí dobře vyhovovat každému jednotlivému záměru. Pro stávající stavby, drobné stavby či stavby kulturních památek to bude spíše pravidlem, proto se pro ně relativizuje použití požadavků důsledněji v odstavcích 4, 5 a 6 slovem „přiměřeně“. I pro novostavby však mohou nastávat situace, kdy striktní trvání na splnění všech požadavků na výstavbu může být zjevně nevhodné nebo nepřiměřené přínosům, které tyto požadavky sledují. V těchto situacích zákon zakládá sice nenárokový, ale přesto pádný důvod pro udělení výjimky podle § 138 odst. 1, případně pro rozumný proporcionální výklad požadavků na výstavbu i bez nutnosti udělení výjimky.

Rozlišit situace, které budou řešitelné pouhým výkladem požadavků na výstavbu, od situací, které budou vyžadovat udělení formalizované výjimky z požadavků na výstavbu, nemusí být jednoduché, nicméně jde jen o otázku formy. Výsledek bude v obou případech stejný a jeho přezkum též, neboť v obou případech se výsledek projeví přímo v rozhodnutí stavebního úřadu o záměru. V případě pouhého výkladu se výsledek projeví v odůvodnění rozhodnutí a v případě formálně udělené výjimky i ve výroku rozhodnutí o výjimce, který je však integrován do rozhodnutí o záměru ve smyslu § 228. Bude tedy především věcí metodiky a praxe, jak nastaví hranici mezi tím, co je ještě řešitelné výkladem a co již bude vyžadovat formalizované udělení výjimky. Obecně lze uvést, že tam, kde požadavky na výstavbu umožňují určitou volnost a správní uvážení, bude jejich modifikace spíše jen věcí výkladu. Naopak při striktním stanovení konkrétních hodnot bude spíše na místě udělit výjimku.

Pokud by stavebník nepožádal o výjimku s tím, že s ohledem na výklad požadavků na výstavbu ve smyslu odstavce 2 považuje svůj záměr za souladný se všemi požadavky, ale stavební úřad by byl toho názoru, že souladný není, ale mohla by se povolit výjimka, musí stavebníka vyzvat podle § 194a a vyrozumět ho o svém předběžném závěru a jeho důvodech a poučit jej o možnostech řešení.

Druhá doplněná věta (věta třetí odstavce 2) stanoví, že *Pokud je použití požadavků na výstavbu vyloučeno nebo omezeno v důsledku jiných právních předpisů, jiných požadavků na výstavbu nebo územního plánu nebo regulačního plánu, použijí se požadavky na výstavbu přiměřeně okolnostem a zásadám podle § 1a*. Tato věta omezuje striktní závaznost požadavků na výstavbu v případě kolizí, při kterých jejich použití vylučují nebo omezují jiné právní povinnosti dané buď přímo právními předpisy nebo požadavky územního plánu nebo regulačního plánu. V těchto případech se požadavky na výstavbu použijí pouze přiměřeně (stejně jako v případě kulturních památek a drobných staveb podle odstavce 6). Podle čl. 42 legislativních pravidel vlády vyjadřuje slovo „přiměřeně“ ve spojení s odkazem na jiné ustanovení téhož nebo jiného právního předpisu volnější vztah mezi tímto ustanovením a vymezenými právními vztahy, na rozdíl od slova „obdobně“, které v právních předpisech znamená stejně (v plném rozsahu).

Přiměřené použití požadavků na výstavbu neznamena rezignaci na jejich plnění, ale potřebu vyhodnotit v konkrétní situaci, které lze legálně splnit a které ne. I v těchto případech je třeba využít test proporcionality a vážení zájmů, což je vyjádřeno v závěru věty odkazem na „okolnosti a zásady podle § 1a“. Aplikace této věty nevede nutně k aktivaci rozhodování o výjimce podle § 238 odst. 1 a § 228, ale k modifikaci posuzování splnění požadavků na výstavbu v samotném řízení o povolení záměru ve smyslu § 193 odst. 1 písm. c), a v případě technických požadavků na výstavbu k modifikaci povinností projektanta nebo osoby uvedené v § 156 odst. 2 ve smyslu § 162 odst. 4 a 5.

### **K § 137 odst. 3**

Do odstavce 3 se doplňuje výslovné ustanovení, že *Lze-li požadavky na výstavbu nebo požadavky na stavby podle § 167 splnit více způsoby, náleží jejich volba stavebníkovi nebo vlastníkovi stavby*. Zdůrazňuje se tím svoboda a autonomie vůle stavebníka v tom, jakým způsobem požadavky na výstavbu splní. Uvedený závěr by bylo nutno dovodit i dříve, nicméně výslovná právní úprava jej stanoví nejen na jisto, ale zároveň je jejím cílem explicitě bránit stavebním úřadům prosazovat vůči stavebníkovi vlastní úřední názor a vlastní řešení bez opory v zákoně.

#### **K § 137 odst. 4**

V případě textace, jaké požadavky na výstavbu nemusí být v konkrétně stanovených případech staveb uplatněny, se obrací formulace, jakou je tato výjimka z pravidla vyjádřena. Zatímco dosavadní znění formuluje hypotézu nevhodně a méně srozumitelně negativně (*V rozsahu, v jakém to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nebo jiný veřejný zájem nevylučují...*) a navazuje obecně platným pravidlem, nová textace formuluje správněji omezení pravidla s pozitivně vyjádřenou hypotézou. Text se tak vrací k původní vhodnější verzi, která byla součástí původního návrhu nového stavebního zákona v r. 2019. Význam se tím však nemění. I nadále jde o omezení jinak kogentní závaznosti požadavků na výstavbu, a to pro vyjmenované případy a v rozsahu, v jakém to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nebo jiný veřejný zájem vylučují, nebo pokud by jejich uplatnění bylo zjevně ekonomicky nepřiměřené vůči přínosům. Nejde tedy o výjimku ve smyslu § 138 odst. 1, o které by procesně rozhodoval stavební úřad podle § 228, ale o přímé hmotněprávní pravidlo omezující aplikaci požadavků na výstavbu, které projektant a stavební úřad pouze obsahově vyhodnocují při zpracování projektové dokumentace podle § 158 odst. 1 a § 162 odst. 4 a při posuzování souladu záměru s právními předpisy podle § 193 odst. 1 písm. c).

I zde platí, že pokud by byl stavební úřad toho názoru, že § 137 odst. 4 použít nelze, ale mohla by se povolit výjimka z požadavků na výstavbu podle § 138 odst. 1, vyzve stavebníka podle § 194a a vyrozumí ho o svém předběžném závěru a jeho důvodech a poučí jej o možnostech řešení.

Novinkou v návěti hypotézy je doplnění zjevné ekonomické nepřiměřenosti požadavků na výstavbu v porovnání mezi náklady na jejich splnění a dosaženými přínosy, které tyto požadavky sledují. Nejde však o nepřiměřenost jakoukoli, ale o nepřiměřenost zjevnou, tj. takovou, která je evidentní každému i bez potřeby složitého dokazování na první pohled (např. zateplovat budovu, která se nevytápí; budovat výtah do kostelní věže; trvat na dvou oddělených toaletách v podniku, který má sotva pár míst a kam se evidentně nevejdou apod.). Zákon respektuje, že zejména při změnách již dokončené stavby může být dodržení všech požadavků na výstavbu náročnější než v případě, kdy se staví nová stavba tzv. na zelené louce.

Ustanovení § 137 odst. 4 bylo doposud v praxi stavebních úřadů opomíjeno a též teorie jej kritizovala jako „bolavé“ a vágní (Stáša, J. Nad některými slabiny stavebního zákona. Správní právo, 3-4/2025, str. 334). Pro lepší aplikovatelnost v praxi proto zákon nově explicitně uvádí demonstrativní výčet požadavků na výstavbu, které se typicky při splnění zákonem definovaných kritérií neuplatní. Jde zejména o požadavky na parkování, odstupy, denní osvětlení, zastínění, izolační vlastnosti, úsporu energie, přístupnost, schodiště, výtahy, plochy, výšky, šířky a další požadavky podle § 145 odst. 1 písm. c) až g).

Toto hmotněprávní pravidlo se nově též propisuje do požadavků na obsah dokumentace pro povolení stavby v § 158 odst. 1, a to tak, že dokumentace má nově obsahovat též výslovné odůvodnění řešení, které využívá možnost odchýlného použití požadavků na výstavbu podle § 137 odst. 4 až 8 nebo které navrhuje udělit výjimku podle § 138 odst. 1.

Konečně se ve výčtu v § 137 odst. 4 rozšiřuje okruh záměrů, kdy požadavky na výstavbu být uplatněny nemusí, a to o záměry v proluce, neboť jsou determinovány prostorovými parametry proluky a technickými návaznostmi na okolní zástavbu.

#### **K § 137 odst. 5**

Po dohodě s Hasičským záchranným sborem se v návaznosti na odstavec 4 do zákona doplňuje další pravidlo, že pokud nelze u vyjmenovaných staveb ze závažného stavebně technického důvodu, nepřiměřených ekonomických nákladů nebo ochrany jiného převažujícího veřejného zájmu splnit ani požadavky na výstavbu podle § 145 odst. 1 písm. a) a b) (mechanickou odolnost a stabilitu a požární bezpečnost), nemusí se tyto požadavky použít, pokud je v projektové dokumentaci zpracované autorizovanou osobou doloženo, že navrhované řešení zajišťuje dosažení alespoň rovnocenného výsledku a úrovně bezpečnosti.

## **K § 137 odst. 6 až 8**

Návrh zákona nově řeší uplatnění požadavků na výstavbu ve specifických situacích.

Odstavec 6 se věnuje kulturním památkám nebo stavbám nebo pozemkům, které se nacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách. Požadavky na výstavbu se v případě těchto staveb uplatní pouze přiměřeně s ohledem na zájmy státní památkové péče. U drobných staveb se pak požadavky na výstavbu uplatní přiměřeně (tzn. ne nutně v celém rozsahu), a to s ohledem na charakter stavby.

Odstavec 7 stanoví, že požadavky na výstavbu, jejichž povaha to nevylučuje, lze splnit též poskytnutím příspěvku na jejich společné řešení na základě plánovací smlouvy uzavřené s obcí. Mezi takové požadavky zákon řadí zejména požadavky na parkování, napojení na síť dopravní a technické infrastruktury, zelenou infrastrukturu, občanské vybavení, hygienická zařízení či nakládání s odpady a s vodou. Jedná se pouze o demonstrativní výčet požadavků, jejichž kolektivní splnění může být praktické a mnohdy i vhodnější, resp. lépe řešitelné, než individuální. Těchto požadavků však může být i vícero. Podstatou těchto smluv v praxi bude obvykle poskytnutí příspěvku ze strany stavebníka na společné řešení, které z takto vybraných příspěvků zajistí obec. V návaznosti na to se takové ujednání doplňuje mezi demonstrativní výčet možného obsahu plánovacích smluv v § 131 odst. 2 písm. c).

Konečně posledním novým pravidlem směřujícím ke zmírnění a liberalizaci požadavků na výstavbu je omezení tzv. „goldplatingu“ v odstavci 8. Ten uvádí, že stanoví-li mírnější minimální úroveň určitého požadavku na výstavbu nebo požadavku na stavbu právní předpis Evropské unie, považuje se takový požadavek za splněný, je-li splněn v této úrovni. Umožňuje-li právní předpis Evropské unie výjimku z určitého požadavku na výstavbu nebo z požadavku na stavbu, považuje se takový požadavek stanovený ve vnitrostátním prováděcím právním předpisu za směrný, tj. nezávazný (doporučující).

## **K § 138 odst. 1**

Z důvodu rozšíření a stabilizace možnosti stanovení výjimek z požadavků na výstavbu zákon ponechává pouze jejich materiální vymezení, tzn. výjimku lze povolit pouze za předpokladu, pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví nebo života osob nebo zvířat, životní prostředí, sousední pozemky neb stavby. Vypouští se formální podmínka, aby výjimka byla umožněna pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých sám tento předpis povolení výjimky explicitně umožňuje. I s ohledem na zvyšující se množství prováděcích právních předpisů v důsledku zmocnění k vydání městských stavebních předpisů pro všechna krajská města v § 333 odst. 3 je vhodné, aby možnost a podmínky rozhodnutí o výjimkách z požadavků na výstavbu byly stanoveny obecně přímo zákonem.

Přestože na udělení výjimky obecně neexistuje právní nárok, a ani tato úprava jej nezavádí, z principů demokratického právního státu i z konstantní judikatury vyplývá, že absolutní a ničím neomezené správní uvážení v moderním právním státě neexistuje (viz např. RS NSS 6 A 25/2002, 906/2006 Sb. NSS). Každé správní uvážení má své meze, vyplývající především z ústavních principů zákazu libovůle, principu rovnosti, zákazu diskriminace, principu proporcionality a ze základních zásad činnosti správních orgánů. Dodržení těchto mezí podléhá soudnímu přezkumu. Přestože tedy neexistuje nárok na udělení výjimky, existuje nárok na spravedlivý proces při rozhodování o výjimce (NSS 1 As 52/2012, 5 As 190/2019, 2 As 213/2021 ad.). Není proto správný, resp. je nezákonný takový přístup některých stavebních úřadů, které a priori odmítají udělovat výjimky.

## **K § 138 odst. 2**

Jedná se o úpravu, která posiluje samosprávy a rozšiřuje možnost obcí stanovit ve svém územním plánu požadavky na výstavbu odchylně od prováděcích právních předpisů, aniž by musel její územní plán obsahovat prvky regulačního plánu. Právní úprava se tím vrací k původnímu návrhu nového stavebního zákona z r. 2019, jehož cílem bylo posílení samospráv.

## **K § 139 odst. 1**

Vypuštěním slova „vždy“ pro nadbytečnost dochází ke stylistické a legislativně-technické úpravě. Zdůrazňování obecně platného pravidla slovem „vždy“ není nezbytné ani vhodné a mohlo by vyvolávat

pochybnosti, zda nejde např. o záměrnou zvláštní úpravu vůči možnosti odchýlení se od požadavků na výstavbu podle § 137 či § 138 odst. 2 nebo udělení výjimky podle § 138 odst. 1.

#### **K § 139 odst. 2**

Nahrazení pojmu zastavěné území pojmem zastavitelné území představuje jen legislativně-technickou úpravu zohledňující změnu terminologie v § 12 písm. h).

#### **K § 140 odst. 2**

§ 140 odst. 2 řeší vymezování stavebních pozemků. Vypuštěním slova „vždy“ pro nadbytečnost dochází ke stylistické a legislativně-technické úpravě. Zdůrazňování obecně platného pravidla slovem „vždy“ není nezbytné ani vhodné a mohlo by vyvolávat pochybnosti, zda nejde např. o záměrnou zvláštní úpravu vůči možnosti odchýlení se od požadavků na výstavbu podle § 137 či § 138 odst. 2 nebo udělení výjimky podle § 138 odst. 1.

Další změna je věcná. Podmínkou pro vymezení takového pozemku je, aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Novela k tomu doplňuje, že postačí, pokud k němu bude zajištěn přístup prostřednictvím věcného práva, tj. přes jiný pozemek nebo jinou stavbu, k nimž má stavebník vlastnické nebo jiné věcné právo. Jiným věcným právem se rozumí zejména právo odpovídající věcnému břemenu zajištění přístupu.

#### **K § 140 odst. 3**

Zákon nově doplňuje, že stavební pozemek je nutné vymezovat tak, aby bylo vyřešení uplatnění základních ekosystémových funkcí prostřednictvím ploch nebo prvků zelené infrastruktury. Jedná se tedy o promítnutí zásady, že účelem stavebního zákona je mimo jiné vytvářet podmínky pro bydlení a život lidí, ochranu veřejných zájmů, udržitelný rozvoj území a zvyšování kvality vystavěného prostředí, architektury a stavební kultury (§ 1 odst. 3). Prvky zelené infrastruktury reflektují veřejné zájmy na předcházení rizikům sucha, povodní a klimatické změny, na kvalitě vystavěného prostředí měst i na kvalitě života uvnitř realizované výstavby.

Vypuštěním slova „vždy“ dochází opět jen k formulační a legislativně-technické úpravě, neboť zdůrazňování obecně platného pravidla slovem „vždy“ není nezbytné ani vhodné a mohlo by vyvolávat pochybnosti, zda nejde např. o záměrnou zvláštní úpravu vůči možnosti odchýlení se od požadavků na výstavbu podle § 137 či § 138 odst. 2 nebo udělení výjimky podle § 138 odst. 1.

#### **K § 140 odst. 4**

Jedná se o zobecnění a rozšíření aplikovatelnosti pravidel podle odstavců 2 a 3 na jakékoli změny využití pozemku.

#### **K § 141 odst. 2**

V rámci hmotněprávních požadavků na veřejná prostranství návrh zákona akcentuje vytváření prostoru pro cyklisty, když uspořádání veřejných prostranství musí zajistit prostupnost užití chodci a podle možností též cyklisty a jinou bezmotorovou dopravou. Toto pravidlo navazuje na základní principy moderního urbanismu vyjádřené již v § 38, a to zejména na snahu o budování měst krátkých vzdáleností („15minutové město“), jejichž podstatou je zejména pěší a cyklistická dostupnost, která má být preferována před individuální automobilovou dopravou.

Nově doplněná druhá věta doplňuje, že stavby a zařízení ve veřejném prostranství, zejména sítě technické infrastruktury, se mají přednostně sdružovat, pokud je to možné, tak aby veřejná prostranství sloužila primárně lidem a jejich potřebám a aby umožňovala umístění výsadbových pásů pro zeleň včetně podzemního prostoru pro kořenový systém zeleně a obecně pro zelenou infrastrukturu.

#### **K § 141 odst. 3**

Zákon doplňuje do hmotněprávních požadavků na veřejná prostranství, že tyto musí splňovat požadavky na přístupnost jen pokud to místní podmínky nevyklučují. Reaguje se tak na připomínky z praxe, že v některých případech nelze požadavky na přístupnost smysluplně naplnit v důsledku konkrétní situace v místě. I zde je třeba aplikovat nové pravidlo podle § 137 odst. 2, podle něž se

požadavky na výstavbu se používají s ohledem na jejich technickou, funkční a ekonomickou proveditelnost.

#### **K § 141 odst. 4 až 6**

V rámci hmotněprávních požadavků na veřejná prostranství a jejich užitnou a urbanistickou kvalitu zákon podle vzoru Pražských stavebních předpisů nově explicitně stanoví, že podél vodních toků a významných vodních ploch v zastavitelném území, kde je to technicky, funkčně a ekonomicky proveditelné, se preferují veřejně přístupná nábřeží, parkově upravené plochy nebo jiná veřejná prostranství s tím, že stávající prostupnost pro pohyb chodců a cyklistů musí zůstat zachována. Jedná se o vyjádření důležitého požadavku na kvalitu vystavěného prostředí a preference koncipovat veřejná prostranství pro pohyb osob, jejich relaxaci a odpočinek. Území podél vodních toků a významných vodních ploch patří k nejcennějším územím, a proto je-li to možné, mělo by být zachováno a rozvíjeno jako veřejně přístupné. Tento požadavek samozřejmě nelze splnit vždy, zejména z důvodů územních, technických či vlastnických, proto je vyjádřen spíše jako obecná zásada či tendence („preferuje se“). To znamená, že projektant i stavební úřad se jím musí zabývat a jeho případné nesplnění musí náležitě odůvodnit.

V nově doplněném odstavci 5 zákon explicitně stanoví, že při vymezení veřejných prostranství se musí dbát na to, aby navazovaly do volné krajiny a dalších veřejných prostranství. Cílem je bránit urbanisticky nevhodným uzavřeným ulicím či enklávám. Město a jeho komunikační systém veřejných prostranství by měl být vždy maximálně spojitý, prostupný a měl by přirozeně ústít do cest ve volné krajině nebo do veřejně přístupné volné krajiny jako takové. I toto ustanovení je převzato z oceňovaných pražských stavebních předpisů.

V nově doplněném odstavci 6 zákon stanoví podmínky pro oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím, neboť v těchto případech nejde jen o individuální právo vlastníka oploceného pozemku, ale též o dopad na veřejný prostor všech. Spojitost a prostupnost veřejného prostranství a jeho kvalitu proto nesmí zhoršovat ani oplocení pozemku na hranici s veřejným prostranstvím. Případné oplocení pozemku musí vždy vhodně navazovat na oplocení v místě obvyklé. Zvláště nevhodné a nepřátelské vůči veřejnému prostoru měst jsou vysoké neprůhledné zdi, jimž by toto ustanovení mělo do budoucna bránit. I toto ustanovení je převzato z oceňovaných pražských (a brněnských) stavebních předpisů.

#### **K § 142 odst. 4**

Zákon v rámci vymezení hmotněprávních požadavků na výstavbu stanoví, že ulice v územích se zvýšenými nároky na pobytovou kvalitu veřejných prostranství se přednostně vymezují tak, aby umožňovaly využití sdílené, obytné, cyklistické nebo pěší zóny. I v tomto případě tedy zákon akcentuje antropocentrické pojetí a požadavky na kvalitu vystavěného prostředí a zvláštní důraz klade na obyvatele a jejich pohodlný a bezpečný pohyb po městě/obci. Zároveň jde o jednoznačný kvalitativní trend moderního urbanismu, který preferuje život lidí před automobilovou dopravou, zejména v centrech měst. Právní úprava sdílené, obytné, cyklistické nebo pěší zóny je obsažena v zákoně č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů (zákon o silničním provozu).

#### **K § 143 odst. 2**

Mezi požadavky na umísťování staveb se zdůrazňuje, že požadavky na parkování se rozumí nejen tradiční požadavky na parkování vozidel, ale i jízdních kol, neboť ve městech se preferuje bezmotorová doprava a zákon se k tomu snaží vytvářet podmínky. Toto ustanovení navazuje na všeobecnou podporu bezmotorové dopravy ve městech, která se projevuje i v předchozích § 141 odst. 2 a 4 a § 142 odst. 4.

#### **K § 143 odst. 4**

V rámci požadavků na umísťování staveb zákon doplňuje, že mimo stavební pozemek lze umístit též stavby pro parkování. Kromě toho lze splnit požadavky na parkování též společným řešením na základě plánovací smlouvy s obcí ve smyslu § 137 odst. 7 a § 131 odst. 2 písm. c).

#### **K § 144 odst. 3**

Dosavadní požadavky na odstupy staveb se doplňují tak, že tyto požadavky se neuplatní u spojitě zástavby nebo v rámci jedné stavby, souboru stav či společně řešeného celku tak, aby bylo umístování staveb v těchto případech racionálnější, lépe odpovídalo charakteru dosavadní nebo zamýšlené zástavby a umožňovalo více koncentrovat výstavbu a lépe využít území. Toto ustanovení je převzato z pražských (a brněnských) stavebních předpisů.

#### **K nadpisu § 144a a § 144a odst. 2 a 3**

Změna lépe specifikuje název ustanovení podle jeho obsahu. Současně doplňuje jeho stávající odstavec druhý, když stavbu výroby elektřiny lze umístit na stávající stavby nevylučuje-li to regulační plán z důvodu převažujícího jiného veřejného zájmu. Vzhledem k tomu, že výroba energie z obnovitelných zdrojů je obecně ve veřejném zájmu, nemůže ji ani regulační plán vylučovat bezdůvodně, ale právě a pouze jen z důvodu převažujícího jiného veřejného zájmu, který musí existovat a musí být náležitě odůvodněn. Zákon i zde klade důraz na vážení veřejných zájmů ve smyslu § 1a a záměrně opouští prosté formální posuzování souladu s regulačním plánem.

V nově doplňovaném odstavci 3 zákon zavádí na podporu instalací, tj. stavebních úprav staveb, využívající obnovitelný zdroj energie vyvratitelnou domněnku, že výroba elektřiny využívající obnovitelný zdroj energie (zejména se tím míní energie slunečního záření a tepelná čerpadla) na stavbách není v rozporu s charakterem území ani se zájmy památkové péče. Tuto domněnku může stavební úřad s součinností s orgánem státní památkové péče vyvrátit, ale primárně se presumuje soulad takové výstavby s charakterem území i se zájmy památkové péče. Možnost stanovení podmínek pro její vhodné umístění nebo vzhled tím není dotčena, což bude vhodné využívat zejména v území s památkovou ochranou.

Tato domněnka se nepoužije v případě nemovitých kulturních památek a nemovitých národních kulturních památek, u nichž platí běžný režim dokazování a soulad se zájmy státní památkové péče musí doložit stavebník či vlastník stavby. Neaplikovatelnost této domněnky však neznamená, že by nemovitá kulturní památka nebo nemovitá národní kulturní památka nemohla být rovněž využita k umístění výroby elektřiny využívající obnovitelný zdroj energie, ale jen zachování stávajícího běžného režimu dokazování.

Zákon explicitně stanoví, že toto ustanovení nijak nekoliduje s možností stanovit podmínky pro vhodné umístění či vzhled takových stavebních úprav, resp. samotných zdrojů obnovitelné energie; tyto podmínky však nemohou být aplikovány tak, aby zákonem stanovenou domněnku fakticky popíraly a bránily takové stavbě např. požadavky nesmyslného (zejm. zastíněného či nevhodně orientovaného) umístění, které by nepřinášelo adekvátní zdroj elektrické energie.

#### **K § 144b**

Do zákona se po vzoru pražských stavebních předpisů doplňuje nový kvalitativní požadavek na veřejný prostor, jímž je základní regulace umístění staveb pro venkovní reklamu a reklamních zařízení. Podrobnější regulaci může stanovit územně plánovací dokumentace, zejména regulační plán nebo územní plán s prvky regulačního plánu.

Hmotněprávní požadavky na stavby pro reklamu a reklamní zařízení dosud stavební zákon neobsahoval, byť tyto byly obsaženy v prováděcích právních předpisech. Zákon proto stanoví alespoň základní rámec, který by měl být při umístování takových staveb respektován. Stavby pro reklamu a reklamní zařízení nesmí narušovat urbanistický, architektonický nebo pietní charakter území. Současně musí být při jejich umístování zajištěn jejich vzájemný soulad z hlediska stavebně technického řešení. Stavby pro reklamu a reklamní zařízení umístované na budovách musí odpovídat architektonickému charakteru a nesmí narušovat užívání přilehlého veřejného prostranství, základní členění budov a jeho významné detaily ani narušit stabilitu těchto budov. Návrh zákona tedy dbá na to, aby stavby pro reklamu a reklamní zařízení respektovala existující charakter území a způsob užívání veřejného prostranství. Na oplocení staveníště pak lze umísťovat reklamu a informace se stavbou související.

#### **K § 144c**

Do § 144c zákona se doplňuje výslovná úprava judikaturního konceptu pohody bydlení.

Pohoda bydlení tvoří velkou část judikatury správních soudů ve vztahu k povolování staveb, která se postupně vyvíjela od rozsudku rozšířeného senátu RS NSS 2 As 44/2005 (850/2006 Sb. NSS). Podle něj *pohoda bydlení je souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů; pohoda bydlení je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku, čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod. Pro zajištění pohody bydlení se zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky jednotlivě i ve vzájemných souvislostech. Nelze zcela abstrahovat ani od subjektivních hledisek daných způsobem života dotčených osob, pokud jejich způsob života a nároky na pohodu bydlení nevybočují v podstatné míře od obecných oprávněně požadovatelných standardů se zohledněním místních zvláštností lokality.*

Právě judikurně vytvořený koncept pohody bydlení měl dosud za cíl ochránit dosavadní vlastníky staveb ve vztahu k nové výstavbě. Tento základní cíl právní úprava potvrzuje v odstavci 1. Zákon v něm nově výslovně stanoví, že každý má právo na ochranu před nepřiměřenými zásahy do pohody svého bydlení. Pohoda bydlení přitom rozumí souhrn podmínek v území a v užívání staveb, který odpovídá obvyklým požadavkům na bydlení s přihlédnutím k místním poměrům, jak vyplývá z úpravy sousedských práv ve smyslu § 1013 občanského zákoníku.

Jen samotná pohoda bydlení dosavadních vlastníků nemovitostí by však neměla bránit obvyklému využívání a rozvoji města, jehož důležitým požadavkem je myšlenka zahušťování, resp. zabydlování zastavitelného území při současné ochraně volné krajiny. Nelze totiž přehlédnout, že individuální práva a zájmy jednotlivců musí být korigovány obdobnými právy a zájmy jiných osob a veřejnými zájmy. Mezi veřejné zájmy vyjádřené v § 38 patří mimo jiné požadavek koncentrace a efektivního využívání zastavěného území a vytváření tzv. „měst krátkých vzdáleností“. Jejich podstatou je, že na co nejmenším území je k dispozici co nejvíce potřebných funkcí města k životu jeho obyvatel, tj. dostatek příležitostí k bydlení, práci a trávení volného času. To samozřejmě může zdánlivě narušovat subjektivně vnímanou pohodu bydlení, kterou si někteří obyvatelé měst představují jako požadavek, aby v jejich okolí nevznikla jakákoli další nová výstavba (tzv. NIMBY efekt). Taková představa je však nežádoucí a mylná, neboť samotnou podstatou měst a lidských sídel obecně je vytváření podmínek pro soužití a uspokojování potřeb společenosti lidí, kteří mají v zásadě stejná práva žít a realizovat se v určitém území jako jeho dosavadní obyvatelé.

K těmto závěrům dochází i judikatura. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 2 As 49/2007 – 191 ze dne 12. 9. 2007 (2479/2012 Sb. NSS) *osoby, jejichž práva mohou být dotčena, nemají, a ani nikdy nemohou mít, subjektivní veřejné právo na to, aby poměry území, v němž se nachází jejich majetek, byly navždy konzervovány a nemohly se změnit. Změny ve využití území v průběhu času, včetně nejrůznějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje společnosti a jednotlivců jim a priori nemá právo bránit. Zvláště v urbanizovaných oblastech může být nová výstavba zcela přirozeným a logickým způsobem využití určitého ještě nezastavěného území.*

K obdobným závěrům dospívala již judikatura prvorepublikového Nejvyššího správního soudu. Ten např. v nálezu ze dne 29. 1. 1930 č. 1457 uvedl, že *podle ustanovení stavebního řádu není možno odepřít stavební povolení již z toho důvodu, že provedení stavebního projektu způsobí sousedům jisté nevýhody. K námitkám sousedů lze povolení stavební po zákonu odepřít jen tehdy, jestliže navržená stavba přičí se předpisům stavebního řádu daným na ochranu sousedů, nebo zkracovala-li by práva sousedská založená dřívějšími akty úřadu stavebního (jako např. parcelačním povolením).*

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 8 As 27/2012 – 113 ze dne 1. 11. 2012 (2776/2013 Sb. NSS) způsobuje určité zatížení okolí (přirozeně) každá nová stavba. Po vlastnicích okolních staveb je proto spravedlivé požadovat, aby takovéto zatížení snášeli, pokud je přiměřené poměrům a nevybočuje v podstatné míře od obecně požadovatelných standardů na bydlení s přihlédnutím ke konkrétním zvláštnostem lokality. *Vlastníci stávajících nemovitostí nemají žádné garantované právo na neměnné poměry v území, mají právo na ochranu pouze před excesivními zásahy, které jsou obtěžující nad míru přiměřenou poměrům v daném místě* (viz např. další rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 3. 2020, č. j. 4 As 391/2019 – 32).

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 7 As 13/2010 – 145 ze dne 12. 3. 2010 je pak přednostně na tom, kdo se cítí být obtěžován, aby provedl opatření, která by tomuto obtěžování zabránila, pokud se nejedná o obtěžování mimořádné, převyšující míru přiměřenou poměrům. Vlastníci sousedních nemovitostí si totiž nemohou osobovat právo na to, aby byla vyloučena každá stavební změna v jejich sousedství, která by podstatně snížila míru jejich soukromí.

Zákon proto v souladu s judikaturou a s úpravou sousedských práv v občanském zákoníku v odstavci 2 explicitně vymezuje, že za narušení pohody bydlení se nepovažuje architektonické ztvárnění záměru ani imise a účinky, které nejsou v rozporu s plánovaným charakterem území nebo které odpovídají běžné okolní zástavbě nebo běžnému využívání okolního území.

V návaznosti na základní zásadu doplněnou do § 1a odst. 3 zákon explicitně stanoví, že při ukládání podmínek na ochranu pohody bydlení stavební úřad použije přednostně zmírňující prostředky před omezením či zákazem záměru, což vyplývá i z obecných principů stavebního zákona podle § 1a odst. 3.

#### **K § 144d**

V kontextu nové výstavby se na základě požadavku Ministerstva zemědělství v § 144d vyjasňují účinky stávajících staveb a zařízení vůči nové výstavbě. Vlastníci nových staveb v území musí přijmout stav v území, jaký je. Povolení nové stavby nemůže být samo o sobě důvodem pro omezení, změnu nebo dodatečné zpřísnění podmínek provozu stávající stavby nebo zařízení. Jde do jisté míry o komplementární pravidlo k předchozímu § 144c, jehož vznik iniciovala Ministerstvo zemědělství z důvodu problémů, do nichž se dostávají zemědělské provozy z důvodu rozpínající se zástavby např. pro bydlení, jejíž uživatelé se pak snaží napadat provozy, které byly v území dříve a s vědomím jejich účinků se k nim dobrovolně přiblížili. Nicméně obdobný problém se týká např. i dopravních, průmyslových a dalších staveb a jejich provozu. V takových případech se vlastníci nových staveb mají smířit se stavem v území, jaký v něm legálně historicky je a který svým příchodem dobrovolně přijali.

#### **K § 148**

V § 148 odst. 2 dochází k doplnění a formulačnímu zpřesnění požadavků na ochranu životního prostředí.

Podle nově doplněného písmene b) v odstavci 2 stavba musí být navržena tak, aby předcházela, zmírňovala nebo kompenzovala poškozování nebo úhyn zvláště chráněných rostlin a rušení, ničení, zraňování nebo usmrcení či úhyn zvláště chráněných živočichů nebo poškozování a ničení jejich biotopu, jejich místní populace a jejího genofundu. Tato změna je úzce spojena se změnami v § 49a odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, které již nevyžadují udělování výjimky z ochrany zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin kategorie II pro povolení záměru, pokud navržená stavba splňuje nově formulovaný technický požadavek na ochranu podle § 148 odst. 1 písm. b), tj. je navržena a provedena právě takovým způsobem, aby předcházela, zmírňovala nebo kompenzovala poškozování nebo úhynu zvláště chráněných rostlin a rušení, ničení, zraňování nebo usmrcení či úhynu zvláště chráněných živočichů nebo poškozování a ničení jejich biotopu nebo jejich místní populace a jejího genofundu.

Podle 49a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny se již nevyžaduje povolení výjimky ani pro ochranu zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin kategorie III, neboť tyto druhy jsou chráněny pouze na úrovni celých populací a biotopů, nikoli jednotlivých jedinců.

Podle odstavce 2 písm. c) stavba musí být navržena tak, aby neznemožňovala prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy. V tomto ohledu jde o racionální zmírnění dosavadního pravidla, které vyžadovalo, aby stavba nezhoršila prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy, což zejména u liniových staveb není možné. Každá taková stavba prostupnost krajiny přirozeně zhoršuje, ale jde o to, aby ji neznemožnila.

Ustanovení v odstavci 3 dále řeší praktický problém, kdy ne vždy je možné zajistit splnění hygienických limitů hluku a vibrací. Jedná se například o situaci, kdy již stávající zástavba představuje z hlediska požadovaných limitů problém, nicméně taková úroveň hluku a vibrací je v daném místě obvyklá. Zákon konstruuje fikci, že tyto limity se považují za splněné, pokud se omezí na rozumně dosažitelnou míru

nebo pokud odpovídají běžnému stávajícímu využití okolního území. To samé platí i v případě, pokud je splnění limitů hluku a vibrací technicky, funkčně či ekonomicky zjevně nepřiměřené. Zákon dále stanoví, co se rozumí rozumně dosažitelnou mírou, a to analogicky jako tak činí již dnes § 31 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů. S ohledem na integraci rozhodování ve smyslu § 1b však není důvod, aby musely být tyto situace řešeny udělením výjimky orgánem ochrany veřejného zdraví, ale posoudí je stavební úřad v řízení o povolení záměru.

#### **K § 149 písm. b)**

Jedná se o legislativně technickou úpravu vyplývající z úpravy terminologie v § 13 písm. d).

#### **K § 150**

Za účelem zmírnění, resp. přizpůsobení aplikace požadavků na výstavbu konkrétním okolnostem a podmínkám záměru se stanoví, že požadavky na úsporu energie se použijí s ohledem na jejich technickou, funkční a ekonomickou proveditelnost. Ve vztahu k tomuto typu požadavků jde pouze o zvláštní zdůraznění a připomenutí pravidla, které platí obecně již na základě § 137 odst. 2.

#### **K § 152 odst. 1**

Kromě požadavků na výstavbu má nově prováděcí právní předpis stanovit podrobné požadavky na technická zařízení staveb. Za tímto účelem může odkázat na technické normy, nicméně nově pouze na takové, které byly určeny postupem podle § 152a, tzn. na určené normy ve stavebnictví.

#### **K § 152 odst. 4**

Ustanovení § 152 odst. 4 upravuje situaci, kdy územní samosprávný celek určí svým prováděcím předpisem závaznou technickou normu odchylně od prováděcího právního předpisu podle odstavce 1, který je vydáván pro území celého státu. Kromě zajištění bezplatného přístupu k takto určené normě bude územní samosprávný celek povinen projednat požadavky na vymezení pozemků a umístování staveb technické infrastruktury s dotčenými vlastníky takové infrastruktury, kteří jsou subjekty kritické infrastruktury. Cílem této regulace je zajištění bezpečného fungování klíčových systémů, zařízení a služeb, jejichž narušení nebo zničení by mělo závažný dopad na bezpečnost státu, ekonomiku, zdraví obyvatel nebo jejich základní životní potřeby. Požadavek na projednání návrhu prováděcího předpisu nutně neznamená, že s jeho finálním zněním musí vlastníci kritické infrastruktury souhlasit, nicméně jedná se o krok, který zajistí jejich informovanost, umožní jim poukázat na praktické obtíže při aplikaci navrhovaných ustanovení a může pomoci zamezit případným budoucím problémům.

#### **K § 152a**

Ustanovení § 152a nově upravuje určené technické normy ve stavebnictví. Prováděcí právní předpis může odkázat na podrobnější vymezení konkrétních technických požadavků na stavby obsažené pouze v českých technických normách, které jsou určeny postupem podle tohoto ustanovení.

Podrobnější vymezení technických požadavků má být tedy do budoucna realizováno tak, že Úřad rozvoje území České republiky navrhne konkrétní části české technické normy, které mají být v návaznosti na odkaz v právním předpisu závazné. Tyto části českých technických norem pak určí po odsouhlasení Úřadem Česká agentura pro standardizaci. Určené technické normy ve stavebnictví oznamuje ve věstníku Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví. V oznámení uvede též požadavek prováděcího právního předpisu, k němuž jsou tyto normy určeny. Obdobný postup se uplatní i při změně či rušení určené technické normy ve stavebnictví.

Určování technických norem ve stavebnictví zákonem předpokládaným způsobem má vést k jejich zpřehlednění a větší dostupnosti. Jiné části norem či jiné normy než určené výše uvedeným postupem nebudou závazné, což má celkově snížit objem právně závazné regulace ve stavebnictví a liberalizovat ji.

Současně bude platit, že technické požadavky na stavby, které jsou podrobně vymezeny prostřednictvím určené technické normy ve stavebnictví, mohou být splněny i jiným technickým řešením, pokud takové řešení splňuje požadavek prováděcího právního předpisu.

### **K § 154 odst. 3**

Jedná se o legislativně technickou úpravu navazující na nový systém stavební správy.

### **K § 156 odst. 2**

Zákon zpřisňuje dobu praxe a povinného vzdělání osoby, která není autorizovanou osobou (projektantem), ale může zpracovat dokumentaci jednoduchých staveb, s výjimkou jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci nebo vodních děl a dokumentaci stávajícího stavu stavby. Nově se stanoví, že pro tuto osobu je nezbytné střední vzdělání s maturitní zkouškou, a to stavebního směru pro pozemní stavby, a dále 5 let praxe v projektování staveb (doposud stačily pouze 3 roky).

### **K § 156 odst. 3**

Jedná se o úpravu na základě připomínky ČÚZK, aby byly poskytovány údaje z digitální technické mapy kraje v rozsahu nezbytném pro projektovou činnost nejenom nejen projektantovi, ale i osobě s příslušným vzděláním či praxí, která je vymezena v § 156 odst. 2 a která může zpracovávat dokumentaci vybraných staveb. Současně se text ustanovení upravuje způsobem, aby se jak projektantovi, tak osobě vymezené v § 156 odst. 2 mohly poskytovat údaje jak z veřejné, tak i z neveřejné části digitální technické mapy kraje.

### **K § 157 odst. 1 písm. a), písm. d) a písm. e), odst. 2**

Zákon zjednodušuje a zpřesňuje pravidla a definice pro všechny jednoduché stavby, včetně staveb pro bydlení, když upravuje, co se rozumí projektovou dokumentací a dokumentací pro povolení záměru.

Z výčtu dokumentací pro povolení stavby v § 157 odst. 1 se vypouští dokumentace udržovacích prací, která byla v zákoně omylem, neboť udržovací práce jsou podle přílohy č. 1 odst. 1 písm. d) drobnou stavbou, která nepodléhá povolení.

Dále se v § 157 odst. 1 vypouští z výčtu projektových dokumentací dokumentace pro provádění a pro odstranění stavby jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, neboť tyto dokumentace nemusí zpracovat projektant, ale postačí osoba uvedená v § 156 odst. 2.

Konečně legislativní zkratka „dokumentace pro povolení stavby“ se přesouvá z odstavce 1 do odstavce 2, a to proto, aby do ní bylo možno zařadit i dokumentaci zpracovanou osobou podle § 156 odst. 2.

### **K § 158 odst. 1**

Zákon v § 137 odst. 4 až 8 stanoví, že v určitých případech se požadavky na výstavbu neuplatní nebo se uplatní pouze přiměřeně. Doplnění § 158 na to reaguje a doplňuje zákonem stanovený obsah dokumentace pro povolení stavby o požadavek odůvodnění řešení, které využívá možnost odchýlného použití požadavků na výstavbu podle § 137 odst. 4 až 8 nebo které navrhuje udělit výjimku podle § 138 odst. 1. Dále se v ustanovení opravuje pojmosloví.

### **K § 158 odst. 5**

V návaznosti na typy projektové dokumentace zákon zpřesňuje formulaci zmocnění pro vydání prováděcího právního předpisu, který stanoví podrobnosti obsahu dokumentace pro povolení záměru, provádění stavby a odstranění stavby. Zároveň se zrušuje zmocnění pro obsahové náležitosti průzkumů.

### **K § 159 odst. 2**

Zjednodušuje se textace ustanovení, na základě kterého může stavebník provádět svépomocí konkrétní stavby, resp. výjimek z tohoto pravidla. Namísto výčtu konkrétních výjimek z přílohy č. 1 jsou nově tyto výjimky stanoveny pro všechny stavby využívajících obnovitelné zdroje energie a v případě přílohy č. 2 jsou stanoveny pro stavby využívající obnovitelné zdroje energie a stavby vodních děl.

### **K § 159 odst. 3**

Zjednodušuje se textace ustanovení, na základě kterého může stavebník provádět svépomocí konkrétní stavby, resp. výjimek z tohoto pravidla. Namísto výčtu konkrétních výjimek z příloh č. 1 a 2 se stanoví, že se jedná o stavby využívající obnovitelné zdroje energie.

**K § 160 odst. 2 písm. a)**

Ruší se povinnost opatřit dokumentaci pro provádění stavby pro všechny jednoduché stavby, včetně staveb pro bydlení. Dále se doplňuje pravidlo, že dokumentace pro provádění stavby se ve zbývajících případech podle písmene a) vypracovávají pouze v rozsahu nezbytném pro průběh výstavby.

**K § 160 odst. 2 písm. b)**

Upřesňuje se, že souhlas orgánu státního požárního dozoru se pořizuje ke každé změně dokumentace pro provádění stavby vypracované podle písmene a), která má vliv na požární bezpečnost stavby. Nejedná se však o zpřísnění právní úpravy, ale naopak o její zmírnění v návaznosti na změna v písmenu a), které nově umožňuje pořizovat prováděcí dokumentaci pouze k jednotlivým etapám výstavby na základě potřeby stavebníka.

**K § 161 odst. 1**

Jedná se o legislativně technickou úpravu doplňující označení odstavce.

**K § 161 odst. 3**

Vypuštěním nadbytečného slova „vždy“ dochází k legislativní úpravě.

**K § 162 odst. 4**

Doplňuje se pravidlo, které jistě platilo i dříve, ale nebylo v zákoně explicitně vyjádřeno, že projektant odpovídá za soulad projektové dokumentace, územně plánovací dokumentace a územní studie s právními předpisy. Původní znění odstavce 4 uvádělo, kdy projektant neodpovídá za odchylky od projektové dokumentace. V zákoně však absentovalo základní stanovení, že projektant odpovídá za soulad projektové dokumentace, územně plánovací dokumentace a územní studie s právními předpisy. Toto se aktuálně do zákona doplňuje explicitně. Tato změna a potřeba zdůraznění odpovědnosti projektanta vychází i z toho, že nově podle § 193 odst. 1 písm. c) stavební úřad neposuzuje soulad záměru, resp. projektové dokumentace s technickými požadavky na výstavbu, neboť za jejich splnění odpovídá výhradně projektant.

**K § 163 odst. 1 písm. b), § 163 odst. 2 písm. a), § 164 odst. 1 písm. b), § 165 odst. 2 písm. a)**

Jedná se o terminologické opravy, kdy namísto dokumentace pro povolení záměru se správně uvádí dokumentace pro povolení stavby.

**K § 165 odst. 1**

Vzhledem k náročnosti úkolu, kdy praktické zkušenosti jsou pro výkon stavebního dozoru nezbytné, se prodlužuje nezbytná doba pro možnost vykonávat stavební dozor ze 3 na 5 let praxe při provádění staveb.

**K § 166 odst. 5**

Jedná se o terminologickou úpravu na základě připomínky Ministerstva pro místní rozvoj, aby stavební zákon používal správnou terminologii zákona o zadávání veřejných zakázek.

**K § 167 písm. d)**

Jedná se převážně o technické opravy znění zákona. Vlastník stavby a zařízení má uchovávat nejen projektovou dokumentaci, jak stanoví aktuální znění stavebního zákona, ale jakoukoli dokumentaci pro povolení stavby, tj. i dokumentaci podle § 156 odst. 2. Požadavek uchování dokumentace skutečného provedení stavby včetně geodetické části se vypouští pro nadbytečnost, neboť tento typ dokumentace stavební zákon již nezná.

**K § 167 písm. g)**

Do návrhu zákona se doplňuje na základě požadavků z praxe pro instalaci automatizačního a řídicího systému budovy kromě kritéria technické proveditelnosti rovněž kritérium ekonomické proveditelnosti. Návrh zákona tak lépe reflektuje situaci v terénu, kdy složité technologické systémy vytápění či klimatizace může být složité instalovat i z finančního hlediska, aniž by se muselo takové řešení vyplatit. Jde o zdůraznění principu, který platí i obecně na základě § 137 odst. 2.

#### **K § 167 písm. h)**

Do návrhu zákona se doplňuje na základě požadavků z praxe pro instalaci automatizačního a řídicího systému budovy kromě kritéria technické proveditelnosti rovněž kritérium ekonomické proveditelnosti. Návrh zákona tak lépe reflektuje situaci v terénu, kdy složité technologické systémy vytápění či klimatizace může být složité instalovat i z finančního hlediska, aniž by se muselo takové řešení vyplatit. Jde o zdůraznění principu, který platí i obecně na základě § 137 odst. 2.

#### **K § 167 odst. 2**

Toto ustanovení obsahuje způsob přepočtu povinného množství běžných, rychlých a ultrarychlých dobíjecích bodů, které zákon upravuje za účelem zajištění dobíjecí infrastruktury pro elektrická vozidla.

#### **K § 170 odst. 1 a 2**

V odstavci 1 se zpřesňují podmínky pro odejmutí nebo omezení práv k pozemkům, aby bylo explicitě jasné, že účel vyvlastnění nebo omezení vlastnického práva podle stavebního zákona je dán pouze ve vyjmenovaných případech, tj. u veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření podle § 11, nikoli ve všech případech, v nichž zákon stanoví na určitém typu staveb prostý veřejný zájem (např. § 5 odst. 8, § 38, § 39 ad.). Dále změna reaguje na podněty z praxe a doplňuje, že právo k pozemku nebo stavbě lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro připojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

#### **K § 171 odst. 2**

Navrhovaná úprava zdůrazňuje princip koncentrace v oblasti posuzování veřejných zájmů při rozhodování o záměru, který je v obecné rovině vyjádřen již v § 2 odst. 1 a 4. Návrh posiluje význam územně plánovací dokumentace jako závazného vyjádření výsledného veřejného zájmu na způsobu využití a prostorovém uspořádání konkrétního území (§ 72 odst. 1), přičemž do fáze jejího projednávání by se mělo koncentrovat posouzení a vyvažování všech dotčených zájmů, a to zejména právě koordinací a vypořádáním uplatněných stanovisek dotčených orgánů a připomínek dotčených osob. Již judikatura k předchozímu stavebnímu zákonu (rozsudky NSS 3 As 33/2004 nebo As 7 152/2016) došla k závěru, že územně plánovací dokumentace je výsledkem postupu, při kterém dochází k prosazování a konkretizaci abstraktního veřejného zájmu v dané oblasti.

Ustanovení § 171 odst. 2 navazuje na koncentraci stanovisek dotčených orgánů podle § 54 odst. 2 věta 3 a odst. 5 a koncentraci námitek podle § 190 odst. 1. Podle § 54 odst. 2 věta 3 pořizovatel nepřihlíží k vyjádřením a stanoviskům dotčených orgánů ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje a vydání nadřazené územně plánovací dokumentace. Podle § 54 odst. 5 jsou-li v rámci procesu pořizování nástrojů územního plánování stanoveny lhůty pro uplatnění stanovisek nebo vyjádření a dotčený orgán v této lhůtě stanovisko nebo vyjádření neuplatní, k později uplatněnému stanovisku nebo vyjádření se nepřihlíží. Podle § 190 odst. 1 se k námitkám o věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, nepřihlíží.

Z citací uvedených ustanovení je zjevné, že smyslem pokračování koncentrace v § 171 odst. 2 je nejen reagovat a převzít to, co již bylo vyřešeno, ale zároveň zamezit prvotnímu posuzování toho, co již mělo být vyřešeno při územním plánování, až v řízení o povolení záměru. Cílem je důsledné uplatňování principu koncentrace a subsidiarity napříč celým stavebním právem a zamezení opakovaného nebo opožděného posuzování těch otázek, které již byly, nebo měly být posouzeny před vydáním územně plánovací dokumentace. V praxi může jít zejména o otázky týkající se stanovení samotného způsobu využití území a jeho podmínek, například výškové a plošné regulace staveb (koeficientu zastavění) a dalších podmínek pro povolování záměrů, stanovených již na úrovni územně plánovací dokumentace (viz k tomu například rozsudek NSS 6 As 312/2016).

Výše uvedené neznámá rezignaci na ochranu veřejných zájmů, které je stavební úřad v rozsahu podrobností přesahujících měřítko vydané územně plánovací dokumentace a kogentních požadavků právních předpisů nadále povinen posoudit a zkoordinovat (srov. zejména § 193).

#### **K § 172 odst. 1, odst. 2 a odst. 4**

Jedná se o zjednodušení a zpřehlednění ustanovení o způsobu a formě podání žádosti, které bylo v dosavadním textu formulováno zmatečně a zejména odstavec 2 vyvolával otázky, zda lze elektronické podání učinit i jinak, než prostřednictvím portálu stavebníka. Ministerstvo pro místní rozvoj pak poměrně složitě metodicky dovozovalo, že ano, a to prostřednictvím datové schránky na základě zvláštního zákona (přestože zvláštním zákonem je zde spíše stavební zákon).

Nicméně logika tohoto ustanovení má být jiná. Odstavec 1 má upravovat pouze odchylky od obecné úpravy podání a odstavec 2 má pouze stanovit formu podání prostřednictvím formuláře. Z odstavce 2 se proto vypouští matoucí ustanovení o elektronickém podání prostřednictvím portálu stavebníka bez náhrady, neboť pro možnosti listinného i elektronického podání platí obecná úprava (tj. § 37 správního řádu, § 18a zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, § 6 zákona č. 297/2016 Sb. o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, a § 4 zákona č. 12/2020 Sb., o právu na digitální služby a o změně některých zákonů).

Podání podle části šesté tedy lze bez dalšího učinit v listinné nebo elektronické podobě. Podání v elektronické podobě nemusí účastník činit prostřednictvím portálu stavebníka, ale i např. prostřednictvím datové schránky či jakýmkoli jiným způsobem podle uvedených obecných předpisů upravujících podání. Novela tímto směru doplňuje do odstavce 1 zvláštní úpravu, že osoby, které mají ze zákona zpřístupněnou datovou schránku (bez žádosti), mohou činit podání výlučně jako digitální úkon, tedy v elektronické podobě. Totéž platí, je-li součástí podání projektová dokumentace. Tato podmínka neplatí pro stavby v areálu jaderného zařízení a v případě podání směřujícímu vůči jinému stavebnímu úřadu.

Odstavec 4 se ruší pro nadbytečnost. Povinnost doložit současně s žádostí dokumentaci pro povolení záměru vyplývá z § 185 odst. 3. Zároveň se tím chce umožnit, aby bylo možné učinit podání pouze jedním elektronickým způsobem včetně příloh, zejména prostřednictvím datové schránky, tj. aby nemuselo být činěno zvlášť samotné podání a zvlášť vkládání projektové dokumentace do evidence elektronických dokumentací, kam může i projektovou dokumentaci vložit stavební úřad.

#### **K rušenému § 173 odst. 3**

Navrhuje se vypuštění vkládání vyjádření či závazného stanoviska do evidence stavebních postupů dotčeným orgánem před zahájením řízení a ponechání standardního postupu, kdy podkladové akty předloží stavebník s podáním žádosti. Je tomu jednak proto, že množství závazných stanovisek se navrženou úpravou zásadně snižuje, jednak proto, že zbývající (neintegrované) dotčené orgány nemusí být nutně schopny pracovat s informačními systémy stavebních úřadů.

#### **K § 174 odst. 1 až odst. 7**

Vkládá se nový odstavec 1 upravující možnost neformálně konzultovat procesní postupy a požadavky právních předpisů souvisejících s výstavbou s příslušnými subjekty a orgány. Jde o běžnou praxi, která vyplývá již ze základních zásad činnosti správních orgánů, nicméně je vhodné, aby měla ve stavebním zákoně výslovnou oporu, a to i z důvodu integrace a z toho vyplývající omezenější možnosti konzultovat tyto otázky s dotčenými orgány, na což byla zejména praxe projektantů zvyklá.

Dále se navrhuje rozšíření okruhu informací poskytovaných stavebním úřadem v rámci institutu předběžné informace, a to o informace o účastnících řízení, o rozsahu potřebné dokumentace, o souladu záměru s územně plánovací dokumentací, o požadavcích na výstavbu, které se podle § 137 nepoužijí nebo použijí pouze přiměřeně, o podstatných a nepodstatných změnách pro kolaudaci a o nezbytnosti rekolaudace.

Podle odst. 2 písm. d) se v rámci předběžné informace neposkytují informace o účastnících řízení, pokud se jedná o řízení s velkým počtem účastníků. V takovém případě by měl stavební úřad poskytnout předběžnou informaci pouze v tom smyslu, že by se jednalo o řízení s velkým počtem účastníků a

případně obecně sdělit způsob, jakým bude okruh účastníků vymezen. Není však povinen uvést výčet všech účastníků.

Dotčený orgán, které není integrován do státní stavební správy, má nově na žádost poskytovat také informace o rozsahu nezbytné dokumentace a podkladů pro vydání vyjádření nebo závazného stanoviska dotčeného orgánu. Tato povinnost navazuje na § 158 odst. 6, podle kterého obsah jednotlivých částí dokumentace musí odpovídat druhu a významu stavby, a na § 177 odst. 1, podle kterého žádost o vyjádření nebo závazné stanovisko obsahuje dokumentaci pro povolení záměru v rozsahu nezbytném pro vydání vyjádření nebo závazného stanoviska.

Odstavec 4 zavádí možnost požádat obec či kraj o stanovisko k záměru, případně o možnostech společného řešení požadavků na výstavbu podle § 137 odst. 6.

Na základě odstavce 5 lze získat od pořizovatele předběžnou informaci o požadavcích vyplývajících z nástrojů územního plánování, které pořídil. Jakkoli bude pořizovatelem ve většině případů obec či kraj, smysl rozlišení odstavců 4 a 5 spočívá v tom, že podle odstavce 4 vyjadřuje samospráva své soukromoprávní a politické stanovisko vlastníka, zatímco v odstavci 5 jde o odborný výklad nástrojů územního plánování v rámci odborných činností pořizovatele ve smyslu § 25.

Předběžná informace se může týkat všech požadavků, které mohou ovlivnit povolení a realizaci záměru. Rozšířením poskytování předběžných informací žadatelé mohou získat komplexní představu o proveditelnosti záměru. Účelem je zvýšení právní jistoty příjemce informací a posílení předvídatelnosti správního rozhodování. Zároveň může být snížen počet žádostí o povolení záměrů, kterým by nebylo možné vyhovět.

V odstavci 7 se v souladu s obecnou úpravou ve správním řádu (§ 139 odst. 4 správního řádu) výslovně uvádí, že od předběžné informace se lze odchýlit, pokud je předběžná informace v rozporu s právními předpisy nebo je nesprávná, dále v rozsahu nově zjištěných skutečností nebo na základě změny okolností nebo právních předpisů. Obdobně v tomto směru platí obecná úprava změny podmínek pro vydání aktů dotčených orgánů v § 3.

Ačkoliv nadále platí, že předběžnou informaci nebude možné samostatně soudně přezkoumat, neboť nezakládá žadateli práva a povinnosti (KS v Praze 54 A 1/2018), uplatní se zároveň i ve vztahu k ní obecná ústavněprávní zásada, podle níž pokud správní orgán přezkoumá a osvědčí určité skutečnosti, pak při nezměněných skutkových a právních okolnostech toto posouzení vyvolává v jednotlivci dobrou víru ve správnost těchto skutečností (analogicky náleznost I. ÚS 163/02), což se může projevit například odpovědností státu za škodu způsobenou nesprávným úředním postupem.

#### **K § 175 odst. 1 a § 176**

Právní úprava dopadá na dotčené orgány, jejichž kompetence nebyly integrovány do stavebních úřadů. Předchozí právní úprava výslovně upravovala pouze vyjádření a koordinované závazné stanovisko, a existovaly proto nejasnosti, zda se vztahuje i na jednotlivá závazná stanoviska. Navrhuje se proto vložení samostatného ustanovení obsahujícího zvláštní právní úpravu ohledně závazného stanoviska k subsidiární právní úpravě v § 149 správním řádu.

Výslovně se stanovuje, že vyjádření i závazné stanovisko k záměru vydává dotčený orgán, pouze pokud tak stanoví jiný právní předpis. Zdůrazňuje se zároveň, že i dotčené orgány mají povinnost postupovat při uplatňování svých pravomocí podle „složkových“ předpisů v souladu s principy dle § 1a, § 2 a § 3 stavebního zákona (integrována ochrana veřejných zájmů, šetření práv a zájmů dotčených osob, přiměřenost, kontinuita obsahu uplatněných stanovisek a vyjádření).

Omezení možnosti žádat nebo podávat podkladové vyjádření nebo závazné stanovisko jen na situace, kdy to výslovně stanoví zákon, vyplývá obecně již z principu legality výkonu veřejné moci. Zdůraznění tohoto principu je odůvodněno integrací posuzování složkových veřejných zájmů do stavebního úřadu podle § 1b a s tím spojenou potřebou zdůraznit, že samostatná pravomoc dotčeného orgánu k vydávání podkladových aktů je omezena na omezený okruh případů, ve kterých k integraci nedošlo. Výslovná právní úprava je motivována též obavou, aby jak stavební úřady, které dosud neměly zkušenosti s aplikací složkových zákonů, tak i dotčené orgány, které je naopak dosud aplikovaly, neměly tendenci

obcházet zavedené koncepční změny a nevyžadovaly si i nadále podklady pro rozhodnutí formou vyjadřování dotčených orgánů jen na základě obecného principu součinnosti podle § 8 správního řádu. Obecný princip součinnosti podle § 8 správního řádu je jistě i nadále platný, ale nelze jím obcházet a fakticky nahrazovat nové rozdělení kompetencí ve státní správě.

Popsané omezení však výslovně dopadá pouze na dotčené orgány, nikoli např. na jiné stavební úřady, které mohou využít principu součinnosti a dobré správy podle § 8 správního řádu s úřadem rozvoje území jako s obecným stavebním úřadem k odborné podpoře v oblastech, v nichž nemusí mít s ohledem na jejich velikost a specializaci dostatečné kapacity

U závazného stanoviska se neupravují jeho náležitosti, jelikož ty stanovuje správní řád v § 149 odst. 2.

Ruší se původní znění § 176 o koordinovaném závazném stanovisku a vyjádření pro nadbytečnost, neboť tyto situace již nebudou v důsledku integrace dotčených orgánů vznikat.

#### **K § 177 odst. 1**

Změna výslovně stanoví, že dokumentaci pro povolení záměru předkládá žadatel dotčenému orgánu jen v rozsahu, který je nezbytný pro vydání podkladového vyjádření nebo závazného stanoviska. Dokumentace tedy v této fázi nemusí nutně obsahovat všechny náležitosti podle prováděcího předpisu, což snižuje náklady žadatele na její zpracování (zejména) pro případ vydání nesouhlasného závazného stanoviska. Pokud by však dotčenému orgánu nějaké informace nezbytné pro vydání vyjádření nebo závazného stanoviska chyběly, vyzve žadatele k doplnění dokumentace v nezbytném rozsahu. Potřebný rozsah dokumentace lze předem ověřit u dotčeného orgánu prostřednictvím předběžné informace podle § 174 odst. 3 písm. c).

#### **K § 178 odst. 1 až odst. 3**

Pro urychlení postupu v řízení se navrhuje vypuštění možnosti prodlužování lhůty k vydání vyjádření nebo závazného stanoviska a důsledné uplatňování lhůty 30 dnů ve všech případech, tedy i po případném zrušení závazného stanoviska zejména v přezkumném řízení (podrobněji dále) nebo soudem. Nevydá-li dotčený orgán vyjádření nebo závazné stanovisko ve lhůtě pro jeho vydání, nastává fikce souhlasu, tedy vyjádření nebo stanovisko se považuje se za souhlasné a bez podmínek.

Při přezkumu závazného stanoviska podle § 149 odst. 7 správního řádu (tedy v návaznosti na odvolání směřující proti obsahu závazného stanoviska) nadřízený dotčený orgán závazné stanovisko potvrdí nebo změní, a to rovněž ve lhůtě do 30 dnů ode dne vyžádání jeho potvrzení nebo změny. Nemůže je tedy pouze zrušit, aniž by je sám nahradil novým závazným stanoviskem. Jde o důsledné promítnutí principu apelace, který se má projevit nejen při přezkumu rozhodnutí podle § 225, ale i při přezkumu závazných stanovisek. Pouze pro případy, kdy závazné stanovisko nemělo být vůbec vydáno, protože k jeho vydání nebyl dotčený orgán příslušný, může nadřízený orgán takové závazné stanovisko zrušit.

Nevydá-li nadřízený dotčený orgán své závazné stanovisko ve lhůtě třiceti dnů, uplatní se v případě přezkoumávaného souhlasného závazného stanoviska se fikce souhlasu, tj. platí, že nadřízený orgán přezkoumávané souhlasné závazné stanovisko potvrdil. U negativního závazného stanoviska se tato konstrukce neplatí a při jeho přezkumu musí být vždy vydáno „skutečné“ závazné stanovisko nadřízeného dotčeného orgánu. Přezkoumávaným souhlasným závazným stanoviskem může být jak „standardní“ souhlasné závazné stanovisko vydané ve lhůtě, tak i „fiktivní“ souhlasné závazné stanovisko při nevydání závazného stanoviska ve lhůtě podle odstavce 1.

Nadále lze závazné stanovisko přezkoumat samostatně také v přezkumném řízení, kde je zachována možnost zrušení nezákonného závazného stanoviska v souladu s obecnou právní úpravou dle § 149 odst. 8 správního řádu. Zde se uplatní zvláštní omezení stanovené v § 179a stavebního zákona, podle kterého vyjádření a závazné stanovisko nelze v přezkumném řízení zrušit nebo změnit po právní moci rozhodnutí, jehož bylo vyjádření nebo závazné stanovisko podkladem. Vyjádření lze přezkoumat postupem podle § 156 odst. § 2 správního řádu.

#### **K § 178 odst. 4 písm. b)**

Navrhovaná úprava navazuje na zrušení institutu jednotného environmentálního stanoviska.

## **K § 179**

V odstavci 1 se upřesňuje, že pokud nadřízený orgán dojde k závěru, že není možné potvrdit fiktivní souhlasné závazného stanovisko nebo vyjádření podle § 178 odst. 1, pak toto fiktivní stanovisko nezruší, ale sám přímo změni – buď na nesouhlasné, nebo doplněním podmínek nebo odůvodnění souhlasu

Zároveň se zavádí pravidlo, že jak fiktivní (§ 179), tak „reálné“ (§ 179a) vyjádření nebo závazné stanovisko lze v přezkumném řízení nahradit (změnit) vyjádřením nebo závazným stanoviskem nadřízeného dotčeného orgánu jen do nabytí právní moci rozhodnutí stavebního úřadu. Tím se významně zvyšuje právní jistota stavebníka, jelikož je vyloučena možnost, že by až po právní moci rozhodnutí o povolení záměru mohla být v důsledku zrušení podkladového aktu v přezkumném řízení věc opět otevřena v rámci obnovy řízení.

Navržená úprava vychází z principu, že veškeré nedostatky by měly být zjištěny a případně napraveny co nejdříve v rámci hlavního řízení, aby nedocházelo k excesivním zásahům do právní jistoty a legitimního očekávání adresáta správního rozhodnutí. Není žádoucí, aby v mnoha případech i po letech po vynesení rozhodnutí dotčené osoby stále neměly jistotu konečného rozhodnutí ve věci (např. nález Ústavního soudu ze dne 1. 4. 2003, sp. zn. II. ÚS 560/01).

## **K § 179a**

Zásadně se zkracuje lhůta pro možnost zrušení nebo změny skutečného podkladového vyjádření nebo závazného stanoviska, které lze nově v přezkumném řízení nahradit (změnit) vyjádřením nebo závazným stanoviskem nadřízeného dotčeného orgánu jen do nabytí právní moci rozhodnutí stavebního úřadu v hlavním řízení. Doposud to bylo možné až do 9 měsíců od právní moci rozhodnutí, jehož bylo závazné stanovisko podkladem.

Tím se významně zvyšuje právní jistota stavebníka, jelikož je vyloučena možnost, že by až po právní moci rozhodnutí o povolení záměru mohla být v důsledku zrušení podkladového aktu v přezkumném řízení věc opět otevřena v rámci obnovy řízení.

Navržená úprava vychází z principu, že veškeré nedostatky by měly být zjištěny a případně napraveny co nejdříve v rámci hlavního řízení, aby nedocházelo k excesivním zásahům do právní jistoty a legitimního očekávání adresáta správního rozhodnutí. Není žádoucí, aby v mnoha případech i po letech po vynesení rozhodnutí dotčené osoby stále neměly jistotu konečného rozhodnutí ve věci (např. nález Ústavního soudu ze dne 1. 4. 2003, sp. zn. II. ÚS 560/01).

## **K § 180 odst. 3**

Stejně jako v případě žádosti o vydání vyjádření či závazného stanoviska dotčeného orgánu platí i u žádosti o vyjádření vlastníka veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, že její součástí je dokumentace v rozsahu nezbytném pro vydání vyjádření. Žadatel není povinen předkládat kompletní dokumentaci pro povolení záměru, pokud to není pro vydání vyjádření vlastníka infrastruktury nutné.

## **K § 181 odst. 1, odst. 2 a odst. 5**

Pro urychlení řízení se navrhuje vypuštění obecné možnosti prodlužování lhůty k vyjádření vlastníka veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, stejně jako u vyjádření a závazných stanovisek dotčených orgánů v § 178. Jako výjimka se doplňuje možnost prodloužit lhůtu o 15 dnů pro stanovení podmínek záměru v případě energetické technické infrastruktury.

Po vzoru fikce souhlasu dotčených orgánů se také zavádí fikce souhlasného vyjádření vlastníka veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, pokud jeho vyjádření není vydáno v zákonné lhůtě.

## **K § 182**

V návaznosti na obecnou úpravu ve správním řádu (§ 32) se doplňuje nový odstavec 2 o možnost ustanovení opatrovníka zemřelé osobě, která byla nebo by měla být účastníkem, pokud do 30 dnů nelze zjistit jejího právního nástupce.

## **K § 183**

Z praktických důvodů se navrhuje rozšíření zastoupení vlastníků jednotek společenstvím vlastníků jednotek pro všechny případy, kdy je účastníkem řízení vlastník jednotky. Účastník se může zastoupení vzdát a jednat samostatně. Doplnuje se odkaz na § 1194 občanského zákoníku obsahujícího definici společenství vlastníků jednotek.

#### **K § 184 odst. 2 písm. e), f)**

Zdůrazňuje se, že součástí žádosti jsou podkladové akty jen těch dotčených orgánů, které chrání veřejné zájmy, jichž se záměr týká. Stejně tak není potřeba předkládat vyjádření vlastníků takové veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, které se záměr nijak netýká.

#### **K § 184 odst. 2 písm. h)**

Součástí žádosti je podobně, jako u výjimky z obecných požadavků na výstavbu, také odůvodnění odchýlného použití požadavků na výstavbu podle § 137 odst. 4 až 7.

#### **K § 184 odst. 3**

Není-li součástí žádosti vyjádření nebo závazné stanovisko vyžadované tímto zákonem nebo jiným právním předpisem, zůstává zachována povinnost stavebního úřadu vyžádat si je u dotčeného orgánu.. To neplatí pro závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a nově také pro vyhrazené stavby, u nichž se předpokládá dodání všech podkladových vyjádření a závazných stanovisek stavebníkem.

#### **K § 184 odst. 5**

Stavebník může nově s žádostí nebo i později, zejména v reakci na uplatněné námitky předložit jako přílohu žádosti i návrh rozhodnutí včetně návrhu odůvodnění a návrhu vypořádání námitek, jakožto pomocný podklad pro vypracování rozhodnutí, což může sloužit k urychlení řízení. Je samozřejmě na uvážení stavebního úřadu, zda návrh rozhodnutí využije a případně v jaké míře.

#### **K § 185 odst. 2 až odst. 4**

Navržená právní úprava v souladu s obecnou právní úpravou obsaženou ve správním řádu ponechává stavebnímu úřadu v případě vad žádosti možnost přerušit řízení [§ 64 odst. 1 písm. a) správního řádu] a odkazuje také na zastavení řízení v případě neodstranění vad žádosti v určené lhůtě nebo nezaplacení správního poplatku. Usnesení o zastavení řízení z těchto důvodů se stejně jako usnesení o odložení žádosti oznamuje pouze stavebníkovi v zájmu omezení zbytné administrativní zátěže při doručování. Nadále platí, že stavební úřad žádost neprojedná (ani nevyzývá k odstranění vad) a usnesením ji odloží, není-li součástí žádosti dokumentace pro povolení záměru. Naopak nevložení projektové dokumentace nebo dokumentace pro povolení záměru do evidence elektronických dokumentací přestává být důvodem pro odložení žádosti, neboť jednak se tato samostatná povinnost ruší v § 172 odst. 4, jednak stavební úřad může vložit dokumentaci do evidence elektronických dokumentací sám.

#### **K § 186 odst. 2**

Odstraňuje se chyba, která je pozůstatkem předchozí právní úpravy, která počítala s tím, že stavební úřad bude rovněž příslušným úřadem podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

#### **K § 187 odst. 1**

Zákonná věcná břemena, resp. služebnosti, nevznikají na základě smlouvy či rozhodnutí orgánu veřejné moci, ale přímo ze zákona. Tyto služebnosti často nejsou v katastru nemovitostí evidovány. Dosavadní právní úprava na ně výslovně nepamatovala a mohlo docházet k nejasnostem ohledně otázky jejich dokládání. Stavebník, který je oprávněným ze zákonné služebnosti (například podle § 59a zákona č. 254/2001 Sb. vodního díla vybudovaného před 1. lednem 2002 na cizím pozemku), nemusí podle navrhované úpravy dokládat souhlas vlastníka podle § 187 odst. 2. Tento přístup byl dovozen již judikaturou (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 2. 2024, č. j. 4 As 30/2022-47) a nyní se navrhuje jeho zakotvení přímo v zákoně. Splnění podmínek pro vznik zákonné služebnosti neevidované v katastru nemovitostí se dokládá čestným prohlášením. Obdobně se postupuje v případech, kdy má

zákonné věcné břemeno podle jiného právního předpisu vzniknout na základě pravomocného rozhodnutí o povolení záměru (například podle § 104a zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích nebo § 97b zákona č. 458/2000 Sb., energetického zákona).

#### **K § 187 odst. 2**

Změna v odstavci 2 omezuje požadavek souhlasu vlastníka pozemku, na němž se má záměr uskutečnit, s upraveným záměrem jen na situace, dojde-li po podání žádosti k takové podstatné změně záměru, která se vlastníka týká. Nový souhlas nebude potřeba, pokud by se jednalo o změnu záměru, která ale nebude mít žádný dopad na práva vlastníka. Stejně tak nový souhlas vlastníka nebude potřebný, ani pokud by se sice změna záměru nějak práv vlastníka dotknout mohla, ale nejednalo by se o podstatnou změnu (lze analogicky vyjít z definice nepodstatných odchylek v § 224 odst. 3).

#### **K § 187 odst. 3**

V odstavci 3 se z praktických důvodů doplňuje možnost vyjádřit souhlas vlastníka se stavbou na jeho pozemku tak, že nemusí nutně být fyzicky vyznačen na situačním výkresu dokumentace záměru, ale lze jej učinit i samostatně a k situačnímu výkresu jej pouze připojit nebo jinak v souhlasu jednoznačně odkázat na daný záměr nebo jeho projektovou dokumentaci, aby bylo jasné, k čemu se souhlas vztahuje (zejména v elektronickém podání). Doložení souhlasu vlastníka se záměrem je důkazním břemenem stavebníka a je na něm, jak konkrétně to zajistí.

Dosavadní požadavek fyzického podepisování a zákonem stanovené vymezení přesných identifikačních údajů představovalo nadbytečnou právní úpravu, proto se vypouští. Identifikace vychází z obecných pravidel pro identifikaci osoby a určitost právního jednání (zejm. v § 3019 občanského zákoníku) a ani případný nedostatek v těchto údajích zpravidla nemá žádné závažné důsledky (usnesení Ústavního soudu ze dne 21. 1. 2003, sp. zn. IV. ÚS 42/02) a navíc je odstranitelný.

#### **K § 187 odst. 5**

Kromě záměrů, pro které je stanoven účel vyvlastnění, je nově navrženo, aby souhlas vlastníka se stavbou na jeho pozemku nebyl potřebný ani v případě vzniku služebnosti „ze zákona“ vydáním pravomocného rozhodnutí o povolení záměru. Jak už bylo uvedeno výše ve vztahu k navrženým změnám v odst. 1, jedná se například o věcné břemeno, které vzniká podle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, nebo také o věcné břemeno, které vzniká podle zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, právní mocí rozhodnutí o povolení záměru umožňujícího umístit stavbu a zařízení příslušné soustavy nebo výroby elektřiny.

#### **K § 188 odst. 1**

V odstavci 1 se lhůta pro vyrozumění o zahájení řízení prodlužuje ze 7 na 10 dnů. O zahájení řízení se podle odstavce 1 vyrozumívají pouze ty dotčené orgány, které se ještě k záměru nevyjádřily a jen tehdy, pokud jsou záměrem dotčeny jimi chráněné veřejné zájmy. Dotčené orgány, které se již k záměru vyjádřily typicky v podobě závazného stanoviska nebo jiného podkladového aktu, není potřeba o zahájení řízení vyrozumívát. Stejně jako dotčené orgány, jejichž působnosti se záměr netýká. Tuto úvahu učiní stejně jako dosud stavební úřad.

Vyrozumění o zahájení řízení má obsahovat zároveň výzvu k předložení námitek ve lhůtě do 10 dnů (zkrácení z původních 15 dnů a přesunuto z § 189 odst. 1, kam tato úprava systematicky nepatřila), a to bez ohledu na to, zda bude nebo nebude nařízeno ústní jednání podle § 189.

#### **K § 188 odst. 5**

Pro urychlení se v odstavci 5 zkracuje lhůta pro fikci doručení do ciziny z 30 na 15 dnů, neprokáže-li se doručení dříve. Zároveň se tato úprava přesouvá z dosavadního odstavce 4 do samostatného odstavce 5, aby bylo jasné, že platí obecně, a nikoli jen v řízení s velkým počtem účastníků. Právní úprava původně obsažená v odstavci 5 o oznamování úkonů v řízení vyvěšením na úředních deskách všech obcí, do jejichž území záměr zasahuje, se vypouští pro nadbytečnost, jelikož se uplatní obecná právní úprava obsažená v § 25 odst. 3 správního řádu.

#### **K § 189 odst. 1 a 2**

Lhůta pro vyrozumění o ústním jednání se zkracuje z 15 na 10 dnů. Zkracuje se také lhůta pro konání veřejného ústního jednání z 30 na 15 dnů ode dne doručení oznámení veřejnou vyhláškou. Ke zkrácení dochází proto, aby bylo možné stihnout celkové lhůty pro vydání rozhodnutí podle § 196. I po zkrácení se jedná o dostatečné lhůty, které jsou delší než obecné lhůty podle správního řádu (srov. § 49 odst. 1 SpŘ).

#### **K § 190 odst. 1 až odst. 4 a odst. 6**

Cílem navrhované úpravy je důsledné uplatňování principu koncentrace ve vztahu k námitkám účastníků řízení. První změnou je výslovné stanovení následku v odstavci 1, že k námitkám, které nebyly uplatněny včas, se nepřihlíží. Obecně pak podle § 193 odst. 5 platí, že námitky, k nimž se nepřihlíží, jsou nepřípustné a stavební úřad je nevypovídá, tj. není povinen, ale ani oprávněn je vypovídávat a pouze stručně odůvodní, že jde o tento typ námitek. Právní úprava tím záměrně usiluje o odbřemenění a omezení zbytné administrativní agendy za účelem zefektivnění výkonu působnosti stavebních úřadů a zrychlení povolování.

Další změnou, resp. zpřesněním v odstavci 2 je doplnění rozsahu věcné legitimace. Již dosavadní úprava, ačkoliv ne zcela důsledně a konzistentně, vychází z principu, že námitky účastníka, které jsou v rozporu s jeho předchozím souhlasem, jsou nepřípustné. V § 190 odst. 2 je to reflektováno ve vztahu k plánovací smlouvě, jejíž stranou účastník je, a to v tom smyslu, že stavební úřad nepřihlíží k námitkám účastníka řízení, které jsou v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, jejíž smluvní stranou tento účastník řízení je. Podobně v rámci odvolacího řízení platí, že je-li odvolání podáno účastníkem řízení, který udělil souhlas s povolením záměru, odvolací správní orgán nepřihlíží k části obsahu odvolání, která směřuje proti tomu, s čím účastník řízení souhlasil (§ 226 odst. 1). Ve vztahu k souhlasu vlastníka podle § 187 a případně jiným způsobům souhlasu účastníka se záměrem však nebylo stanoveno, že by námitky vlastníka, který udělil souhlas, měly být nepřípustné a nemělo by se k nim přihlížet. Taková úprava je z hlediska důsledného uplatnění principu koncentrace námitek neúplná. Navíc se v tomto směru liší od úpravy nepřípustnosti odvolacích námitek v odvolacím řízení dle § 226 odst. 1, což je nekoncepční.

Proto se v odstavci 2 výslovně stanovuje, že stavební úřad nepřihlíží k námitkám účastníka řízení, které směřují proti tomu, s čím účastník řízení jakýmkoli způsobem souhlasil. Dále se nepřihlíží také k námitkám účastníka řízení, které přesahují působnost stavebního úřadu podle § 193. Tím se myslí zejména námitky, které by směřovaly do oblasti technických požadavků na výstavbu, za jejichž splnění odpovídá podle § 162 odst. 4 projektant a které stavební úřad podle § 193 odst. 1 písm. c) nepřezkoumává a neposuzuje. Účastník řízení však může argumentovat nesplněním technických požadavků na výstavbu, pokud by podstatou této argumentace nebyl jen nesouhlas s jejich naplněním obecně, ale tvrzený zásah do ochrany jeho vlastních vlastnických nebo jiných věcných práv, který by hrozil právě v důsledku nesplnění technických požadavků na výstavbu.

V odstavci 3 se upřesňuje, že obec jako účastník řízení může uplatňovat námitky pouze v rozsahu své územně plánovací dokumentace, kterou schválila, a ochrany dalších hodnot v její samostatné působnosti. Nejde o zásadní změnu rozsahu přípustných námitek obce jako účastníka řízení o povolení záměru, ale spíše o její přesnější vyjádření a zdůraznění klíčové role obce ve vztahu k její vlastní územně plánovací dokumentaci, kterou schválila. Kromě námitek týkajících se případných rozporů záměru s územně plánovací dokumentací, kterou obec nově nejen vydává, ale i pořizuje v samostatné působnosti, půjde nadále o veškeré záležitosti týkající se zájmů obce jako společenství občanů, které nejsou zákonem svěřeny krajům nebo správním úřadům. Půjde tedy o námitky týkající se celého rozsahu samostatné působnosti obce, zejména o námitky týkající se rozvoje území obce, majetku obce a životních podmínek jejích obyvatel (včetně vlivů imisí souvisejících se záměrem na životní prostředí, což opakovaně potvrdily správní soudy, například NSS 6 Aps 1/2013 nebo 2 As 187/2017, a to s odkazem na rozsudek NS 2 Cdon 330/97).

Účastník řízení podle § 182 odst. 1 písm. c) a d), tedy vlastník pozemku nebo stavby, na níž má být záměr uskutečněn nebo sousedního pozemku či stavby, může uplatňovat námitky pouze v rozsahu možného přímého dotčení svého vlastnického nebo jiného věcného práva. Opět jde pouze o upřesnění předchozí formulace, neboť vlastnická, případně jiná věcná práva, jsou právním důvodem účastnictví

těchto osob v řízení o povolení záměru. Proto právě dotčení těchto práv, zejména imisemi záměru (včetně zásahů do tzv. „pohody bydlení“, což záměr výslovně zohledňuje v nově formulovaném požadavku na výstavbu podle § 144c) bylo i podle judikatury k dosavadnímu znění zákona základem jejich přípustných námitek (například NSS 7 As 114/2017, KS v Praze 45 A 52/2017). Cílem této formulace je tak spíše ujasnit, že aktivní legitimaci nezakládá případné dotčení jiných než věcných práv, např. práv oblažných, osobních, resp. osobnostních apod.

V odstavci 4 je zdůrazněno pravidlo, podle něž musí účastník v námitce výslovně uvést důvody své „aktivní legitimace“, tedy rozsah, v jakém jsou dotčeny jeho práva nebo zájmy, které jsou zákonem chráněny a jsou důvodem jeho účastenství. Bez tvrzení o dotčení vlastní sféry účastníka stavební úřad k námitce nepřihlíží. Účastníci tedy mají možnost vyjádřit se, současně je však účelem právní úpravy omezit nutnost vypořádávání námitek nespadaajících do rozsahu věcné legitimace účastníka a omezit šikanózní zneužívání práv. Například pokud účastník řízení podle § 182 odst. 1 písm. c) nebo d) tvrdí obecnou nezákonnost záměru, nesoulad s veřejnými zájmy či různá procesní pochybení, případně jen z různých důvodů nesouhlasí se záměrem který se mu jen „nelíbí“, aniž by však konkrétně uvedl, čím konkrétně a proč nebo jak by se měl záměr dotknout jeho vlastnických či jiných věcných práv zakládajících jeho účastenství v řízení, stavební úřad k jeho námitce nepřihlíží, tj. nevypořádává ji (§ 193 odst. 5).

Toto pravidlo je ovšem modifikováno povinností stavebního úřadu vypořádat se z úřední povinnosti s otázkou souladu záměru s kogentními požadavky právních předpisů. Pokud tedy procesně nepřípustné námitky účastníka poukazují na rozpor záměru s takovými požadavky, stavební úřad je sice nemusí vypořádat jakožto námitky, ale věcnou podstatou toho, co je namítáno, se zabývat musí (srov. NSS 2 As 56/2007, KS v Praze 51 A 11/2020, KS v Brně 30 A 15/2019).

Podobně jako u souhlasu vlastníka dle § 187 odst. 2 se v odstavci 6 navrhuje, že ani jiný souhlas účastníka řízení se záměrem nelze vzít po podání žádosti o povolení záměru zpět ani jej změnit, nedojde-li k podstatné změně záměru. To s ohledem na doplnění v odstavci 2 znemožňuje takovému účastníkovi podat námitku proti těm aspektům záměru, s nimiž výslovně souhlasil.

#### **K § 190a**

Princip koncentrace uplatňování námitek se nově zavádí výslovně i pro námitky podjatosti úředních osob, které musí účastník řízení uplatnit do jednoho týdne ode dne, kdy se o podjatosti dozvěděl; zjistil-li důvod podjatosti při ústním jednání, musí ji uplatnit při tomto jednání. Proti rozhodnutí o námitce podjatosti není přípustné odvolání ani přezkumné řízení. Ve zbytku se použije obecná právní úprava obsažená v § 14 správního řádu.

#### **K § 191a**

Doplňuje se právní úprava jednání o smíru na žádost stavebníka ve formě ústního jednání, na kterém dojde k projednání podaných námitek. Již z dosavadní právní úpravy, konkrétně z § 5 správního řádu, vyplývá obecná zásada, podle ní by se měl stavební úřad v případech, kdy je to možné, resp. rozumné, pokusit o smírné řešení uplatněných námitek. Podle judikatury k předchozímu stavebnímu zákonu č. 183/2006 Sb. (NSS 9 As 36/2010) sice nebylo možné dovodit povinnost stavebního úřadu ve všech případech po podání námítce iniciovat smírné řízení, ale před věcným posouzením námítce mělo být stavebním úřadem spolehlivě zjištěno, že o této námitce nedošlo mezi účastníky k dohodě.

Obsahem smíru může být zejména změna žádosti, zpětvzetí námitek, poskytnutí finanční náhrady nebo provedení kompenzačních nebo zmírňujících opatření, přičemž tento výčet je demonstrativní a záměrně obsahuje i ryze soukromoprávní jednání typu dare, facere, omittere a pati, jakkoli tato nejsou sama o sobě předmětem řízení vedeného stavebním úřadem. Cílem však je podpora dosažení dohody mezi účastníky řízení, a to zejména v situacích, v nichž jde ve skutečnosti o zastřený soukromoprávní (sousedský) spor, který může být řešitelný právě soukromoprávním plněním (zaplacení kompenzace, zajištění určitého benefitu, provedení nápravy apod.). Podpůrně se přitom použije § 141 odst. 8 správního řádu o smíru ve sporném správním řízení. Je-li součástí schváleného smíru provedení kompenzačních nebo zmírňujících opatření, stavební úřad je zahrne do podmínek v rozhodnutí o povolení záměru.

V souladu s principem koncentrace i zde platí, že nezúčastní-li se účastník bez důvodné omluvy nařízeného jednání o smíru, k jeho námitkám se nepřihlíží (k tomu srov. § 193 odst. 5).

#### **K § 193 odst. 1 písm. c)**

Změna v § 193 odst. 1 písm. c) přináší dlouhodobě poptávanou koncepční změnu do rozsahu posuzování požadavků na výstavbu stavebním úřadem a racionální rozlišení odpovědnosti mezi stavebním úřadem a projektantem. Přestože i podle dosavadní právní úpravy projektant nebo osoba podle § 156 odst. 2 přirozeně odpovídali za úplnost a správnost jimi zpracované projektové dokumentace nebo dokumentace pro povolení stavby, a to již na základě obecného ustanovení § 5 odst. 1 občanského zákoníku, tytéž otázky byl dosud povinen posuzovat a hodnotit znovu i stavební úřad, přestože k nim obvykle neměl dostatečnou odbornost (autorizaci).

Navrhovaná úprava tento stav dvojí odpovědnosti záměrně odstraňuje a do písmene c) doplňuje omezení rozsahu posuzování žádosti ze strany stavebního úřadu tak, že předmětem posuzování stavebního úřadu nejsou technické požadavky na stavby, za jejichž splnění v dokumentaci pro povolení záměru odpovídá podle § 162 odst. 4 a 5 projektant nebo osoba uvedená v § 156 odst. 2, tedy osoba, která může zpracovat dokumentaci jednoduchých staveb. U těchto požadavků se předpokládá, že projektant nebo jiná odborně způsobilá osoba v souladu se svými povinnostmi podle § 162 stavebního zákona zajistí jejich splnění. Stavební úřad soulad s těmito požadavky proto aktivně neověřuje.

To ovšem neznamená, že má případný zjevný rozpor s těmito požadavky ignorovat. Obdobně jako je stavební úřad sice vázán podkladovým závazným stanoviskem, ale přesto je oprávněn zabývat se jeho úplností, určitostí a srozumitelností, jakož i tím, zda není založeno na zjevném skutkovém nebo právním pochybení, může a má se v tomto smyslu zabývat i zdůvodněním dodržení technických požadavků na stavby v dokumentaci záměru. Tím spíše tomu tak bude, pokud na nedostatky v tomto směru poukáže účastník řízení v přípustných námitkách, tj. zejména spojí-li obsahově a důvodně své námitky, k nimž má aktivní legitimaci, s námitkami vůči nesplnění technických požadavků na výstavbu (např. v tom směru, že právě jejich nesplnění ohrožuje jeho sousední pozemek či stavbu), neboť pak půjde primárně o posuzování souladu záměru s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení podle písmene f) apod.

Totéž platí i pro přezkum vydaného rozhodnutí v odvolacím řízení. Záměr který by byl ve zjevném rozporu s technickými požadavky na stavby, by ostatně zřejmě nebyl v souladu s dalšími aspekty, které je stavební úřad podle § 193 odst. 1 povinen posuzovat. Výslovně se dále na konci odstavce 1 doplňuje odkaz na zásady, podle kterých má stavební úřad záměr integrovaně posuzovat a které jsou nově obsaženy v § 1a.

K integrované ochraně veřejných zájmů při povolování jednotlivých záměrů zásadním způsobem přispívá skutečnost, že pravomoc k této ochraně a odpovědnost za ni přechází ve většině případů na nově koncipované stavební úřady (§ 1b a další navazující ustanovení). Zároveň novelizované znění zákona v § 37 odst. 3 výslovně stanoví, že působnost při ochraně veřejných zájmů chráněných jinými právními předpisy vykonávají takové úřední osoby, které splňují příslušné kvalifikační požadavky podle těchto předpisů a mají příslušné osvědčení o zvláštní odborné způsobilosti nebo úřednickou zkoušku pro daný obor. S odkazem na toto ustanovení se i na závěr § 193 odst. 1 doplňuje, resp. připomíná pravidlo, že právě tyto úřední osoby musí posoudit soulad záměru s požadavky těch právních předpisů chránících jednotlivé veřejné zájmy, k jejichž posuzování mají odbornou kvalifikaci.

Jinak tomu bude v případech, kdy je daný veřejný zájem pokryt externím závazným stanoviskem dotčeného orgánu, který věcnou odbornost zajišťuje sám. V takových případech se věcná odbornost na straně stavebního úřadu nevyžaduje a § 37 odst. 3 se nepoužije.

V některých dalších případech, například podle zákonů o ovzduší, o vodách nebo o lesích, se jako podklad pro rozhodnutí stavebního úřadu nevydává závazné stanovisko, ale odborné vyjádření příslušného dotčeného orgánu. I v těchto případech je však smysl zachování podkladového aktu stejný, a tím je právě externí dodání věcné odbornosti, resp. specializace, kterou stavební úřad nemá.

#### **K § 193 odst. 2**

Současná právní úprava, jak potvrzuje i judikatura, vychází z nutnosti řešit jakékoli odchýlení od regulace využití území v územně plánovací dokumentaci její změnou, a to za splnění požadavků na její řádné odůvodnění a projednání (srov. např. rozsudek NSS 8 Ao 6/2011, publ. pod č. 2741/2013 Sb. NSS). I drobná odchylka od regulativů územního plánu, je důvodem pro zamítnutí žádosti o povolení záměru, neboť stavební úřad je územně plánovací dokumentací vázán, a soulad nelze dovozovat pouze z formálního označení záměru nebo jeho částečného přiblížení regulativům (srov. rozsudek NSS 9 As 76/2012, 3117/2014 Sb. NSS).

Pro zrychlení a větší flexibilitu povolování staveb a pro omezení často kritizované striktní závaznosti územně plánovací dokumentace se proto cíleně umožňuje v nekonfliktních případech a za přísně stanovených podmínek odchýlit se od územně plánovací dokumentace, územního opatření nebo vymezení zastavitelného území. Ustanovení směřuje zejména na případy, kdy i pro sebemenší odchylku např. od územního plánu bylo nutné projít zdoluhavým procesem pořizování změny územního plánu, aby mohl být záměr povolen, aniž by k tak složitému a dlouhému procesu byly věcné důvody a aniž by takový proces měl pro jiné osoby nebo pro veřejné zájmy jakýkoli přínos.

První podmínkou je souhlas toho, kdo územně plánovací dokumentaci vydal. V případě obcí a krajů bude příslušným orgánem k udělení tohoto souhlasu rada, což je vyjádřeno v kompetenčních ustanoveních v části druhé zákona - § 24 odst. 2 písm. f) a § 27 odst. 2 písm. f). Je nutné zdůraznit, že tento souhlas je nutnou, ale nikoliv jedinou podmínkou k možnému odchýlení záměru od územně plánovací dokumentace – konečné rozhodnutí o splnění všech podmínek je na stavebním úřadu. Rada kraje či obce, jako orgány veřejné správy, by při rozhodování o udělení souhlasu měly vycházet zejména ze zájmu samosprávného celku a s cílů a úkolů územního plánování, vyjádřených v konkrétní podobě jejich územně plánovací dokumentace a rovněž z jejího smyslu, účelu a chráněných hodnot.

Pokud by záměr vyžadoval souhlas vlastníka pozemku podle § 187, je tento souhlas další nutnou podmínkou pro možné povolení záměru odchylujícího se od územně plánovací dokumentace. Předpokládá se, že obvykle bude vlastníkem samotný žadatel.

Další podmínka, že záměr „nenaruší veřejné zájmy“ a „nedotkne se jiných osob“, plní klíčovou funkci materiálního omezení použitelnosti celého institutu odchylky od územně plánovací dokumentace. Nelze ji vykládat jako absolutní absenci jakéhokoli dopadu na okolí, neboť takový výklad by byl prakticky neaplikovatelný. Současně ji však nelze redukovat pouze na procesní rovinu (tj. otázku, zda mají dotčené osoby k dispozici právní ochranu v navazujícím řízení), protože tím by se vyprázdnil její regulační smysl. „Nedotčení jiných osob“ tedy znamená absenci nového nebo zesíleného zásahu do práv chráněných zájmů třetích osob oproti stavu předvídanému územně plánovací dokumentací. Posuzuje se přitom dopad samotné odchylky, nikoli dopad záměru jako celku. Odchylka je tedy přípustná pouze tehdy, pokud nemění okruh ani intenzitu zásahů do veřejných zájmů a práv třetích osob, které byly v zásadě již akceptovány v rámci územního plánování. Tento výklad odpovídá i funkci územního plánování jako nástroje, který vyvažuje konflikty mezi jednotlivými zájmy v území.

Institut odchylky je tedy použitelný pro drobné odchylky technického nebo prostorového charakteru, které nemění funkční využití území ani intenzitu jeho využití a nepřinášejí nové zásahy do práv třetích osob ani nové dopady na veřejné zájmy. Naopak v případech, kdy by odchylka vedla k zásahu do chráněných hodnot nebo k novým konfliktům mezi zájmy v území, je nutné postupovat cestou standardní změny územně plánovací dokumentace.

Současně musí být tento institut vykládán tak, aby nenarušoval závaznost územního plánování jako koncepčního nástroje a aby nedocházelo k obcházení požadavků vyplývajících z unijního práva, zejména ze směrnice 2001/42/ES o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí. Individuální odchylka nesmí představovat materiální změnu regulace území, která by svou povahou odpovídala změně územně plánovací dokumentace, která vytváří rámec pro budoucí realizaci záměrů uvedených v příloze 1 zákona č. 100/2001 Sb. Podmínka, že odchylka „nenaruší veřejné zájmy“, představuje samostatný materiální limit. Veřejné zájmy zde zahrnují zejména ochranu životního prostředí, krajiny, urbanistické koncepce území a veřejné infrastruktury. V souladu s judikaturou Soudního dvora EU je nutné posuzovat nejen přímé, ale i nepřímé a kumulativní účinky. Pokud by odchylka vedla k takovým dopadům, které nebyly posouzeny v rámci územně plánovací dokumentace

nebo by mohla změnit závěry tohoto posouzení, nebylo by možné ji připustit bez změny plánu a případného posouzení podle směrnice SEA. A opačně jsou v zásadě přípustné změny, které zůstávají v rámci již posouzených vlivů.

Pro ochranná pásma platí možnost odchýlení se od jejich vymezení se souhlasem toho, v jehož zájmu jsou vymezena, přiměřeně.

### **K § 193 odst. 3**

Úprava v odstavci 3 zdůrazňuje pravidlo, že stavební úřad nepřihlíží k vyjádřením a stanoviskům dotčených orgánů v částech, v nichž překračují jejich působnost. Návrh je v souladu již se stávající judikaturou Nejvyššího správního soudu, ze které vyplývá, že obsah závazného stanoviska je sice závazný pro výrokovou část rozhodnutí, ale správní orgán, který řízení vede, musí přesto závazné stanovisko v určitém rozsahu posoudit. Nelze bez dalšího převzít závazné stanovisko, které vykazuje zjevné nedostatky (srov. například rozsudek NSS 4 As 17/2016, podle něž je povinností správního orgánu zabývat se úplností určitostí a srozumitelností závazného stanoviska, jakož i tím, zda se správní orgán příslušný k vydání závazného stanoviska nedopustil zjevného skutkového nebo právního pochybení). Návrh v tomto ohledu výslovně stanoví, že při tak závažném porušení právních předpisů, jako je překročení působnosti, stavební úřad k takové části závazného stanoviska či vyjádření nepřihlíží. S částí, která překračuje působnost dotčeného orgánu, se tak stavební úřad nemusí vůbec vypořádávat v odůvodnění svého rozhodnutí, pouze uvede, že se k ní z důvodu překročení působnosti nepřihlíží.

Stavební úřad podle odstavce 3 nepřihlíží také k vyjádřením a stanoviskům dotčených orgánů ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto již při vydání územně plánovací dokumentace (viz k tomu podrobněji odůvodnění ke změnám v § 2 a § 171 odst. 2). Opět jde o projev důsledného uplatňování zásady koncentrace.

### **K § 193 odst. 4**

Stavební úřad má podle odstavce 4 při posuzování souladu záměru s požadavky vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury vycházet z údajů uvedených v digitální technické mapě. Zákon dále nově stanoví, že se uplatní fikce neexistence sítí, které v ní nejsou uvedeny, přičemž následky jdou k tíži příslušného vlastníka. Podle bodu 45 přechodných ustanovení se však toto pravidlo použije až pro řízení zahájená po uplynutí 3 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Výhledovým cílem však je, aby byla veškerá veřejná technická a dopravní infrastruktura skutečně zanesena do digitální technické mapy jako základního zdroje informací pro plánování, přípravu a provádění výstavby, ze kterého by stavebníci i stavební úřady mohli spolehlivě vycházet. Tato úprava se neuplatní na technickou infrastrukturu, s níž je příslušné hospodařit Ministerstvo obrany, Ministerstvo vnitra nebo Vězeňská služba České republiky, a to z důvodu časté potřeby jejího utajování,

### **K § 193 odst. 5**

Pro vypořádávání námitek účastníků řízení se v odstavci 5 výslovně zakotvují obecná pravidla, podle kterých jsou nepřipustné námitky účastníka, k nimž se podle zákona nepřihlíží (viz § 190 odst. 1 až 4, § 190a odst. 1, § 191 odst. 1, 3, § 191a odst. 2). Tyto nepřipustné námitky stavební úřad nevypořádává. Jak je uvedeno v odůvodnění změn v § 190, to nezabavuje stavební úřad povinnosti zabývat se z vlastní úřední povinnosti souladem záměru s kogentními požadavky právních předpisů (srov. NSS 2 As 56/2007, KS v Praze 51 A 11/2020, KS v Brně 30 A 15/2019).

Při posuzování ochrany práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení podle odst. 1 písm. f) stavební úřad vychází z jejich vlastních včasných a přípustných námitek podle § 190 až § 191. Je tedy na účastnících řízení, aby řádně a včas uvedli argumentaci související s ochranou jejich práv a právem chráněných zájmů, s níž se má stavební úřad vypořádat.

V odstavci 5 se dále stanoví výslovné pravidlo, že námitky, které nespočívají v porušení právních předpisů (tj. jde např. jen o obecný nesouhlas se záměrem, který však není spojen s žádnou námitkou tvrdící alespoň v obecné rovině porušení právních pravidel, například občanskoprávní ochrany sousedských práv nebo nově definované pohody bydlení (§ 144c), nejsou důvodné. Navržená úprava tím navazuje na dosavadní judikaturu, která např. i v kontextu pohody bydlení vychází z předpokladu,

že jsou-li dodrženy normy o obecných technických požadavcích na výstavbu, nelze úspěšně namítat, že pohoda bydlení bude narušena (např. rozsudky NSS , 9 As nebo 6 As 38/2008). Pokud účastník řízení vyjadřuje svůj nesouhlas se záměrem, aniž by tvrdil porušení právního předpisu (a jde zároveň o přípustnou námitku), je taková námitka nedůvodná.

#### **K § 193 odst. 6**

Vzhledem k tomu, že dosud nebyl nalezen žádný jiný efektivní způsob odstranění průtahů v řízení a chronického nedodržování zákonem stanovených lhůt pro rozhodnutí stavebního úřadu, přináší novela zcela jiné řešení. To spočívá ve favorizaci ochrany legitimního očekávání, důvěry v právní regulaci, dobré víry, předvídatelnosti a právní jistoty možnosti povolení záměru v čase pro stavebníka, který se ani při průtazích v řízení nemusí obávat změn skutkové či právní situace, která by mu znemožňovala dosáhnout povolení záměru. Ochrana těchto hodnot je součástí základních principů materiálního právního státu, jak vyplývá z konstantní judikatury Ústavního soudu (nálezy sp. zn. Pl. ÚS 21/96, sp. zn. Pl. ÚS 2/02, sp. zn. I.ÚS 642/03, sp. zn. Pl. ÚS 9/07, sp. zn. Pl. ÚS 12/14 a další).

Podle odstavce 6 stavební úřad posuzuje splnění podmínek podle odstavce 1 ke dni podání žádosti; to platí i v řízení odvolacím, přezkumném a soudním a v opakovaném řízení. Má tak dojít k eliminaci rizik vyplývajících z průtahů v řízení, které jdou dnes plně k tíži stavebníka. Tato úprava posiluje právní jistotu stavebníka, neboť mu bude vždy ve všech typech povolovacích a souvisejících řízení zřejmé konkrétní datum, k němuž má zajistit splnění podmínek pro povolení záměru. K tomuto dni bude stavební úřad posuzovat splnění podmínek vymezených v odst. 1, bez ohledu na případné pozdější změny.

Jde o záměrný odklon od dosavadního obecného pravidla v § 96 odst. 2 věty první správního řádu i od dosavadní judikatury (např. rozsudky Nejvyššího správního soudu sp. zn. 6 As 23/2006, sp. zn. 2 As 83/2021, sp. zn. 9 As 14/2023 nebo sp. zn. 6 As 140/2023), podle nichž je pro rozhodování správního orgánu rozhodující skutkový a právní stav v době vydání rozhodnutí. Nic nebrání tomu, aby zákonodárce vymezil rozhodný okamžik ke dni podání žádosti, jak potvrzuje i judikatura Nejvyššího správního soudu (rozsudek NSS 1 As 24/2011), což tato úprava vědomě činí.

Stavebník však má možnost požádat, aby se splnění podmínek podle odstavce 1 posuzovalo ke dni rozhodnutí, aby mu tato změna nemohla přivodit újmu. V tomto smyslu jde tedy o úpravu dispozitivní, od níž se může stavebník aktivním úkonem vůči stavebnímu úřadu odchýlit a zvolit si běžný režim ve smyslu § 96 odst. 2 věty první správního řádu.

Přechodná ustanovení k novele v bodě 45 zdůrazňují, co by platilo i bez nich, že postupuje-li se podle novelizovaného zákona v řízeních zahájených a neskončených před jeho účinností, použije se na tato řízení i toto pravidlo jako součást použitelného zákona.

Splnění podmínek uvedených v odstavci 1 ke dni podání žádosti, resp. následně zákonnost takto vydaného rozhodnutí bude posuzovat jak stavební úřad v řízení v prvním stupni, tak i nadřízený stavební úřad v odvolacím řízení, případně v přezkumném řízení nebo soud v rámci soudního přezkumu.

Doplňkovým typem ochrany proti průtahům v řízení je osvobození od správních poplatků v doprovodné novele zákona o správních poplatcích, pokud není rozhodnutí nebo jiný úkon stavební úřadu učiněn v zákonem stanovené lhůtě.

#### **K § 194**

Do zákona se doplňují specifické podmínky pro posuzování záměru v zastavitelném území, v koridoru pro stavební záměr nebo v ploše těžby podle územně plánovací dokumentace. Zdůrazňuje se tak význam územně plánovací dokumentace a již provedeného posouzení podmínek pro využití území a pro konkrétní záměry v ní. Vychází se z předpokladu, že stavební záměr umisťovaný v zastavitelném území nebo v koridoru pro stavební záměr v souladu s územně plánovací dokumentací a v souladu s požadavky na výstavbu je přípustný, a to i z hlediska jiných zákonů, jejichž požadavky byly zohledněny v územně plánovací dokumentaci. Dále se vychází z předpokladu, že povolení záměru v zastavitelném území nebo v koridoru pro stavební záměr není v rozporu s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, pokud záměr splňuje požadavky na výstavbu a odpovídá plánovanému charakteru

území, běžné okolní zástavbě nebo běžnému využívání okolního území. V tomto smyslu ustanovení navazuje na obdobnou limitaci pohody bydlení v též novém § 144c odst. 2. V obou případech se jedná o vyvratitelné právní domněnky, lze tedy v řízení prokázat opak.

Úprava je v souladu s judikaturou, podle které se ve vztahu k regulaci v územně plánovací dokumentaci uplatní zásada legitimního očekávání a princip kontinuity a v ní předvídané záměry by tak měly být v zásadě uskutečnitelné. Domněnku souladu lze vyvrátit podstatnými důvody, které nejsou obecné, ale mají vazbu na konkrétní lokalitu (viz např. rozsudek KS v Praze 43 A 68/2022, č. 4521/2023 Sb. NSS). Tyto důvody budou mít zpravidla základ ve skutečnostech, které se staly až po přijetí územně plánovací dokumentace, takže nebylo možné je předvídat (např. vyhlášení zvláště chráněného území), nebo ve skutkových zjištěních větší podrobnosti, než která se uplatní při pořizování územně plánovací dokumentace (například výskyt zvláště chráněného druhu).

V odstavci 3 se v souladu s obecným pravidlem formulovaným v § 171 odst. 2 návrh výslovně vylučuje z posouzení záměru stavebním úřadem posuzování krajinného rázu a podmínek pro odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, pokud bylo v souladu se stanovisky orgánu ochrany přírody a orgánu ochrany zemědělského půdního fondu dané území vymezeno jako zastavitelné. Zrcadlová formulace se objevuje též v § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. I tímto způsobem se zdůrazňuje význam územně plánovací dokumentace a propojuje se princip koncentrace v hierarchii územního plánování s principem koncentrace v oblasti posuzování veřejných zájmů při rozhodování o záměru. Zároveň je účelem zamezit protichůdnému posuzování možností umístění určitých záměrů v daném území při pořizování územně plánovací dokumentace a následně při povolování konkrétního záměru.

Vyloučení posuzování dopadů záměru na krajinný ráz se podle bodu 41 přechodných ustanovení použije až pro území, které bylo vymezeno jako zastavitelné území nebo zastavitelná plocha (případně dříve jako zastavěné území, které se podle bodu 24 přechodných ustanovení považuje za zastavitelné území), koridor pro stavební záměr nebo plocha těžby po 1. lednu 2027, kdy nabyl účinnosti stavební zákon č. 183/2006 Sb., který zavedl přijímání územně plánovací dokumentace ve formě opatření obecné povahy, k jejímuž pořízení bylo nezbytné stanovisko dotčeného orgánu, které bylo pro pořizovatele závazné.

V odstavci 4 dochází z obdobných důvodů a obdobným způsobem k vyloučení povinnosti posuzování zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 1 až 5 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu při rozhodování v území, které bylo v souladu se stanoviskem orgánu ochrany zemědělského půdního fondu již vymezeno v územně plánovací dokumentaci jako zastavitelné území, koridor pro stavební záměr nebo plocha těžby. Aplikovatelnost i tohoto pravidla je po dohodě s Ministerstvem životního prostředí limitována v bodě 41 přechodných ustanovení, a použije se až ve vztahu k zastavitelnému území, koridoru pro stavební záměr nebo ploše těžby vymezeným v územně plánovací dokumentaci, k jejímuž návrhu bylo vydáno stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 zákona č. 334/1992 Sb. ode dne nabytí účinnosti zákona č. 41/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, a zákon č. 388/1991 Sb., o Státním fondu životního prostředí České republiky, kterým se modernizovala a zpřísnila ochrana zemědělského půdního fondu (tj. od 1. dubna 2015).

## **K § 194a**

Výslovně se zakotvuje povinnost stavebního úřadu umožnit stavebníkovi vyjádřit se ještě před tím, než by mělo dojít k zamítnutí žádosti nebo povolení záměru se stanovením podmínek, které nejsou v souladu s podklady předloženými stavebníkem, k těmto předběžným závěrům stavebního úřadu. Navržená úprava je v souladu s zásadou předvídatelnosti rozhodování, právní jistoty, hospodárnosti řízení a procesní ekonomie. Dává stavebníkovi možnost upravit žádost respektive záměr tak, aby mohl být povolen, nebo aby mohly být korigovány podmínky obsažené v povolení záměru. Žádost tak nemusí být zamítnuta a stavebník nemusí po provedení potřebných úprav podávat novou žádost a nemusí se zahajovat nové řízení. Podobně pokud by byly v povolení záměru stanoveny podmínky pro stavebníka nevyhovující, není potřeba vzít žádost zpět nebo podávat odvolání proti povolení záměru, ale je zde možnost upravit záměr či žádost ještě v rámci probíhajícího řízení. Pokud stavebník těchto možností

nevyužije nebo nelze-li žádosti vyhovět i přes vyjádření nebo jiný úkon stavebníka, neprovádí stavební úřad další úkony a žádost zamítne.

#### **K § 195**

V návaznosti na integraci posuzování složkových veřejných zájmů do rozhodování stavebního úřadu podle § 1b se v § 195 odst. 2 doplňuje procesní úprava rozhodnutí stavebního úřadu. V rozhodnutí o záměru stavební úřad rozhodne též o ochraně veřejných zájmů podle § 1b. Vyžaduje-li ochrana veřejných zájmů podle § 1b stanovení podmínek rozhodnutí, je jejich stanovení součástí výroku rozhodnutí. V ostatních případech se ochrana veřejných zájmů podle § 1b projeví přímo v povolení záměru, nebo v zamítnutí žádosti a v odůvodnění rozhodnutí. V odůvodnění rozhodnutí musí být v souladu s požadavky § 1a odst. 2 výslovně uvedeno, jak byly zohledněny požadavky integrované ochrany veřejných zájmů a jejich vyvažování. Toto rozhodnutí bude plně přezkoumatelné v systému opravných prostředků (odvolání k nadřízenému stavebnímu úřadu, žaloba ke správnímu soudu, kasační stížnost k Nejvyššímu správnímu soudu).

S uvedeným souvisí též § 37 odst. 3, který stanoví, že vykonává-li při postupech podle tohoto zákona stavební úřad působnost podle jiných právních předpisů, podílejí se na této činnosti oprávněné úřední osoby, které splňují kvalifikační požadavky podle jiných právních předpisů a mají osvědčení o zvláštní odborné způsobilosti pro úředníky územních samosprávných celků pro příslušnou správní činnost nebo osvědčení o úspěšném vykonání úřednické zkoušky pro příslušný obor.

#### **K § 195a**

Z důvodu posílení právní jistoty stavebníka se stanovují zkrácené lhůty pro přezkum rozhodnutí v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumu lze vydat do 1 měsíce od zjištění důvodu pro zahájení přezkumného řízení (dosud podle § 96 odst. 1 správního řádu do 2 měsíců), nejpozději do 3 měsíců od právní moci rozhodnutí ve věci (dosud podle § 96 odst. 1 správního řádu do 1 roku); rozhodnutí v prvním stupni přezkumu nelze vydat po 6 měsících od právní moci rozhodnutí stavebního úřadu (dosud podle § 97 odst. 2 správního řádu do 15 měsíců).

#### **K § 195b**

Z důvodu posílení právní jistoty stavebníka se stanovují zkrácené lhůty pro obnovu řízení. Žádost o obnovu do 1 měsíce od zjištění důvodu obnovy (dosud podle § 100 odst. 2 správního řádu do 3 měsíců), nejpozději do 3 měsíců od právní moci rozhodnutí ve věci (dosud podle § 100 odst. 2 správního řádu do 3 let); rozhodnutí o obnově nelze vydat po 6 měsících od právní moci rozhodnutí ve věci (dosud podle správního řádu bez lhůty). Bylo-li rozhodnutí dosaženo trestným činem, začíná tato lhůta běžet dnem nabytí právní moci rozsudku.

#### **K § 196 odst. 1, 3 a odst. 5**

V odst. 1 písm. a) se doplňuje, že třicetidenní lhůta pro rozhodnutí stavebního úřadu platí i pro případy, kdy je rozhodnutí prvním úkonem v řízení.

Navrhovaná úprava zdůrazňuje, že základními lhůtami, ve kterých stavební úřad rozhoduje, jsou lhůty uvedené v odstavci 1. Prodloužení těchto lhůt je možné jen v případech vymezených v odstavci 2, a to formou usnesení o prodloužení lhůty, v němž se uvedou důvody, proč nelze rozhodnout ve lhůtách podle odstavce 1.

#### **K § 197 odst. 1 písm. c), odst. 2 a odst. 3**

Vypouští se nadbytečná úprava, jelikož povinnosti v oblasti státní památkové péče stanovuje zákon o státní památkové péči.

Doplňuje se, že oznámení o ověření dokumentace pro povolení stavby potvrzuje soulad dokumentace pro povolení stavby s povolením a s podmínkami podle § 193 odst. 1, které posuzuje stavební úřad.

Kromě terminologických úprav označení dokumentace pro povolení stavby návrh dále výslovně upravuje, že v případě rozporu mezi odůvodněním povolení záměru a ověřenou dokumentací pro povolení stavby, má přednost ověřená dokumentace pro povolení stavby.

#### **K§ 198 odst. 1 až 4**

V odstavci 1 se základní doba platnosti povolení před zahájením stavby pro stavby dopravní a technické infrastruktury prodlužuje na 4 roky. o. Maximální doba platnosti před zahájením stavby, kterou může v odůvodněných případech stanovit stavební úřad, se prodlužuje z 5 na 7 let.

Navrhovaná úprava v odstavci 2 umožňuje upustit i od oddělitelné části záměru, přičemž v takovém případě pozbývá platnosti jen příslušná část povolení. Návrh zákona reaguje na protichůdné názory na to, zda lze upustit od provedení záměru jen ve vztahu k části povolení. Nová úprava tak výslovně stanovuje, že toto možné je, nicméně musí se jednat o oddělitelnou část záměru, a to zejména fakticky, ale i z hlediska samotného povolení a v něm stanovených podmínek. Není vyloučena ani možnost oddělení již zahájené části stavby či souboru staveb, pokud by zahájená část stavby byla dokončena, aby nevznikla černá stavba.

Nadále platí, že jde-li o vyhrazené stavby, včetně staveb souvisejících, povolení nepozbývá platnosti, bylo-li provádění stavby zahájeno v době jeho platnosti. Došlo jen k přesunu do samostatného odstavce.

V odstavci 4 se pro vyhrazené stavby prodlužuje maximální doba prodloužení původní doby platnosti povolení ze 2 na 5 let.

#### **K § 200 odst. 1 až odst. 3**

Vypouští se nepraktické pojetí, na základě kterého se při podání žádosti o změnu povolení zároveň neprodlužovala i doba jeho platnosti, pokud o to stavebník výslovně nepožádal. V důsledku tohoto formalistického přístupu se stávalo, že než bylo rozhodnuto o žádosti stavebníka o změnu povolení, samotné povolení mezitím pozbylo platnosti. Podle § 198 odst. 4 platnost povolení nezanikne, dokud o žádosti není pravomocně rozhodnuto.

Vypouští se také omezení, podle něž povolení nelze změnit nebo zrušit, pokud bylo se stavbou započato. Důvodem je upuštění od rozlišování mezi změnou povolení a změnou záměru před dokončením jako dvou samostatných institutů. V praxi vznikaly problémy při zařazování různých změn pod tyto jednotlivé kategorie. Proto se navrhuje sloučení obou uvedených typů změn v rámci jednoho institutu změny povolení.

Do odstavce 3 se doplňuje praktické pravidlo, že na žádost stavebníka nebo vlastníka stavby lze změnit povolení části nebo etapy záměru společně s povolením jiné části či etapy tohoto záměru. V takovém případě stavebník nebo vlastník stavby předloží dokumentaci pro povolení části nebo etapy záměru, která navíc obsahuje popis změn jiné části či etapy záměru.

#### **K § 200a**

Doplňuje se pravidlo subsidiarity dílu 1 (obecná ustanovení o řízení), dílu 6 (řízení o odvolání) a hlavy IV (řízení o výjimce), které se použijí i pro řízení podle hlav IV až IX, nevylučuje-li to jejich povaha nebo není-li v hlavách IV až IX uvedeno jinak. Tím se nahrazují a zásadně zjednodušují složitá výčtová ustanovení § 246, § 262 ad.

#### **Ke zrušení části šesté hlavy III dílu 2 - § 201 a § 202**

Institut domu pro dostupné nájemní bydlení se zrušuje, neboť se v praxi neosvědčil a podpora bydlení je v návrhu řešena skrze obecné instituty, které jednak zdůrazní potřebu bydlení jako takovou (viz § 1 účel zákona), jednak zrychlí výstavbu konkrétních projektů (viz například nová definice staveb pro hromadné bydlení v § 5 odst. 7).

#### **K § 211 odst. 1 písm. e) a f) a odst. 4**

Povolení stavby nebo zařízení obsahuje i podmínky pro provedení a případně užívání stavby nebo zařízení. Podmínky užívání se stanovují v případech záměrů, které nevyžadují kolaudační rozhodnutí. Ruší se písm. f) o vymezení území dotčeného vlivem stavby nebo zařízení pro nadbytečnost, neboť povolení přesně vymezuje konkrétní pozemky, na nichž se stavba nebo zařízení umísťuje.

Povolení stavby nebo zařízení zahrnuje i povolení změny využití území a povolení dělení nebo scelování pozemků; pro stejný záměr se tato povolení samostatně nevydávají.

#### **K § 212 odst. 1 písm. c) a d) a odst. 2**

Ruší se písm. c) vylučující záměry vyžadující výjimku dle zákona o ochraně přírody pro nadbytečnost, neboť není důvod zrovna tuto situaci vylučovat z možnosti zrychleného řízení.

V písm. d) se vypouští část o vyznačení souhlasu na situačním výkresu dokumentace. Jde o nadbytečnou úpravu, jelikož § 187 je součástí obecných ustanovení o řízení, která se aplikují i na všechny další díly hlavy III., a použije se tedy bez dalšího, není-li stanoveno jinak. Navíc je do § 187 odst. 3 doplněna alternativa připojení souhlasu k situačnímu výkresu.

Ruší se povinné zveřejnění povolení vydaného ve zrychleném řízení na úřední desce, neboť toto není podmínka ani běžného povolení, nejde-li o řízení s velkým počtem účastníků.

#### **K rušenému § 214**

Změny využití území nevyžadující povolení se přesouvají do přílohy č. 1 jako nová kategorie drobných staveb, které nevyžadují povolení v souladu s § 171. Jde o systematičtější řešení, neboť veškeré záměry nevyžadující povolení jsou takto obsaženy a snadněji dohledatelné v jedné příloze.

#### **K § 215 odst. 2**

Vypuštění odkazu na § 197 odst. 2 navazuje na vypuštění původního znění odstavce 2 v § 197.

#### **K § 216 odst. 1, odst. 2 a odst. 4**

Návrh v odstavci 1 odkaz na obdobné použití § 187 pro souhlas vlastníků dotčených pozemků. Jde o nadbytečnou úpravu, jelikož § 187 je součástí obecných ustanovení o řízení, která se aplikují i na všechny další díly hlavy III., včetně nestavebních záměrů, a použije se tedy bez dalšího, není-li stanoveno jinak.

I následující věta v odstavci 1 se vypouští pro nadbytečnost, jelikož uskutečnění veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšného opatření patří mezi účely vyvlastnění podle § 170, u nichž lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit bez souhlasu vlastníka. Je zde návaznost na § 187 odst. 5, podle kterého souhlas vlastníka není potřeba, je-li pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě pro záměr stanoven zákonem účel vyvlastnění.

V odstavci 2 se vypouští požadavek na „přímý“ přístup z veřejné komunikace, neboť s ohledem na další varianty zajištění přístupu v navazující části ustanovení může jít o jakýkoli vhodný přístup.

Ruší se výjimka z povinnosti doložení dopravního napojení pro stavby dálnic, silnic I. třídy, drah, leteckých staveb a staveb s nimi souvisejících.

#### **K § 217 odst. 4**

Navrhuje se odstranění druhé věty pro nadbytečnost, jelikož totéž vyplývá z obecné úpravy v § 198 odst. 2.

**[Variantně odůvodnění k úplnému zrušení § 216 a 217 (Dělení nebo scelení pozemků) pozměňovacím návrhem poslanců Vítězslava Schreka a Ivana Adamce, který byl přijat jako bod 17 usnesení Hospodářského výboru ze dne 30. dubna 2026, sněmovní tisk 67/11:**

Návrh vypouští celý oddíl 2 „Dělení nebo scelení pozemků“ v části šesté hlavě III dílu 4 včetně nadpisu, čímž dojde ke zrušení institutu vydávání povolení k dělení a scelování pozemků. Pro dělení a scelování pozemků postačí vyhotovení příslušného geometrického plánu a jeho zanesení katastrálním úřadem do katastru nemovitostí na základě žádosti vlastníka pozemku.

Cílem pozměňovacího návrhu je zrušit v právním řádu institut povolení dělení a scelování pozemků, který v současné době a za stávající právní úpravy přináší nadměrnou administrativní zátěž jak pro vlastníky pozemků, tak pro stavební úřady. Deregulací této oblasti by případné dělení a scelování pozemků bylo v rukou vlastníků a stavebním úřadům by se uvolnila kapacita pro rozhodování o podstatnějších záležitostech, především pro povolování nové výstavby.

V současnosti představuje nezbytnost získat povolení dělení a scelování významnou brzdu realitního trhu, neboť vydání povolení při aktuálním zatížení stavebních úřadů v mnohých místech trvá i několik měsíců. Navíc jde zpravidla o ryze formální úkon a stavební úřad se navrženým dělením či scelováním pozemků dopodrobna nezabývá.

Není úkolem státu, resp. stavebních úřadů, aby vlastníkům pozemků určoval, jakou část pozemku smějí nebo nesmějí prodat. A je na odpovědnosti každého, aby si koupil pozemek, na který je zajištěn přístup, anebo aby naopak neprodal pozemek nebo jeho část, které pro svůj přístup potřebuje. Je třeba upozornit na to, že i za současného stavu existuje množství pozemků bez přístupu. Vlastník takového pozemku jej může prodat jako celek, nemůže však již prodat jeho část, neboť nezíská povolení stavebního úřadu k dělení pozemku. Není přitom žádný důvod, který by ospravedlňoval tento rozdíl.

Požadavky na vymezení pozemků (§ 139-142 stavebního zákona) zůstanou zachovány a stavební úřady je budou moci aplikovat v rámci ostatních povolovacích procesů. Je třeba připomenout, že u mnoha stavebních záměrů je tak jako tak dotčeno vícero pozemků vymezených v katastru nemovitostí. Stavebník si musí zajistit právní titul ke všem dotčeným pozemkům. Umístění stavby se pak neřídí vymezením jednotlivých pozemků dle katastru nemovitostí, ale celým územím (vícero pozemky), které má stavebník pod kontrolou a je předmětem povolení záměru. Zde zůstane na místě, aby stavební úřady uplatňovaly požadavky na vymezení pozemků, ale rozhodně by se tyto požadavky neměly uplatňovat, pokud se někdo rozhodne jen prodat část svého pozemku.

Není důvod pro existenci administrativní překážky v podobě povolení dělení pozemků dvěma vlastníky sousedních pozemků, pokud se dohodnou, že jeden druhému převede část svého pozemku. Regulace by zde měla fungovat výhradně v rovině soukromého práva a stavební úřady by do této oblasti neměly žádným způsobem zasahovat a posuzovat, kudy a jak má vést hranice mezi sousedními pozemky. Přístup k pozemkům je řešen v soukromém právu (viz právo nezbytné cesty dle § 1029 a násl. občanského zákoníku) a v související judikatuře. Je věcí vlastníka, aby si přístup zajistil a není třeba ho hlídat ze strany státu.

Zrušení institutu povolení dělení a scelování pozemků ve stavebním zákoně si vyžaduje rovněž odpovídající úpravy v souvisejících právních předpisech.]

### **K § 219 odst. 1 až odst. 3**

V odstavci 1 se přidávají dotčení oprávnění investoři do okruhu vyjadřujících se osob k návrhu opatření obecné povahy ochranného pásma stavby nebo zařízení.

Podle odstavce 3 proti návrhu opatření obecné povahy o stanovení ochranného pásma nebude možné podat námitky podle části šesté správního řádu. Stanovení ochranného pásma stavby či zařízení je ve veřejném zájmu, stavební úřad není návrhem stavebníka vázán a je povinen přihlížet ke všem relevantním okolnostem (např. rozsudek NSS 2 As 78/2016). Nadále může kdokoli, jehož práva, povinnosti nebo zájmy mohou být návrhem ochranného pásma přímo dotčeny, uplatnit připomínky, s nimiž se stavební úřad musí vypořádat v odůvodnění (§ 172 odst. 4 SpŘ). Jde o sjednocení s úpravou návrhů územně plánovací dokumentace a územních opatření.

### **K § 220 odst. 3 a odst. 6**

V odstavci 3 se jako oprava doplňuje chybějící slovo „zařízení“, neboť ochranné pásmo lze zřídit k povolované stavbě nebo zařízení.

V odstavci 6 se upřesňuje, že výjimka z opatření obecné povahy pro stanovení ochranného pásma se povoluje rozhodnutím.

### **K § 221 odst. 2**

Jedná se o legislativně technickou úpravu spočívající v přečíslování dílů.

### **K § 221 odst. 3**

Úprava navazuje na institucionální změny stavebních úřadů.

### **K § 224 odst. 2 až odst. 6**

Návrh v odstavci 2 pro vyloučení pochybností výslovně stanovuje, že změnu záměru před dokončením stavební úřad posuzuje pouze v rozsahu požadované změny.

Dále se v odstavci 3 upřesňuje, že pod nepodstatnou odchylku od ověřené dokumentace pro povolení stavby spadají odchylky, při kterých se nemění půdorysný ani výškový rozsah stavby, nemění se mechanická odolnost a stabilita stavby, nemění se účel užívání stavby a nedochází k ovlivnění požární bezpečnosti, nebo jiné nepodstatné změny.

V odstavci 4 se upřesňuje, že dokumentaci pro povolení stavby s vyznačením zamýšlených změn připojí stavebník pouze v případě, že je to nezbytné. V řadě případů je dostačující pouze popis změn.

Podle odstavce 5 stavení úřad za tam popsanych podmínek vydá povolení jako první úkon v řízení. Není důvod volit jiný postup, proto se formulace "může vydat" mění na "vydá".

Odstavec 6, podle kterého se pro změnu záměru před dokončením uplatní požadavky na výstavbu a stav územně plánovací dokumentace účinné ke dni podání žádosti o povolení původního záměru, navazuje na § 193 odst. 6, podle nějž se splnění podmínek pro povolení záměru nově posuzuje ke dni podání žádosti (viz blíže odůvodnění této změny). Po vzoru § 193 odst. 6 má stavebník také možnost požádat o uplatnění a posouzení podle stavu ke dni podání žádosti o změnu záměru před dokončením nebo ke dni vydání rozhodnutí o povolení změny záměru před dokončením tak, jako je tomu podle dosavadní právní úpravy. Rozhodný okamžik je tedy založen defaultně zákonem ke dni podání žádosti o původní povolení záměru (případně o původní stavební povolení podle předchozí právní úpravy), neboť o tento záměr se stále jedná. Nicméně stanovení tohoto okamžiku zákonem je dispozitivní, neboť stavebník se od něj může odchýlit, pokud požádá o posouzení žádosti o povolení změny záměru před dokončením ke dni jejího podání nebo ke dni rozhodnutí o této žádosti. Cílem je umožnit stavebníkovi zvolit si právní režim, do kterého realizace nedokončeného záměru spadá, aby v důsledku změn v čase zejména při průtazích v řízení neutrpěl újmu.

### **K § 225 odst. 1 a odst. 3**

V odstavci 1 se podporuje princip plné apelace na všechna rozhodnutí stavebního úřadu prvního stupně vydaná v řízení o žádosti, a to nejen na ta, která jsou v rozporu s právními předpisy nebo jsou věcně nesprávná, ale i pokud trpí jakoukoli jinou vadou. Tato úprava reaguje zejména na poznatky z praxe, že některé odvolací stavební úřady rušily napadená rozhodnutí a vracely je úřadům prvního stupně z důvodu nepřezkoumatelnosti. Tento přístup byl i podle předchozího znění zákona nesprávný, neboť i nepřezkoumatelnost rozhodnutí představuje jeho rozpor se zákonem. Navíc šlo o zcela jednoznačný rozpor s úmyslem zákonodárcem a smyslem a účelem právní úpravy.

Pro eliminaci těchto výkladů a vyloučení pochybností se do zákona doplňuje druhá věta, která výslovně uvádí, že zrušení napadeného rozhodnutí a vrácení věci stavebnímu úřadu prvního stupně k novému projednání je (z jakýchkoli důvodů) nepřípustné.

V souladu s principem úplné apelace, který se uplatňuje již podle dosavadní právní úpravy, je tedy výslovně zcela vyloučena možnost vrácení věci prvostupňovému správnímu orgánu, s výjimkou nicotnosti rozhodnutí.

Způsoby, jakými může odvolací správní orgán rozhodnout, jsou následující: (i) odvolání zamítne a napadené rozhodnutí potvrdí, (ii) napadené rozhodnutí změní, (iii) napadené rozhodnutí zruší a řízení zastaví, nebo (iv) prohlásí nicotnost napadeného rozhodnutí. Rozhodnutím se rozumí jak rozhodnutí ve věci samé, tak procesní rozhodnutí (usnesení).

Ruší se pro nadbytečnost výjimka, podle níž nebylo možné v odvolacím řízení uplatnit ustanovení o zrychleném řízení.

### **K § 226**

Navrhovaná úprava má za cíl omezit prostor pro obstrukce, kdy se podáním blanketního odvolání odvolatel snaží dosáhnout prodloužení délky řízení a oddálit vydání konečného rozhodnutí ve věci [srov. např. rozsudek MS v Praze 5 Ca 298/2008-52 (2766/2013 Sb. NSS)]. I v odvolacím řízení se důsledně uplatňuje koncentrační zásada a zásada rychlosti a procesní ekonomie odvolacího řízení. Tato úprava

je inspirována a převzata z § 2 odst. 8 a 9 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění zákona č. 465/2023 Sb.

#### **K § 229 odst. 4**

Úprava v návaznosti na přečíslování odstavců v § 200.

#### **K § 230 odst. 1, odst. 2, odst. 4 a odst. 6 až 8**

Do odstavce 1 se doplňuje chybějící pravidlo, že kolaudační rozhodnutí se vydává na základě žádosti stavebníka nebo vlastníka stavby. Nově je součástí stavební správy také autorizovaný inspektor, který je mj. oprávněn vydávat kolaudační rozhodnutí (viz také § 30 ).

V odstavci 2 se doplňuje, že kolaudační rozhodnutí nevyžadují stavby zařízení stavenišť, a to bez ohledu na to, zda se jedná o jednoduché stavby či nikoliv.

Drobnou stavbu lze podle odstavci 4 užívat ihned po jejím dokončení.

Odstavce 6 až 8 obsahují nová pravidla pro osvědčení vzniku věcných břemen ze zákona (například podle § 104a zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích nebo § 97b zákona č. 458/2000 Sb., energetického zákona), v důsledku dokončení stavby, pro účel jejich zápisu do katastru nemovitostí. Tato pravidla navrhl v rámci připomínek Český úřad zeměměřický a katastrální společně s vlastníky a provozovateli sítí technické infrastruktury. Stavební úřad nebo autorizovaný inspektor vydá osvědčení o vzniku takového věcného břemene na základě žádosti vlastníka technické infrastruktury po dokončení stavby. Stanoví se minimální náležitosti osvědčení a dále pravidlo, podle něž katastrální úřad věcné břemeno dle takto vydaného osvědčení запиše. Souhlas vlastníka zatíženého pozemku se nevyžaduje.

#### **K § 232 odst. 2**

Výslovně se stanovuje, že přílohy žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí postačí předložit stavebnímu úřadu až (nejpozději) k závěrečné kontrolní prohlídce dokončené stavby, případně ke kolaudaci stavby (tj. do okamžiku vydání rozhodnutí o kolaudaci), pokud se závěrečná prohlídka neprovádí. Cílem je nebránit podání žádosti o kolaudaci ještě před získáním všech podkladů, pokud je reálný předpoklad jejich brzkého obstarání.

#### **K § 233 odst. 1 až odst. 3**

Úprava zohledňuje, že nově je součástí stavební správy také autorizovaný inspektor, který je mj. oprávněn vydávat kolaudační rozhodnutí (viz zejména § 30 a § 230).

V odstavci 2 je provedeno formulační zpřesnění v návaznosti na § 6 a § 224.

V odstavci 3 se se v souladu s obecnou koncepcí posuzování záměru ke dni podání žádosti dle § 197 odst. 3 upravuje, že stavba se v kolaudačním řízení posuzuje podle požadavků na výstavbu a norem, které platily v době podání žádosti o povolení původního záměru.

#### **K § 234 odst. 1 až odst. 3**

Právní úprava zohledňuje, že nově je součástí stavební správy také autorizovaný inspektor, který je mj. oprávněn vydávat kolaudační rozhodnutí (viz zejména § 30 a § 230).

V odstavci 1 se lhůta pro závěrečnou kontrolní prohlídku stavby zkracuje z 30 na 15 dnů. O termínu závěrečné kontrolní prohlídky musí být účastníci řízení vyrozuměni nejméně 5 dnů přede dnem jejího konání místo původních 10. Zároveň je účastníkům dána možnost dohodnout se jinak, tedy souhlasit s kratší lhůtou pro informování o konání závěrečné kontrolní prohlídky. Ruší se dále zbytná povinnost vyrozumět hlavního projektanta.

V odstavci 2 se vypouští pro nadbytečnost požadovaný údaj o způsobilosti stavby k užívání, jelikož podle § 284 odst. 2 odborný posudek autorizovaného inspektora pro účely kolaudace dokládá, že skutečné provedení stavby nebo její části, kterou lze samostatně užívat, je v souladu s ověřenou dokumentací nebo jejími povolenými změnami, umožňuje povolený účel užívání a splňuje požadavky na výstavbu.

Vypouští se odstavec 3, podle kterého vznikla-li realizací stavba, která musí být podle jiného zákona označena číslem, stavební úřad po provedení závěrečné kontrolní prohlídky vyzve příslušnou obec k přidělení čísla. Tato úprava se přesouvá do společného § 246.

#### **K § 235 odst. 1, 2, 4 a odst. 6**

Právní úprava zohledňuje, že nově je součástí stavební správy také autorizovaný inspektor, který je mj. oprávněn vydávat kolaudační rozhodnutí (viz zejména § 30 a § 230).

V odstavci 4 se ruší nadbytečné ustanovení o doručování, neboť vyplývá z jiných ustanovení.

Do odstavce 6 se doplňuje pravidlo, že odvolání proti kolaudačnímu rozhodnutí nemá odkladný účinek.

#### **K § 236 odst. 1 až odst. 3, odst. 6**

V odstavci 1 se v návaznosti na kompetence autorizovaného inspektora doplňuje možnost povolovat předčasné užívání i autorizovaným inspektorem. Dále se doplňuje pravidlo, že povolení předčasného užívání stavby je prvním úkonem stavebního úřadu v řízení (stavebním úřadem se podle 30 odst. 1 rozumí i autorizovaný inspektor). Maximální doba trvání předčasného užívání je vymezena v § 238 odst. 2.

Ruší se třetí věta v odstavci 3, jelikož dohoda se zhotovitelem stavby nemusí obsahovat žádné podmínky předčasného užívání stavby mezi stavebníkem a zhotovitelem, takové podmínky nejsou povinnou součástí dohody. Náhradou za vypuštěný požadavek dohody se zhotovitelem stavby se doplňuje z důvodu zajištění bezpečnosti povinnost stavebníka připojit k žádosti vyjádření zhotovitele stavby nebo autorizovaného inspektora ke splnění podmínek podle odstavce 1.

V odstavci 6 se doplňuje pravidlo, že stavby přenosové, přepravní a distribuční soustavy lze užívat ihned po jejich zprovoznění na základě platné revizní zprávy.

#### **K § 237 odst. 2 a 6**

Zkušební provoz může kromě stavebního úřadu povolit i autorizovaný inspektor, a to jako první úkon v řízení.

Nový odstavec 6 doplňuje, že je-li žádost o kolaudaci podána před ukončením zkušebního provozu zkušební provoz se prodlužuje do vykonatelnosti kolaudačního rozhodnutí.

#### **K § 238 odst. 1, 2, 3 a 4**

Ustanovení vypočítává povinné náležitosti rozhodnutí o povolení předčasného užívání a zkušebního provozu; již to nebudou náležitosti podle § 197 odst. 1 a 2, které by opakovaly podmínky povolení záměru. Možná doba trvání předčasného užívání nebo zkušebního provozu se prodlužuje na 2 roky a v případě vyhrazených staveb nejdéle na dobu 3 let. Nadále platí, že stanovenou dobu předčasného užívání, nebo dobu trvání zkušebního provozu, lze prodloužit před jejím uplynutím, a to i opakovaně. Prodlužovat může i autorizovaný inspektor (pouze na žádost stavebníka). Celková doba předčasného užívání nebo zkušebního provozu nesmí obecně přesáhnout 3 roky, resp. 10 let v případě vyhrazených staveb a nově také v případě veřejně prospěšných staveb, nebo 3 roky od dokončení výstavby v rámci souboru staveb, pokud by jinak 10 let uplynulo dříve.

Do nového odstavce 4 se jako u kolaudace doplňuje, že odvolání proti rozhodnutí o předčasném užívání nebo zkušebním provozu nemá odkladný účinek.

#### **K § 239 odst. 1 a 5**

Rozšiřuje se okruh žadatelů o změnu v užívání stavby nebo její části o stavebníka se souhlasem vlastníka.

V řízení o změně v užívání stavby spočívající jen ve změně trvání dočasné stavby se soulad s podmínkami podle § 193 posoudí pouze v případě, že od povolení stavby nebo od posledního povolení prodloužení doby trvání této stavby došlo ke změně těchto podmínek. Pro účely změny trvání dočasné stavby není nutné opět posuzovat splnění veškerých podmínek podle § 193, které již byly posouzeny.

Povolení změny v užívání stavby se nevyžaduje, pokud se změnily jen požadavky právních předpisů, ale faktický způsob užívání stavby se nezměnil.

#### **K § 240 písm. a) a b)**

Změnou v užívání se rozumí také změna doby trvání stavby ve smyslu § 6, jak vyplývá i z judikatury (např. usnesení NSS 8 As 79/2014,č. 3428/2016 Sb. NSS).

#### **K § 241 odst. 1**

Při splnění podmínek odstavce 1 je stavební úřad povinen vydat povolení změny v užívání stavby jako první úkon v řízení, neboť jde o právní nárok žadatele. Není důvod volit jiný postup, proto se formulace "může vydat" mění na "vydá".

Současně se rozšiřuje pravomoc vydávat povolení ve zrychleném řízení o změně v užívání stavby i na autorizovaného inspektora, neboť jde o nesporné případy (stavba se nedotýká práv třetích osob, nevyžaduje vydání integrovaného povolení, nevyžaduje podrobnější posouzení účinků na okolí, nevyžaduje zkušební provoz, nevyžaduje stanovení podmínek pro užívání nebo podmínek k zajištění ochrany veřejných zájmů ani nezpůsobí změnu kategorie stavby z hlediska požární bezpečnosti a ochrany obyvatelstva stavby podle jiného právního předpisu).

#### **K § 242 odst. 2**

Je-li změna v užívání stavby podmíněna stavební úpravou vyžadující povolení, postupuje se obdobně podle ustanovení o řízení o povolení záměru, není nutné uvádět výčet konkrétních ustanovení a volit jiný přístup.

#### **K rušeným § 243 a § 244**

Navrhuje se vypuštění pro nadbytečnost, uplatní se obecná právní úprava změny v užívání stavby.

#### **K § 245**

V případě podzemní stavby sítě technické infrastruktury může být pasport stavby nahrazen dokumentací zaměřenou na prostorovou polohu, rozměry a tvaru dokončené stavby nebo její části anebo technologického zařízení. Současně se v odstavci 4 doplňuje v souladu s novou koncepcí také kompetence autorizovaného inspektora .

#### **K § 246**

Legislativně technické úpravy v návaznosti na úpravy provedené v předchozích ustanoveních – přesun úpravy z § 234 odst. 3. Namísto dosavadního výčtu obdobně a přiměřeně použitých ustanovení pro kola dační řízení se uplatní obecná úprava podle § 200a.

#### **K § 247**

Doplňuje se možnost, aby povolení odstranění jednoduchých staveb u lze za podmínek podle odstavce 3 vydat povolení k odstranění jako první úkon v řízení, mohl kormě stavebního úřadu vydat i autorizovaný inspektor.

Účastníkem řízení o povolení odstranění stavby bude nově také ten, kdo má jiné věcné právo k pozemku na němž se odstraňovaná stavba nachází nebo k této stavbě.

Do výčtu staveb v odstavci 3, u nichž není možné vydat povolení odstranění stavby jako první úkon v řízení (což mj. znamená, že povolení nemůže vydat autorizovaný inspektor) se doplňují také vyhrazené stavby.

#### **K § 248 odst. 1, 4 a odst. 5**

Žádost o povolení odstranění stavby podává standardně vlastník stavby. Stavebník (který není vlastníkem) může podat žádost o povolení odstranění stavby se souhlasem vlastníka. Dále může žádost podat i stavebník stavby, pro kterou je stanoven účel vyvlastnění v zákoně, pokud je pro realizaci této stavby nutné odstranit cizí stavbu.

Doplňuje se výslovná úprava, podle níž lze žádost o povolení odstranění stavby podat jako součást žádosti o povolení záměru, kvůli němuž je nutné původní stavbu odstranit.

V případě stavby obsahující azbest je součástí žádosti také návrh opatření k předcházení a omezení rizik souvisejících s expozicí azbestu a doklad o splnění dalších požadavků pro práci s azbestem, vyžadovaný podle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. V tomto případě nahrazuje povolení odstranění stavby povolení orgánu ochrany veřejného zdraví k práci s azbestem podle § 41 odst. 3 uvedeného zákona.

#### **K § 249 odst. 1 písm. h) a odst. 3**

Povolení odstranění stavby obsahující azbest má nově ve výrokové části obsahovat podmínky pro práci s azbestem, což souvisí s tím, že nahrazuje povolení orgánu ochrany veřejného zdraví podle § 41 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb. (viz odůvodnění k § 248).

Explicitně se stanoví, že po povolení odstranění stavby zašle stavební úřad stavebníkovi oznámení o ověření dokumentace pro odstranění stavby a štítek s identifikačními údaji o odstraňované stavbě.

#### **K § 250**

V odstavci 1 se rozšiřuje okruh adresátů, kterým lze nařídit odstranění stavby, o vlastníka pozemku. Dále se v písmenu b) zpřesňuje, že jde o stavbu, která byla provedena bez povolení, které měla mít, neboť ne všechny stavby musí být povoleny (drobné stavby nikoli).

V odstavci 2 se zavádí legislativní zkratka „povinný“ pro vlastníka stavby, vlastníka pozemku a stavebníka, kteří jsou účastníkem řízení o nařízení odstranění stavby.

#### **K § 252 odst. 1**

Odkaz na náležitosti podle § 197 odst. 1 je ve vztahu k náležitostem vyjmenovaným v odst. 1 duplicitní a příslušná část odstavce 2 v § 197 se ruší. Do rozhodnutí o nařízení odstranění stavby se do výrokové části přidává nová položka týkající se podmínek pro práci s azbestem (viz výše odůvodnění ke změnám v § 248 a 249).

#### **K § 254 odst. 1, 4 a 5**

V odstavci 1 se upřesňuje, že se řízení o odstranění stavby zahájí také o stavbě prováděné (ne jen provedené) bez povolení nebo v rozporu s ním. Podobně i ve stávající úpravě je v odstavci 3 výslovně uvedena stavba provedená i prováděná.

V odstavci 4 se navrhuje ponechání pouze lhůty 30 dnů od zahájení řízení o odstranění stavby, jelikož pokud je žádost o prodloužení doby trvání stavby podána ještě před jejím uplynutím, jde o řízení o žádosti o změnu v užívání stavby podle § 239 a násl.

Odstavec 5, který speciálně definoval, kdo je účastníkem řízení o dodatečném povolení stavby se zrušuje, neboť rozsah účastníků vyplývá z § 200a ve spojení s § 182 odst. 1.

#### **K § 255**

Věta druhá se vypouští pro nadbytečnost. Lhůta je stanovena ve větě první a následky zmeškání lhůty platí obecně, není třeba je normovat tímto způsobem. Navíc takto stanovené pravidlo zřejmě jako zvláštní ustanovení bránilo možnosti prominutí zmeškání lhůty (resp. úkonu – podání žádosti) z omluvitelného důvodu podle § 41 správního řádu, kterou není důvod vylučovat. Nadále se tedy uplatní závěry judikatury o nemožnosti podávání opakovaných žádostí o dodatečné povolení, pokud je takováto žádost již pravomocně zamítnuta, případně řízení o ní zastaveno (například rozsudek NSS 10 As 407/2019).

V odstavci 2 se doplňuje věta, že se nepoužije § 185 odst. 3, který stanoví, že stavební úřad žádost neprojedná, pokud není součástí žádosti dokumentace pro povolení záměru. Jedná se o logické doplnění vzhledem k tomu, že se jedná o fázi dodatečného povolení stavby a stavebník v tomto okamžiku ještě dokumentaci obvykle nemá. Úprava je v souladu se závěry rozsudku NSS 6 As 314/2023, podle nějž v řízení o dodatečném povolení stavby může být pro zachování práv žadatele v

odůvodněných případech nezbytné vyhovět jeho žádosti o přerušení tohoto řízení na dobu nezbytnou pro obstarání projektové dokumentace.

#### **K § 256**

Nový odstavec 3 zavádí výjimku, podle níž se odstranění „černé“ stavby nenařídí a stavba se dodatečně povolí i při nesplnění všech podmínek pro dodatečné povolení, pokud by odstranění stavby bylo zcela zjevně nepřiměřeným zásahem pro povinného, jiné osoby nebo veřejný zájem a zároveň ponecháním stavby nejsou dotčeny veřejné zájmy ani práva třetích osob. Jde o obdobnou úpravu, jaká je již v současném znění zákona obsažena v § 259 odst. 1, pro případ opakovaného řízení o povolení stavby po jeho zrušení a o projev zásad proporcionality a zmírnění tvrdosti zákona, který by však vzhledem ke stanoveným podmínkám („zcela zjevná nepřiměřenost zásahu“ nedotčení veřejných zájmů ani práv třetích osob) měl být vykládán restriktivně a aplikován výjimečně. Explicitně se stanoví, že tímto není dotčena odpovědnost povinného za přestupek.

#### **K § 258 odst. 2**

Vypuštění odstavce 2 je legislativně technická úprava v návaznosti na doplnění obecnějšího pravidla subsidiarity do § 200a (viz odůvodnění § 200a).

#### **K § 259 odst. 1**

Stavební úřad neposuzuje, zda povinný prokázal splnění podmínek podle § 193, ale posuzuje soulad záměru s těmito podmínkami. Stavební úřad vychází ze žádosti, na základě které bylo vydáno následně zrušené povolení a doplnění podkladů a vyjádření účastníků požaduje pouze v rozsahu nezbytném pro opakované projednání stavby.

Mezi osoby, u nichž se pro účely povolení stavby zohledňuje případný vznik újmy, se doplňuje také povinný – ve smyslu zavedené legislativní zkratky. Povinný zahrnuje také stavebníka, jelikož typicky právě stavebníkovi může nařízením odstranění stavby vzniknout největší újma.

#### **K rušenému § 260**

Navrhuje se vypuštění pro nadbytečnost, neboť postačuje úprava v § 254 odst. 4 a v navazujících ustanoveních upravujících dodatečné povolení stavby.

#### **K § 261 odst. 2 až 4**

Cílem rušených ustanovení bylo původně za určitých podmínek přenést břemeno exekučních nákladů na odstranění stavby z rozpočtu obcí na státní rozpočet. Vzhledem k navržené institucionální reformě se odstavce 2 až 4 stávají obsoletními.

#### **K § 262**

Legislativně technická úprava v návaznosti na doplnění obecnějšího pravidla subsidiarity do § 200a (viz odůvodnění § 200a).

#### **K § 264 odst. 6 až 8**

Navrhuje se možnost přiměřeného použití ustanovení o obnově i na případy stavby rodinného domu nebo bytového domu nebo veřejné infrastruktury, pokud je tato stavba prováděna místo stavby zničené nebo poškozené mimořádnou událostí na jiném pozemku, pokud parametry nové stavby odpovídají zničené nebo poškozené stavbě a jsou splněny další podmínky. V této souvislosti se dále upravuje možnost provést se souhlasem vlastníka pozemku změnu územního plánu zjednodušeným postupem podle § 111a, pokud pozemek vhodný k výstavbě namísto poškozené nebo zničené stavby není pro stavebníka k dispozici.

#### **K § 266**

Legislativní oprava stávající nepřesné formulace.

#### **K § 267 odst. 2, 3 a 5**

Stavební zákon používá aktuálně pro informační systémy veřejné správy ve věcech územního plánování a stavebního řádu legislativní zkratku „informační systém stavební správy“. Návrh zákona tuto legislativní zkratku nahrazuje kratší variantou jen „informační systém“, neboť ve všech případech nejde o systémy stavební správy. Tuto změnu je třeba promítnout do všech ustanovení, kde je tato legislativní zkratka používána. Dále návrh reflektuje úpravu kompetencí pro Úřad.

Dále se upřesňuje, že postup podle § 172 odst. 1, který upravuje způsob a formu podání a žádosti (mimo jiné tedy u vybraných typů dokumentace či osob možnost činění podání pouze jako digitální úkon), se pro jiné stavební úřady nepoužije, a to především z důvodu časté potřeby utajení.

#### **K § 268 odst. 2 a 3**

V odstavci 2 dochází k legislativně technické úpravě.

V odstavci 3 se doplňuje, že portál stavebníka bude poskytovat účastníkům řízení službu sledování stavu řízení (hlídací pes). Jedná se o významnou pomoc v praxi, a to nejenom účastníkům řízení, kteří budou mít možnost dozvědět se o stavu řízení v reálném čase, ale také pro úředníky stavebních úřadů, kterým odpadnou administrativní povinnosti s vyřizováním těchto dotazů.

#### **K § 269 odst. 1**

V odstavci 1 jde o legislativně technickou úpravu reflektující nové kompetence Úřadu.

#### **K § 269 odst. 3**

V odstavci 3 se vypouští stávající úprava formy vkládání dat do geoportálu pro nadbytečnost, neboť byl duplicitní s § 59. Odstavec 3 nově stanoví, jaké dokumenty se povinně zveřejňují v národním geoportálu územního plánování, čímž vytváří nový základ pro vazbu s odstavcem 4.

#### **K rušenému § 269 odst. 4**

Na základě požadavku Ministerstva obrany se zrušuje povinnost Ministerstva obrany vkládat do národního geoportálu územního plánování data vztahující se k jeho působnosti v elektronické podobě ve strojově čitelném formátu.

#### **K novému § 269 odst. 4**

V odstavci 4 dochází k podstatné racionalizaci úpravy informací a dat, která se povinně vkládají do národního geoportálu územního plánování. Dosavadní právní úprava ukládala orgánům územního plánování duplicitní evidenční povinnost – jednotlivé úkony pořizovatele měly být evidovány jak v rámci spisové služby podle § 275 stavebního zákona, tak současně i v Národním geoportálu územního plánování. Tato úprava byla pro praxi neefektivní, administrativně zatěžující a v rozporu s cílem digitalizace veřejné správy, který směřuje ke zjednodušení a sjednocení vedení dokumentace.

Povinnost vést spisovou službu stanoví obecně § 63 odst. 1 zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů („ArchZ“) pro vybrané veřejnoprávní původce uvedené v § 3 odst. 1 ArchZ. Orgány územního plánování spadají do skupiny subjektů definovaných ArchZ, a mají tak povinnost vést spisovou službu v plném rozsahu nebo v rozsahu stanoveném § 63 odst. 2 ArchZ. Vedení spisové služby zahrnuje zejména:

- (i) příjem dokumentů alespoň ve výstupních datových formátech definovaných v § 23 vyhlášky č. 259/2012 Sb., o podrobnostech výkonu spisové služby,
- (ii) označování přijatých dokumentů jednoznačným identifikátorem, neobsahují-li chybný datový formát nebo počítačový formát nebo nejsou-li způsobilé přivodit škodu na výpočetní technice, podléhají-li evidenci,
- (iii) evidenci přijatých dokumentů včetně jejich jednoznačného identifikátoru,
- (iv) rozdělování dokumentů mezi organizační součásti veřejnoprávního původce,
- (v) vyřizování dokumentů, tedy vytvoření návrhu, jeho schválení, vyhotovení, podepsání a vypravení rozhodnutí (či jiné formy vyřízení),

(vi) odesílání dokumentů formou, která zajistí doložení doručení, nestanoví-li zvláštní předpis (zejména SpŘ) jinak, a

(vii) ukládání dokumentů po dobu skartační lhůty.

Tyto procesy zajišťují komplexní evidenci a správu dokumentů včetně jejich digitální podoby. Ukládání týchž údajů do NGÚP tedy nepřináší žádnou přidanou hodnotu, naopak vytváří zbytečnou duplicitu a zvyšuje riziko nesouladu mezi jednotlivými systémy.

Odstavec 4 proto implicitně zachovává povinnost vést spisovou službu dle zákona o archivnictví, avšak odstraňuje duplicitní povinnost evidovat totožné úkony a písemnosti v NGÚP. Orgán územního plánování bude i nadále povinen vkládat a zveřejňovat prostřednictvím NGÚP pouze ty dokumenty a datové soubory, o nichž to stanoví odstavec 3, avšak nebude již nucen vést dvojí evidenci totožných úkonů. Zároveň navrhané ustanovení umožňuje, aby orgán územního plánování dobrovolně zveřejnil v NGÚP i další písemnosti, u kterých uzná za vhodné jejich uveřejnění v NGÚP.

Navržená změna přispěje ke zjednodušení administrativních procesů, snížení administrativní zátěže územních samosprávních celků a pořizovatelů územně plánovací dokumentace, sjednocení vedení spisové dokumentace do jednoho zákonného systému (spisová služba), a tím i k naplnění principů efektivní digitalizace veřejné správy a zásady „jedenkrát a dost.“

#### **K rušenému § 270 odst. 3 písm. d)**

Dochází k zrušení zmocnění pro stanovení doby uchování údajů v evidenci stavebních postupů. Uchovávání dokumentace a jiných záznamů o stavbě stanoví přímo stavební zákon (§ 167).

#### **K § 271 odst. 1**

Úpravou § 271 stavebního zákona a § 7 odst. 5 zákona č. 330/2025 Sb. se navrhuje systematicky propojit právní úpravu obsaženou ve stavebním zákoně s novou právní úpravou správy informací o stavbě a vystavěném prostředí podle zákona č. 330/2025 Sb., jehož účelem je mimo jiné vytvářet informační základnu pro hospodárnou, efektivní a účelnou přípravu, provádění, užívání, údržbu, provádění změn a odstraňování stavby.

Zákon č. 330/2025 Sb. v § 7 ukládá povinným osobám pořizovat pro v zákoně specifikované účely užití vybrané sady informací – informační kontejnery. Prvotním z nich je podle § 7 odst. 2 písm. a) informační kontejner pro povolení stavby, jedním z dalších je informační kontejner pro kolaudaci stavby podle § 7 odst. 2 písm. c). Jejich obsah, rozsah a struktura má být stanovena prováděcím právním předpisem. Tyto kontejnery musí být pořízeny nejpozději s podáním žádosti o povolení záměru, resp. kolaudaci stavby. Z důvodu účelného využívání těchto informačních kontejnerů v procesu přípravy, povolování a výstavby je nezbytné, aby byly vkládány do evidence elektronických dokumentací, jak je stanoveno v § 271 stavebního zákona.

#### **K § 271 odst. 2**

Nově bude žadatel vkládat projektovou dokumentaci nebo dokumentaci pro povolení záměru do evidence elektronických dokumentací vždy povinně sám. Způsob podání je upraven v § 172. Může tak učinit prostřednictvím portálu stavebníka nebo datové schránky. Stavební úřad ani dotčený orgán již tak nebudou mít povinnost vkládat dokumentaci do evidence elektronických dokumentací za žadatele, čímž dojde rovněž k jejich odběremenění a budou se moci věnovat meritorní agendě.

#### **K § 272 odst. 2 a 3**

Dochází k legislativnímu upřesnění textu, když se v rámci ustanovení o přístupu do evidencí doplňuje právo na přístup nejenom k projektové dokumentaci, ale nově také k dokumentaci pro povolení záměru. Jedná se o logický krok, neboť osoby, které se mají k těmto dokumentům ve smyslu stavebního zákona a dalších právních předpisů vyjadřovat, příp. projektant či osoby, které předloží souhlas stavebníka nebo vlastníka stavby, které se tato dokumentace týká, by rovněž měli mít právo na přístup k těmto dokumentům.

#### **K § 273 odst. 1**

Jedná se o legislativně technické promítnutí zavedené legislativní zkratky.

#### **K § 274 písm. c)**

Jedná se o legislativně technické upřesnění pojmů.

#### **K § 275 odst. 1**

Jedná se o legislativně technické upřesnění reagující na nové vymezení kompetentních orgánů orgány a jejich kompetencí a zavedené legislativní zkratky. Zároveň se z tohoto ustanovení vypouští odkaz na stavební úřady, neboť pro ně jako pro státní orgány platí povinnost vedení spisové služby podle obecných právních předpisů.

#### **K § 276 odst. 1**

V § 276 odst. 1 se podstatně rozšiřují kompetence autorizovaného inspektora o řadu případů, které jsou buď relativně jednoduché nebo mají obvykle nesporný odborný charakter. Cílem těchto změn je zavést alternativní možnost jejich řešení, a odbřemenit tím od této agendy stavební úřady, které se tím pádem budou moci koncentrovat na vlastní agendy. Návrh zákona nově zakotvuje, že autorizovaný inspektor může být využit, kromě vydávání odborných posudků pro účely kolaudace i na vedení správního řízení, ve kterém může za podmínek podle tohoto zákona vydávat kolaudační rozhodnutí, rozhodnutí o povolení zkušebního provozu, rozhodnutí o povolení předčasném užívání stavby, rozhodnutí ve zrychleném řízení o změně v užívání stavby a v některých případech i povolení odstranění stavby, jakož i ověřovat pasport stavby.

Autorizovaný inspektor má při úkonech ve správním řízení postavení stavebního úřadu (§ 30 odst. 1). Nadřízeným správním orgánem autorizovaného inspektora je stavební úřad, který v dané věci vydal povolení záměru, a není-li tomu tak, je jím úřad rozvoje území kraje, v němž má autorizovaný inspektor sídlo (§ 30 odst. 4). Kontrolu nad činností autorizovaných inspektorů vykonává centrálně Úřad [§ 32 odst. 1 písm. l].

Autorizovaný inspektor tak vykonává delegovaný výkon veřejné moci, pokud jej o to stavebník nebo vlastník stavby požádá. Vztah mezi autorizovaným inspektorem a stavebníkem je zároveň smluvní. Autorizovaný inspektor vykonává svou působnost na celém území České republiky.

Jedná se o reakci na požadavky praxe, díky níž dojde k urychlení celého povolovacího procesu a současně i odbřemenění stavebních úřadů.

Autorizovaný inspektor se již podle aktuální právní úpravy zapojoval do kolaudačního řízení vydáváním odborných posudků, resp. posuzoval soulad projektové dokumentace pro provádění stavby s dokumentací pro povolení stavby a jejími změnami a s požadavky na výstavbu, popřípadě s technickými předpisy a technickými normami. Je tedy s průběhem povolovacího řízení obeznámen. Jedna z podmínek pro výkon činnosti autorizovaného inspektora je, že se jedná o autorizovanou osobu ve smyslu zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (autORIZAČNÍ zákon), ve znění pozdějších předpisů. Jedná se tedy o osobu kvalifikovanou k výkonu odborných činností ve výstavbě. Umožnit těmto osobám samostatně vydávat vybraná rozhodnutí je tedy logickým krokem, který vhodně doplní pracovníky stavebních úřadů v činnostech, ke kterým mají autorizovaní inspektoři potřebné odborné znalosti.

V souvislosti s tím zákon zároveň posiluje odpovědnost autorizovaných inspektorů [§ 281 odst. 1 písm. b)].

#### **K § 277 odst. 1**

Odstavec 1 upravuje oprávnění k výkonu činnosti autorizovaného inspektora, kdy nově bude postačovat k získání oprávnění k výkonu činnosti autorizovaného inspektora 7 let praxe v projektové činnosti nebo v odborném vedení provádění staveb anebo na stavebním úřadu, namísto dosavadního příliš dlouhého požadavku 15 let. Cílem je stanovení realistické a rozumné doby praxe, která odpovídá jiným vysoce kvalifikovaným profesím a která nebude bariérou pro potřebné zvýšení počtu autorizovaných inspektorů s ohledem na značné rozšíření jejich kompetencí. Autorizovaný inspektor musí být autorizovanou

osobou ve smyslu příslušného zákona, tedy osobu, která má oprávnění k výkonu odborných činností ve výstavbě; potřebnými odbornými znalostmi i praktickými poznatky tak disponuje.

Návrh zákona také lépe provazuje podmínky výkonu činnosti autorizovaného inspektora s připravovaným zákonem o státních zaměstnancích, když vedle osvědčení o zvláštní odborné způsobilosti lze předložit osvědčení o úspěšném vykonání úřednické zkoušky pro obor specializace, jehož součástí je stavební řád.

Dále se jedná o legislativně technickou úpravu reagující na nový systém stavební správy.

#### **K § 279 odst. 2**

Jedná se o legislativně-technické provázání, když původní § 51 odst. 2 a 3, na které odkazuje § 279 odst. 2, byly zrušeny.

Změny ministerstva na Úřad představují legislativně-technickou úpravu navazující na vznik Úřadu jako ústředního správního úřadu ve věcech územního plánování, stavebního řádu, vyvlastnění a dalších věcí upravených tímto zákonem dle § 17a.

#### **K § 280, § 281 a § 282 odst. 1**

Jedná se o legislativně technické úpravy reagující na nový systém státní stavební správy. V § 281 odst. 1 se dále posiluje odpovědnost autorizovaného inspektora ve vazbě na rozšíření jeho kompetencí.

#### **K § 283**

Vzhledem k novým oprávněním autorizovaného inspektora vést řízení a vydávat vybraná rozhodnutí se do zákona explicitně doplňuje povinnost autorizovaného inspektora doručit vydané rozhodnutí stavebnímu úřadu, a to společně se žádostí žadatele včetně jejích příloh.

#### **K § 284**

Mezi pravomoc a působnost autorizovaného inspektora se doplňují jeho nové kompetence na celém území České republiky ověřovat pasport stavby, vést správní řízení a vydávat kolaudační rozhodnutí, rozhodnutí o povolení zkušebního provozu, rozhodnutí o předčasném užívání stavby, rozhodnutí ve zrychleném řízení o změně v užívání stavby, rozhodnutí o povolení odstranění stavby a vyjádření pro předčasné užívání stavby. Doplněním slov „na celém území České republiky“ se jednoznačně uvádí, že autorizovaný inspektor nemá místní příslušnost, ale vykonává působnost na celém území České republiky na základě smluvního vztahu se žadatelem (je místně příslušný na celém území České republiky).

#### **K § 285, 286 a 287**

Změny ministerstva a krajského úřadu na Úřad a úřady rozvoje území kraje představují legislativně-technickou úpravu navazující na vznik Úřadu a úřadů rozvoje území dle § 17 a násl. a na změny v organizaci veřejné správy.

#### **K § 288 odst. 1**

Jedná se o legislativně technickou úpravu související se vznikem úřadů rozvoje území dle § 17 a násl. a se změnami v organizaci veřejné správy a dále se změnou působnosti v oblasti územního plánování, které je nově svěřeno do samostatné působnosti obcí a krajů.

#### **K § 288 odst. 2**

Jedná se o legislativně technickou úpravu související se změnou působnosti v oblasti územního plánování, které je nově svěřeno do samostatné působnosti obcí a krajů.

#### **K § 289 odst. 1**

Jedná se o legislativně technickou úpravu související se vznikem úřadů rozvoje území dle § 17 a násl. a se změnami v organizaci veřejné správy.

#### **K § 295**

Doplňuje se chybějící pravomoc stavebního úřadu vyklidit stavbu v případě, že je užívána bez povolení. Užíváním bez povolení se rozumí jak užívání, k němuž není povolení vůbec, tak i užívání k jinému účelu, než který je povolen, pokud v dané věci nedošlo ke změně účelu užívání stavby [§ 6 odst. 2 písm. a)].

#### **K § 297**

V odstavci 1 se rozšiřují důvody pro nařízení opatření na sousedním pozemku nebo stavbě přiměřené okolnostem: nově i pro vytvoření podmínek pro provedení stavby nebo její změny, nutných zabezpečovacích prací, nezbytných úprav, udržovacích prací nebo pro odstranění stavby nebo zařízení.

#### **K § 298**

Sjednocuje se kontrola výkonu působnosti roztržštěná doposud mezi vícero úřadů, neboť samotná působnost stavebních úřadů je roztržštěná mezi Dopravní a energetický stavební úřad, krajské a obecní stavební úřady. Z tohoto titulu vykonávaly dosud kontrolu jejich působnosti Ministerstvo dopravy, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Dopravní a energetický stavební úřad, Ministerstvo pro místní rozvoj a krajské stavební úřady.

Vzhledem k nové koncepci jednotné státní stavební správy se stanoví, že kontrolu výkonu působnosti ve věcech stavebního řádu vykonává Úřad rozvoje území České republiky pro úřady rozvoje území krajů a autorizované inspektory a úřady rozvoje území krajů pro svá územní pracoviště.

Nově se zakotvuje také kompetence Úřadu rozvoje území České republiky a věcně příslušných ústředních orgánů státní správy kontrolovat dodržování jiných právních předpisů při postupech podle stavebního zákona, jakož i dodržování usnesení vlády a směrnic ústředních správních úřadů.

#### **K § 299**

Změna v tomto bodě reaguje na novou koncepci stavební správy. Ukládat opatření k odstranění nebo prevenci zjištěných nedostatků mohou při výkonu kontroly Úřad rozvoje území České republiky a věcně příslušné ústřední orgány státní správy. Úřad může v případě nesouhlasu s uloženým opatřením předložit věc k rozhodnutí vlády.

#### **K § 300**

Vzhledem ke změně koncepce stavební správy se stanoví, že při kontrole vydávání a obsahu prováděcího právního předpisu vydaného územním samosprávným celkem podle § 152 odst. 4 a § 333 odst. 3 se kompetence ministerstva nahrazuje kompetencí Úřadu.

#### **K § 301 až 303**

Dochází k zásadnímu formulačnímu zjednodušení skutkových podstat přestupků bez změny jejich významu, obsahu i pokut. Zejména se sjednocují zdvojené skutkové podstaty „bez povolení“ a „v rozporu s povolením“, a to z důvodu, že provádí-li někdo záměr v rozporu s povolením, tak v tomto rozsahu záměr není povolen, tj. je bez povolení. Dále se slučují užívací přestupky z dosavadního § 301 odst. 1 písm. c) až k) do jediné obecně formulované skutkové podstaty. Užíváním se rozumí i např. předčasné užívání nebo zkušební provoz. Výsledkem je výrazně stručnější a přehlednější úprava, která obsahuje pouze 5 bodů místo dosavadních 14 bodů (písmen).

Pokud by došlo k nepovoleným stavebním úpravám stavby sledujícím změnu účelu užívání stavby, jednalo by se o přestupek podle § 301 odst. 1 písm. a), za který lze uložit pokutu až do 2 mil. Kč. Pokud by došlo k nepovolené změně účelu užívání stavby bez stavebních úprav, jednalo by se o přestupek podle § 301 odst. 1 písm. c), za který lze uložit pokutu do 400 tis. Kč.

V souvislosti s potřebou důslednějšího postihu případů, kdy někdo zneužívá nepovolené změny účelu užívání stavby k neoprávněnému zisku nebo k umožnění užívání stavby třetími osobami (např. pro obchod s chudobou) je v § 301 odst. 2 doplněna kvalifikovaná skutková podstata, že přestupku se dopustí ten, kdo užívá záměr vyžadující povolení bez tohoto povolení za účelem zisku nebo kdo umožní takové užívání jiným osobám. V takovém případě bude i bez stavebních úprav zvýšena pokuta na 2,5 násobek, tj., ze 400 tis. na 1 mil. Kč. Za opakovaný přestupek může být taková pokuta uložena opakovaně.

Dále se zpřesňuje systematika a nadpisy v celé části desáté, dochází také k legislativně technickému sesouladění textu. Vzhledem k rušení § 244 bez náhrady, je třeba upravit rovněž skutkovou podstatu přestupku, která na toto ustanovení odkazuje.

V § 302 odst. 7 písm. b) se zmírňuje neadekvátně přísná horní hranice pokuty v případě porušení některé z povinností v souvislosti s nálezem a sesoulaďuje s ostatními pokutami.

Dochází též k legislativně technické úpravě, která reaguje na nově zaváděnou terminologii. Jedná se o legislativně technickou úpravu související se zavedením pojmu nestavební plocha v § 12 písm. i) a změnou terminologie na nezastavitelné území v § 12 písm. m).

#### **K § 304 odst. 1**

Nově všechny přestupky podle stavebního zákona projednávání úřad příslušný podle § 32 až 35, přestupky na úseku územního plánování pak Úřad. Ruší se speciálně koncipovaná příslušnost krajského úřadu pro přestupky vybraných osob. Celý systém projednávání přestupků se tak zjednodušuje.

#### **K rušenému § 304 odst. 2**

Vzhledem k opuštění koncepce jednotného environmentálního stanoviska dochází k technické úpravě i společného ustanovení o přestupcích, kde se s jeho existencí počítalo. Toto ustanovení však bude i po jeho zrušení aplikováno podle přechodných ustanovení v zásadě stejně jako samotný JES.

#### **K rušenému § 306 odst. 2**

Návrh zákona ponechává jednotnou lhůtu pro žalobu proti rozhodnutí stavebního úřadu, a to do 1 měsíce poté, kdy bylo rozhodnutí žalobci oznámeno. Návrh zákona tak vypouští možnost rozšířit žalobu na dosud nenapadané výroky či o žalobní body ve lhůtě 2 měsíců od oznámení rozhodnutí. Smyslem navržené změny je, aby koncentrace žalobních námitek skutečně nastala již ve zvláštní jednoměsíční lhůtě a aby zrychlený režim soudního přezkumu ve stavebních věcech nebyl fakticky oslabován tím, že žalobce může až do uplynutí obecné dvouměsíční lhůty dále měnit rozsah soudního přezkumu. Návrh navazuje na již existující koncepci zrychleného a koncentrovaného soudního přezkumu ve stavebních věcech a na skutečnost, že zvláštní lhůta je funkčně spojena s koncentrací námitek již ve správním řízení a s požadavkem rychlé stabilizace povolení. V přechodných ustanoveních je tato úprava vztažena až na žaloby podané po účinnosti tohoto zákona, a to se zohledněním nálezu I. ÚS 3241/24, v němž Ústavní soud vytkl absenci přechodné úpravy pro již běžící lhůty. Navržená úprava tak posiluje rychlost a předvídatelnost řízení, právní jistotu adresátů povolení i dalších účastníků a vytváří předpoklady pro to, aby soud mohl po uplynutí jednoměsíční lhůty bez zbytečného odkladu přistoupit k meritornímu přezkumu věci.

#### **K § 307**

Návrh zákona upřesňuje, co se považuje za nepřipustnost žaloby, resp. že nepřipustné mohou být i jenom jednotlivé žalobní body. Aby nemohlo dojít k odmítnutí celé žaloby, ale zároveň aby se soud věcně nezabýval jednotlivými nepřipustnými žalobními body v jinak přípustné žalobě, návrh zákona explicitně stanoví, že nepřipustné mohou být i jenom některé body žaloby. Tato úprava též staví najisto, že v případě vícero žalobních bodů může soud meritorně projednat pouze takové, které splňují požadavky § 307. Nepřipustné žalobní body soud nevypovídá.

Žaloba nebo její jednotlivé body jsou nově nepřipustné také za situace, že směřují k řešení nepřipustných námitek podle § 193 odst. 5, tzn. nově například pokud námitka směřuje proti tomu, s čím dříve žalobce souhlasil, co přímo nezasahuje do práv žalobce nebo co přesahuje jeho legitimaci ve správním řízení nebo působnost stavebního úřadu podle § 193, co uplatnil jako námitku opožděné nebo pokud šlo o námitku, kterou žalobce jako účastník ve správním řízení neodůvodnil (§ 190 odst. 1, 2, 4, § 191a odst. 1, § 191 odst. 1, 3, § 191a odst. 2).

Soud se tedy bude zabývat pouze přípustnými žalobními body, a to jen v rozsahu, v jakém se dotýkají tvrzeného přímého zkrácení práv žalobce (§ 65 odst. 1 s. ř. s.). Vznášeli-li žalobce další nepřipustné body v jinak přípustné žalobě, soud se těmito body v rámci přezkumu a také i v odůvodnění rozhodnutí

nezabývá. Tato změna má přispět k rychlosti řízení a omezení extenze soudního přezkumu i na další jednotlivé nepřipustné žalobní body. V praxi jde zejména o body, které se nedotýkají práv žalobce, a které jsou tím pádem nepřipustné podle § 193 odst. 5 věta 2 ve vazbě na § 190 odst. 2 a 3. Návrh tak omezuje rozšiřování soudního přezkumu na námitky, které se práv žalobce nedotýkají a ve skutečnosti sledují spíše obecnou kontrolu veřejné správy než ochranu subjektivních práv. Zákon tím zdůrazňuje, že žaloba proti rozhodnutí správního orgánu je výhradně prostředkem obrany subjektivních práv žalobce (samozřejmě s výjimkou žalob ve veřejném zájmu), a nikoli nástrojem, který by měl být zneužíván k obecnému dozoru nad legalitou správních aktů.

V podobném duchu se dále navrhuje upravit též soudní přezkum opatření obecné povahy nebo jeho části. I v případě řízení o návrhu na přezkum opatření obecné povahy nebo jeho části tak soud projedná jen tu část návrhu, v jaké jsou návrhové body podle § 307 odst. 2 přípustné, a nesmí se zabývat dílčími body tohoto návrhu, jež naopak přípustné nejsou.

Zvláštní důraz návrh klade na věci s unijněprávním environmentálním prvkem. Soudní dvůr Evropské unie ve věci C-137/14 (*Komise proti Německu*) ve vztahu k aplikaci směrnice EIA (2011/92/EU) zdůraznil, že vnitrostátní procesní pravidla nesmí vést k tomu, že by rozsah soudního přezkumu byl obecně omezen pouze na námitky již vznesené ve správním řízení. Navržené ustanovení proto výslovně zachovává výjimku pro rozhodnutí vydaná v řízení zahájeném z moci úřední a pro rozhodnutí či opatření obecné povahy podléhající posouzení vlivů na životní prostředí.

### **K § 308**

Návrh zákona směřuje k posílení právní jistoty stavebníka tím, že umožňuje podat návrh na přiznání odkladného účinku pouze společně s žalobou, podle vzoru právní úpravy v § 2 odst. 4 zákoně č. 416/2009 Sb. Současně se takovým opatřením směřuje k zefektivnění řízení před soudem, který nebude muset rozhodovat o návrzích na přiznání odkladného účinku opakovaně, což jej zatěžuje a oddaluje rozhodnutí ve věci samé. Požadavek, aby návrh na přiznání odkladného účinku žaloby proti rozhodnutí stavebního úřadu o povolení záměru byl podán společně se žalobou, vychází z úvahy podložené rozhodováním správních soudů, že právě v okamžiku podání žaloby je zpravidla zřejmé, zda žalobce považuje výkon napadeného rozhodnutí za natolik naléhavý zásah do své právní sféry, že žádá i dočasnou ochranu. Tím se předchází situacím, kdy je průběh soudního řízení dodatečně destabilizován dodatečně nebo opakovaně podaným návrhem na přiznání odkladného účinku, a zvyšuje se předvídatelnost postupu jak pro žalovaný správní orgán, tak pro stavebníka a další osoby zúčastněné na řízení. Pro výjimečné nezbytné případy zůstává zachována možnost řešit akutní nutnost zásahu soudu prostřednictvím předběžného opatření.

Obdobné pravidlo se dále navrhuje vztáhnout i pro řízení o kasační stížnosti. I v řízení před Nejvyšším správním soudem tak bude muset stěžovatel v případě zájmu o odložení účinků rozsudku krajského soudu podat návrh na přiznání odkladného účinku kasační stížnosti nejpozději spolu s kasační stížností (§ 107 s. ř. s.). Důvodem je i skutečnost, že odklad přiznaný kasační stížností může působit i vůči samotnému správnímu rozhodnutí, tj. přivodit stejné důsledky, jako odkladný účinek přiznaný žalobě (viz rozhodnutí NSS č.j. 2 Afs 77/2005-96 ze dne 6. prosince 2005). Vzhledem k široké formulaci se úprava bude vztahovat nejen na kasační stížnost podanou v rámci řízení o přezkumu správního rozhodnutí, ale na kasační stížnost, kterou stěžovatel brojí proti rozhodnutí krajského soudu vydaného v řízení o návrhu na přezkum opatření obecné povahy (srov. rozhodnutí NSS č.j. 4 As 217/2015 - 182 ze dne 29. března 2016).

Do odstavce 2 se doplňuje konkrétní limitace lhůty pro rozhodnutí soudu ve věci samé, byl-li žalobě nebo kasační stížnosti přiznán odkladný účinek. Tato lhůta byla doposud stanovena jen obecně slovy „přednostně s nejvyšším urychlením“. Nově má platit, že přizná-li soud žalobě nebo kasační stížnosti odkladný účinek nebo nařídí-li předběžné opatření, rozhodne ve věci přednostně s nejvyšším urychlením, nejpozději do 90 dnů od přiznání odkladného účinku nebo od nařízení předběžného opatření.

### **K § 308a:**

Ustanovení § 308a zakládá pro řízení ve věcech stavebního zákona nově možnost, aby i v řízení před správním soudem došlo k dohodě všech zúčastněných stran a uzavření smíru za použití § 99 o. s. ř. Stejně jako občanský soudní řád v § 99 odst. 1, tak i § 308a omezuje tuto možnost podmínkou, že uzavření smíru musí umožňovat povaha věci. To samozřejmě nelze vykládat tak, že uzavření smíru znemožňuje samotná povaha soudního přezkumu správních aktů ve správním soudnictví, neboť v takovém případě by toto pravidlo postrádalo smysl. Je proto třeba zohledňovat, co je v dispozici stran a s čím mohou volně nakládat v rámci jejich svobodné vůle a v tomto rozsahu mohou uzavírat i dohody a smíry.

Z hlediska navrhovatele (žalobce) to jsou zejména dispozice s návrhem a z hlediska osob zúčastněných zejména různá soukromoprávní plnění či jiné závazky typu dare, facere, omittere, pati. Nejméně možností má v tomto směru odpůrce jako orgán veřejné moci. I ten sice může uspokojit navrhovatele, pak ale bude aplikovat úpravu v § 62 s. ř. s., která obvykle nebude vyžadovat souběžné uzavírání smíru. Nic však nevylučuje, aby se postup podle § 62 s. ř. s. kombinoval s postupem podle § 308a stavebního zákona, zejména v rámci komplexního řešení, sporu, do kterého je zapojena i osoba zúčastněná na řízení. Pokud by tím nedošlo k zásahu do práv třetích osob ani k zásahu do veřejných zájmů, lze si představit i kombinaci soudního smíru podle § 308a se změnou napadeného rozhodnutí stavebního úřadu soudem, jak předpokládá § 309 odst. 4. Taková změna napadeného rozhodnutí může spočívat např. v doplnění podmínky nebo v úpravě záměru, pokud by se taková úprava nedotkla práv třetích osob ani veřejných zájmů, apod.

Druhá věta s demonstrativním výčtem možností obsahu smíru výslovně potvrzuje na úrovni zákona, že smír před správním soudem může mít i soukromoprávní obsah. Předpokládá se, že nejčastějším obsahem smíru může být, že žalobce přestane trvat na svém návrhu na zrušení napadeného rozhodnutí nebo opatření obecné povahy, popř. jinak dá soudu najevo, že již nepožaduje soudní ochranu (což v konečném důsledku může vést např. i k zamítnutí žaloby, viz § 309 odst. 5). Smyslem navržené úpravy je umožnit, aby tam, kde lze konflikt rozumně a spravedlivě uspořádat dohodou, nebyl soud nucen rozhodovat kasačně, pokud je vlastní podstata sporu mezi stranami odstranitelná dohodou.

Z věcného, právního ani ústavního hlediska není důvod, proč by takovou soukromoprávní dohodu nemohl v podobě smíru schválit správní soud. Jakkoli jde totiž v řízení před správním soudem o přezkum rozhodnutí nebo jiného opatření orgánu veřejné moci, podstatou správního soudnictví je ochrana subjektivních práv navrhovatele (žalobce), který může se svými právy nakládat podle své vůle, nikoli obecná ochrana či dozor nad zákonností činnosti veřejné správy. Jde přitom o jinou situaci, než na kterou dnes dopadá uspokojení navrhovatele ve smyslu § 62 s. ř. s. Navrhované ustanovení je záměrně širší, neboť smír se nemusí odehrát nutně toliko v rovině správního práva jako při uspokojení navrhovatele podle § 62 s. ř. s. (tj. např. nemusí spočívat v přehodnocení stanoviska správního orgánu v napadeném rozhodnutí tím, že by toto bylo zrušeno a vydáno jiné s novým obsahem). Smírné řešení sporu podle navrhovaného pravidla může spočívat i v jiných přijatých opatřeních vůči žalobci (navrhovateli), zejména od stavebníka jako osoby zúčastněné nařízení, pro která nakonec žalobce (navrhovatel) upustí od sledovaného cíle a nebude dále vyžadovat soudní ochranu. Žalobce, žalovaný a osoba zúčastněná na řízení se kupříkladu mohou dohodnout, že žalobce obdrží za povolený stavební záměr dodatečnou finanční kompenzaci od osoby zúčastněné na řízení (stavebníka), nebo že bude tento záměr upraven v duchu výhrad žalobce (navrhovatele) přijetím zmírňujících opatření anebo že např. bude na náklady stavebníka upravena nemovitost žalobce apod. Procesním odrazem takové dohody bude stejně jako v civilním řízení schválení smíru soudem s účinky pravomocného rozsudku. K nákladům srov. § 146 odst. 1 písm. a) o. s. ř. Schválením smíru řízení končí, soud proto již nebude rozhodovat o návrhu na zrušení napadeného rozhodnutí nebo opatření obecné povahy.

Současně je nutné zdůraznit, že navržený institut nelze chápat tak, že by zákonnost správního aktu byla plně v dispozici stran nebo že by mohla být „nahrazena“ soukromou kompenzací. Smír je přípustný jen tehdy, dovoluje-li to povaha projednávané věci a neodporuje-li jeho obsah kogentním právním normám, právům třetích osob ani veřejným zájmům, které nejsou ve volné dispozici účastníků. Praktický význam smíru proto spočívá zejména v uspořádání sporů na pomezí veřejného a soukromého práva, v dohodě o kompenzačních nebo zmírňujících opatřeních, případně ve vytvoření předpokladů pro zpětvzetí

žaloby nebo pro jiné dispoziční ukončení soudního řízení, nikoli v privatizaci přezkumu legality správního rozhodnutí.

Obdobná aplikace § 99 občanského soudního řádu má vést k tomu, že o smír se má soud pokusit vždy, zejména dojde-li při předběžném posouzení návrhu k závěru, že by skončení věci smírem přicházelo v úvahu („soud usiluje o smír mezi účastníky“). Při pokusu o smír předseda senátu zejména s účastníky probere věc, upozorní je na právní úpravu, judikaturu, sdělí jim svůj právní názor na věc a podle okolností případu jim doporučí možnosti smírného vyřešení sporu. Je-li to s ohledem na povahu věci vhodné, upozorní předseda senátu účastníky rovněž na možnost využití mediace podle zákona o mediaci nebo sociálního poradenství podle zákona o sociálních službách. Soud rozhodne o tom, zda smír schvaluje; neschválí jej, je-li v rozporu s právními předpisy. V takovém případě soud po právní moci usnesení pokračuje v řízení. Schválený smír má účinky pravomocného rozsudku a je tedy vykonatelným exekucním titulem.

## K § 309

Navrhovaný § 309 podrobněji řeší rozsah soudního přezkumu a rozhodnutí soudu a stanoví odchylky od obecného režimu soudní kontroly správních rozhodnutí, jak jej předpokládá § 65 a násl. s. ř. s. Všechna dále uvedená opatření sledují posílení předvídatelnosti, hospodárnosti a rychlosti řízení před správními soudy.

### K § 309 odst. 1

V odstavci 1 se v návaznosti na změny v § 307 doplňuje, že soud přezkoumá pouze všechny přípustné žalobní body. Toto pravidlo zdůrazňuje, že soud nepřezkoumává nepřípustné žalobní body ani pokud je žaloba jako taková v díky jiným přípustným žalobním bodům přípustná.

Dále se doplňuje základní pravidlo pro předvídatelnost postupu soudu pro účastníky řízení. To ukládá povinnost soudu, je-li nařízeno ve věci jednání, před rozhodnutím sdělit účastníkům řízení svůj právní názor na věc a umožnit jim na něj reagovat. Základním cílem je zajistit podmínky k tomu, aby účastník řízení věděl, na co soud orientuje svoji pozornost a jak věc po právní stránce hodnotí, aby podle toho mohl v řízení reagovat svými návrhy a argumenty. Tato úprava navazuje na obecné pravidlo uvedené v § 49 odst. 4 věty třetí s. ř. s., podle níž *předseda senátu vede účastníky k tomu, aby se vyjádřili i o těch skutkových a právních otázkách, které podle mínění soudu jsou pro rozhodnutí určující, i když v dřívějších podáních účastníků uplatněny nebyly*, a dále jej rozvíjí o požadavek sdělení právního názoru soudu. Celkově navržená úprava usiluje o to, aby řízení před soudem nebylo pro účastníky řízení překvapivé, mohli v něm smysluplně reagovat na to, co soud považuje za právně relevantní, a zajistilo tak spravedlivé a věcně správné rozhodnutí soudu.

### K § 309 odst. 2

V odstavci 2 se posiluje apelační zásada, která soudu ukládá povinnost, aby umožnil žalovanému, odpůrci nebo dotčenému orgánu doplnit podklady nebo důvody potřebné pro rozhodnutí a nerušil napadené rozhodnutí nebo opatření obecné povahy pro nepřezkoumatelnost [tj. pro nesrozumitelnost nebo nedostatek důvodů, viz § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s.] jen proto, že je třeba provést další dokazování nebo některé důvody napadeného rozhodnutí doplnit či je dovysvětlit.

Výjimkou mohou být pouze objemné důkazní nedostatky, které by znamenaly, že by se správní soud stal plnohodnotnou nalézací skutkovou instancí a nahrazoval by činnost stavebního úřadu v takovém rozsahu, který by již překračoval ústavní limity dělby moci. Tento limit vyplývá přímo z Ústavy a zákon jej vyjadřuje slovy „*je-li to na základě správního spisu nebo doplnění podkladů nebo důvodů rozhodnutí v řízení před soudem možné*“. Rozsah aplikace tohoto zákonného pravidla proto vždy bude na konkrétní úvaze soudu, který nesmí ignorovat jeho existenci, smysl a účel, ale musí zároveň dbát i jeho omezení okolnostmi, ústavním pořádkem a ochranou práv dotčených osob.

Samotné doplnění podkladů či důvodů napadeného rozhodnutí není povinností soudu, který má povinnost pouze vyzvat k tomu žalovaného, odpůrce nebo dotčený orgán. Jde tedy o zákonem zavedenou poslední možnost žalovaného (odpůrce) jak obhájit jím vydané napadené rozhodnutí nebo opatření obecné povahy, který ji může využít k zamezení vydání kasačního rozsudku, ale bude vždy

záležet na jeho schopnostech a iniciativě. Nedokáže-li ani tuto možnost žalovaný (odpůrce) využít a jím vydané napadené rozhodnutí nebo opatření obecné povahy obhájit, soud je zruší. Tím je eliminováno riziko narušení dělby moci, neboť správní soud se i nadále pohybuje v rovině soudu, který rozhoduje o tom, co je mu ze strany žalovaného (odpůrce) předloženo a pouze jej k tomu předvídatelně vede.

Možnost doplňování důkazů a dokazování v řízení před správním soudem není nová a není ani apriori neústavní. Naopak, historicky to byl právě nedostatek možnosti správního soudu rozhodovat v *plné jurisdikci*, tj. dokazovat a rozhodovat i ve skutkových otázkách. Tak tomu bylo podle právní úpravy v části páté o. s. ř., ve znění do jejího zrušení nálezem Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 16/99, který vedl k rekonstrukci moderního správního soudnictví do současné podoby v soudním řádu správním od 1. ledna 2023.

Ústavní soud tehdy konstatoval, že „dosavadní úprava v části páté o. s. ř. neodpovídala požadavkům čl. 6 odst. 1 Úmluvy, když konvence jednoznačně vyžaduje, aby o právu (tedy o věci samé a nikoli jen o zákonnosti předchozího správního aktu) rozhodl soud nebo soudu podobný orgán. V naší úpravě tedy soud může odstranit pouze rozhodnutí nezákonné, nikoli však věcně vadné. Jinak řečeno, tč. nelze správní uvážení závislého orgánu nahradit nezávislým soudcovským uvážením. ... O. s. ř. již tím, že ve své části páté upravující správní soudnictví, se bez ohledu na konkrétní povahu věci spokojuje s pouhou kontrolou zákonnosti a ve svých ustanoveních blíže upravuje pouze tuto kontrolu, je v rozporu s čl. 6 odst. 1 Úmluvy a obecně tedy i s ústavním pořádkem České republiky“.

Těmto závěrům odpovídá stávající koncepce správního soudnictví v České republice. Úprava v § 309 odst. 2 totiž navazuje na § 77 odst. 2 s. ř. s. a využívá tam založeného odkazu na možnost zvláštní právní úpravy, kterou soudní řád správní v této věci dává zákonodárci k dispozici. I samotný § 77 odst. 2 s. ř. s. umožňuje soudu rámci dokazování v řízení před soudem zopakovat nebo doplnit důkazy provedené správním orgánem, ovšem toto ustanovení není v praxi vždy dostatečně využíváno, patrně proto, že je v s. ř. s. formulováno jen fakultativně („V rámci dokazování může soud zopakovat nebo doplnit důkazy provedené správním orgánem, neupraví-li zvláštní zákon rozsah a způsob dokazování jinak“). I to je jedním z důvodů, proč zákon přistoupil ke zdůraznění tohoto pravidla a podrobnější právní úpravě ve stavebním zákoně.

Důvodem doplnění zvláštní právní úpravy předvídaného v § 77 odst. 2 s. ř. s. je zejména to, že specifikem stavebních sporů je jejich složitost a vysoká komplexita, což i při nejlepší snaze správních orgánů v praxi může vést k tomu, že v napadeném rozhodnutí nebo v řízení, které mu předcházelo, mohou být určité nedostatky a vady. Podle závěrů Ombudsmana: „Z analýzy podnětů za posledních pět let vyplývá, že 88 % šetření končí zjištěním pochybení na straně stavebního úřadu, tj. pouze 1-2 šetřené případy z deseti jsou v pořádku a postupu stavebního úřadu nelze nic vytknout. Částečně to lze přičítat složitosti řízení, kdy neexistují „univerzální“ rozhodnutí, každé řízení je specifické...“ (zdroj: tiskové zprávy Ochránce, <https://www.ochrance.cz/aktualne/stavebni-urady-jednaji-dlouho-a-nejsou-dostatecne-akcni/>). Proto je ve stavebních věcech žádoucí upravit následky dílčích, zejména formálních vad rozhodnutí stavebních úřadů a opatření obecné povahy podle stavebního zákona, které by sice již mohly mít vliv na zákonnost (§ 75 odst. 3 a § 101d odst. 1 věta 2 a contrario), ale neměly by být důvodem pro zrušení napadeného rozhodnutí nebo opatření obecné povahy bez dalšího, aniž by byl poskytnut žalovanému (odpůrci) prostor odstranit tyto vady v řízení před soudem.

V konečném důsledku má změna za cíl omezit nežádoucí “ping-pong” mezi soudem a správním orgánem, omezit škodné dopady kasačních rozhodnutí soudu do právního postavení třetích osob a veřejných zájmů a zvýšit efektivitu a smysluplnost soudního přezkumu.

Tento zvláštní režim je dále výslovně předpokládán pro rozhodnutí, která v souladu s § 311 odst. 4 neobsahují odůvodnění nebo jsou založena na závazném stanovisku bez odůvodnění podle § 178 odst. 1 a 2. U nich je třeba zvláště zdůraznit, že připouští-li jejich existenci zákon, nemohou být bez dalšího považována správními soudy za nepřezkoumatelná a nemohou být a priori rušena, aniž by byl poskytnut žalovanému prostor doplnit jejich důvody v řízení před soudem.

Dosavadní judikatura totiž bohužel často vychází z toho, že podstatný nedostatek odůvodnění vede ke zrušení napadeného aktu a že chybějící důvody nelze v zásadě zhojit až v soudním řízení. Navržená

úprava tento přístup pro stavební věci vědomě mění. Jejím cílem je přesunout těžiště soudního přezkumu od formální kontroly odůvodnění k posouzení zákonnosti výroku a zajistit, aby soud nevracel věc správnímu orgánu pouze proto, že důvody rozhodnutí nebyly v samotném napadeném aktu vyjádřeny dostatečně úplně, jsou-li přesto seznatelné ze správního spisu, z podkladových aktů nebo mohou-li být v soudním řízení objasněny doplněním dokazování nebo vyjádřením žalovaného, odpůrce nebo dotčeného orgánu. Návrh tak vědomě mění právní následek vad odůvodnění: nikoli každá nedostatečnost odůvodnění má nově vést ke zrušení rozhodnutí, jestliže lze vady odstranit a zákonnost výroku spolehlivě přezkoumat.

Právní úprava tím navazuje na část judikatury, která se od shora popsaného přístupu judikatury odchyluje, a zejména v posledních letech směřuje k racionálnějšímu řešení. Tento judikatorní proud reprezentuje zejména rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 12. 2018, sp. zn. 6 As 286/2018 (3837/2019 Sb. NSS), který v právní větě uvádí:

*Zrušení rozhodnutí a vrácení věci odvolacím orgánem zpět na první stupeň [§ 90 odst. 1 písm. a) správního řádu] je až krajní možností, jak řešit vady rozhodnutí prvního stupně zjištěné v odvolacím řízení. Pokud je možné napadené rozhodnutí změnit [§ 90 odst. 1 písm. c) správního řádu], je odvolací orgán povinen tak v zájmu hospodárnosti řízení učinit (§ 6 odst. 2 správního řádu). Za tímto účelem je oprávněn provést v odvolacím řízení potřebné důkazy a doplnit další nezbytné podklady, musí s nimi ovšem seznámit účastníky řízení a umožnit jim se k nim vyjádřit. Stejně tak je odvolací orgán oprávněn zaujmout jiný právní názor a posoudit zjištěný skutkový stav po právní stránce odlišně než správní orgán prvního stupně. I zde ovšem musí účastníky řízení na možný odlišný právní náhled na věc předem upozornit a dát jim možnost se k němu vyjádřit, pokud by pro ně nové právní posouzení mohlo být s ohledem na dosavadní průběh řízení překvapivé.*

K obdobným závěrům dospěla judikatura Nejvyššího správního soudu i v řadě dalších věcí, např. 1 Ao 3/2010 (2186/2011 Sb. NSS), 6 As 125/2024 (4642/2024 Sb. NSS), 8 As 275/2023, 5 Afs 16/2003, 10 As 211/2017, 1 As 208/2018, 3 As 232/2020 aj.

Tyto tendence podpořila z jiného směru i legislativa. V zákoně č. 284/2021 Sb., v souvislosti s přijetím nového stavebního zákona, byla obsažena doprovodná novelizace soudního řádu správního, která doplnila výslovná pravidla pro nezrušení napadeného rozhodnutí nebo opatření obecné povahy z důvodu marginálních vad. Jde o nově doplněný § 75 odst. 3 v řízení o žalobě proti rozhodnutí, který stanoví, že *K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na zákonnost, popřípadě správnost napadeného rozhodnutí, se nepřihlíží*, a obdobně § 101d odst. 1 v řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy, který doplňuje, že *k vadám řízení o vydání opatření obecné povahy, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na zákonnost, popřípadě správnost napadeného opatření obecné povahy, se nepřihlíží*.

I proto se v zákoně výslovně zakazuje, aby soud napadené rozhodnutí nebo opatření obecné povahy zrušil pouze z důvodu nedostatků jeho odůvodnění [viz též § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s.]. Zákon tak nutí soud koncentrovat přezkum správního aktu do jediného rozsudku a snaží se bránit opakovanému vracení téže věci správnímu orgánu.

Ústavně a unijně konformní výklad tohoto ustanovení vyžaduje, aby soud v takovém případě nepřebíral roli prvotního správního rozhodovatele a aby v soudním řízení nevznikaly zcela nové skutkové a právní důvody, na nichž napadený akt ve správním řízení vůbec nestál. Smyslem ustanovení není připustit libovolné doplňování odůvodnění, ale změnit následky jeho deficitů tam, kde je výrok přezkoumatelný na základě spisu a doplněných vysvětlení. V unijním právu lze v tomto směru poukázat na rozsudek ve věci C-75/08 (*Mellor*), v němž Soudní dvůr připustil, že důvody určitého typu rozhodnutí mohou být sděleny i dodatečně, pokud tím není zmařena možnost efektivní obrany. Z toho mimo jiné vyplývá, že k nově doplněným důkazům, podkladům pro napadené rozhodnutí nebo k jeho nově doplněným důvodům musí mít možnost se strany soudního řízení vyjádřit.

### **K § 309 odst. 3**

Odstavec třetí zakládá zvláštní lhůtu pro rozhodnutí soudu pro vyhrazené stavby podle Přílohy č. 3 stavebního zákona. Vzhledem k jejich významu se navrhuje, aby soud o žalobách i kasační stížnosti

rozhodoval bezodkladně, nejpozději ve lhůtě 90 dnů od zahájení řízení, podobně jako je tomu již dnes u přezkumu opatření obecné povahy podle § 101d odst. 2 s. ř. s., záměrů EIA podle zákona o EIA či záměrů podle zákona č. 416/2009 Sb.

#### **K § 309 odst. 4**

Urychlení a zefektivnění celkového systému přezkumu správních rozhodnutí ve stavebních věcech může zajistit též omezení kasační zásady, na níž je správní soudnictví v ČR tradičně založeno. Odstavec čtvrtý proto umožňuje, aby správní soud v jasné věci mohl přímo sám rozhodnout, aniž by musel celou věc vrátit zpátky žalovanému správnímu orgánu k dalšímu řízení. Ustanovení dává správnímu soudu možnost, nikoli však povinnost, takové rozhodnutí učinit. Pravidlo navazuje na stávající § 309. Oproti dosavadní původní úpravě se však nevyžaduje, aby takový postup, jehož výsledkem nebude zrušení nýbrž změna správního rozhodnutí, navrhl žalobce nebo osoba zúčastněná na řízení a některá ze stran soudního sporu. Diskrece leží plně v rukou soudu, který musí zohlednit podstatu soudní ochrany podle čl. 36 odst. 2 Listiny i požadavky na účinný a nepodmíněný přezkum vad rozhodnutí v environmentálních věcech, jak je akcentuje judikatura Soudního dvora Evropské unie (viz např. rozsudek ve věci *C-72/12, Gemeinde Altrip*).

Dále se možnost změny napadeného rozhodnutí soudem rozšiřuje o situaci, kdy s takovou změnou souhlasí všichni účastníci řízení a zároveň by taková změna nemohla vést k zásahu do práv třetích osob ani k zásahu do veřejných zájmů. Tato možnost může navazovat na vzájemnou dohodu účastníků řízení a může být kombinována s uzavřením smíru podle § 308a.

Závěr odstavce navazuje na stávající úpravu, která vylučuje přezkumné řízení podle správního řádu proti těm rozhodnutím stavebního úřadu, která byla změněna rozsudkem soudu.

#### **K § 309 odst. 5**

Ustanovení odstavce 5 ukládá soudu povinnost postupovat při rozhodování v souladu se základními principy korektivní spravedlnosti ve společnosti, zohledněním konkurenčních veřejných zájmů a s elementární ochranou dobré víry a nabytých práv třetích osob. V těchto výjimečných případech, pokud by vyhovění návrhu způsobilo veřejným zájmům celé společnosti nebo právům třetích osob nepoměrně větší újmu než zamítnutí návrhu, soud napadené rozhodnutí nebo opatření obecné povahy podle tohoto ustanovení nezruší a návrh s odkazem na toto ustanovení meritorně zamítne.

Smyslem § 309 odst. 5 je ochrana právní jistoty, dobré víry a stability právních poměrů v těch situacích, kdy by kasační zásah byl z hlediska svých praktických důsledků zjevně disproporční. Návrh tak vědomě opouští striktní vazbu mezi každou zjištěnou vadou a nezbytností zrušení napadeného aktu. Cílem je umožnit soudu, aby nezrušil napadený akt, a to tehdy, pokud zjištěnou vadu nelze vhodněji řešit jiným procesním prostředkem, zejména zrušením pouze oddělitelné části aktu, změnou rozhodnutí podle odstavce 5, časově omezeným odložením účinků zrušení nebo vytvořením prostoru pro odstranění vady v dalším postupu. Nejde však o pravidlo první volby, nýbrž o krajní korektiv v systematice nástrojů soudní kontroly pro situace, v nichž by plný kasační zásah byl ve svých důsledcích zjevně nepřiměřený.

Obdobné korektivy automatického kasačního následku jsou v evropských právních řádech používány zejména ve formě nerušení napadených aktů z důvodu menších vad, možnosti částečného zrušení apod., přičemž soudy přihlíží zejména k ochraně práv dalších osob a veřejných zájmů. Ve francouzském právu jde zejména o částečné zrušení a regularizaci vad v urbanistickém soudnictví (čl. L600-5 a L600-5-1 *Code de l'urbanisme*), v nizozemském právu o nezrušení vady, nejsou-li tím osoby zkráceny (čl. 6:22 *Algemene wet bestuursrecht*), v německém právu o bezvýznamnost určitých procesních a formálních vad (§ 46 *Verwaltungsverfahrensgesetz*) a o zvláštní pravidla zachování územně plánovacích aktů (§ 214 a § 215 *Baugesetzbuch*) a v italském právu o zmírnění dopadu některých procesních vad, pokud nemohly ovlivnit obsah rozhodnutí (čl. 21 zákona č. 241/1990).

Poměrování újmy podle navrženého ustanovení nenahrazuje přezkum zákonnosti napadeného aktu a nemůže vést k popření podstaty soudní ochrany. Stejně tak nelze toto ustanovení použít v případech, v nichž právo Evropské unie vyžaduje plně účinný přezkum a odstranění vadného aktu, zejména v oblasti posuzování vlivů na životní prostředí, ochrany soustavy Natura 2000 a v dalších věcech spadajících

pod unijní environmentální právo. V tomto ohledu je podstatné, že unijní právo zcela nezapovídá možnost nezrušení aktu rozporného s požadavky unijního práva.

Úvahy Soudního dvora se přitom drží podobných východisek jako navrhovaná úprava: Konkrétně v rozsudku ve věci C-379/15 (*Association France Nature Environnement*) SDEU připustil, že vnitrostátní soud může výjimečně a případ od případu omezit účinky zjištěné protiprávnosti aktu přijatého v rozporu se směrnicí SEA (typicky územního plánu), avšak jen tehdy, pokud je takové omezení odůvodněno převažujícím důvodem spojeným s ochranou životního prostředí a jsou splněny přísné podmínky vyplývající z dřívější judikatury. SDEU současně zdůraznil, že jde o výjimečnou pravomoc, nikoli o obecné moderační oprávnění soudu.

V rozsudku ve věci C-24/19 (*A a další*) SDEU zopakoval, že účinky aktu přijatého v rozporu se směrnicí SEA lze zachovat jen výjimečně, pouze pokud to dovoluje vnitrostátní právo, pokud by zrušení mělo významné důsledky pro chráněný veřejný zájem a jen po dobu striktně nezbytnou k nápravě zjištěné nezákonnosti. Navrhovaná úprava tento postup umožňuje, a to mimo jiné důvodu ochrany životního prostředí včetně plnění klimaticko-energetických požadavků realizovaných změnami v území.

Při poměrování újmy soud přihlíží pouze k právně relevantním následkům zrušení. Význam může mít zejména dobrá víra třetích osob, intenzita jejich legitimního očekávání, rozsah nevratných právních a faktických následků, možnost oddělit nezákonnou část od zbytku a míra, v níž by zrušení zasáhlo jiný konkrétní veřejný zájem chráněný zákonem. U veřejného zájmu by měl soud identifikovat konkrétní zákonem chráněný veřejný statek a přesvědčivě vysvětlit, proč by právě jeho ochrana v dané věci utrpěla zrušením aktu nepoměrně více než práva žalobce či navrhovatele jeho ponecháním v platnosti.

Rozhodne-li soud podle odstavce 5, musí být z odůvodnění zřejmé, jakou nezákonnost zjistil, proč ji nepokládá za vadu vyžadující zrušení aktu, jaké konkrétní újmy na obou stranách poměřoval, proč nepostačovalo použití mírnějšího procesního prostředku a z jakého důvodu považuje ponechání aktu v platnosti za výjimečně přípustné. Jen takové odůvodnění může zajistit, aby se ustanovení používalo v mezích ústavně konformního a eurokonformního výkladu.

Návrh konečně vychází z dlouhodobé diskuse problematiky zásahu do legitimního očekávání a dobré víry třetích osob při posuzování zákonnosti správních aktů v následném soudním přezkumu v judikatuře, doktríně i praxi. V teorii zaznívají názory, které volají po zmírnění dosavadního přístupu, srov. zejm. např. *Zdeněk Kühn* in Kühn, Z., Kocourek, T. a kol. *Soudní řád správní. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, § 78, m. č. 8:

*[Nezákonnost rozhodnutí a ochrana dobré víry třetích osob]*

*Je poněkud zvláštní, že se zatím nevytvořila žádná judikatura, která by ve výjimečných případech ochránila dobrou víru třetích osob v trvalé existenci správního rozhodnutí, a to tak, že by i přes evidentní procesní vady nebo nezákonnost nebylo správní rozhodnutí zrušeno. Judikatura je bohužel v této otázce dosti formalistická, vychází z toho, že argumentace právní jistotou jiných účastníků řízení "je právně irelevantní, neboť nemůže vycházet z protiprávního stavu", hodně se přitom zdůrazňuje odpovědnost státu za škodu způsobenou nezákonným rozhodnutím. Takto absolutistické trvání na zákonnosti bez ohledu na ochranu práv nabytých v dobré víře (*Fiat iustitia pereat mundus*) vygradovalo až v tento závěr: "K námitce stěžovatele, podle níž je předmětné stavba již po kolaudaci a je třeba poskytnout ochranu právům nabytým v dobré víře, lze uvést pouze tolik, že ani zájem na ochraně práv takto nabytých nemůže zhojit (vyvážit) nezákonnost postupu správních orgánů v projednávané věci. Aprobace takového postupu soudem by pak v podstatě znamenala rezignaci na úlohu správního soudnictví jako jedné z hlavních záruk zákonnosti výkonu veřejné správy" (rozsudek NSS 3 As 11/2007-92).*

*Tento výklad považuji za nesprávný. Jakkoliv soudní řád správní nepočítá ve svých ustanoveních s ochranou třetích osob, je absurdní, aby správní soud nemohl přihlížet k ochraně práv nabytých v dobré víře, zatímco správní orgán rozhodující o opravných prostředcích podle správního řádu k těmto naopak přihlížet musí. Inspirovat by se proto bylo opět možno analogicky ve správním řádu (jak je obecně dobře známo, použití analogie v procesním právu je obvyklé a vhodné). Ostatně již stávající judikatura v obecnosti připouští ochranu dobré víry jako jednoho z nepsaných principů právních: "Jakkoliv není*

*zákaz zneužití práva výslovně v tuzemských právních předpisech zakotven, jde o právní princip, který plní funkci 'záchranné brzdy' pro případ, že konkrétní pravidla by při svém 'doslovném' uplatnění vedla k rozporu s materiální spravedlností, neboť jsou využívána v rozporu s podstatou daného práva (jeho smyslem a účelem). Obdobnými principy jsou např. zákaz jednat v rozporu s dobrými mravy, ochrana dobré víry, ochrana poctivého obchodního styku, zákaz obcházení zákona" (rozsudek NSS 9 Afs 58/2015-127, bod 66; zde ovšem NSS aplikoval zásadu zákazu zneužití práva).*

*Správní řád rozlišuje dobrou víru osob v účinky pravomocného rozhodnutí, které se později ukázalo v přezkumném řízení jako nezákonné, na straně jedné, a dobrou víru osob v rozhodnutí, o němž se mělo mylně za to, že nabylo právní moci (ovšem ve skutečnosti nebylo řádně oznámeno některému z jeho účastníků). Dojde-li správní orgán přezkoumávající pravomocné správní rozhodnutí po zahájení přezkumného řízení k závěru, že ačkoli rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právním předpisem, byla by újma, která by jeho zrušením nebo změnou vznikla některému účastníkovi, který nabyl práva z rozhodnutí v dobré víře, ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla jinému účastníkovi nebo veřejnému zájmu, řízení zastaví (§ 94 odst. 4 spr. řádu). Stejně tak správní řád chrání dobrou víru osob v případě odvolání podaného účastníkem, kterému nebylo řádně rozhodnutí oznámeno (zde s ohledem na delší čas uběhlý od okamžiku, kdy ostatní účastníci měli mylně za to, že rozhodnutí nabylo právní moci, je evidentní, že zásah do dobré víry může být dosti citelný): správní řád proto výslovně stanoví, že je třeba zvlášť dbát oprávněných zájmů účastníků, kteří byli v dobré víře (§ 84 odst. 3).*

Navrhovaný zákon dává této části odborné debaty za pravdu a připouští, aby soudy v konkrétních případech mohly vážit jednotlivé zájmy a podle toho posoudit, zda zrušení napadeného rozhodnutí nebo opatření obecné povahy nezpůsobí podstatně více újmy, než užítu.

V debatě se mj. objevuje i argument, že žalobci je třeba umožnit uplatnění nároku na náhradu škody z titulu nezákonného rozhodnutí podle zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti státu za škodu způsobenou nezákonným rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem. I tomuto požadavku vychází změna vstříc, neboť zákon obsahuje doprovodnou novelu § 8 odst. 4 zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem, který uvádí, že:

*Nárok na náhradu škody způsobené nezákonným rozhodnutím lze uplatnit i tehdy, pokud soud ve správním soudnictví zamítl žalobu nebo návrh na zrušení opatření obecné povahy podle § 309 odst. 5 stavebního zákona a v odůvodnění rozsudku uvedl, že tak učinil proto, že by jeho zrušení představovalo pro jiné osoby nebo pro veřejný zájem nepoměrně větší újmu v porovnání s újmu vzniklou navrhovateli zamítnutím návrhu.*

Soud by měl v těchto případech rovněž i důsledně zvážit aplikaci § 60 odst. 7 s. ř. s., pokud jde o otázku náhrady nákladů řízení.

Žalobce má vedle obrany svých subjektivních práv ve správním soudnictví celou řadu dalších možností, jak se ve stavebních věcech bránit zásahu, který se jej dotýká. Zejména může využít nástrojů posesorní ochrany (ochrana držby) podle § 1003 a 1004 občanského zákoníku, včetně procesní úpravy rychlého rozhodování civilního soudu v řízení o žalobě z rušené držby podle § 176 až 180, v němž civilní soud poskytuje žalobci efektivnější a rychlejší ochranu než správní soudnictví, ve lhůtě 15, resp. 30 dnů (§ 177 o. s. ř.).

Ochrana práv osob dotčených výstavbou tedy může (a má) být řešena primárně v rovině občanskoprávní. Žalobci nic nebrání v tom, aby svůj nárok uplatnil v rámci soukromoprávního sporu proti tomu, kdo bude ve správním soudnictví vystupovat zpravidla v pozici osoby zúčastněné na řízení (tj. např. soused proti stavebníkovi). Zde může požadovat jak zákaz provádění nebo odstraňování stavby v rámci posesorní ochrany, tak i různé zdržovací nároky z titulu ochrany sousedských práv podle § 1013 občanského zákoníku, ale též případný nárok na náhradu škody. Civilní soudy jsou vázány § 1 odst. 1 věta druhá občanského zákoníku, podle něž je uplatňování práva soukromého nezávislé na uplatňování práva veřejného. Z těchto důvodů pro ně není bez dalšího na překážku, že rozhodnutí či opatření obecné povahy nebyla ve správním soudnictví zrušena, a mohou si předpoklady civilního

nároku posoudit nezávisle na tom, zda bylo či nebylo správní žalobě nebo návrhu na zrušení opatření obecné povahy vyhověno.

V podobném duchu se již vyjádřil také Nejvyšší soud, který v rozsudku sp. zn. 25 Cdo 1131/2019 z 20. dubna 2021 (č. 60/2022 Sb. rozh.) mj. uvedl, že negativní účinky stavby na okolí mohou zasahovat do výkonu vlastnického práva k nemovitým věcem nacházejícím se v sousedství této stavby; v takovém případě se lze bránit vlastnickou žalobou podle § 1042 občanského zákoníku a za určitých okolností též požadovat náhradu újmy způsobené zásahem do přirozených práv sousedů (právo na soukromí či právo na příznivé životní prostředí) podle § 2910 ve spojení s § 2956 občanského zákoníku.

Pojem „návrh“ se v § 309 odst. 5 používá jako obecný pojem s. ř. s., který zahrnuje jak žalobu proti rozhodnutí, tak i jiný návrh, zejména návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části.

Ustanovení § 309 odst. 5 je součástí zákonných podmínek posuzování návrhu, a je-li úspěšně aplikováno, návrh jako takový důvodný není. Soud v takovém případě uvede použití § 309 odst. 5 v odůvodnění rozsudku, což založí neúspěšnému navrhovateli nárok na náhradu újmy ve smyslu nově doplňovaného § 8 odst. 4 zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti státu za škodu způsobenou nezákonným rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem.

#### **K § 309 odst. 6**

Poslední z opatření, která by měla jednotlivě i ve svém souhrnu přispět k racionálnějšímu soudnímu přezkumu rozhodnutí stavebních úřadů, obsahuje odstavec 6 komentovaného pravidla, který vztahuje všechna shora uvedená pravidla k § 309 i pro řízení o kasační stížnosti před Nejvyšším správním soudem.

#### **K § 310**

Doplňuje se pravidlo o příslušnosti Nejvyššího správního soudu též k vedení řízení o návrhu na zrušení územních opatření vydaných vládou.

#### **K § 311 odst. 1**

Dochází k úpravě ustanovení v návaznosti na nově vymezené kompetence jednotlivých úřadů.

#### **K § 311 odst. 2**

Dochází ke zpřesnění ustanovení a jeho sesouladění s odst. 3 tím, že se do odst. 2 doplňuje, že nelze změnit rozhodnutím podle § 97 odst. 3 správního řádu kromě územně plánovací dokumentace ani územní opatření.

#### **K § 311 odst. 4**

Zákon v zájmu odbřemenění stavebních úřadů a zjednodušení a zrychlení řízení stanoví, že povolení, které se vydává jako první úkon stavebního úřadu v řízení, obsahuje pouze výrok a poučení o opravném prostředku. Jde o záměrnou zvláštní úpravu vůči obecné úpravě náležitostí správního rozhodnutí podle správního řádu, jejímž cílem je vyloučit u tohoto typu rozhodnutí nutnost odůvodnění. Dále se stanoví, že proti těmto povolením se nelze odvolat. Důvodem je nejen snaha o urychlení a zjednodušení, ale i skutečnost, že jde o řízení relativně jednoduchá, obvykle nesporná a též v řadě z nich není žádný jiný účastník, který by měl jiný právní zájem než žadatel.

Povolení, které se vydává jako první úkon stavebního úřadu v řízení, lze přezkoumat v přezkumném řízení, které je nutné zahájit do 1 měsíce ode dne, kdy se stavební úřad o důvodu zahájení přezkumného řízení dozvěděl, nejpozději však do 2 měsíců od právní moci rozhodnutí. Rozhodnutí v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 3 měsíců od právní moci přezkoumávaného rozhodnutí. Všechna tato opatření jsou vedena snahou o urychlení řízení.

#### **K § 311 odst. 5**

Dále se stanoví, že rozhodnutí, proti kterému se nelze odvolat, nabývá právní moci dnem vydání. Cílem je dosažení rychlejšího a dříve jasného nabytí právní moci, které již nebude odvislé od doručení rozhodnutí účastníkům řízení.

#### **K § 311 odst. 6**

Odstavec 6 umožňuje konat ústní jednání i bez fyzické účasti osob a specifikuje možnost využití videokonferencí. Videokonferenční zařízení lze při ústním jednání použít na návrh účastníka řízení nebo je-li to účelné. Správní orgán je přitom povinen dbát všech zásad a pravidel pro běžné jednání, aby využití videokonferenčního zařízení nebylo na újmu práv žádného z účastníků řízení.

#### **K § 311 odst. 7**

Odstavec 7 je základem pro budoucí využívání nástrojů automatizace a umělé inteligence při správních úkonech podle stavebního zákona, Zákon stanoví, že některá jednání lze provést automatizovaně bez účasti úřední osoby a stanoví k tomu podmínky. Základní podmínkou je, že prováděný úkon nevyžaduje správní uvážení. Nicméně z důvodu ochrany práv je také explicitně stanoveno, že současně nesmí být ohrožena ochrana práv dotčených osob nebo veřejného zájmu.

#### **K § 322 odst. 2**

Návrh zákona upravuje § 113 odst. 2 a odstavce 3 až 6 zrušuje. Z tohoto důvodu se v rámci přechodných ustanovení stanoví, že pro vydání opatření obecné povahy, kterým obec může ukončit platnost územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územního plánu obce a regulačního plánu, schválených přede dnem 1. ledna 2007, se použijí § 113 odstavce 2 až 6 ve znění účinném do 31. června 2026, tzn. do doby účinnosti návrhu zákona.

#### **K § 323 odst. 10**

Jedná se o legislativně technickou úpravu v důsledku přečíslování odstavců v § 81.

#### **K § 324 odst. 2**

Nově vložený odstavec 2 reaguje na spornou otázku absence přechodného ustanovení ve vztahu k podmínkám vydání regulačního plánu na žádost vymezeným jako podmínka pro rozhodování v území v územně plánovací dokumentaci za účinnosti předchozí právní úpravy, neboť podmínku vydání regulačního plánu na žádost již nový stavební zákon nezná. Je proto postaveno na jisto, že podmínka pořízení regulačního plánu na žádost v územně plánovací dokumentaci podle dosavadních předpisů se považuje za podmínku vydání regulačního plánu podle nového stavebního zákona. Tím pádem i na tuto podmínku dopadá nový stavební zákon a tato podmínka pozbývá platnosti marným uplynutím lhůty 6 let od nabytí účinnosti územního plánu, který tuto podmínku vymezil (§ 81 odst. 3). Jinak by samo od sebe platilo pravidlo podle odstavce 1, že části územně plánovací dokumentace vydané podle zákona č. 183/2006 Sb., které nemohou být podle tohoto zákona její součástí, se nepoužijí a při nejbližší změně musí být z této dokumentace vypuštěny.

#### **K § 330 odst. 6**

Doplňují se přechodná ustanovení ke stavebnímu řádu. Konkrétně se stanoví, že na žádost stavebníka lze rozhodovat o změně vybraných rozhodnutí vydaných podle dosavadních předpisů i v rámci řízení o povolení záměru, jeho části či etapy podle tohoto zákona a podmínky pro tento postup.

#### **K § 330 odst. 11**

Dochází k sesouladění textu s kvalifikačními kritérii k výkonu činnosti autorizovaného inspektora, tzn. osoba, která dříve vykonávala činnost autorizovaného inspektora musí splňovat rovněž požadavky stanovené v § 277 odst. 1 písm. e) stavebního zákona.

#### **K § 333 odst. 1**

Odstavec 1 nově zmocňuje vládu, aby vydávala nařízení vlády k provedení konkrétních ustanovení uvedených v odstavci 1. Jedná se o promítnutí principu, že stanovovat podrobnosti provádějící konkrétní ustanovení stavebního zákona je nadresortní záležitost a mělo by to tedy být v kompetenci celé vlády. Vzhledem k věcnému zaměření návrh konkrétního nařízení připravuje a předkládá vládě ke schválení Úřad, a to ve spolupráci s dotčenými ministerstvy.

#### **K § 333 odst. 2**

Odstavec 2 zmocňuje Úřad vydávat vyhlášky v konkrétních případech, současně se vypouští zmocnění pro Ministerstvo dopravy k vydávání vyhlášek původně v jeho kompetenci.

### **K § 333 odst. 3**

Odstavec 3 rozšiřuje zmocnění ke stanovení vlastních požadavků na výstavbu na všechna krajská města, nikoli pouze na Prahu, Ostravu a Brno, a to jednak z důvodu celkového posílení významu a svobody měst v novele, jednak z důvodu specifických potřeb velkých měst a též proto, že dosavadní pražské, brněnské a ostravské stavební předpisy se osvědčily v praxi a přináší těmto velkým městům lepší podmínky pro stanovení pro ně vhodné a potřebné právní regulace, která je využívána zejména ke stanovení specifik v rámci územních požadavků. Pro technické požadavky všechna tato města využívají subsidiarity celostátních vyhlášek podle § 152 odst. 3.

### **K § 334b**

Úprava nadpisu v § 334b představuje legislativně technickou úpravu, která reaguje na již zavedenou legislativní zkratku v § 267 odst. 2.

Z objektivních důvodů není možné připravit informační systémy v původně plánovaném termínu do 31. prosince 2027 a tentokrát je nezbytně nutné zabránit chaosu a nepřipravenosti jako se to stalo v r. 2024. Odstavec 1 tedy prodlužuje přechodné období až do konce roku 2030. Prodloužení přechodného období poskytuje čas nezbytný pro výběr, přípravu, testování, implementaci, vzdělávání a bezproblémové spuštění informačních systémů, které zákon předpokládá pro využití v rámci územního plánování a stavebního řízení. V tomto období je možné výkonu působnosti orgánů územního plánování, stavebních úřadů a dotčených orgánů použít vedle informačních systémů, které přímo předpokládá stavební zákon, i jiné informační systémy.

Vzhledem ke zprovoznění dílčích funkcionalit národního portálu územního plánování se vypouští ustanovení o nepoužitelnosti konkrétních ustanovení ve věcech územního plánování v přechodném režimu, která již nemusí být odložena, neboť již dnes fungují. Ustanovení týkající se zveřejňování či vkládání dokumentů do národního geoportálu územního plánování se reformulují způsobem, který zajišťuje, že v přechodném období je umožněno splnit povinnosti vkládat dokumenty do tohoto informačního systému jakýmkoliv jiným způsobem umožňujícím dálkový přístup, tj. zejména zveřejněním na úřední desce nebo webových stránkách daného pořizovatele.

### **K Příloze č. 1**

Z důvodu sjednocení systematiky zákona se z § 214 do odstavce 1 přílohy č. 1 přesouvá výčet změn využití území, které nevyžadují povolení.

Za účelem dalšího odbřemenění stavebních úřadů od zbytné agendy se v příloze č. 1 do výčtu staveb ve volném režimu rozšiřují nebo doplňují některé body.

### **K Příloze č. 2**

Dochází ke zpřesnění, kdy se explicitně uvádí že jednoduchými stavbami jsou vyjmenované stavby nebo zařízení a s nimi související terénní úpravy a také jejich údržba, pokud nejde o drobnou stavbu. Věcně dochází zejména k uvolnění a racionalizaci staveb pro zemědělství, garáží, odstranění zbytných podmínek a doplnění sportovišť a dětských hřišť. Dochází též k technické úpravě v návaznosti na překládanou změnu terminologie.

Dochází k terminologické změně u staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, které se nově definují jako rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci.

Ve výčtu jednoduchých staveb se zrušuje kategorie garáží do 5 m výšky, stavby pro zemědělství do 60 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, přičemž nově jsou stavby pro zemědělství definovány skrze zastavěnou plochu a výšku (do 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 7 m výšky). Ve výčtu se rovněž zrušují stavby pro hospodářská zvířata do 60 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m, které se přesouvají do drobných staveb. Stejně je tomu u garáží a stavebních úprav pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby a nemění se její vzhled. Dále se podle

požadavku Ministerstva obrany zrušují stavby, terénní úpravy, stavební úpravy a udržovací práce na území vojenských újezdů nebo ve vojenských objektech.

Dochází k terminologickému upřesnění, kdy pozemek rodinného domu se mění na pozemek zázemí stavby a doplňuje se definice nových jednoduchých staveb, kterými jsou venkovní sportoviště a zařízení pro sport do 3 000 m<sup>2</sup>, a to včetně staveb zázemí sportoviště.

Úpravy dále obsahují legislativně technickou, ale i věcnou úpravu, kdy vymezení, že nejde o drobnou stavbu, se vkládá již do návětí odstavce 1. Z tohoto důvodu jej lze v konkrétních výskytech vypustit.

### **K Příloze č. 3**

Upřesňuje se, že u staveb, které mají sloužit otvírce, přípravě a dobývání ložisek, jakož i úpravě a zušlechťování nerostů prováděných v souvislosti s jejich dobýváním se jedná také o fázi likvidace a zajištění.

Do výčtu vybraných staveb se doplňují stavby pro hromadné bydlení, které jsou nově definovány v § 5 odst. 7, což reaguje na poptávku a veřejný zájem po podpoře výstavby, která je schopna významně zvyšovat nabídku příležitostí k bydlení.

Dále se do seznamu vyhrazených staveb přidávají nové kategorie, a to:

- na základě požadavku Ministerstva průmyslu a obchodu stavby zařízení pro výrobu polovodičů (dle nařízení EU o čipech),
- na základě požadavku Ministerstva dopravy stavby infrastruktury pro vodní dopravu a
- na základě požadavku Ministerstva zdravotnictví stavby nových zdravotnických zařízení za účelem zajištění poskytování lůžkové péče s předpokládanou kapacitou nad 1 500 lůžek. Tyto stavby jsou zároveň strategickými investičními stavbami podle § 1 odst. 13 a 14 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury.

Současně se explicitně stanoví, že vyhrazenými stavbami jsou i stavby a záměry s vyhrazenými stavbami související.

### **K Příloze č. 5**

Explicitně se doplňuje, že politika územního rozvoje má obsahovat nejenom koncepci sídelní struktury České republiky, ale také jejího rozvoje.

### **K Příloze č. 6**

Dochází k sesouladění s upraveným textem zákona. Textová část územního rozvojového plánu má nově obsahovat vymezení ploch a koridorů obecně, nikoliv pouze zastavitelných a transformačních ploch, současně se doplňuje, že mají být vymezeny plochy a koridory zelené infrastruktury. Současně dochází k technickým úpravám jednotlivých položek.

Nově se rovněž stanoví, že grafická část územního rozvojového plánu má formu prostorových dat a má obsahovat i prvky zelené infrastruktury. Odůvodnění územního rozvojového plánu se má nově doplňovat grafickou částí pouze fakultativně.

### **K Příloze č. 7**

Textová část zásad územního rozvoje má nově obsahovat vymezení ploch a koridorů obecně, nikoliv pouze zastavitelných a transformačních ploch, současně se doplňuje, že mají být vymezeny plochy a koridory zelené infrastruktury. Současně dochází k technickým úpravám jednotlivých položek.

Nově se rovněž stanoví, že grafická část zásad územního rozvoje má formu prostorových dat a má obsahovat i prvky zelené infrastruktury. Odůvodnění zásad územního rozvoje se má nově doplňovat grafickou částí pouze fakultativně.

### **K Příloze č. 8**

Dochází k technické úpravě v návaznosti na překládanou změnu terminologie [zejm. nahrazení pojmu zastavěného pojmem zastavitelného území dle § 12 písm. h)]. Dochází k doplnění obsahu územního plánu o požadavky na rozvoj zachování nebo změnu charakteru území, což je stěžejní informace pro rozvoj příslušného území. Zjednodušuje se formulace pro stanovení obsahu textové části územního plánu, kterou se mají stanovit podmínky pro využití a prostorové uspořádání území. Nově se rovněž stanoví, že grafická část územního plánu má formu prostorových dat. Obsah výkresu základního členění území a hlavního výkresu grafické části územního plánu se stanoví demonstrativním výčtem. Odůvodnění územního plánu se má nově doplňovat grafickou částí pouze fakultativně.

#### **K Příloze č. 9**

Dochází k úpravě textové části regulačního plánu. Textová část regulačního plánu nově nebude muset obsahovat některé podrobné podmínky, jejichž zapracování nemusí být v každém jednotlivém případě účelné. Tyto podmínky se přesouvají do části 2 a regulační plán je bude obsahovat za situace, bude-li to účelné. Konkrétně se jedná o podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, staveb veřejné infrastruktury a pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu. Dále se také stanoví, že grafická část regulačního plánu má formu prostorových dat a odůvodnění regulačního plánu je doplněno grafickou částí. Odůvodnění regulačního plánu se má nově doplňovat grafickou částí pouze fakultativně.

## **Změna zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů**

Navrhovaná změna zákona o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky zavádí nový ústřední orgán státní správy – Úřad rozvoje území České republiky. Tento úřad bude působit jako specializovaný orgán pro oblast územního plánování, stavebního řádu a vyvlastnění, namísto Ministerstva pro místní rozvoj, v souladu se změnou úpravy příslušných orgánů veřejné správy ve stavebním zákoně.

Zřízení Úřadu rozvoje území České republiky je základem institucionálního zajištění reformy stavebního práva. Ministerstvo pro místní rozvoj si ponechává kompetence v oblasti regionální politiky, politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu, investiční politiky, cestovního ruchu a pohřebnictví, zatímco nový úřad převezme odbornou agendu spojenou s územním plánováním, stavebním řádem a vyvlastněním. Tato změna umožní větší specializaci a koncentraci odborných kapacit v oblasti územního plánování a povolování staveb.

## **Změna zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů**

#### **K § 24 odst. 3, § 26a, § 99 a § 102**

Změny související s tím, že podle § 102 to nově bude vláda, kdo stanoví nařízením technické podmínky požární ochrany pro navrhování, výstavbu nebo užívání staveb, a to za účelem omezení rozvoje a šíření ohně a kouře ve stavbě, omezení šíření požáru na sousední stavby, evakuace a umožnění účinného a bezpečného zásahu jednotek požární ochrany. Výslovně se zakotvuje, že pro podrobnější vymezení těchto podmínek lze využít hodnot a postupů stanovených českou technickou normou.

Nařízení vlády bude předkládat vládě subjekt, který disponuje dostatečnou odborností v dané oblasti (Ministerstvo vnitra) spolu s Úřadem rozvoje území ČR. Stanovení technických podmínek požární ochrany nařízením vlády zajistí vyšší právní sílu a lepší provázanost s obecnými technickými požadavky na výstavbu. Tím se eliminuje riziko rozporných požadavků různých resortů na tentýž stavební záměr.

## K § 31 a § 95

Úprava § 31 odst. 1 je vyvolána potřebou zajištění souladu se stavebním zákonem. Novelou stavebního zákona č. 87/2025 Sb. došlo ke změně terminologie u dokumentací, kterou je nutno promítnout i v případě zákona o požární ochraně. Do souladu se tak dávají druhy dokumentace předkládané pro posouzení v rámci výkonu státního požárního dozoru podle zákona o požární ochraně. Tato dokumentace je posuzována dotčeným orgánem v rámci státního požárního dozoru.

V oblasti požární ochrany nedochází v souvislosti s novelou stavebního zákona k integraci orgánů požární ochrany do státní stavební správy, orgány požární ochrany zůstávají i nadále dotčenými orgány. Nově je však v § 31 odst. 3 upraveno, jakým způsobem, tedy formou jakých správních aktů, se Hasičský záchranný sbor České republiky vyjadřuje k záměrům povolovaným podle stavebního zákona. U staveb podle § 39 odst. 1 písm. d) zákona o požární ochraně, tj. staveb kategorie III požárního rizika, se zachovává vydávání závazného stanoviska HZS, neboť jde o stavby s nejvyšší mírou požárního rizika a dopadem na chráněné veřejné zájmy (jde složitější stavby, kde je požární bezpečnost kritická, např. nemocnice nebo školy). U staveb podle § 39 odst. 1 písm. c), tedy staveb kategorie II požárního rizika, se namísto závazného stanoviska zavádí vyjádření jako přiměřenější forma uplatnění požadavků požární ochrany, která snižuje administrativní zátěž při zachování odborného posouzení a využitelnosti podkladu pro postupy podle stavebního zákona.

Dále se upravuje postup orgánů, kteří vykonávají kontrolu státního požárního dozoru podle kontrolního řádu.

V § 95 se ruší úprava, která je zčásti nadbytečná, zčásti neodpovídající výše uvedenému rozdělení způsobu posouzení podkladů pro povolení záměru ze strany HZS na závazná stanoviska a vyjádření.

## Změna zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

Platný zákon o státní památkové péči pochází z roku 1987 a jeho základní koncepce i pojmosloví odpovídají době jeho vzniku. Zákon tak dosud obsahuje pojmy a kritéria jako „*kulturní dědictví lidu*“, „*prohlubování politickoorganizačnické a kulturně výchovné funkce státu*“ či „*estetická výchova pracujících*“. Ústavní soud ČR ve svém nálezu ze dne 26. 4. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 21/04 konstatoval, že „*celá koncepce zákona o státní památkové péči, zrcadlící dobové ideologické axiomy, vychází z naprosté prevalence veřejného (státního) zájmu a popření ochrany práv jednotlivce.*“ Tento stav bohužel přetrvává dodnes, přestože zákon prošel několika dílčími novelami.

V praxi je současný stav památkové péče dlouhodobě kritizován odbornou i laickou veřejností. Převládá názor, že památkovou péči uplatňuje stát jako sérii represí a omezení, a nikoliv jako konstruktivní odbornou pomoc městům, vlastníkům, stavebníkům, architektům a projektantům. Novela má za cíl toto vnímání státní památkové péče alespoň částečně napravit, a to jak posílením důrazu na zájmy vlastníků památek a potřeby současného života lidí, tak proměnou samotné koncepce ochrany. Ta by se měla posunout od pouhé „konzervace“ k modernímu přístupu, který chrání stávající kulturní hodnoty, avšak nebrání jejich využití pro život a současné potřeby lidí ani vzniku hodnot nových, jež mohou veřejný prostor obohatit, a tím v důsledku prospět i samotným nemovitým kulturním památkám nebo památkově chráněným územím a jejich rozvoji.

Novela reaguje na potřebu modernizace a zefektivnění výkonu státní památkové péče při současném zachování ochrany kulturního dědictví. Změny reflektují novou koncepci stavebního práva a směřují k optimalizaci organizační struktury orgánů státní památkové péče, částečné integraci ochrany příslušných veřejných zájmů do řízení o povolení záměru podle stavebního zákona a snížení administrativní zátěže při zachování vysokého standardu památkové ochrany.

Novela zároveň doplňuje do památkové ochrany potřebný a dlouhodobě chybějící princip, že památková ochrana se nesmí koncentrovat pouze na konzervaci stavu, ale také na využívání a rozvoj

památek, vážení zájmů a zohledňování potřeb současného života a společnosti, neboť kulturní památky jsou výtvorem lidské civilizace a jako takové mají význam pouze pro člověka, nikoli samy pro sebe. Ochrana památkově chráněných hodnot proto nemá být na překážku využívání a obnovám památkově chráněných nemovitostí a nemovitostí v památkově chráněném území.

Mnohdy právě kvalitní rekonstrukce se zdůrazněním vědomého kontrastu různé doby a využití moderních materiálů, technologií či přístupů vedou ke zdůraznění památkově chráněných hodnot. Příkladem může být řada úspěšných rekonstrukcí oceněných v posledních letech Českou cenou za architekturu udělovanou Českou komorou architektů, například:

- V roce 2020 obnova a doplnění areálu firmy Lasvit v Novém Boru, kde byly dva stávající památkově chráněné dřevěné domy z počátku 19. století byly citlivě zrekonstruovány a doplněny dvěma novými objekty podobného stavebního objemu, ale ve zcela nové materializaci moderního skla.
- V roce 2021 moderní materiálové zastřešení hradního paláce památkově chráněné zříceniny hradu Helfštýn, při kterém byly do již existujících otvorů palácového torza vloženy nové konstrukce z cortenové oceli, leštěného betonu a skla v soudobém designu. Podle odůvodnění výsledků „je díky tomu srozumitelné, které části stavby jsou původní a které nové“.
- V roce 2023 moderní nová lávka v Litomyšli z ocelové konstrukce nesené masivními pilíři z pohledového železobetonu. Podle odůvodnění poroty jde o přesvědčivou syntézu architektury, inženýrství a urbanismu, která spojuje historickou a novou část města jako novodobá verze Karlova mostu v Praze. V klasickém urbanistickém pojetí tvoří decumanus ke Smetanovu náměstí, městskému cardu neboli hlavní ulici. Litomyšlská lávka kombinuje betonovou věž, která ladí s barokní věží určující centrum města a je její ozvěnou.
- V roce 2024 modernistická rekonstrukce Císařských lázní v Karlových Varech, při které byla do jádra historické a památkově chráněné budovy lázní z 19. století vložena nezávislá samonosná ocelová konstrukce celého vnitřku sálu, která jej umožnila začít využívat jako multifunkční koncertní sál Karlovarského kraje. Porota ocenila revitalizaci Císařských lázní právě za „skloubení požadavků památkové ochrany a nejmodernějších technologií“.

Novela zasahuje také do hmotněprávní části zákona a upravuje účel zákona, definici kulturní památky a další, dosud v zákoně prakticky chybějící, nebo zcela překonaná kritéria pro posuzování památkové péče a požadavky hmotného práva tak, aby omezovaly bezkritériální a v právním státě nepřipustné rozhodování orgánů státní památkové péče a odpovídaly úloze památkové péče ve 21. století. Definice kulturní památky byla převzata z návrhů nového zákona o ochraně památkového fondu od Ministerstva kultury z let 2015 a 2019.

K obdobným změnám směřovaly snahy Ministerstva kultury z let 2015 a 2019, které v návrhu zákona o ochraně památkového fondu navrhovalo do jeho úvodních ustanovení rovněž doplnit požadavek respektování nároků na současný život a na udržitelný rozvoj památkového fondu. Tyto návrhy se bohužel nepodařilo včas přijmout.

Novela proto posiluje důraz kladený na využívání kulturních památek a dalších památkově chráněných nemovitých věcí pro člověka a jeho současný život, a to v kontextu funkcí, které fakticky plní. Nemovité kulturní památky musí, s výjimkou zcela ojedinělých případů, procházet kontinuální proměnou (modernizací, přestavbami, dostavbami), jak tomu bylo po celá staletí. Smysl existence stavby je podmíněn jejím aktivním využíváním. Využívání je pak podmíněno funkčností stavby (odpovídající aktuálním uživatelským a technickým standardům, dispozičnímu řešení a úspornému provozu). Stavba, u níž je modernizace vyloučena, přestává plnit svou funkci a následně zaniká.

Nově doplněné ustanovení § 14 odst. 3 konkretizuje, že podmínky ochrany stanovené orgány památkové péče musí vycházet ze současného stavu poznání kulturně historických hodnot a respektovat práva vlastníků a potřeby současného života. Těmito potřebami jsou zejména zabydlování a další způsoby využívání nemovitostí, včetně jejich potřebných modernizací a úprav k dosažení standardů a potřeb současnosti (např. půdní vestavby, střešní okna, instalace pro využívání

obnovitelných zdrojů energie a úsporu energie, zateplení, klimatizace, sítě moderní technické infrastruktury apod.). Cílem je, aby kulturní památky a nemovitosti v památkově chráněných územích mohly být využívány lidmi a aby byly „živé“ a splňovaly požadavky potřeb současného života lidí a společnosti. To vše samozřejmě při ochraně a rozlišování významu památkově chráněných hodnot (§ 1 odst. 3 a 4 zákona o státní památkové péči) a při možnosti, resp. prioritě stanovení podmínek povolení před zamítnutím záměru (§ 1 odst. 3, § 1a odst. 3, § 2 odst. 1 a § 144a odst. 3 stavebního zákona). Cílem památkové ochrany totiž není abstraktní ochrana památkového fondu per se, neboť jde o výtvoř lidí a lidské kultury, které mají být využívány lidmi a pouze pro lidi a pro lidskou kulturu mají význam, který je předmětem ochrany podle tohoto zákona.

Další významnou systémovou změnou je částečná integrace agendy státní památkové péče do státní stavební správy. Stavební úřady se nově stávají orgány státní památkové péče s vymezenou působností pro ověřování splnění podmínek památkové ochrany u záměrů vyžadujících povolení podle stavebního zákona, které se nacházejí v relativně nejméně chráněných územích, tj. v památkových zónách a v ochranných pásmech nemovitých kulturních památek či nemovitých národních kulturních památek, památkových rezervací a památkových zón.

Tato integrace umožní efektivnější koordinaci postupů a podstatně sníží administrativní zátěž žadatelů, kteří nebudou muset získávat samostatné závazné stanovisko orgánu státní památkové péče, neboť splnění podmínek ověří přímo stavební úřad v rámci řízení o povolení záměru. Dosavadní stav, kdy k obnově nemovitostí, které samy o sobě nebyly ani památkově chráněny, ale pouze se nacházely v památkové zóně nebo jen v ochranném pásmu, bylo zapotřebí jak vyjádření Národního památkového ústavu, tak závazné stanovisko orgánu státní památkové péče, tak ještě povolení stavebního úřadu, byl nepřiměřeně složitý.

K navrženým změnám, ve znění komplexního pozměňovacího návrhu, se souhlasně vyjádřilo Ministerstvo zahraničních věcí dopisem ze dne 24. 3. 2026, č.j. 226003-2/2026-MZV/OSM, ve kterém rovněž konstatovalo, že navržená změna reflektuje mezinárodní závazky ČR v oblasti památkové péče, obsažené konkrétně v Úmluvě o ochraně architektonického dědictví Evropy (č. 73/2000 Sb. m. s.), Úmluvě o ochraně archeologického dědictví Evropy (č. 99/2000 Sb. m. s.), Druhém protokolu k Haagské úmluvě na ochranu kulturních statků za ozbrojeného konfliktu (č. 71/2007 Sb. m. s.) a Úmluvě o ochraně světového kulturního a přírodního dědictví (č. 159/1991 Sb.).

## **K § 1**

Nové znění odst. 1 vymezuje předmět zákona jako ochranu památkového fondu jakožto součásti národního kulturního pokladu České republiky, a to při respektování nároků na současný život a udržitelný rozvoj. Odstavec 2 definuje státní památkovou péči jako souhrn činností orgánů státní památkové péče k zabezpečení ochrany, zpřístupňování, využívání a rozvoje památkového fondu, přičemž nově výslovně zohledňuje práva, možnosti a zájmy vlastníků a zájmy obcí. Odstavec 3 zakotvuje princip vyváženého a udržitelného skloubení ochrany památkových hodnot a využití nemovitého památkového fondu, přičemž oproti původnímu návrhu výslovně zahrnuje mezi sledované funkce také bydlení a konverzi památek (využití nemovitých památek pro současný život). Odstavec 4 pak zakotvuje princip proporcionality ochrany památkových hodnot.

## **K § 2**

Nová definice kulturní památky v odst. 1, převzatá z výše citovaných návrhů Ministerstva kultury, staví na první místo lidskou činnost a její úlohu v dějinném procesu kultivace světa. Kulturní památka není jen statkem z minulosti, ale živou součástí současného prostředí. Kulturní památka je hmotným dokladem lidské činnosti, který je pramenem poznání a je významný svou historickou, uměleckou, duchovní, architektonickou, uměleckořemeslnou, řemeslnou, technickou anebo urbanistickou hodnotou nebo je významným pozůstatkem lidského osídlení nebo se váže k významným osobnostem, událostem

či společenskému životu. Odstavec 2 pak nově strukturuje možné předměty prohlášení za kulturní památku do tří kategorií.

### **K § 3**

V § 3 odst. 2 návrh doplňuje oproti dosavadnímu znění, že věc nebo stavbu lze prohlásit za kulturní památku i přes nesouhlas vlastníka jen tehdy, prokáže-li Ministerstvo kultury převažující veřejný zájem nad zájmy vlastníka. Tím se posiluje ochrana práv vlastníka potenciální kulturní památky.

### **K § 6a**

Popsané upřesnění východisek památkové ochrany se promítlo také do zpřesnění obsahu stávajících plánů ochrany památkových rezervací a zón dle § 6a, neboť cílem památkové péče není jen konzervovat minulý či stávající stav, ale reagovat na svět a potřeby současnosti, s respektem a připomínáním minulosti. I toto ustanovení proto bylo doplněno o požadavek, aby plány zajišťovaly vyváženou a trvale udržitelnou kombinaci ochrany památkových a přírodních hodnot se zájmy vlastníků nemovitostí, návštěvníků a potřebami života lidí, na což je navázán deklaratorní výčet statků a hodnot, které je nutné vzít při koncipování plánů ochrany péče a rozvoje v potaz. Tato úprava je v souladu s principem přesunu památkové ochrany od pouhé konzervace k rozvoji tak, aby při ochraně památkově chráněných hodnot byly zohledněny rovněž potřeby uživatelů kulturních památek a dalších chráněných nemovitostí či území. Cílem změn je přimět orgány státní památkové péče k tomu, aby vždy musely uvedené zájmy vážit a hledat řešení, které bude akceptovatelné jak z hlediska ochrany památkových hodnot, tak z hlediska dalších veřejných zájmů a dotčených subjektů a jejich potřeb.

Podle bodu 5 přechodných ustanovení platí, že plán ochrany vydaný podle § 6a zákona č. 20/1987 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se považuje za plán ochrany, péče a rozvoje podle § 6a zákona č. 20/1987 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Ten, kdo plán ochrany, péče a rozvoje vydal, jej uvede do souladu s § 6a odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, 31. prosince 2028.

### **K § 9**

V § 9 odst. 1 návrh mění formulaci povinnosti vlastníka kulturní památky tak, aby byl kladen důraz na ochranu hodnoty, pro niž je kulturní památka chráněna, a na přihlédnutí k současným potřebám a využití v souladu se zásadami uvedenými v § 1. V odst. 3 se vypouští povinnost chránit kulturní památku před „ohrožením“, neboť jde o značně neurčitou formulaci, a dále se zjednodušuje vymezení obecné povinnosti každého počínat si tak, aby nezpůsobil nepříznivé změny stavu kulturní památky a neohrožoval její zachování.

### **K § 11**

V § 11 odst. 2 návrh doplňuje za výčet orgánů vydávajících rozhodnutí podle zvláštních právních předpisů výhradu „nestanoví-li tento nebo jiný právní předpis jinak“, čímž výslovně připouští odchylky od obecného pravidla o vydávání rozhodnutí na základě závazného stanoviska orgánu státní památkové péče.

### **K § 12**

V § 12 odst. 1 návrh vypouští povinnost vlastníka oznamovat ohrožení kulturní památky.

### **K § 14**

V odst. 1 návrh zpřesňuje pojem obnova kulturní památky konkretizací výčtu prací na kulturní památce, k nimž je třeba si vyžádat rozhodnutí nebo závazné stanovisko

orgánu památkové péče (doplňuje modernizaci, přístavbu a nástavbu, které doposud byly zmíněny pouze v prováděcí vyhlášce).

V odstavci 2 se jako forma podkladového aktu pro rozhodnutí stavebního úřadu v památkové rezervaci nebo památkové zóně zavádí namísto závazného stanoviska vyjádření orgánu památkové péče (obecního úřadu obce s rozšířenou působností).

V odst. 3 návrh doplňuje kritéria pro posuzování zájmů státní památkové péče. Zakotvuje jako vyvratitelnou domněnku, že v rozporu se zájmy státní památkové péče není samotná skutečnost, že obnova vytváří nebo zdůrazňuje vědomý, autorsky promyšlený a architektonicky kvalitní kontrast doby s respektem k ochraně památkově chráněných hodnot. Podmínky ochrany stanovené orgány památkové péče musí vycházet ze současného stavu poznání kulturně historických hodnot a respektovat práva vlastníků a potřeby současného života. Těmito potřebami jsou zejména zabydlování a další způsoby využívání nemovitostí, včetně jejich potřebných modernizací a úprav k dosažení standardů a potřeb současnosti (např. půdní vestavby, střešní okna, instalace pro využívání obnovitelných zdrojů energie a úsporu energie, zateplení, klimatizace, sítě moderní technické infrastruktury apod.). Cílem je, aby kulturní památky a nemovitosti v památkově chráněných územích mohly být využívány lidmi a aby byly „živé“ a splňovaly požadavky potřeb současného života lidí a společnosti. To vše samozřejmě při ochraně a rozlišování významu památkově chráněných hodnot (§ 1 odst. 3 a 4 zákona o státní památkové péči) a při možnosti, resp. prioritě stanovení podmínek povolení před zamítnutím záměru (§ 1 odst. 3, § 1a odst. 3, § 2 odst. 1 a § 144a odst. 3 stavebního zákona). Cílem památkové ochrany totiž není abstraktní ochrana památkového fondu *per se*, neboť jde o výtvořiny lidí a lidské kultury, které mají být využívány lidmi a pouze pro lidi a pro lidskou kulturu mají význam, který je předmětem ochrany podle tohoto zákona.

V odst. 4 se zkracuje lhůta pro předložení písemného vyjádření odborné organizace státní památkové péče z 20 na 10 dnů (ve zvláště složitých případech z 30 na 20 dnů).

V odst. 5 se nově stanoví, že pro rozhodnutí týkající se památkové rezervace nebo památkové zóny si může stavební úřad nebo orgán památkové péče vyžádat vyjádření odborné organizace státní památkové péče podle vlastního uvážení a potřeby v konkrétních situacích, nikoliv již povinně vždy jako tomu bylo doposud. Posiluje se tím význam Národního památkového ústavu jako přátelské odborné poradenské instituce a zároveň se mu tím umožňuje zabývat jen těmi záležitostmi, které jsou z hlediska památkové ochrany podstatné (zejm. konkrétní kulturní památky, u nichž je vyjádření NPÚ obligatorní, a významné záměry v památkových rezervacích a zónách, u nichž lze potřebu odborné konzultace předpokládat). Není však důvod, aby se Národní památkový ústav vyjadřoval plošně ke všem záměrům ve všech památkových rezervacích a památkových zónách, nebo dokonce ke všem záměrům ve všech ochranných pásmech, která zahrnují rozsáhlá území celých měst. V těchto případech právní úprava povinné vyjádření Národního památkového ústavu cíleně vylučuje.

V odst. 9 návrh upravuje postup stavebního úřadu při ověřování splnění podmínek podle zákona o státní památkové péči pro záměry v památkové rezervaci, zóně nebo ochranném pásmu, které vyžadují povolení podle stavebního zákona. Do doby, než

dojde k integraci výkonu státní památkové péče v ochranných pásmech do nově vzniklých úřadů rozvoje území krajů (1. ledna 2028), budou dosavadní stavební úřady v těchto případech podle přechodných ustanovení i nadále vycházet z odborného vyjádření orgánu státní památkové péče.

Odst. 10 stanoví pro oblast památkové péče obecný princip zaváděný novelou pro veškerou působnost dotčených orgánů k vydávání podkladových aktů, podle nějž pro tuto svou činnost vyžadují podklady pouze v nezbytném rozsahu.

#### **K § 15**

V odst. 3 návrh nahrazuje výraz „společenský zájem“ výrazem „veřejný zájem“, čímž odstraňuje ideologicky zatížený pojem z doby vzniku zákona. S tím souvisí též vypuštění další dobově zatížené terminologie.

#### **K § 17**

Nové znění § 17 odst. 1 výslovně zakotvuje, že v případě nemovité národní kulturní památky vydává opatření obecné povahy o ochranném pásmu krajský úřad (nikoli obecní úřad obce s rozšířenou působností). Nové znění dále zakotvuje zásadu přiměřenosti ochranného pásma a jeho rozsahu ve vztahu k předmětu a významu ochrany a ukládá přihlížet k zájmu rozvoje obce, zájmům vlastníků dotčených nemovitostí a k zásadám podle § 1.

#### **K § 22**

V § 22 odst. 1 pozměňovací návrh doplňuje časovou limitaci 6 měsíců pro archeologické průzkumy na nemovitosti. Dále se výslovně zakotvuje, že náklady záchranného archeologického výzkumu hradí stavebník-podnikatel nejvýše po dobu 3 měsíců od jeho zahájení.

#### **K § 29**

V § 29 odst. 2 písm. b) návrh dílčím způsobem mění kompetence obecního úřadu obce s rozšířenou působností. Oproti původnímu znění vydává obecní úřad pro stavební zásahy do kulturních památek závazné stanovisko podle § 14 odst. 1, pro nemovitosti v památkové rezervaci nebo zóně vydává vyjádření podle § 14 odst. 2. Ochranná pásma jsou z kompetence obecního úřadu vypuštěna, splnění jejich podmínek hodnotí pouze stavební úřady.

#### **K § 31**

Původní znění § 31 o komisích státní památkové péče, konzervátorech a zpravodajích ruší. Nový § 31 vymezuje stavební úřad jako orgán státní památkové péče s působností ověřovat v řízení o povolení záměru splnění podmínek podle zákona o státní památkové péči pro záměry v památkové rezervaci, zóně a ochranném. Odstavec 2 mění formulaci odborné opory stavebního úřadu: stavební úřad „může využívat“ odbornou pomoc odborné organizace státní památkové péče.

#### **K § 32**

Formulační úpravy.

#### **K § 35 a 36**

Původní znění zákona obsahuje oddělené skutkové podstaty přestupků pro fyzické a právnické a podnikající fyzické osoby. Návrh tyto dvě skupiny přestupků sjednocuje do nového společného § 35, který se vztahuje na všechny osoby. Dochází také ke zpřesnění některých skutkových podstat. Odstavec 2 pak zahrnuje přestupky týkající se národních kulturních památek.

Nový § 36 upravuje příslušnost k projednávání přestupků. Stavebnímu úřadům svěřuje projednávání přestupků podle § 35 odst. 1 písm. e) a g) a § 35 odst. 2 písm. b), pokud byl stavební úřad příslušný k povolení stavby.

#### **K § 42**

V § 42 odst. 2 návrh zjednodušuje formulaci společného ustanovení o ochranných pásmech tím, že vypouští specifikaci „nemovitých kulturních památek nebo nemovitých národních kulturních památek“ a ponechává pouze obecný odkaz na „ochranná pásma zřízená podle dřívějších právních předpisů“.

#### **K § 43**

Návrh ruší celý § 43, který upravoval práva a povinnosti vlastníka kulturní památky v případě státního majetku, nájemního a osobního užívání. Tato úprava se jeví jako nadbytečná s ohledem na obecnou úpravu v občanském zákoníku a na skutečnost, že instituty jako „právo osobního užívání pozemku“ nebo „náhradní užívání“ již v platném právu neexistují.

### **Změna zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů**

Navrhované změny v horním zákoně reflektují zrušení zákona o jednotném environmentálním stanovisku, jehož existence z důvodu integrace posuzování zájmů chráněných zvláštními předpisy do stavebního řízení ztratila význam. V ustanoveních týkajících se řízení o stanovení nebo změně dobývacího prostoru pro dobývání kritického nerostu a ložiska strategického významu se proto vypouštějí odkazy na jednotné environmentální stanovisko a na zákon o jednotném environmentálním stanovisku. Úprava řešení střetů zájmů se nově nevztahuje na vymezení zastavitelného (dříve zastavěného) území v návaznosti na změnu koncepce a terminologie tohoto institutu ve stavebním zákoně.

Dále jsou do řízení o stanovení dobývacího prostoru v § 28a - 28d zavedeny některé prvky úpravy urychlující průběh řízení, převzaté z úpravy ve stavebním zákoně.

#### **K § 14d**

V odst. 2 se nově stanoví, že surovinová politika v oblasti nerostných surovin a jejich zdrojů je podkladem i pro rozhodování o změně využití území, rozhodování o povolení hornické činnosti a činnosti prováděné hornickým způsobem. Tím se posiluje závaznost surovinové politiky jako strategického dokumentu a zajišťuje se její promítnutí do širšího spektra správních rozhodnutí, která mají přímý dopad na využívání nerostného bohatství.

Dále se v § 14d odst. 4 výslovně upravuje, že naplňování surovinové politiky, zajištění surovinové bezpečnosti a surovinové soběstačnosti je veřejným zájmem, což umožňuje, aby tyto cíle byly při střetu

s jinými veřejnými zájmy (například zájmy ochrany přírody, zemědělského půdního fondu nebo zájmy obcí) zohledňovány jako rovnocenný veřejný zájem.

#### **K § 17 a § 26**

Pozměňovacím návrhem se ruší povinnost projektanta územně plánovací dokumentace vyznačit v koordinačním výkresu hranice chráněného ložiskového území a hranice dobývacího prostoru.

#### **K § 28a**

Návrh doplňuje speciální úpravu pro řízení o stanovení nebo změně dobývacího prostoru pro dobývání kritických nerostů (vyjmenovaných v § 3 odst. 3 horního zákona), s cílem toto řízení urychlit a zjednodušit. Úprava spočívá vesměs v převzetí „urychlovacích“ institutů z řízení podle stavebního zákona, jako je stanovení lhůty 60 dnů pro vydání rozhodnutí, lhůty 30 dnů pro vydání podkladových závazných stanovisek bez možnosti prodloužení a vznikem fikce souhlasného stanoviska v případě nedodržení lhůty (s výjimkou závazného stanoviska EIA), koncentrace námitek k ústnímu jednání nebo nemožnosti doplňování důvodů „blanketního“ odvolání po uplynutí lhůty.

#### **K § 28b**

Ustanovení upravuje podrobnější pravidla pro součinnost dotčených orgánů a pro společná jednání v řízeních podle horního zákona (opět období jako stavební zákon). Cílem je racionalizace postupů, posílení koordinační role OBÚ a snaha o vyvažování dotčených veřejných zájmů při zachování dostatečné úrovně jejich ochrany. Dotčené orgány jsou povinny uplatňovat stanoviska pouze v mezích své působnosti, co nejdříve a s využitím nejmírnějších prostředků dostatečných k ochraně jimi hájeného veřejného zájmu. Obvodní báňský úřad projednává vydaná stanoviska s dotčenými orgány a může svolat společné jednání, a to i na žádost žadatele. Na základě závěrů společného jednání může obvodní báňský úřad požádat dotčené orgány o odstranění vad nebo rozporů ve lhůtě nepřekračující 15 dnů; po tuto dobu neběží lhůta pro vydání rozhodnutí.

#### **K § 28c**

Ustanovení zavádí možnost uzavřít plánovací smlouvu těžební organizace s obcí, krajem nebo hlavním městem Prahou, případně i dalšími osobami, za účelem stanovení podmínek při stanovení dobývacího prostoru, s tím, že se podrobnosti této plánovací smlouvy řídí úpravou obsaženou v § 130 až 132 stavebního zákona. Obsahem takové smlouvy bude zejména vzájemná povinnost stran poskytnout si součinnost při vyhledávání a průzkumu, otvírce, přípravě a dobývání ložisek nerostů a dalších souvisejících činnostech a postupovat při jejich uskutečňování ujednaným způsobem. V takovém případě nebude báňský úřad přihlížet k námitkám účastníka řízení, jestliže budou v rozporu s jím uzavřenou plánovací smlouvou. Pro další obsah, uzavírání a přezkum plánovací smlouvy se obdobně použije úprava v § 130 až 132 stavebního zákona.

#### **K § 28d**

Ustanovení omezuje rozsah přípustných odvolacích námitek proti rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru, a to jednak pro účastníky, kteří dali ke stanovení souhlas nebo jsou smluvní stranou související plánovací smlouvy a dále ve vztahu k námitkám, které mohly být uplatněny dříve.

## **Změna zákona č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů**

Změny zákona o hornické činnosti se týkají zvláštních ustanovení o povolení hornické činnosti pro dobývání kritických nerostů, kde dochází k vypuštění odkazu na jednotné environmentální stanovisko z důvodu zrušení zákona o jednotném environmentálním stanovisku. Do úpravy řízení o povolení hornické činnosti se v § 18b - 18e se dále zavádějí obdobné nástroje pro jejich urychlení, jako v horním zákoně pro řízení o stanovení dobývacího prostoru. V případě úpravy v § 18b se tedy navržená úprava týká pouze řízení o povolení otvírky, přípravy a dobývání kritických nerostů. V ostatních případech se

úprava navrhuje i pro další řízení podle zákona o hornické činnosti. Úprava sleduje stejný cíl – zrychlit a zjednodušit povolování hornické činnosti u strategicky významných surovin při zachování nezbytné ochrany veřejných zájmů.

#### **K § 18b**

Úprava spočívá vesměs v převzetí „urychlovacích“ institutů z řízení podle stavebního zákona, jako je stanovení lhůty 60 dnů pro vydání rozhodnutí, lhůty 30 dnů pro vydání podkladových závazných stanovisek bez možnosti prodloužení a vznikem fikce souhlasného stanoviska v případě nedodržení lhůty (s výjimkou závazného stanoviska EIA), koncentrace námitek k ústnímu jednání nebo nemožnosti doplňování důvodů „blanketního“ odvolání po uplynutí lhůty.

#### **K § 18c**

Ustanovení upravuje podrobnější pravidla pro součinnost dotčených orgánů a pro společná jednání. Cílem je racionalizace postupů, posílení koordinační role OBÚ a snaha o vyvažování dotčených veřejných zájmů při zachování dostatečné úrovně jejich ochrany. Dotčené orgány jsou povinny uplatňovat stanoviska pouze v mezích své působnosti, co nejdříve a s využitím nejméně škodlivých prostředků dostatečných k ochraně jimi hájeného veřejného zájmu. Obvodní báňský úřad projednává vydaná stanoviska s dotčenými orgány a může svolat společné jednání, a to i na žádost žadatele. Na základě závěrů společného jednání může obvodní báňský úřad požádat dotčené orgány o odstranění vad nebo rozporů ve lhůtě nepřekračující 15 dnů; po tuto dobu neběží lhůta pro vydání rozhodnutí.

#### **K § 18d**

Ustanovení zavádí se možnost uzavřít plánovací smlouvu s obcí, krajem, hlavním městem Prahou, případně i dalšími osobami, za účelem stanovení podmínek při povolení hornické činnosti a činnosti prováděné hornickým způsobem, s tím že se podrobnosti této plánovací smlouvy řídí úpravou obsaženou v § 130 až 132 stavebního zákona. Obsahem takové smlouvy bude zejména vzájemná povinnost stran poskytnout si součinnost při provádění hornické činnosti nebo činnosti prováděné hornickým způsobem a dalších souvisejících činnostech a postupovat při jejich uskutečňování ujednaným způsobem. V takovém případě nebude báňský úřad přihlížet k námitkám účastníka řízení, jestliže budou v rozporu s jím uzavřenou plánovací smlouvou. Pro další obsah, uzavírání a přezkum plánovací smlouvy se obdobně použije úprava v § 130 až 132 stavebního zákona.

#### **K § 18e**

Ustanovení omezuje rozsah přípustných odvolacích námitek proti rozhodnutí o povolení hornické činnosti, a to jednak pro účastníky, kteří dali ke stanovení souhlas nebo jsou smluvní stranou související plánovací smlouvy a dále ve vztahu k námitkám, které mohly být uplatněny dříve.

#### **K § 19**

Návrh rozšiřuje rozsah přiměřeného použití úpravy řízení o povolení dobývání vyhrazených nerostů pro řízení o povolení dobývání ložiska nevyhrazeného nerostu, zajištění a likvidaci hlavních důlních děl a lomů o nově navržená ustanovení § 18b až 18d (viz výše).

#### **K § 40**

V souvislosti se změnami kompetencí v oblasti územního plánování, navrženými v novele stavebního zákona, se odkaz na nástroje územního plánování vydávané Ministerstvem pro místní rozvoj nebo radou kraje mění na akty vydávané Úřadem rozvoje území ČR nebo krajem.

## **Změna zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů**

Navrhované změny v § 13 a § 22a zákona o geologických pracích zahrnují nahrazení pojmu územního rozhodnutí pojmem povolení záměru v ustanovení o využití výsledků geologických prací při územním plánování, což odpovídá systematice platného stavebního zákona. Dále dochází k vypuštění ustanovení, podle kterého se nevydává vyjádření krajského úřadu k území se zvláštními podmínkami geologické stavby v případech záměrů vyžadujících jednotné environmentální stanovisko. Tato úprava je přímým důsledkem zrušení institutu jednotného environmentálního stanoviska. Vyjádření krajského úřadu bude vydáváno ve všech relevantních případech povolování záměrů v územích se zvláštními podmínkami geologické stavby, čímž bude zachována ochrana těchto území při současném snížení administrativní zátěže spojené s duplicitními posouzeními.

## **Změna zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů**

Navrhované změny zákona o ochraně přírody a krajiny vycházejí z koncepce předpokládající důslednou integraci posuzování veřejných zájmů do řízení o povolení záměru vedeného stavebními úřady. Stavební úřady se stávají orgány ochrany přírody s odborností v rozsahu stanoveném nově vkládaným § 77b a ve stanoveném rozsahu (kromě specifických případů, resp. nejpřísněji chráněných hodnot) posuzují splnění podmínek podle zákona o ochraně přírody a krajiny v rámci řízení o povolení záměru. Toto řešení zajišťuje zachování standardu ochrany přírody a krajiny při současném zjednodušení povolovacích procesů. Ve zvláště chráněných územích, jejich ochranných pásmech, evropsky významných lokalitách a ptačích oblastech bude soulad záměru se všemi relevantními požadavky zákona o ochraně přírody a krajiny posuzován společným závazným stanoviskem Agentury ochrany přírody a krajiny, správy národního parku nebo krajského úřadu.

Druhou významnou rovinou je revize druhové ochrany, která umožní zachování vysoké úrovně ochrany živočichů a rostlin, a zároveň posílí předvídatelnost využití území. Hlavní část úprav se týká oblasti zvláštní druhové ochrany, kde jsou navrženy výrazné změny kategorizace zvláště chráněných druhů i jejich ochranných podmínek (zahrnující jak uvedené posílení ochrany biotopů, tak i omezení dosavadní ochrany na úrovni všech jedinců zvláště chráněných druhů a vytváří tak potřebné odlišné režimy ochrany různých druhů), doplnění nástrojů aktivní péče a také dílčí úpravy reflektující stávající zkušenosti, zejména pokud jde o zjednodušení a upřesnění režimu administrace u živočichů v lidské péči. V rámci obecné ochrany zahrnují úpravy doplnění ochrany opylovačů (především zachování a obnovy jejich biotopů). Úprava využívá komplexní řešení zpracované poslední připravovanou velkou novelou zákona o ochraně přírody a krajiny (sněmovní tisk 878/0). Navíc byl již navržen a s odbornými společnostmi projednán indikativní seznam zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, který je zveřejněn na internetových stránkách Agentury ochrany přírody a krajiny ČR.

Změny v ochraně ohrožených druhů vychází ze skutečnosti, že ochrana na úrovni jedinců, stanovená v současnosti pro všechny tři kategorie ochrany, se na základě dosavadních zkušeností jeví, zejména u taxonů s vysokou populační dynamikou (např. u řady druhů hmyzu, některých druhů rostlin apod.), jako nadbytečná, a jedná se tak s ohledem na účel ochrany takových druhů o přílišnou přísnost zákona, která je obtížně naplnitelná např. při běžném obhospodařování a užívání krajiny. Tento stav vede k faktické rezignaci na vymáhání zákonem stanovených zákazů, ale na druhou stranu i k právní nejistotě hospodářů a uživatelů krajiny a mj. rovněž k omezení některých přínosných odborných aktivit (např. aktivit amatérských entomologů).

Pro všechny druhy rostlin a živočichů je naopak klíčový stav prostředí, jejich biotopů, a proto je nedostatkem současné úpravy skutečnost, že ochrana biotopů zvláště chráněných druhů má nyní, jak bylo uvedeno, pouze deklaratorní povahu. Stávající úprava důsledně chrání i jedince druhů, u nichž došlo k nárůstu početnosti nebo je jejich ochrana v současné podobě a rozsahu neadekvátní, ale jiné

významně ohrožené druhy na seznamu naopak zjevně chybí anebo u dalších druhů není odpovídající zařazení v jednotlivých kategoriích ochrany.

Celkově se s ohledem na šíři biologických nároků a vlastností druhů či celých jejich skupin a příčin jejich ohrožení jeví jako nevhodné prakticky identické nastavení podmínek ochrany všech zvláště chráněných druhů (a do určité míry problematické jsou i samotné názvy kategorií ochrany, které navozují určité odstupňování, které ale v praxi odrážet ohroženost druhů plně nemůže).

Proto se navrhuje úprava kategorizace zvláště chráněných druhů a podmínek jejich ochrany. Posílená je ochrana biotopů, která není v současnosti se zákazy ve zvláštní druhové ochraně provázána a uplatní se tedy jen nepřímou, prostřednictvím ostatních omezení. S tím souvisí terminologické úpravy a upřesnění definic pojmů jako např. „biotop druhu“, „populace druhu“, „místní populace“, které vychází z odborné literatury (Vomáčka, V. § 3. [Vymezení pojmů]. In: Vomáčka, V. a kol. *Zákon o ochraně přírody a krajiny*. C. H. Beck, 2018) respektované soudní praxí (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 7. 2025, č. j. 9 As 16/2025-79).

Část změn je legislativně-technické povahy, souvisejících se změnou koncepce a terminologie stavebního zákona, především s nahrazením pojmu „zastavěné území“ pojmem „zastavitelné území“ v souladu s upravenou systematikou stavebního zákona. Tyto terminologické změny se promítají do všech relevantních ustanovení upravujících ochranu zvláště chráněných území, významných krajinných prvků a dalších institutů zákona.

## K § 1

Do úvodního ustanovení zákona, vyjadřujícího jeho účel, se mezi skutečnosti a hodnoty, které mají být zohledněny při jeho aplikaci, tedy při ochraně přírody, doplňují jiné veřejné zájmy. Toto doplnění je v souladu se základním východiskem novelizace stavebního zákona a dalších předpisů, kterým je integrovaný (celostní) přístup k ochraně veřejných zájmů. Ochrana žádného z dílčích veřejných zájmů nesmí podle nově navrženého znění § 1a odst. 1 stavebního zákona vést k nepřiměřenému dotčení jiných veřejných zájmů, v důsledku čehož by došlo k narušení či znehodnocení charakteru, potenciálu a hodnot území jako celku. Při ochraně přírody tedy platí obecné pravidlo zohledňování jiných veřejných zájmů, což je následně vyjádřeno a konkretizováno v řadě dalších ustanovení zákona, ve formě kritérií pro povolení zásahů do zákonem chráněných hodnot.

Takové řešení odpovídá ústavnímu pořádku. Ochrana přírodního bohatství má výslovnou oporu v čl. 7 Ústavy a ochrana životního prostředí v čl. 35 Listiny základních práv a svobod. Současně však z ústavního pořádku neplyne absolutní priorita ochrany přírody v každé jednotlivé situaci bez ohledu na ostatní veřejné statky chráněné zákonem. Návrh proto výslovně potvrzuje, že při jeho aplikaci je třeba zohlednit i jiné veřejné zájmy, ovšem vždy jen v mezích konkrétní právní úpravy a při zachování samotného účelu zákona.

Doplněná formulace má interpretační význam zejména pro ty části zákona, které již dnes pracují s kolizí veřejných zájmů a s podmínkami pro povolení zásahů do chráněných hodnot. Nelze ji naopak vykládat jako obecnou klauzuli, která by umožňovala prolomit zvláštní režimy ochrany vyplývající z práva Evropské unie, zejména z právní úpravy ochrany evropsky významných lokalit, ptačích oblastí, evropských stanovišť, evropsky významných druhů a volně žijících ptáků. V těchto případech se i nadále uplatní pouze ty důvody a postupy, které připouští přímo použitelné právo Evropské unie nebo směrnice transponované tímto zákonem.

## K § 3

Terminologické a systematické uspořádání vymezení pojmů pro potřeby zákona o ochraně přírody a krajiny zahrnuje jednak strukturní rozlišení pojmů obecných, vztahujících se k celému zákonu (nový odstavec 1), a pojmů specificky souvisejících s druhovou ochranou (nový odstavec 2). Toto rozlišení zvyšuje přehlednost a srozumitelnost zákona.

V rámci nového odstavce 2 jsou doplněny tři nové definice, jejichž zakotvení je nezbytné pro nový systém druhové ochrany: definice populace druhu, místní populace druhu a biotopu druhu. Tyto definice jsou čerpány z odborné literatury (Vomáčka, V. a kol. *Zákon o ochraně přírody a krajiny*. C. H. Beck,

2018) a respektovány jsou i soudní praxí (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 7. 2025, č. j. 9 As 16/2025-79). Potřeba jejich výslovného zakotvení v zákoně plyne ze skutečnosti, že jsou klíčovými pojmy nově navrhované III. kategorie druhové ochrany, u níž je ochrana orientována primárně na ochranu místní populace a biotopu druhu, nikoli na ochranu každého jedince.

Část definic sleduje terminologické zpřesnění a návaznost na právo Evropské unie, zejména na směrnici 92/43/EHS o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin a na směrnici 2009/147/ES o ochraně volně žijících ptáků. To se týká zejména pojmů přírodní stanoviště, evropská stanoviště, evropsky významný druh, evropsky významná lokalita, Natura 2000, příznivý stav přírodního stanoviště a příznivý stav druhu. Cílem není věcně měnit dosavadní rozsah ochrany, ale terminologicky jej zpřesnit a přiblížit zákonné definice jejich unijním východiskům. Bez tohoto doplnění by hrozilo nežádoucí zúžení předmětu ochrany oproti požadavkům práva Evropské unie.

#### **K § 4**

Zakotvuje se součinnost Úřadu rozvoje území ČR s Ministerstvem životního prostředí při vydání vyhlášek o podrobnostech vymezení a hodnocení systému ekologické stability a podrobnostech ochrany významných krajinných prvků.

Smyslem této změny není oslabit odbornou autonomii ochrany přírody při vymezování územního systému ekologické stability, ale zajistit včasnou a závaznou koordinaci jeho nadřazených prvků s územně plánovací soustavou. Územní systém ekologické stability představuje jeden ze základních nástrojů ochrany ekologické stability krajiny, avšak současně má bezprostřední důsledky pro prostorové uspořádání území, pro vymezování rozvojových ploch a koridorů a pro rozhodování o budoucím využití území. Požadavek dohody proto sleduje, aby se ekologická kostra území promítala do územního plánování již ve fázi jejího vymezování, a nikoli až dodatečně při řešení jednotlivých kolizí v pořizovacích nebo navazujících povolovacích procesech.

Takové řešení odpovídá i širšímu evropskému rámci ochrany přírody. Směrnice 92/43/EHS nesměřuje pouze k ochraně jednotlivých lokalit, ale i k zachování a rozvíjení ekologické soudržnosti krajiny. Jejím cílem je přispět k zajištění biologické rozmanitosti a opatření podle ní mají směřovat k zachování nebo obnovení příznivého stavu ochrany stanovišť a druhů; současně směrnice výslovně připouští zohlednění hospodářských, sociálních a regionálních souvislostí. Článek 10 téže směrnice pak výslovně počítá s udržováním a rozvíjením krajinných prvků významných pro volně žijící druhy a pro ekologickou soudržnost. Navržená úprava proto sleduje koordinaci ochrany přírody a územního plánování, nikoli podřízení ochrany přírody rozvojovým zájmům.

V odstavci 6 se souhlas orgánu ochrany přírody ke stanovení dobývacího prostoru, povolení hornické činnosti, povolení dobývání ložiska nevyhrazeného nerostu nebo povolení likvidace důlních děl a lomů, vydávaný dosud ve formě závazného stanoviska, nahrazuje vyjádřením orgánu ochrany přírody. Jde o obdobný přístup, jako ve změnách týkajících se řízení podle stavebního zákona, spočívající v nahrazení závazných podkladových správních aktů k nezávaznými vyjádřeními tam, kde to povaha chráněného zájmu umožňuje. Dále se pro tyto případy výslovně stanoví, že při vydávání veškerých podkladových aktů, pokud se týkají hornické činnosti a sanací a rekultivací území po hornické činnosti, orgány ochrany přírody prověřují možnosti rekultivace a přírodě blízké obnovy těžbou narušeného území. Území narušená těžbou, na kterých probíhá přírodě blízká obnova, zaregistruje orgán ochrany přírody jako významný krajinný prvek. Takové řešení odpovídá i cílům ochrany přírody podle směrnice 92/43/EHS. Opatření přijatá podle této směrnice mají směřovat k zachování nebo obnovení příznivého stavu ochrany stanovišť a druhů, současně však mají zohledňovat hospodářské, sociální, kulturní a regionální požadavky. Právě v těžbou narušených územích může v řadě případů vzniknout prostor pro obnovu přírodně hodnotných ekosystémů, pro zachování raných sukcesních stadií a pro podporu druhů vázaných na disturbovaná nebo málo konkurenční stanoviště. Návrh proto vytváří výslovný zákonný základ pro to, aby orgány ochrany přírody takové řešení zvažovaly jako plnohodnotnou alternativu a aby je v odůvodněných případech promítaly do svých vyjádření, závazných stanovisek a rozhodnutí. Registrace takto obnovených území jako významného krajinného prvku navazuje na jejich faktickou ekologickou hodnotu a na jejich schopnost přispívat ke stabilitě krajiny.

## K § 5

V odstavci 1 se odstraňuje duplicita vůči obdobnému obecněji formulovanému ustanovení § 66 odst. 1, která způsobovala aplikační nejasnosti a obtíže. V případě porušení podmínek obecné ochrany rostlin a živočichů a potřeby stanovení omezujících podmínek pro výkon rušivé činnosti se tedy bude postupovat jednotně dle § 66 odst. 1.

V odstavci 3 se pojem „biotopů“ zpřesňuje na „biotopů druhů“, čímž se navazuje na nově definovaný pojem „biotop druhu“ v § 3 odst. 2 písm. g). Zároveň se pojem „prostředků“ nahrazuje pojmem „postupů a opatření“, který lépe vystihuje povahu požadovaných preventivních kroků a odpovídá terminologii přijatou v právu Evropské unie v oblasti předcházení škodám na přírodě.

Vypuštění slov „volně žijících“ a „planě rostoucích“ v odst. 10 představuje systematické zjednodušení textu v návaznosti na nové vymezení základních pojmů v § 3.

V odstavci 11 se navrhuje upřesnění stávajícího znění s ohledem na dosavadní praktické zkušenosti a zajištění posílení odbornosti péče prostřednictvím záchranných stanic v případech, kdy je nutné handicapovaným živočichům, poskytnout odbornou péči a vzít je po určitou dobu do zajetí. V rámci navržené úpravy je zdůrazněna nezbytnost neovlivnit významně přirozené přírodní procesy (potravní řetězce, mezidruhové a vnitrodruhové vazby apod.) a zpřesněny jsou také podmínky, kdy by měl být jedinec předán k zajištění péče v záchranné stanici. S ohledem na potřebu zajištění kvalifikované péče i rehabilitace tak, aby mohl být jedinec vypuštěn do volné přírody, je upřesněna povinnost předat do péče záchranné stanice ty jedince, u nichž je zákonem omezeno držení (tj. zvláště chráněné druhy a ptáky) a jedince, jejichž stav vyžaduje odbornou péči. Takováto úprava mj. napomůže k odstranění rizika vzniku nesouladu s podmínkami zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti (zákaz chovu zvěře, který se netýká řádně schválených záchranných stanic) a případně i zákona č. 246/1992 Sb. na ochranu zvířat proti týrání v případech poskytování neodborné „domácí péče“. Zvláštní zdůraznění ptáků odpovídá tomu, že směrnice 2009/147/ES vyžaduje obecný systém jejich ochrany, který se vztahuje na ptáky, jejich vejce, hnízda i stanoviště. Centralizace odborné péče do záchranných stanic proto sleduje jak odpovídající úroveň péče, tak lepší kontrolu nad nakládáním s jedinci, kteří byli odebráni z přírody. Zrušení dosavadních odstavců 12 až 14 souvisí s novým systematickým vymezením role záchranných stanic a s přesunem potřebných pravidel do přesnější a koncepčnější podoby.

## K § 5a

Úpravy v § 5a mají převážně systematický a terminologický charakter. Vypuštění slov „volně žijících“ a přesun definice pojmu „pták“ do § 3 nemění věcný rozsah ochrany, ale zpřehledňují text zákona a odstraňují opakované definování téhož pojmu. Změna odkazu v odstavci 6 navazuje na novou systematiku ustanovení upravujících druhovou ochranu.

## K § 5b

Navrhované změny v § 5b sledují zpřesnění podmínek pro odchylný postup při ochraně ptáků a posílení kontroly nad jeho uplatňováním. Doplnuje se proto výslovný požadavek, aby opatření obecné povahy stanovilo také způsob kontrol uplatňování odchylného postupu, a současně povinnost orgánu ochrany přírody informovat, že podmínky pro uplatnění takového postupu nastaly. Smyslem těchto změn je zajistit vyšší míru transparentnosti, verifikovatelnosti a zpětné kontroly, zda byly podmínky pro odchylný postup skutečně splněny a zda jeho aplikace zůstala v mezích stanovených právem.

Tento důraz odpovídá i právu Evropské unie. Článek 9 směrnice 2009/147/ES připouští odchylky od ochrany ptáků pouze za taxativně stanovených podmínek a judikatura Soudního dvora Evropské unie zdůrazňuje, že takové odchylky musí být uplatňovány selektivně, pod přísným dohledem a za podmínek umožňujících skutečnou kontrolu jejich dopadů. Doplnění kontrolního mechanismu a navazující informační povinnosti proto směřuje k tomu, aby režim odchylného postupu nebyl pouze formálně vyhlášen, ale aby byl i prakticky kontrolovatelný a přezkoumatelný.

## K § 5c

Zakotvuje se povinnost aktivní podpory opylovačů, resp. jejich biotopů při zakládání a údržbě veřejné zeleně, provádění vegetačních úprav a údržbě vegetačních prvků u staveb ve vlastnictví státu,

územního samosprávného celku nebo jimi zřizovaných anebo zakládaných právnických osob při zakládání a údržbě veřejné zeleně (v rozsahu, který charakter jejich využití umožňuje) s důrazem na zajištění druhově pestré nabídky rostlin, úkrytů apod. Ochrana opylovačů je reakcí na alarmující úbytek hmyzu a navazuje na cíle Nařízení EU o obnově přírody (2024/1991) a konkrétní požadavky čl. 10 tohoto nařízení. Odstavec 1 zavádí preventivní standard ochrany biotopů opylovačů obdobně jako § 5 odst. 3 u obecné ochrany rostlin a živočichů. Odstavec 2 vychází z toho, že stát, územní samosprávné celky a jimi zřizované osoby mají v oblasti veřejné zeleně plnit nejen roli regulátora, ale i příkladného vlastníka. Odstavec 3 směřuje k tomu, aby zatravňování a obnova travních porostů nevedly k dalšímu ochuzování druhové pestrosti a potravních zdrojů pro opylovače. Odstavec 4 reaguje na specifická rizika spojená s prodejem, vypouštěním a rozšiřováním nepůvodních jedinců rodu *Bombus*, zejména na riziko narušení genofondu místních populací a na potřebu předcházet jejich úniku do přírody.

## **K § 6**

Vypuštění povinnosti oznámit rozhodnutí o registraci významného krajinného prvku úřadu územního plánování s ohledem na zrušení tohoto úřadu ve stavebním zákoně. Příslušným orgánem územního plánování a pořizovatelem ÚPD pro vlastní území je dle novelizovaného znění stavebního zákona příslušná obec, které se registrace významného krajinného prvku nadále oznamuje. Věcný obsah registrace významného krajinného prvku ani rozsah ochrany poskytované významným krajinným prvkům se tím nemění.

## **K § 8**

Do výčtu případů, kdy není ke kácení dřevin třeba povolení orgánu ochrany přírody, se doplňuje odstraňování dřevin v ochranném pásmu vodovodu nebo kanalizace prováděné při provozování těchto zařízení. Navrhované doplnění odstraňuje dosavadní neodůvodněný rozdíl v právní úpravě, neboť provozovatelé vodovodů a kanalizací byli oproti provozovatelům zařízení elektrizační a plynárenské soustavy, zařízení pro rozvod tepelné energie nebo provozovatelům železniční dráhy znevýhodněni tím, že ke kácení dřevin ohrožujících nebo omezujících provoz jimi spravované infrastruktury museli vždy žádat o povolení. Stejně jako v ostatních uvedených případech podléhá kácení z tohoto důvodu oznamovací povinnosti vůči orgánu ochrany přírody, který má možnost je pozastavit, omezit nebo zakázat, pokud by odporovalo požadavkům na ochranu dřevin, čímž je zachována dostatečná míra kontroly ze strany veřejné správy.

## **K § 12**

Zavádí se princip, že v zastavitelném území obce, které bylo vymezeno v územně plánovací dokumentaci v souladu se stanoviskem orgánu ochrany přírody, se upouští od posuzování krajinného rázu ve vztahu k povolování staveb, pokud byly podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu závazně dohodnuty s orgánem ochrany přírody již ve fázi územního plánování. Tato úprava je v souladu s obecným principem, vyjádřeným v nově navrženém znění § 2 odst. 1 stavebního zákona (dotčené orgány mají svá stanoviska uplatňovat co nejdříve a v nejranější fázi, kdy je to možné). Zároveň doplňuje speciální úpravu posuzování záměrů v zastavitelném území, nově navrhovanou v § 193a stavebního zákona, která vychází z obecného předpokladu (vyvratitelné domněnky), že záměr umístovaný v zastavitelném území v souladu s územně plánovací dokumentací a v souladu s požadavky na výstavbu je přípustný, a to i z hlediska jiných zákonů, jejichž požadavky byly zohledněny v územně plánovací dokumentaci.

Důvodem této úpravy je odstranění neodůvodněné duplicity v rozhodování. Pokud orgán ochrany přírody uplatnil své požadavky na ochranu krajinných hodnot (např. výškovou regulaci, koeficienty zastavění, sklon střech či vymezení ploch zeleně) již v procesu územního plánování a výsledný územní plán tyto požadavky garantuje, je nadbytečné a administrativně zatěžující, aby byl znova posuzován soulad každého jednotlivého záměru s týmiž zájmy v rámci individuálního správního řízení. Tímto krokem se posiluje význam územního plánování jako nástroje pro koncepční ochranu přírody a krajiny a zároveň se zvyšuje právní jistota vlastníků a stavebníků, kteří se mohou spolehnout na to, že stavba realizovaná v souladu s regulativy územního plánu nebude v navazujících řízeních narážet na dodatečné požadavky ochrany přírody. Ochrana veřejného zájmu je přitom plně zajištěna podmínkou,

že vymezení zastavitelného území muselo proběhnout v souladu se stanoviskem orgánu ochrany přírody.

V odst. 2 se nově výslovně stanoví, že podrobnosti ochrany krajinného rázu může stanovit Ministerstvo životního prostředí vyhláškou, a to s po dohodě s Úřadem rozvoje území České republiky. Zapojení Úřadu rozvoje území České republiky reflektuje skutečnost, že podrobnosti ochrany krajinného rázu mají přímý a bezprostřední dopad na územní plánování, umísťování staveb a celkový rozvoj území. Smyslem této změny není oslabit ochranu krajinného rázu jako složky ochrany přírody a krajiny, ale zajistit její lepší koordinaci s územním plánováním a s rozhodováním o využití území. Podrobnosti ochrany krajinného rázu mají bezprostřední dopad na prostorové uspořádání území, na vymezení rozvojových ploch a koridorů a na posuzování konkrétních stavebních záměrů. Požadavek dohody proto sleduje, aby metodické a prováděcí vymezení těchto podrobností vznikalo v návaznosti na institucionální rámec územního plánování a aby se předešlo pozdějším kolizím mezi ochranou krajinného rázu a rozvojovými koncepcemi území.

V odst. 4 se vypouští podmínka omezující výjimku z posuzování krajinného rázu pro umísťování a povolování anténních stožárů pouze na případy, kdy tyto stavby slouží k plnění podmínek podle § 22 odst. 2 písm. c) zákona o elektronických komunikacích; výjimka se tak nově vztahuje na všechny anténní stožáry včetně antén rádiových zařízení nebo rádiových směrových spojů veřejné komunikační sítě a souvisejících elektronických komunikačních zařízení do výšky 50 metrů.

### **K § 13g – 13j**

Změny v oblasti invazních nepůvodních druhů na unijním seznamu navazují na stávající rámec nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1143/2014 a reagují na poznatky z jeho dosavadní aplikace.

V § 13g se upřesňuje postup při včasném zachytu nového invazního nepůvodního druhu. Nový odstavec 3 umožňuje vydat rozhodnutí o eradikačních opatřeních jako první úkon v řízení v případě nebezpečí z prodlení; odvolání proti takovému rozhodnutí nemá odkladný účinek. Nový odstavec 4 zkracuje lhůtu pro uplatnění připomínek a námitek k návrhu opatření obecné povahy na 5, resp. 10 dnů a umožňuje v naléhavých případech vydání opatření obecné povahy bez standardního projednání; opatření nabývá účinnosti dnem vyvěšení na úřední desce Ministerstva životního prostředí a zveřejňuje se rovněž na úředních deskách příslušných krajských úřadů. Tato opatření jsou nezbytná pro efektivní eradikaci nově zjištěných invazních druhů, u nichž je rychlost zásahu klíčová.

V § 13h se zpřesňují pravidla pro komerční využívání značně rozšířeného invazního nepůvodního druhu. Výslovně se podmíní vydání povolení předložením a schválením pohotovostního plánu pro případ úniku. Navrhované řešení odpovídá logice nařízení (EU) č. 1143/2014, tedy režimu, z něhož není možný únik ani další šíření, a u široce rozšířených druhů připouští i dočasné komerční využití jen tehdy, pokud jsou zavedena všechna vhodná kontrolní opatření zabráňující dalšímu šíření. Povinnost zpracovat a schválit pohotovostní plán proto konkretizuje, jak má být tento preventivní standard promítnut do české správní praxe.

V § 13j odst. 2 se stanoví, že při změně vlastníka nebo držitele jedince invazního nepůvodního druhu živočicha na unijním seznamu je nový vlastník povinen tuto změnu nahlásit prostřednictvím evidence druhové ochrany do 30 dnů. Nový vlastník zároveň musí splňovat podmínky pro chov takového jedince stanovené nařízením a disponovat příslušným povolením k chovu druhu zvířat vyžadujících zvláštní péči, je-li daný druh takto kvalifikován. V odstavci 3 se rozšiřují možnosti umístění jedince invazního nepůvodního druhu živočicha, u něž byl stanoven zákaz jeho držení — vedle zařízení určeného Ministerstvem životního prostředí lze jedince umístit i do zařízení oprávněného využívat takové jedince na základě povolení vydaného podle čl. 8 odst. 1 nařízení (EU) č. 1143/2014. Takové zařízení může jedince přijmout, disponuje-li potřebnou kapacitou a schopností splnit podmínky pro jeho chov.

### **K § 26**

V odstavci 1 se upřesňuje výčet výjimek ze zákazu vjezdu motorovými vozidly na území CHKO. Zakotvuje se konkrétní výčet oprávněných subjektů, zahrnující základní složky integrovaného záchranného systému, obecní policii, ozbrojené síly, správce vodních toků, provozovatele sítí technické

infrastruktury, jakož i vozidla potřebná pro lesní a zemědělské hospodaření a vozidla vlastníků a nájemců nemovitostí v souvislosti s jejich užíváním. Výslovně se vylučuje, že výjimka pro vlastníky a nájemce se vztahuje na obytná vozidla a přívěsy používané ke komerčním nebo rekreačním účelům.

Zákaz táboření a rozdělávání ohňů se z odstavce 1 přesouvá do nového písmene d) odstavce 3, čímž se tato aktivita omezuje pouze v první a druhé zóně chráněné krajinné oblasti. Výjimka ze zákazu se vztahuje na vlastníky a oprávněné uživatele pozemků při jejich běžném obhospodařování.

#### **K § 37**

Pro zastavitelná území se stanoví výjimka z potřeby souhlasu k povolování nebo provádění staveb a dalších činností v ochranném pásmu národního parku. V zastavitelném území je výjimka z požadavku dalšího podkladového aktu věcně odůvodněná, neboť míra přípustného využití byla zohledněna již při územním plánování

#### **K § 39**

Formulační změna reagující na změny v úpravě ochrany památných stromů (§ 46 a násl.). Jejím smyslem je výslovně rozšířit a zpřesnit možnosti smluvní ochrany tak, aby smluvní nástroj bylo možné využít nejen obecně pro zvláště chráněná území, ale výslovně i pro evropsky významné lokality a dále namísto rozhodnutí o vyhlášení památného stromu.

#### **K § 43**

V odst. 3 se navrhuje doplnit výslovná zmínka o vyznačení cest a dále se rozšiřuje odkaz i na § 26. Smyslem této změny je zpřesnit, že návštěvní a usměrňovací režim ve zvláště chráněných územích se nevyčerpává jen vyznačováním turistických tras, ale může zahrnovat i vyznačení cest jako samostatný nástroj organizace pohybu osob v území. Tím se lépe vystihuje skutečná praxe správy chráněných území, v níž je třeba návštěvnost a pohyb veřejnosti usměrňovat nejen prostřednictvím formálních tras, ale i prostřednictvím konkrétního prostorového vedení pohybu po cestní síti. Doplnění odkazu na § 26 souvisí s úpravou základních ochranných podmínek chráněných krajinných oblastí. Cílem je odstranit výkladové pochybnosti, zda lze vyznačení cest využívat i jako nástroj konkretizace a praktického výkonu těch omezení, která zákon spojuje s pohybem osob, tábořením, rozděláváním ohňů nebo vjezdem vozidel v chráněné krajinné oblasti.

#### **K § 44**

Z výčtu činností, k nimž je v chráněných krajinných oblastech nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody, se vypouští zahájení užívání s kolaudací stavby, neboť faktickým zásahem je pouze realizace stavby a její odstranění.

#### **K § 45i**

V § 45i odst. 1 se z výčtu aktů, k nimž je potřebné stanovisko orgánu ochrany přírody k zásahu do území Natura 2000, vypouští odkaz na zprávu o uplatňování územně plánovací dokumentace, což souvisí se zrušením tohoto institutu ve stavebním zákona.

#### **K § 46**

Ochrana památných stromů se komplexně přepracovává s cílem zpřehlednit právní úpravu, posílit právní jistotu vlastníků a uživatelů pozemků. Z důvodu tematického oddělení je i udělování výjimek z ochrany památných stromů upraveno přímo v § 46, namísto dřívějšího odkazu na § 56.

Podstatnou změnou v § 46 odst. 2 je přeměna dosavadní fakultativní pravomoci orgánu ochrany přírody vymezit ochranné pásmo na obligatorní součást rozhodnutí o vyhlášení. Ochranné pásmo musí být stanoveno vždy, přičemž standardní rozsah je vymezen jako kruh s poloměrem desetinásobku průměru kmene měřeného ve výši 130 cm nad zemí. Pro skupiny stromů a stromořadí se ochranné pásmo skládá ze souborů ochranných pásem jednotlivých stromů. Orgán ochrany přírody je oprávněn vymezit ochranné pásmo odchylně, vyžadují-li to místní podmínky nebo specifická potřeba ochrany stromu. Dosavadní stav, kdy nebylo-li ochranné pásmo vyhlášeno, platilo automaticky pásmo desetinásobku

průměru kmene, se tímto nahrazuje povinností toto pásmo zakotvit přímo v rozhodnutí o vyhlášení, čímž se zvyšuje transparentnost a právní jistota.

Nový odstavec 3 přehledně stanoví zákazy ve vztahu k památným stromům (poškozování, ničení, škodlivé zasahování do přirozeného vývoje) a podmínky pro udělení výjimky z těchto zákazů v případě, kdy jiný veřejný zájem převažuje nad zájmem ochrany. Ošetřování památného stromu (tj. provádění nezbytných řezů, stabilizace koruny a zlepšování stanovištních podmínek) je podmíněno souhlasem orgánu ochrany přírody.

Nový odstavec 4 upravuje podmínky pro provádění potenciálně škodlivých činností v ochranném pásmu (výslovně zmiňuje výstavbu, terénní úpravy, odvodňování a chemizaci), které jsou podmíněny souhlasem orgánu ochrany přírody. Nově se umožňuje požádat orgán ochrany přírody o předběžnou informaci o škodlivosti zamýšlené činnosti postupem podle správního řádu.

Nový odstavec 5 zpřesňuje podmínky pro zrušení ochrany památného stromu; ochranu lze zrušit z důvodu, pro nějž lze povolit výjimku podle odstavce 3, nebo pokud strom zanikl anebo byl poškozen do té míry, že důvod ochrany pominul. Výslovně se upravuje zacházení s ochrannými pásmy při zrušení ochrany: při zrušení ochrany celé skupiny nebo stromořadí zanikají všechna jejich ochranná pásma, při zrušení ochrany jednotlivého stromu tvořícího součást skupiny nebo stromořadí zaniká pouze ochranné pásmo toho konkrétního stromu.

## K § 48

Návrh nových kategorií ochrany zachovává členění druhů do tří kategorií ochrany, nicméně mění jejich označení z kriticky ohrožené, silně ohrožené a ohrožené na číselné (I, II a III), které lépe reflektuje skutečnost, že nejde o míru ohrožení druhu, ale o jiné právní režimy ochrany jednotlivých kategorií. Ke kategoriím pak nastavuje potřebné zákonné zákazy, které mohou ovlivnit efektivitu ochrany konkrétních druhů (tj. ochranné podmínky napříč kategoriemi nebudou již shodné, jako tomu bylo dosud).

I. kategorie ochrany zahrnuje nejvíce ohrožené druhy (včetně nejvíce ohrožených evropsky významných druhů), kde je nutná nejprísnější ochrana každého jedince před škodlivými zásahy.

II. kategorie ochrany zahrnuje ostatní druhy vyžadující ochranu jedinců, avšak s možností rozsáhlejší výjimky pro běžné hospodaření. U těchto druhů se nově zavádí pravidlo, že za škodlivý zásah se nepovažují nezáměrné zásahy v rámci běžného lesnického a zemědělského obhospodařování, pokud nedojde k ohrožení místní populace nebo zničení biotopu. Tímto se významně rozšiřuje prostor pro běžné hospodaření bez zbytečné administrativní zátěže.

III. kategorie ochrany zahrnuje druhy, u kterých není nutné chránit každého jedince (často druhy s vysokou rozmnožovací schopností), ale je nezbytné chránit jejich biotopy a místní populace. Pro tuto kategorii platí zákaz poškození a ničení jejich biotopu a místní populace, ale odebrání jedinců je dovoleno, pokud neohrozí místní populaci (s výjimkou zákazu komerčního prodeje).

Do § 48 odst. 3 se doplňuje zmocnění pro Ministerstvo životního prostředí k vydání vyhlášky, stanovící seznam zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a jejich zařazení do příslušné kategorie ochrany a ke stanovení kritérií pro vymezení místních populací a biotopů zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů. Tato kritéria mají být stanovena při zohlednění jiných veřejných zájmů, zejména energetické a surovinové bezpečnosti, rozvoje obcí a naplňování cílů územního plánování a zájmu na obhospodařování zemědělských a lesních pozemků. Tato úprava je potřebnou konkretizací zákonného zmocnění pro vymezení rozsahu ochrany jednotlivých druhů, jejich biotopů a místních populací.

Nově doplněné odstavce 4 až 6 reagují na praktické potřeby informovanosti o výskytu zvláště chráněných druhů ve vztahu k vlastníkům pozemků, zpracovatelům lesních hospodářských plánů a orgánům územního plánování. Informace poskytuje Agentura především prostřednictvím informačního systému ochrany přírody. Pro účely územního plánování poskytuje Agentura vymezení biotopu vybraných zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

## K § 48a

Nové ustanovení § 48a zakotvuje obecnou povinnost každého postupovat tak, aby nedocházelo ke zbytečnému úhynu zvláště chráněných rostlin nebo zraňování a úhynu zvláště chráněných živočichů. Tato povinnost doplňuje obecnou ochranu rostlin a živočichů podle § 5 odst. 1 a 3 a specificky ji zaměřuje na zvláště chráněné druhy. Orgán ochrany přírody je oprávněn uložit provedení technicky a ekonomicky dostupných opatření k zabránění takovému úhynu a zraňování, s výjimkou opatření vyžadujících povolení změny dokončené stavby, u nichž by takový požadavek byl nepřiměřený. Doplnění navazuje na cíl zpřesnit a posílit ochranu zvláště chráněných druhů bez nutnosti povolování individuálních výjimek v případech, kdy stačí preventivní opatření.

## K § 49

Navrhuje se přímé zakotvení ochranné podmínky biotopu a místní populace druhu pro všechny tři kategorie ochrany ve formě zákazu poškození a ničení biotopu a místní populace zvláště chráněného druhu rostliny nebo živočicha, včetně jejich genofondu. Za poškození biotopu se považuje takový zásah, který vede k jeho významnému nebo trvalému poškození, v jehož důsledku přestane splňovat nároky daného druhu nebo vede k významnému nebo trvalému ohrožení, poškození nebo zničení jeho místní populace.

## K § 49a

V odstavcích 1 a 2 jsou zachovávány shodně se stávajícím zněním zákazy stanovené pro ochranu jedinců druhu rostlin a živočichů (např. sbírat, chytat, rušit, ničit, zraňovat, usmrcovat, držet atd.) a zákaz škodlivě zasahovat do jejich přirozeného vývoje. Tento rozsah i konkrétní formulace zákazů u zvláště chráněných druhů rostlin i živočichů v I. a II. kategorie ochrany je nezbytné v uvedené podobě zachovat mj. s ohledem na potřebu zajištění transpozice směrnice o stanovištích (druhů vyžadujících tzv. přísnou ochranu) a směrnice o ptácích. V zájmu přesnější transpozice se tak oproti stávajícímu stavu pouze dílčím způsobem upřesňuje ochrana míst rozmnožování a odpočinku (která v dosavadním znění nebyl takto výslovně uvedena). Dále je do odst. 2 písm. b) doplněn i požadavek čl. 5 písm. c) směrnice o ptácích na ochranu i neúmyslného odebírání nebo sbírání vajec zvláště chráněných druhů ptáků ve volné přírodě.

U poddruhů, které se na našem území přirozeně nevyskytují (nejde-li o evropsky významný druh) se s ohledem na účel zákona, tj. ochranu přírody primárně na území ČR, ochrana jedinců neuplatní.

Odst. 4 omezuje zákazy podle odstavce 1 písm. a) a odstavce 2 písm. a) (sbírat, trhat, poškozovat, ničit, resp. sbírat, chytat, rušit, ničit, zraňovat, usmrcovat) tak, že se nevztahují na nezáměrné zásahy do přirozeného vývoje jedinců zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů zařazených ve II. kategorii ochrany, uskutečněné v rámci povolené stavby, splňující požadavky podle požadavků na ochranu životního prostředí, vyplývající z § 148 odst. 2 stavebního zákona nebo v rámci běžného lesnického nebo zemědělského obhospodařování na k tomu určených plochách nebo při obdobných činnostech v rámci péče o veřejnou zeleň. Podmínkou je, že těmito činnostmi nedochází k poškození a ničení jejich biotopu a místní populace druhu nebo poškození anebo zničení jeho biotopu. Dále je obdobně jako u stávající úpravy, která se dosud týkala pouze ohrožených druhů rostlin, upřesněno, jaké činnosti a zásahy se za běžné obhospodařování nepovažují.

Nejde přitom o nepřipustnou „plošnou výjimku“ z podmínek ochrany druhů podle směrnic o stanovištích a o ptácích. Nezáměrné zásahy, podle odstavce 1 písm. a) a odstavce 2 písm. a) , pokud jimi nedochází k poškození a ničení míst rozmnožování nebo míst odpočinku, nejsou výjimkou, ale jsou mimo působnost ochranných zákazů podle směrnice o stanovištích i směrnice o ptácích. Že je možné považovat stavební činnost za nezáměrný zásah, pokud jsou splněna preventivní a kompenzační opatření, potvrdil SDEU v rozsudku ve věci C-131/24. SDEU výslovně dovodil, že ve smyslu u čl. 5 písm. d) směrnice o ptácích nejde o „úmyslné rušení“, pokud opatření provedená jako součást projektu zabrání jakémukoli významnému účinku odporujícímu cílům směrnice. Z rozsudku vyplývá, že stavební záměry, při nichž může dojít k nezáměrným zásahům do přirozeného vývoje jedince zvláště chráněného druhu rostliny nebo živočicha, jsou mimo působnost ochranných zákazů podle obou směrnic, ovšem nikoli plošně bez dalšího, ale s omezujícími kritérii. Těmito omezujícími kritérii podle navrženého znění

§ 49a odst. 4 dvě podstatné skutečnosti. Zaprvé to, že daným zásahem nedojde k poškození a ničení míst rozmnožování nebo odpočinku zvláště chráněných druhů podle směrnice o stanovištích ani k významnému rušení ptáků z hlediska cílů jejich ochrany podle směrnice o ptácích. Toto omezení platí všeobecně pro všechny nezáměrné zásahy. Druhou omezující skutečností je pro stavební záměry splnění preventivního opatření, které spočívá ve splnění požadavků na výstavbu, konkrétně požadavků na ochranu životního prostředí podle § 148 odst. 2 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení musí být stavba navržena a provedena takovým způsobem, aby nezpůsobila zbytečně nebo nadměrně poškození nebo úhyn zvláště chráněných rostlin, rušení, ničení, zraňování nebo usmrcení či úhyn zvláště chráněných živočichů nebo poškození a ničení jejich biotopu nebo jejich místní populace a jejího genofundu, nebo zhoršení prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy. Při splnění uvedených podmínek tedy půjde o dovozené stavby a dovozené činnosti a nebude třeba aplikovat režim výjimek podle § 56.

Navržená úprava je inspirována právní úpravou v SRN. Ta obsahuje rovněž zvláštní režim pro zemědělství, lesnictví, rybářství a stavební páce, při nichž může dojít k neúmyslným zásahům do ochrany zvláště chráněných druhů. Ustanovení § 44 odst. 4 německého BNatSchG stanoví, že pokud zemědělské, lesnické a rybářské obhospodařování odpovídá požadavkům „dobré odborné praxe“, nepředstavuje porušení druhových zákazů; jsou-li však dotčeny druhy z přílohy IV směrnice o stanovištích nebo evropské druhy ptáků, platí to jen tehdy, pokud se obhospodařováním nezhorší stav místní populace daného druhu. V odst. 5 se dále omezují zákazy podle odstavce 1 písm. a) a odstavce 2 písm. a) u nezáměrných zásahů do přirozeného vývoje jedince zvláště chráněného druhu rostliny nebo živočicha zařazeného v I. nebo II. kategorii ochrany způsobené provozem vozidla nebo jiného dopravního prostředku nebo průchodem volnou krajinou, pokud taková činnost není v místě zakázána.

V odst. 6 se pak umožňuje pro všechny zvláště chráněné druhy uzavřít mezi příslušným orgánem ochrany přírody a vlastníkem nebo uživatelem pozemku, na němž se vyskytuje zvláště chráněný druh, dohodu o vhodném způsobu hospodaření nebo péče o pozemek, která může nahradit výjimku podle § 56 odst. (jde tedy o dohodu jež má formu veřejnoprávní smlouvy ve smyslu § 159 a násl. správního řádu, jež upravuje rovněž procesní postup jejího uzavření).

#### **K § 49b a 49c**

Ve vztahu k jedincům zvláště chráněného druhu rostliny nebo živočicha zařazeného v kategorii ochrany I a II je zavedena úprava, která se týká nakládání s mrtvými jedinci, jejich částmi nebo výrobky z nich. Navazuje na stávající znění, kdy se zákazy držení a dopravy nevztahují na mrtvé jedince, jejich části či výrobky z nich získané legálně mimo území ČR (a na jedince získané před přistoupením k EU) a pro potřeby přehledu a možnosti prokázání uplatnění tohoto režimu ze strany držitelů zavádí elektronickou registraci prostřednictvím evidence druhové ochrany. Registrace nebude vyžadována pro muzejní sbírky veřejných institucí.

V § 49c se doplňuje úprava, kterou se ochrana dle § 49 až 49b ZOPK vztahuje rovněž na jedince evropsky významných druhů rostlin a živočichů, které se nevyskytují jako volně žijící v České republice tak, aby bylo možné zajistit postup v souladu se směrnicí v případech nakládání s nimi na území ČR.

#### **K § 50**

Ustanovení upravuje režim ochrany kategorie III. chráněných druhů, jehož základem je zákaz poškození a ničení biotopu a místní populace zvláště chráněného druhu rostliny nebo živočicha, včetně jejího genofundu (§ 49 ZOPK). Nad rámec této ochrany je stanoven pouze zákaz prodeje jedinců nebo nabízení za účelem prodeje jedince, jeho části nebo výrobku z něj. Odebírání jedinců (jejich sběr, odchyt či usmrcování) je jinak dovoleno a tyto jedince je možné držet a využívat, nicméně jen v takovém rozsahu a způsobem, které neohrozí místní populaci nebo nepoškodí biotop. V případě odebírání jedinců zákon stanovuje povinnost zaznamenat odebrání jedinců z přírody do nálezové databáze ochrany přírody. Povinnost zaznamenat odběr jedince do nálezové databáze ochrany přírody sleduje dvojí cíl. Jednak má zlepšit odborné poznání o reálném rozsahu zásahů do těchto druhů, jednak vytváří kontrolní a evidenční nástroj, který umožní včas odhalit, pokud by se formálně přípustné odebírání začalo v konkrétních lokalitách nebo u konkrétních druhů blížit hranici ohrožení místní populace.

Navazující oprávnění orgánu ochrany přírody omezit odběr, stanovit množství, období, místo, postup a další podmínky pak slouží právě jako pružný regulační nástroj, který umožňuje reagovat na skutečný stav druhu a jeho místních populací.

Do odst. 2 jsou přiměřeně transponovány podmínky čl. 14 směrnice o stanovištích, v souladu s nimiž bude orgán ochrany přírody oprávněn stanovit kromě omezení odběru z hlediska množství jedinců, také další podmínky, jako je období, kdy může k odebrání docházet, způsob (metody) odebrání, podmínky využívání atd.

## **K § 52**

Červené seznamy ohrožených druhů a biotopů, vydané pro území České republiky AOPK ČR podle kritérií stanovených Mezinárodní unií ochrany přírody, jsou objektivním zdrojem informací o stavu druhů a přírodních biotopů, které jsou sestavovány na základě mezinárodně stanovených kritérií. Již dnes jsou zcela běžně využívány odbornou veřejností i orgány státní správy ochrany přírody pro prioritizaci a financování aktivní péče. Novým zněním § 52, podle něž orgány ochrany přírody při provádění aktivní péče o vzácné a ohrožené druhy rostlin a živočichů a biotopy vychází z Červených seznamů, tedy v rámci zákonné úpravy reflektuje v praxi již dlouhodobě používaný systém. Červené seznamy budou zveřejňovány v informačním systému ochrany přírody.

## **K § 52a**

Navrhovaná úprava v § 52a zákona nově (byť jde rovněž v praxi o již užívaný nástroj) zakotvuje také institut programů péče pro zvláště chráněné druhy, které zároveň svými životními projevy způsobují socioekonomické ztráty hospodařícím subjektům, vlastníkům a nájemcům pozemků. Navrženou úpravou bude jasněji vymezen účel a způsob využití těchto programů. Opatření obsažená v těchto programech směřují k minimalizaci konfliktního působení druhů, optimalizaci systémů kompenzace ztrát a nastavení systému podpor pro dotčené skupiny tak, aby bylo zmírněno střety mezi hospodářskými zájmy člověka a životními projevy klíčových druhů pro ekosystém.

Na základě schváleného programu péče mohou být přijímána také opatření k zefektivnění a koordinaci postupu při řešení střetů a možných rizik spojených s výskytem zvláště chráněného druhu, včetně uplatnění výše uvedeného postupu povolení výjimek formou opatření obecné povahy.

V odst. 3 se upřesňuje způsob evidování a zveřejňování schválených záchranných programů, regionálních akčních plánů a programů péče. Odst. 4 stanoví, že záchranné programy, regionální akční plány a programy péče jsou podklady pro jiné plánovací dokumenty a pro vydávání rozhodnutí, závazných stanovisek a dalších správních úkonů.

## **K § 52b**

Do § 52b byla přesunuta stávající úprava obsažená dosud v § 54 odst. 3, přičemž tento přesun má spíše technické důvody („odlehčení“ § 54). Znění ustanovení se fakticky nemění, tj. stejně jako v dosavadní úpravě se podmiňuje vypuštění či vysazení chráněného druhu do přírody, resp. mimo kulturu a zastavěné území obce souhlasem orgánu ochrany přírody a stanovuje pro tento souhlas podmínky. Omezena zůstává možnost udělit souhlas v případě vypuštění, vysetí nebo vysazení v ploše nebo koridoru pro veřejnou dopravní anebo technickou infrastrukturu vymezené v územně plánovací dokumentaci, která je rozšířena také o případy, kdy by vysazení bylo obecněji v rozporu s budoucím využitím území, a to neumožňovalo dlouhodobé zachování druhu v daném místě. Nově je také doplněna podmínka souladu se záchranným programem nebo regionálním akčním plánem u druhů, pro něž byl takový dokument schválen. Tyto podmínky prověřuje orgán ochrany přírody při vydání souhlasu s vysazením nebo vypuštěním.

## **K § 54**

V § 54 dochází k dílčím úpravám, které mají upřesnit působnost povinnosti prokazování původu a postup v těchto případech, zejména pokud jde o fyzickou kontrolu držených jedinců. Formulačně je upravena povinnost prokázat zákonný původ ve všech případech, kdy zákon zakazuje držení a jiné nakládání, tedy mj. i u ptáků ve vazbě na směrnici o ptácích nebo u invazních nepůvodních druhů ve

vazbě na nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1143/2014 a obdobně prokázání původu a taxonomické klasifikace u poddruhů držených v souladu s § 49a odst. 3.

V odst. 2 se za účelem zvýšení účinnosti kontrolní činnosti doplňuje povinnost osoby, jež drží rostlinu či živočicha u nichž jsou stanovena omezení dle zákona, poskytnout součinnost při kontrole, umožnit prohlídku a identifikaci jedinců a místa jejich držení nebo předvést jedince na určeném místě. Jedná se o analogickou úpravu, jako je pro kontrolní činnost stanovena např. v rámci zákona na ochranu zvířat proti týrání.

#### **K § 55 a 55a**

Úprava týkající se držení živočichů odchovaných v lidské péči se nově pro přehlednost přesouvá do § 55 a 55a s tím, že nedochází k zásadním změnám a pouze se upřesňuje postup vydání rozhodnutí o tom, že se jedná o takového živočicha. Odstraňují se v praxi zjištěné nedostatky, např. pokud jde o stanovené lhůty, požadavky na značení jedinců nebo řešení otázky držení uhynulých jedinců živočichů odchovaných v lidské péči. Současně je specifikována povinnost držitele živočicha zajistit, aby po celou dobu života živočicha bylo zajištěno jeho nezaměnitelné a trvalé označení nebo jiný způsob jeho jednoznačné identifikace v souladu s vydaným osvědčením.

V § 55a se oproti stávající úpravě přehledněji upravují případy, kdy může dojít ke zrušení rozhodnutí a upřesněn je dále procesní postup nakládání s osvědčením v případě změny vlastníka nebo úhynu živočicha.

#### **K § 56**

Současně znění zákona umožňuje povolení výjimek ze zákazů stanovených k ochraně zvláště chráněných druhů, nicméně důvody a podmínky, za nichž je možné povolení vydat, jsou nastaveny složitě, rozdílně pro tzv. druhy v zájmu EU (evropsky významné druhy) a ostatní chráněné druhy, což zvyšuje administrativní náročnost pro žadatele i orgány ochrany přírody i riziko chyb a opomenutí v rámci správních aktů. Vzhledem k tomu, že v rámci povolení výjimek je zpravidla řešeno povolení pro více druhů, z nichž je část chráněna dle směrnic EU a část jen na národní úrovni, se diferenciací podmínek jeví jako nadbytečná – zvyšující pouze zmíněnou administrativní náročnost postupu povolování výjimek.

Navrhuje se proto sjednocení podmínek pro výjimky u „evropsky“ i „národně“ chráněných druhů. Důvody pro povolení výjimky v § 56 se sjednocují a korespondují s podmínkami čl. 16 směrnice o stanovištích (92/43/EHS). V případě ptáků je nutné vycházet i ze směrnice o ptácích (2009/147/ES) a § 5b odst. 1 a 2.

Výslovně se nově stanoví, že při splnění všech kumulativních podmínek pro povolení výjimky uvedených v odstavci 2 má žadatel na povolení výjimky právní nárok. Dále se navrhuje zpřesnění, že (ne)existenci jiného uspokojivého řešení je třeba prokazovat ve vztahu k danému záměru, neboť bez této vazby by bylo možné ze samotného textu – v rozporu s judikaturou SDEU – dovozovat, že jiným řešením by mohlo být i nerealizovat záměr vůbec či jej realizovat jinde nebo se zcela nepřiměřenými náklady, což by nedávalo z hlediska žadatele smysl. Judikatura při výkladu této podmínky vychází z toho, že je-li dán veřejný zájem na realizaci záměru, jiné uspokojivé řešení znamená dosažení stejného účelu způsobem, který má menší dopad na chráněné druhy. Nejde tedy o nulové řešení ani o realizaci záměru jinde, pokud nesplní stejný účel. Judikatura vymezuje i podmínky pro zohlednění ekonomické náročnosti (drahá řešení se berou v potaz, příliš drahá nikoliv).

Konkrétně je z judikatury SDEU možné odkázat především na rozsudek C-674/17, *Luonnonsuojeluyhdistys Tapiola*, který následně cituje a rozvíjí rozsudek C-601/22. Soudní dvůr výslovně dovozuje, že odchylka od požadavků ochrany podle čl. 16 odst. 1 směrnice o stanovištích může být udělena jen tehdy, neexistuje-li alternativní opatření, které by mohlo uspokojivě dosáhnout sledovaného cíle při současném respektování zákazů směrnice, a že vnitrostátní orgány musí prokázat, že neexistuje žádná uspokojivá alternativa, která by mohla dosáhnout sledovaného cíle, a to ve světle okolností konkrétní situace. Zároveň SDEU dodává, že jde o specifický projev zásady proporcionality. To podporuje závěr, že se nehledá „jakékoli jiné řešení“, nýbrž jiné řešení téhož cíle, pro který se o

výjimku žádá. Ve vztahu k ochraně ptáků podle směrnice o ptácích lze dále odkázat na rozsudek C-900/19, One Voice a Ligue pour la protection des oiseaux. V něm SDEU uvádí, že příslušný orgán musí porovnat různé varianty, které splňují podmínky pro odchylku od požadavků ochrany podle čl. 9 odst. 1 písm. c) směrnice o ptácích, aby určil řešení, které se jeví jako nejuspokojivější. Současně dodává, že pouhá skutečnost, že jiná metoda vyžaduje změnu dosavadní praxe nebo tradice, sama o sobě neznamená, že neexistuje „jiné uspokojivé řešení“. I zde je tedy test navázán na konkrétní účel záměru a na porovnání alternativ, které jej mohou naplnit, nikoli na jakékoli myslitelné řešení mimo tento rámec. Z české judikatury lze z poslední doby odkázat zejména na rozsudek NSS 10 As 3/2025-143, odst. [87] - [106], který rovněž potvrzuje závěr, že termín „jiné uspokojivé řešení“ je nutné vztahovat k předmětu řízení, tedy k řešení, které je v době rozhodování reálné (viz také rozsudek NSS 5 As 54/2013-78).

Současně se ruší dosavadní paušální podmínka prokazování „převahy jiného veřejného zájmu“, která je u části zákonem stanovených důvodů pro povolení výjimek neadekvátní a posuzovány tak budou jednotlivé důvody pro povolení výjimky samostatně. V odst. 2 se tedy s ohledem na uvedené stanovují jednotné podmínky pro udělení výjimky ze zákonných zákazů pro zvláště chráněné druhy. Jednotlivé důvody pro povolení výjimky uvedené v odst. 2 písm. a) až f) se věcně nemění, pouze se tam, kde to je potřebné doplňuje hledisko ve vztahu k čemu je důvod pro povolení poměřován (tedy k již výše zmíněnému zájmu na ochraně dotčeného druhu). Podmínka posouzení převahy jiného veřejného zájmu tak zůstává v souladu s čl. 16 směrnice o stanovištích pouze v ustanovení odst. 2 písm. c), které představuje nejširší důvod pro povolení výjimky a zahrnuje jak důvody veřejného zdraví a veřejné bezpečnosti a právě i další naléhavé důvody převažujícího veřejného zájmu, které nejsou blíže specifikované a zahrnou tak kupříkladu dnes aktuální zájem na zajištění obrany státu, včetně nezbytného výcviku apod. i řadu dalších naléhavých

V odst. 8 je nově doplněna dosud neřešená možnost uznání výjimky ze zákazů pro daný druh vydané v jiném členském státu EU. Takto povolenou výjimku (její úředně ověřený překlad) potvrdí orgán ochrany přírody a bude možné ji aplikovat v rozsahu, který je nezbytný k dalšímu nakládání s jedincem na území ČR (např. k držení jedince získaného na základě povolené výjimky v jiném členském státu). Uznatelnost se vztahuje na jedince dovozené z jiného členského státu.

#### **K § 57a a 57b**

Úprava záchranných stanic je přesunuta z § 5 do samostatného ustanovení § 57a a § 57b, čímž se systematicky odděluje od obecné ochrany rostlin a živočichů a zařazuje se do části věnované zvláštní druhové ochraně.

Nově se podrobněji upravují podmínky pro vydání povolení k provozování záchranné stanice. Žadatel musí v žádosti uvést rozsah poskytované péče z hlediska druhů živočichů, jejich množství a délky péče, vymezení území, pro které zamýšlí péči poskytovat, a personální, organizační a technické zajištění péče, včetně dokladů o splnění požadavků právních předpisů o ochraně zvířat a veterinární péči. Ministerstvo životního prostředí si k žádosti vyžádá vyjádření místně příslušného orgánu státní správy myslivosti a krajské veterinární správy. Dostatečné zajištění potřeby péče o konkrétní druhy stávajícími provozovateli záchranných stanic může být důvodem pro zamítnutí žádosti o povolení nové záchranné stanice nebo pro omezení rozsahu povolení.

Výslovně se stanoví, že součástí rozhodnutí o povolení k provozování záchranné stanice nebo jeho změně může být rovněž rozhodnutí o stanovení odchylného postupu při ochraně ptáků a povolení výjimky ze zákazů zvláštní druhové ochrany, pokud o to žadatel požádal. Tím se odstraňuje dosavadní praxe, kdy záchranné stanice musely pro výkon své běžné činnosti žádat o tyto správní akty zvlášť.

V § 57b se nově podrobněji upravuje způsob péče o přijaté živočichy. Záchranná stanice je povinna zajistit péči způsobem odpovídajícím přirozeným nárokům daného druhu a zdravotnímu stavu živočicha tak, aby byly zachovány jeho přirozené vlastnosti a schopnosti a bylo možné jej navrátit do přírody. Pokud návrat do přírody není možný, záchranná stanice živočicha přednostně využije pro účely ochrany přírody (náhradní péče o jiné jedince, osvětová a vzdělávací činnost); není-li to možné, může být živočich předán do péče jiné osobě splňující zákonné požadavky. Jedince invazního nepůvodního druhu nelze navrátit do přírody; může být předán pouze osobě s příslušným povolením.

Evidence přijatých živočichů a záznamy o péči budou vedeny elektronicky prostřednictvím evidence druhové ochrany v informačním systému ochrany přírody, čímž odpadá dosavadní povinnost hlášení o vypouštění vyléčených zvláště chráněných živočichů. Tím se snižuje administrativní zátěž záchranných stanic při zachování přehledu o pohybu živočichů.

Zpřesňují se podmínky, kdy musí být handicapovaný živočich předán do odborné péče záchranné stanice: nově se tato povinnost vztahuje na všechny ptáky a zvláště chráněné živočichy, u nichž jejich stav vyžaduje odbornou péči. Tím se odstraňuje dosavadní nejasnost ohledně povinnosti předání živočicha, která vedla k situacím, kdy byli jedinci zvláště chráněných druhů chováni v nevhodných podmínkách bez odborného dohledu.

#### **K § 69**

Navrhuje se vypuštění možnosti poskytnutí finančního příspěvku osobě provádějící náhradní ochranné opatření podle § 49 nebo § 50. Tato možnost odpadá v důsledku změny systému ochrany zvláště chráněných druhů, kde náhradní ochranná opatření jako nástroj již nejsou výslovně zakotvena.

#### **K § 70**

Dochází k sjednocení podmínek účastenství právnických osob soukromého práva zaměřených na ochranu životního prostředí s úpravou v zákoně o posuzování vlivů na životní prostředí (č. 100/2001 Sb.), v zákoně o integrované prevenci (č. 76/2002 Sb.) a ve vodním zákoně (č. 254/2001 Sb.). Tato úprava zajišťuje jednotný přístup k účasti veřejnosti v řízeních na úseku ochrany životního prostředí při zachování standardu ochrany vyplývajícího z mezinárodních závazků České republiky, zejména z Aarhuské úmluvy.

V odstavci 2 návrh vypouští z oznamovací povinnosti úřadů ve vztahu k ekologickým spolkům řízení vedená podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, neboť pro tato řízení je v zákoně č. 100/2001 Sb. obsažena samostatná komplexní úprava.

Rozsah účasti ekologických spolků ve správních řízeních odpovídá současnému stavu. Jde tedy o řízení vedená podle samotného zákona o ochraně přírody a krajiny a dále o řízení podle jiného právního předpisu, v praxi zejména stavebního zákona, v nichž se rozhoduje na základě společného závazného stanoviska orgánu ochrany přírody (ve zvláště chráněných územích), nebo pokud se v řízení rozhoduje o povolení kácení dřevin nebo udělení výjimky ze zákazů u památných stromů a zvláště chráněných druhů. Změny reagují na zrušení zákona o jednotném environmentálním stanovisku a na integraci rozhodování do řízení o povolení záměru, vedených stavebními úřady. Lhůta pro oznámení účasti spolku v řízení se prodlužuje z 8 na 10 dnů.

#### **K 72d**

Navrhované změny § 72d upřesňují obsah a účel informačního systému ochrany přírody („ISOP“), jehož zákonné zakotvení bylo provedeno zákonem č. 364/2021 Sb. s účinností od 1. ledna 2023. Smyslem úprav je co největší využití stávajících systémů a sdílení informací mezi orgány ochrany přírody i veřejností, jakož i digitální dostupnost a využití dat ochrany přírody při rozhodování včetně aktivní péče o druhy a jejich biotopy.

V odstavci 3 písm. a) se upřesňuje účel nálezové databáze ochrany přírody. Nově se do účelu nálezové databáze výslovně doplňuje ohlašování odběru jedince zvláště chráněného druhu rostliny nebo živočicha zařazeného v III. kategorii ochrany z přírody podle § 50 odst. 1, čímž se zajišťuje přehled o rozsahu odběrů a umožňuje se průběžné vyhodnocování jejich dopadu na stav místních populací.

V odstavci 3 písm. b) se rozšiřuje a zpřesňuje účel evidence druhové ochrany. Vedle dosavadního účelu — plnění informační povinnosti orgánů ochrany přírody podle § 5b odst. 5 a § 56 odst. 6, evidence osvědčení a sběru informací vyžadovaných předpisy EU — se evidence druhové ochrany nově využívá

k zajištění evidence všech povolujících aktů v oblasti ochrany volně žijících ptáků a zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, včetně rozhodnutí, opatření obecné povahy i dohod, které povolení nahrazují. Prostřednictvím evidence druhové ochrany dále vlastník nebo držitel mrtvého jedince zvláště chráněného druhu živočicha zařazeného v I. nebo II. kategorii ochrany provádí jeho registraci podle § 49b odst. 2, vlastník nebo držitel živočicha odchovaného v lidské péči ohlašuje jeho ztrátu nebo odcizení podle § 55a odst. 6 a přebírá se evidence živočichů vedená záchrannou stanicí podle § 57b odst. 6. Tato digitalizace agend snižuje administrativní zátěž orgánů ochrany přírody i dotčených osob a zvyšuje přehlednost a kontrolovatelnost celého systému.

V odstavci 3 písm. c) se do ústředního seznamu nově zahrnuje evidence záchranných programů, regionálních akčních plánů a programů péče podle § 52a odst. 3. Smyslem je soustředění všech schválených nástrojů aktivní péče o druhy a biotopy na jednom místě přístupném orgánům ochrany přírody i veřejnosti, čímž se usnadňuje jejich aplikace při vydávání správních aktů a při plánování péče o přírodu a krajinu.

#### **K § 75**

Do výčtu orgánů ochrany přírody se doplňují stavební úřady, což souvisí s integrací posuzování splnění podmínek pro povolení záměru podle zákona o ochraně přírody a krajiny do jejich kompetencí.

#### **K § 76**

Nové znění § 76 výslovně stanoví, že obecní úřady jsou příslušné k povolení kácení mimolesních dřevin na svém území a k uložení náhradní výsadby, s výjimkou případů, kdy jde-li o povolení kácení pro účely záměru vyžadujícího povolení podle stavebního zákona (v těchto případech kácení svým rozhodnutím povoluje stavební úřad). Vypuštění odstavce 2 směřuje k tomu, že kácení z jiných důvodů než pro povolení záměru podle stavebního zákona povolují obecní úřady i na území chráněných krajinných oblastí, evropsky významných lokalit a ptačích oblastí. Polování všech těchto kácení Agenturou ochrany přírody představuje pro tento specializovaný orgán nepřiměřenou zátěž.

#### **K § 77**

Obecním úřadům obcí s rozšířenou působností se nově svěřuje rozhodování o uložení opatření k zabránění nebo zmírnění poškození biotopů opylovačů podle nového § 5c odst. 1. Tato kompetence navazuje na zavedení nové povinnosti ochrany biotopů opylovačů a je svěřena obecním úřadům obcí s rozšířenou působností jako orgánům obecné místní příslušnosti pro výkon státní správy ochrany přírody.

V důsledku nové kategorizace zvláště chráněných druhů a přečíslování příslušných ustanovení se aktualizují i odkazy v rámci výčtu kompetencí obecních úřadů obcí s rozšířenou působností. Dále se aktualizují odkazy na souhlas k vypouštění zvláště chráněných živočichů a vysévání zvláště chráněných rostlin a na výjimky ze zákazů u památných stromů. Upřesňuje se rovněž kompetence k vydávání souhlasů k ošetřování památných stromů a ke stanoveným činnostem v jejich ochranných pásmech v souladu s novou úpravou v § 46.

#### **K § 77a**

Krajské úřady přebírají kompetenci k omezení odebrání nebo využívání jedinců zvláště chráněného druhu rostliny nebo živočicha zařazeného v III. kategorii ochrany z přírody podle § 50 odst. 2, a to rozhodnutím nebo opatřením obecné povahy, pokud jde o blíže neurčený okruh osob. Tato kompetence je svěřena krajským úřadům jako orgánům s dostatečnou odbornou kapacitou pro posouzení stavu místních populací dotčených druhů.

Krajským úřadům se nově svěřují kompetence

- k vydávání souhlasů k prodeji, nabízení za účelem prodeje, vypouštění a rozšiřování živých jedinců druhů čmeláků a pačmeláků rodu *Bombus* s původem mimo území České republiky podle nového § 5c odst. 4; tato kompetence navazuje na novou regulaci nepůvodních jedinců čmeláků zavedenou v § 5c,
- k zajišťování zpracování, schválení a realizaci regionálních akčních plánů podle § 52a odst. 1, k jejich předání do ústředního seznamu a k podílu na realizaci záchranných programů a programů péče ve spolupráci s Agenturou; tato kompetence odpovídá regionálnímu charakteru těchto plánů a vazbě na místní podmínky,
- k ukládání provedení technicky a ekonomicky dostupných opatření k předcházení úhynu zvláště chráněných rostlin a úhynu a zraňování zvláště chráněných živočichů podle nového § 48a; tato kompetence navazuje na nové obecné preventivní ustanovení zakotvující povinnost každého postupovat tak, aby ke zbytečnému úhynu nebo zraňování zvláště chráněných druhů nedocházelo,
- k vydávání opatření obecné povahy k regulaci nepůvodního druhu nebo křížence, týká-li se takové opatření území zasahujícího správní obvodu nejméně dvou podřízených obecních úřadů obcí s rozšířenou působností; tím se odstraňuje dosavadní mezera, kdy pro opatření přesahující obvod jednoho obecního úřadu obce s rozšířenou působností nebylo jednoznačně stanoveno, který orgán je příslušný.

Doplňuje se odstavec 9, který zakotvuje příslušnost krajského úřadu k vydání společného závazného stanoviska podle § 83 odst. 9 pro záměry vyžadující povolení podle stavebního zákona, pokud se záměr nebo jeho část nachází na území přírodní rezervace, přírodní památky nebo ochranných pásem těchto zvláště chráněných území, anebo na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, a není-li příslušná Agentura, správa národního parku nebo újezdní úřad. V případě, že se záměr nachází v těchto chráněných územích jen zčásti, vydává krajský úřad společné závazné stanovisko pro celý záměr. Tato úprava zajišťuje, aby posouzení záměru z hlediska ochrany přírody bylo v chráněných územích soustředěno do rukou specializovaného orgánu s dostatečnou odborností, a zároveň aby nedocházelo k tříštění posouzení téhož záměru mezi více orgánů.

Aktualizují se rovněž odkazy v rámci výčtu kompetencí krajských úřadů v souladu s přečíslováním dotčených ustanovení, zejména odkaz na záchranné, na souhlasy k vypouštění zvláště chráněných živočichů a vysévání zvláště chráněných, na osvědčení o živočichu odchovaném v lidské péči a na dohody o způsobu hospodaření.

#### **K § 77b**

Stavební úřady přebírají posuzování splnění podmínek ochrany přírody a krajiny v případech, kdy je záměr povolován podle stavebního zákona a nenachází se ve zvláště chráněném území, evropsky významné lokalitě, ptačí oblasti nebo vojenském újezdu. V rámci řízení o povolení záměru tak stavební úřad přímo posuzuje zásahy do

významných krajinných prvků, povoluje kácení dřevin a ukládá náhradní výsadbu, vyhodnocuje vliv na krajinný ráz, povoluje výjimky ze zákazů u památných stromů a zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů či vydává souhlasy ke zřizování veřejně přístupných účelových komunikací. Aby byla i v tomto integrovaném modelu zajištěna vysoká odborná úroveň rozhodování u nejcennějších druhů, rozhoduje stavební úřad v případě povolování výjimek ze zákazů u zvláště chráněných druhů na podkladě závazného stanoviska (u druhů I. kategorie) nebo vyjádření (u druhů II. kategorie) vydaného Agenturou ochrany přírody a krajiny ČR.

Příslušné souhlasy a povolení se v těchto případech nevydávají jako samostatná rozhodnutí, ale stávají se přímo součástí výrokové části rozhodnutí o povolení záměru. Stavebním úřadům se v rozsahu této nové působnosti rovněž svěříje pravomoc k výkonu státního dozoru, ukládání nápravných opatření a projednávání přestupků.

#### **K § 78**

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR vydává na celém území České republiky mimo zvláště chráněná území a jejich ochranná pásma, evropsky významné lokality, ptačí oblasti a vojenské újezdy závazná stanoviska k povolení výjimky ze zákazů u zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů zařazených v I. kategorii ochrany a vyjádření k povolení výjimky u druhů zařazených v II. kategorii ochrany pro záměry povolované podle stavebního zákona, s výjimkou záměrů, které jsou stavbami pro energetickou bezpečnost (u nichž je příslušné Ministerstvo životního prostředí). Tato úprava zajišťuje, aby i v integrovaném modelu, kde stavební úřad přímo rozhoduje o povolení záměru, byla zachována odborná garance ze strany specializovaného orgánu ochrany přírody při povolování výjimek u nejvíce chráněných druhů.

Nově se výslovně zakotvuje příslušnost Agentury a správ národních parků k vydání společného závazného stanoviska podle § 83 odst. 9 pro záměry vyžadující povolení podle stavebního zákona, pokud se záměr nebo jeho část nachází v obvodu jejich územní působnosti. V případě, že se záměr nachází v tomto obvodu jen zčásti, vydávají Agentura nebo správa národního parku společné závazné stanovisko pro celý záměr. Tím se zajišťuje komplexní posouzení záměru z hlediska ochrany přírody v rámci jednoho správního aktu.

Agentura nově na celém území České republiky vydává Červené seznamy ohrožených druhů a biotopů, zajišťuje zpracování a realizaci záchranných programů a programů péče a koordinuje zpracování regionálních akčních plánů. Tato kompetence navazuje na novou úpravu nástrojů aktivní péče v § 52 a § 52a a reflektuje celostátní charakter těchto odborných dokumentů.

Aktualizují se rovněž číselné odkazy v rámci výčtu kompetencí Agentury a správ národních parků v souladu s přečíslováním dotčených ustanovení, zejména odkaz na záchranné programy a na regionální akční plány a programy péče.

## **K § 79**

Ministerstvo životního prostředí získává možnost vydávat výjimky a uzavírat dohody formou nadregionálního opatření, což sníží administrativní zátěž v případech plošných problémů.

Ministerstvo životního prostředí dále nově vydává k povolení výjimky podle § 56 ze zákazů u zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů zařazených v I. kategorii ochrany závazné stanovisko a k povolení této výjimky u zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů zařazených v II. kategorii ochrany vyjádření, jde-li o stavby pro energetickou bezpečnost, s výjimkou staveb výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů.

Dále se navrhuje doplnit, že ministerstvo může stanovit podmínky odebrání nebo využívání jedinců zvláště chráněného druhu rostliny nebo živočicha zařazeného v III. kategorii ochrany z přírody podle § 50 odst. 2 opatřením obecné povahy. Důvodem je snížení administrativní zátěže v případech, které se týkají neurčitěho počtu osob a nemusí být proto vydáváno individuální rozhodnutí pro každý jednotlivý případ.

## **K § 80**

Česká inspekce životního prostředí získává výslovné zákonné zmocnění k požadování prokázání zákonného původu a totožnosti podle § 54 ve vztahu ke všem osobám, tedy nejen k právnickým a podnikajícím fyzickým osobám, ale i k fyzickým osobám nepodnikajícím, a to v případech, kdy kontroluje dodržování ustanovení zákona týkajících se ochrany zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, ochrany ptáků nebo ochrany před invazními nepůvodními druhy. Dosavadní znění tuto kompetenci inspekce ve vztahu k fyzickým osobám výslovně neupravovalo, přestože porušení povinností v oblasti druhové ochrany se fyzické osoby dopouštějí v praxi poměrně často. Navrhovaná úprava odstraňuje tuto mezeru a zajišťuje efektivní kontrolní pravomoc inspekce vůči všem subjektům.

Inspekci se rovněž výslovně světuje pravomoc projednávat přestupky fyzických osob, právnických osob a podnikajících fyzických osob, pokud jimi byly porušeny povinnosti týkající se ochrany zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, ochrany ptáků nebo ochrany před invazními nepůvodními druhy. Tato úprava navazuje na rozšíření kompetencí inspekce v oblasti kontroly a je nezbytná pro zajištění efektivního vymáhání práva v oblasti druhové ochrany, která je z hlediska ochrany biologické rozmanitosti klíčová. Dosavadní znění přiznávalo inspekci pravomoc projednávat přestupky pouze právnických a podnikajících fyzických osob, přičemž přestupky fyzických osob v oblasti druhové ochrany byly v praxi projednávány orgány ochrany přírody obecné působnosti, jejichž odborné kapacity pro tuto specializovanou agendu jsou omezené. Soustředění této agendy u inspekce, která disponuje potřebnou odborností a kontrolními kapacitami, přispěje ke zvýšení efektivity vymáhání zákazů druhové ochrany.

Pravomoc inspekce odebrat nedovoleně držené jedince nebo uložit odstranění jedince invazního nepůvodního druhu na unijním seznamu podle § 89 se výslovně rozšiřuje na všechny osoby, tedy i fyzické osoby nepodnikající, v souladu s rozšířenou kontrolní pravomocí inspekce.

## **K § 81**

V odstavci 7 se doplňuje nové oprávnění strážců přírody pořizovat zvukový, obrazový nebo jiný záznam osob a věcí nacházejících se na veřejně přístupném místě a záznam průběhu úkonu, je-li to nezbytné pro plnění jejich úkolů. Toto oprávnění je nezbytné pro efektivní výkon kontrolní činnosti strážce přírody v terénních podmínkách, kdy je pořízení záznamu jediným způsobem, jak zdokumentovat zjištěné porušení právních předpisů. Pořizování záznamů na veřejně přístupných místech přitom nepředstavuje nepřiměřený zásah do soukromí osob, neboť se týká výhradně jejich jednání na místech přístupných veřejnosti.

V odstavci 8 se upřesňuje postup při pozastavení rušivé činnosti strážcem přírody. Nově se výslovně stanoví, že opatření potvrdí, změní nebo zruší orgán ochrany přírody, který strážce ustanovil, a to

rozhodnutím, přičemž vydání tohoto rozhodnutí je prvním úkonem v řízení. Dosavadní znění neupravovalo formu, v níž orgán ochrany přírody opatření strážce přezkoumá, ani procesní povahu tohoto přezkumu, což vedlo k aplikačním nejasnostem. Zároveň se upřesňuje, že opatření přezkoumává orgán, který strážce ustanovil.

### **K § 83**

Pro odstranění pochybností se v novém znění odstavce 8 § 83 výslovně stanoví, že obecná úprava řízení ve věcech ochrany přírody se neuplatní v řízeních o povolení záměru podle stavebního zákona, přestože má stavební úřad postavení orgánu ochrany přírody.

S integrací rozhodování o povolení záměrů podle stavebního zákona dále souvisí úprava režimu společného rozhodování podle § 83 odstavce 9. Pro záměry vyžadující povolení podle stavebního zákona, které se nacházejí ve zvláště chráněných územích a jejich ochranných pásmech, evropsky významných lokalitách nebo ptačích oblastech, vydává orgán ochrany přírody podle nové úpravy společné závazné stanovisko, namísto dosavadního společného rozhodnutí. Toto společné závazné stanovisko zahrnuje všechny souhlasy, povolení nebo jiná rozhodnutí, závazná stanoviska a vyjádření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, které by jinak k posuzovanému záměru měly být vydány. V případě záměrů na území národních parků nebo jejich ochranného pásma zahrnuje společné závazné stanovisko rovněž souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu a rozhodnutí či vyjádření podle lesního zákona. Tímto způsobem se zajišťuje komplexní posouzení záměru z hlediska ochrany přírody při současném soustředění rozhodování do jednoho správního aktu.

### **K § 83a**

Nové ustanovení § 83a upravuje obsah žádosti o vydání souhlasu, povolení nebo jiného rozhodnutí, závazného stanoviska nebo vyjádření podle zákona o ochraně přírody a krajiny. Žadatel je povinen přiložit projektovou dokumentaci záměru v rozsahu nezbytném pro posouzení žádosti, přičemž tato dokumentace musí obsahovat zejména údaje o umístění a rozsahu záměru, popis technického a technologického řešení včetně zdůvodnění umístění z hlediska ochrany přírody a krajiny, přehled zvažovaných variant a hlavních důvodů pro jejich výběr, informace o termínech a délce provozu záměru, informace o předpokládaných vlivech na přírodu a krajinu a technické výkresy a mapovou dokumentaci. Obsah dokumentace musí odpovídat druhu, účelu a významu záměru. Části dokumentace, které nejsou předmětem záměru, se neuvádějí. Tato úprava zvyšuje předvídatelnost požadavků na obsah žádostí a snižuje administrativní zátěž spojenou s opakovaným doplňováním podkladů.

### **K § 87 a § 88**

Skutkové podstaty přestupků fyzických osob a právnických nebo podnikajících fyzických osob jsou upraveny v návaznosti na novou kategorizaci zvláště chráněných druhů a nové zákonné zákazy. Přestupky jsou nově systematicky členěny tak, aby odpovídaly nové struktuře zákazů v §§ 49, 49a, 49b, 49c a 50. Výslovně se zakotvují přestupky spočívající v porušení zákazu poškození biotopu nebo místní populace zvláště chráněného druhu (§ 49), v porušení zákazu úmyslně sbírat, trhat, poškodit nebo zničit zvláště chráněný druh rostliny zařazený v I. nebo II. kategorii (§ 48a), v porušení zákazů ochrany druhů I. a II. kategorie včetně zákazů vztahujících se na mrtvé jedince, v porušení zákazu prodeje jedinců III. kategorie a v odebrání jedinců III. kategorie v rozporu s omezením orgánu ochrany přírody.

Nově se jako přestupek výslovně zakotvuje porušení zákazů ochrany ptáků podle § 5a odst. 1 písm. a) nebo b) (úmyslné usmrcování nebo odchyt, úmyslné poškozování nebo ničení hnízd a vajec) jako závažnější přestupek oproti porušení ostatních zákazů ochrany ptáků. Přestupkem je rovněž porušení zákazu lovu zvěře norováním a zákazu držení lišky za účelem výcviku loveckých plemen, jakož i neoprávněné používání označení „záchranná stanice“.

### **K § 89 a § 89a**

Ustanovení § 89 o odebrání nedovoleně držených jedinců se rozšiřuje a zpřesňuje. Nově se výslovně upravuje procesní aspekt řízení o odebrání: doručení oznámení o zahájení řízení vzniká držiteli povinnost zdržet se jednání, které by mohlo zmařit účel řízení (zejména prodej nebo darování jedince). Je-li důvodné podezření z nedovoleného držení a hrozí-li zmaření účelu řízení nebo to vyžaduje zájem

na ochraně jedince, může orgán ochrany přírody jedince zajistit předběžným opatřením. Rozhodnutí o odebrání zasílá orgán ochrany přírody do 10 dnů od nabytí právní moci Ministerstvu životního prostředí, které je informováno rovněž o místě, kde se jedinec ke dni nabytí právní moci nachází.

Nově se výslovně zakotvuje, že orgán ochrany přírody je oprávněn namísto odebrání uložit odstranění jedince invazního nepůvodního druhu na unijním seznamu, pokud je takový postup vhodnější z hlediska předcházení dalšímu šíření druhu nebo z jiného důvodu účelnější. Toto oprávnění se vztahuje i na jedince invazního nepůvodního druhu rostliny na unijním seznamu.

Náklady spojené se zajištěním, odebráním a dalším nakládáním s jedincem nese Ministerstvo životního prostředí; náklady na krmivo, energie a chovatelskou péči hradí ministerstvo ve výši stanovené vyhláškou. Tím se odstraňuje dosavadní nejasnost ohledně financování péče o odebrané jedince.

Nové ustanovení § 89a výslovně zakotvuje, že na správu jedinců zvláště chráněných druhů a ptáků předaných inspekci podle zákona o výkonu zajištění majetku a věcí v trestním řízení se přiměřeně použijí ustanovení o nakládání s odebranými jedinci. Tím se odstraňuje dosavadní mezera v právní úpravě, kdy nebylo zřejmé, jakým způsobem se má s takovými jedinci nakládat po jejich zajištění v trestním řízení.

## **K § 90**

V § 90 se upřesňuje rozsah výjimek z povinností ochrany přírody pro činnosti konané v přímé souvislosti se zajišťováním obrany nebo bezpečnosti státu. Nová úprava odstavce 18 komplexně upravuje případy, kdy se povolení, souhlasy a jiné správní úkony podle zákona nevyžadují: jde o činnosti orgánu ochrany přírody při zajišťování výkonu jeho působnosti v oblasti péče o přírodní a krajinné prostředí, provádění záchranných programů a opatření k regulaci invazních druhů, a dále o činnosti vlastníků nebo nájemců pozemků v rámci péče v souladu s dohodou podle § 68 odst. 2 a zásahy ke zlepšení přírodního a krajinného prostředí prováděné pracovníky orgánů ochrany přírody. Podmínkou je, že neexistuje jiné uspokojivé řešení, prováděné činnosti neovlivní dosažení nebo udržení příznivého stavu druhů z hlediska ochrany a jsou v souladu s cíli ochrany zvláště chráněných území a předmětů ochrany evropsky významných lokalit a ptačích oblastí.

Nově se výslovně zakotvuje, že smlouvy o ochraně území, dohody o způsobu hospodaření nebo péči o pozemek, dohody k zajišťování činností v rámci zvláštní druhové ochrany a dohody k provádění péče o pozemky z důvodů ochrany přírody jsou veřejnoprávními smlouvami. Tím se odstraňuje dosavadní nejistota ohledně právní povahy těchto smluv a zajišťuje se aplikace příslušných ustanovení správního řádu o veřejnoprávních smlouvách, včetně pravidel o jejich přezkumu a změně.

## **Změna zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů**

Navrhované změny zákona o ochraně zemědělského půdního fondu vycházejí z koncepce integrace rozhodovacích procesů do působnosti státní stavební správy při zachování vysoké úrovně ochrany zemědělské půdy. Stavební úřady se stávají orgány ochrany zemědělského půdního fondu při řízeních podle stavebního zákona, což umožní jednotné posuzování všech aspektů navrhovaných záměrů v rámci jediného řízení. Stavební úřad vydává souhlas s odnětím zemědělské půdy v rámci rozhodnutí o povolení záměru, kontroluje plnění podmínek jím vydaných povolení, ukládá opatření k nápravě závadného stavu vzniklého neplněním podmínek jím vydaných povolení. Současně stavební úřad projednává přestupky související s porušením povinností vyplývajících z jím vydaných rozhodnutí.

Stavební úřady budou rovněž vydávat souhlas, z hlediska ochrany ZPF, pro realizaci záměrů agrovoltaických výroben elektřiny a rybníků s chovem ryb.

Uvedená integrace neznamená snížení úrovně ochrany zemědělské půdy, ale pouze změnu procesního zajištění ochrany. Navržená opatření výrazně zjednoduší administrativní procesy pro stavebníky při zachování hmotněprávních požadavků na ochranu zemědělského půdního fondu. Žádost o povolení

záměru musí obsahovat veškeré náležitosti dosud vyžadované pro vydání souhlasu s odnětím, včetně vyhodnocení dopadů na zemědělský půdní fond nebo návrhu rekultivace. Stavební úřad bude při povolování záměru vázán stejnými podmínkami ochrany zemědělského půdního fondu (zásady, třídy ochrany, odvody) jako ostatní orgány ochrany zemědělského půdního fondu. Může však přímo porovnat veřejné zájmy na výstavbě a na ochraně půdy v jednom řízení a zajistit synergii podmínek realizace záměru i ochrany zemědělské půdy.

Návrh dále zavádí princip, že v zastavitelném území obce, které bylo vymezeno v územně plánovací dokumentaci v souladu se stanoviskem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 zákona, se upouští od individuálního posuzování podmínek pro odnětí půdy ze ZPF. Tato úprava je v souladu s obecným principem, vyjádřeným v nově navrženém znění § 2 odst. 1 a stavebního zákona (dotčené orgány mají svá stanoviska uplatňovat co nejdříve a v nejrannější fázi, kdy je to možné). Zároveň doplňuje speciální úpravu posuzování záměrů v zastavitelném území, nově navrhovanou v § 193a stavebního zákona, která vychází z obecného předpokladu (vyvratitelné domněnky), že záměr umísťovaný v zastavitelném území v souladu s územně plánovací dokumentací a v souladu s požadavky na výstavbu je přípustný, a to i z hlediska jiných zákonů, jejichž požadavky byly zohledněny v územně plánovací dokumentaci. Důvodem této úpravy je odstranění neodůvodněné duplicity v rozhodování. Pokud orgán ochrany ZPF uplatnil své požadavky (např. na maximální rozsah odnímané půdy, kompenzační opatření apod.) již v procesu územního plánování a výsledný územní plán tyto požadavky garantuje, je nadbytečné a administrativně zatěžující, aby byl znova posuzován soulad každého jednotlivého záměru s týmiž zájmy v rámci individuálního správního řízení. Tímto krokem se posiluje význam územního plánování jako nástroje pro koncepční ZPF a zároveň se zvyšuje právní jistota vlastníků a stavebníků, kteří se mohou spolehnout na to, že stavba realizovaná v souladu s regulativy územního plánu nebude v navazujících řízeních narážet na dodatečné požadavky.

#### **K § 4**

Návrh mění § 4 odst. 1 písm. b) tak, že zásada upřednostňování zemědělské půdy v plochách navazujících na zastavitelné území se uplatní při určování zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci. Toto upřesnění odstraňuje výkladové nejasnosti ohledně rozsahu aplikace dané zásady a je v souladu s obecným principem, že podmínky ochrany dotčených veřejných zájmů má být zajištěna v co nejrannější fázi rozhodování, kterou je v tomto případě vydání územně plánovací dokumentace.

V odst. 2 se jako další kritérium posuzování nezbytnosti určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu doplňují veřejný zájem, ekonomické a sociální dopady, v souladu s obecným principem novely, spočívajícím v zajištění zohlednění všech relevantních dotčených zájmů.

V odst. 4 se doplňují výjimky ze zákazu odnětí zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany pro záměry pro obchod a skladování (logistická centra), a to jednak pro záměry umístěné do 1 km od staveb nebo tras dálnic, silnic I. třídy, drah, leteckých staveb nebo vodních cest a dále obecně pro fotovoltaické elektrárny, pokud jde o stavby dočasné a pokud v důsledku odnětí vznikne plocha, na které je ztíženo zemědělské obhospodařování. Úpravou se reaguje na stav, kdy odnětím půdy III. až V. třídy bonity ze ZPF, na niž se umísťuje záměr pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu, vznikne například podél komunikace pruh zemědělské půdy I. anebo II. třídy ochrany, který nelze obhospodařovat. Je však v zájmu ochrany ZPF, aby byla zachována péče i o tuto půdu. Návrhem se proto umožňuje odejmout tuto půdu ze ZPF a stanovit podmínky pro její ochranu a péči tak, aby mohla být po odpadnutí důvodů dočasného odnětí navracena zpět do ZPF, a to bez jejího využití pro stavbu (je zachován cíl regulace).

#### **K § 5**

Do § 5 odst. 2 se doplňuje, že orgány ochrany zemědělského půdního fondu uplatňují stanoviska k územně plánovací dokumentaci „při respektování cílů a úkolů územního plánování a s přihlédnutím k zájmu územních samosprávných celků a státu na rozvoji svého území“. Tím se výslovně zakotvuje povinnost orgánů ochrany ZPF vyvažovat zájem na ochraně zemědělské půdy s jinými veřejnými zájmy, včetně zájmu na rozvoji území, čímž se posiluje princip proporcionality a vyvažování dílčích veřejných zájmů při výkonu státní správy na tomto úseku.

Současně se vypouští povinnost vydávat závazné stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu k návrhu vymezení zastavitelného (dříve zastavěného) území. Toto samostatné vymezení zastavitelného území je deklarací existujícího stavu, která nenavrhuje změny v území. Není proto potřebné vydávat k stanovisko z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu.

## **K § 7**

Návrh upravuje znění § 7 odst. 1 tak, že dokumentace pro povolení záměru podle stavebního zákona musí být zpracována se zohledněním zásad plošné ochrany ZPF, s výjimkou zásad, které se podle § 9 odst. 10 neposuzují. Jde o promítnutí úpravy zjednodušení rozhodování v zastavitelném území, kde posouzení přípustnosti odnětí zemědělské půdy proběhlo již na úrovni návrhu územně plánovací dokumentace.

Vypouští se povinnost vypracovat alternativy umístění v případech umístění stavby v nezastavěném (resp. nezastavitelném dle nové koncepce a terminologie stavebního zákona) území mimo plochy a koridory k tomu vymezené územně plánovací dokumentací. Alternativní umístění stavby není v řadě případů pro stavebníka reálné posoudit. Maximální možnou a dostatečnou ochranu ZPF slučitelnou s realizací stavby zajišťuje úprava obsažená v nově samostatném odst. 2, podle níž umístění záměru musí být vždy navrženo tak, aby docházelo k co nejmenším ztrátám ZPF, a zároveň musí být vyhodnoceny důsledky navrhovaného řešení. Tato obecná zásada platí pro všechna řízení, v nichž je potřebný souhlas s odnětím půdy ze ZPF, resp. souhlas k realizaci agrovoltaické výroby elektřiny.

## **K § 8a a § 8b**

V případě agrovoltaických výroben elektřiny posuzuje splnění podmínek pro souhlas s realizací záměru podle zákona o ZPF stavební úřad, a to v rozhodnutí o povolení záměru, kterým také stanoví podmínky nezbytné k zajištění ochrany ZPF a schválí plán rekultivace. Žádost o povolení záměru podle stavebního zákona musí obsahovat náležitosti vyžadované v odst. 3 a povolení záměru obsahuje náležitosti podle odst. 4. Tato úprava zajišťuje plnou integraci povolování agrovoltaiky do stavebního řízení. Pro záměry rybníků a opatření k zajištění zemědělské výroby se v § 8b odst. 4 zavádí analogické pravidlo jako v § 8a – stavební úřad vydává souhlas s realizací rybníků podle zákona o ZPF v rozhodnutí o povolení záměru.

## **K § 9**

V odst. 2 návrh upravuje a rozšiřuje výčet případů, pro které se souhlas s odnětím ze ZPF nevyžaduje. Nově se jedná o drobné stavby v zastavitelném území a pro záměry související s provozováním zoologické zahrady provozované na základě licence udělené Ministerstvem životního prostředí. Dále se upřesňuje postup pro případ, kdy dočasné nezemědělské využívání ZPF přesáhne 1 rok – v takovém případě bude třeba podat žádost o souhlas s odnětím.

Vypuštění písm. a) – d) v odst. 5 souvisí s novou úpravou pro zastavitelné územní v odst. 10, kde se zásady ochrany ZPF a tedy ani § 4 odst. 3 při rozhodování záměru obecně nepoužijí (viz podrobněji níže). Vypuštění návrhu alternativ umístění stavby v odst. 6 písm. f) souvisí s výše popsáním vypuštěním návrhu alternativního umístění stavby v § 7 odst. 2.

Odst. 9 stanoví, že jedná-li se o záměr vyžadující povolení podle stavebního zákona, vydá souhlas s odnětím půdy ze ZPF stavební úřad v rozhodnutí o povolení záměru.

Nový odst. 10 zavádí pravidlo, že zásady plošné ochrany podle § 4 odst. 1 až 5 se neposuzují v zastavitelném území, koridoru pro stavební záměr nebo ploše těžby vymezených v územně plánovací dokumentaci vydané po 1. 1. 2007 v souladu se stanoviskem orgánu ochrany ZPF. Jde o důsledek zásady, podle níž se podmínky ochrany dotčených veřejných zájmů má být zajišťují v co nejranější fázi rozhodování, kterou je v tomto případě vydání územně plánovací dokumentace.

## **K § 11**

Návrh doplňuje do úpravy rozhodování o odvozech za odnětí půdy ze ZPF v odst. 3 větu, podle níž se rozhodnutí o odvodu vydává jako první úkon v řízení. Tato úprava zajišťuje, aby rozhodnutí o výši odvodů bylo vydáno bezodkladně po zahájení realizace záměru ve zjednodušeném řízení, jehož

účastníkem je pouze ten, v jehož prospěch se půda odnímá. Rozhodnutí o výši odvodu vydává nadále obecní úřad obce s rozšířenou působností.

#### **K § 13**

Do výčtu orgánů ochrany ZPF se doplňuje stavební úřad.

#### **K § 15 a § 17a**

Do návětí § 15 a § 17a se doplňuje výraz „není-li příslušný stavební úřad“, čímž se výslovně vymezuje subsidiární příslušnost obecního úřadu obce s rozšířenou působností a krajského úřadu, jako orgánů ochrany ZPF ve vztahu ke stavebnímu úřadu.

#### **K § 17c**

Dosavadní ustanovení § 17c se zrušuje s ohledem na vypuštění kompetence Ministerstva zemědělství vydávat vyjádření k vhodnosti odnětí zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany ze zemědělského půdního fondu z hlediska zajištění potravinové bezpečnosti a nepotravinářských surovin. Nové ustanovení § 17c v souladu s § 8a, 8b a 9 obsahuje úpravu, podle níž stavební úřad vydává souhlas k odnětí ze ZPF nebo souhlas s realizací záměru podle těchto ustanovení v rámci rozhodnutí o povolení záměru a vykonává další související pravomoci, zejména kontroluje plnění podmínek, které stanovil podle zákona o ochraně ZPF, ukládá opatření k nápravě závažného stavu vzniklého neplněním těchto podmínek a projednává související přestupky.

#### **K § 18**

V odstavci 6 se stanoví povinnost stavebního úřadu zaslat obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností stejnopis písemného vyhotovení rozhodnutí o povolení záměru, obsahujícího souhlas s odnětím půdy ze ZPF, včetně dokumentace připojené k žádosti o povolení záměru v rozsahu podkladů podle § 9 odst. 6, případně 7.

#### **K § 19**

Doplňuje se nový odst. 3, podle nějž orgán ochrany ZPF na žádost vlastníka pozemku nebo katastrálního úřadu potvrdí, že pozemek je zastavěn stavbou dálnice, silnice nebo místní komunikace nebo stavbou, kterou lze provést bez souhlasu s odnětím. Tato úprava usnadňuje zápis do katastru nemovitostí v případech, kdy je pozemek fakticky zastavěn, ale formální souhlas s odnětím nebyl vydán.

#### **K příloze (Část B)**

Návrh vypouští z přílohy k zákonu (Sazebník odvodů za odnětí půdy ze ZPF, Část B) řádek E, který stanovoval ekologickou váhu 10 pro pozemky nenavazující na zastavěné území, jsou-li na nich umísťovány stavební záměry pro obchod, výrobu nebo skladování. Tato změna reaguje na novou úpravu § 4 odst. 4, která umožňuje odnětí půdy I. a II. třídy ochrany pro záměry obchodu a skladování v blízkosti dopravní infrastruktury.

## **Změna zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů**

#### **K § 4**

Legislativně-technická změna související se změnou koncepce a terminologie ve stavebním zákoně spočívající v nahrazení pojmu „zastavěné“ území pojmem „zastavitelné“ území.

#### **K § 10**

Nahrazuje se dosavadní definici zastavěné plochy v § 10 odst. 2 jako „zastavěné plochy stavby podle stavebního zákona odpovídající nadzemní části zdanitelné stavby“ specifickou definicí pro účely zákona o dani z nemovitých věcí. Nová definice vymezuje zastavěnou plochu jako plochu ohraničenou svislými průřezy vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné

roviny, přičemž se zahrnují lodžie a arkýře, u polooodkrytých objektů se plocha vymezuje obalovými čarami a u zastřešených staveb bez obvodových stěn svislým průmětem střešní konstrukce, vše pouze v rozsahu nadzemní části zdanitelné stavby. Tato změna je vyvolána potřebou přesnější definice zastavěné plochy pro daňové účely.

#### **K § 19c**

Navrhované ustanovení řeší otázku, jaká definice pojmu zastavěné plochy se použije u staveb dokončených nebo jejichž užívání bylo zahájeno před nabytím účinnosti tohoto zákona, a to s ohledem na skutečnost, že nová definice zastavěné plochy zavedená do § 10 se od dosavadní definice věcně odlišuje. U staveb, které byly dokončeny či jejichž užívání bylo zahájeno za účinnosti předchozí právní úpravy, se proto i nadále uplatní definice zastavěné plochy podle stavebního zákona ve znění před novelou, čímž se předchází neočekávaným změnám daňové povinnosti u již existujících staveb.

Odstavce 2 a 3 blíže vymezují, co se rozumí dokončením stavby a zahájením jejího užívání, přičemž zvláštní pozornost je věnována změnám dokončených staveb spočívajícím ve změně výměry zastavěné plochy, u nichž se rovněž uplatní přechodný režim. Odstavec 4 pak stanoví výjimku pro případ, kdy sice bylo užívání zahájeno před nabytím účinnosti novely, avšak samotné dokončení stavby nebo změny dokončené stavby nastalo již za nové právní úpravy; v takovém případě se od zdaňovacího období započatého po dokončení stavby aplikuje nová definice zastavěné plochy.

## **Změna zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (autorizační zákon), ve znění pozdějších předpisů**

Změna autorizačního zákona související se zřízením Úřadu rozvoje území České republiky, která spočívá v zavedení povinnosti komory architektů informovat Úřad o uložení disciplinárního opatření spočívajícího v pozastavení nebo odnětí autorizace autorizované osobě do § 22. Tato povinnost je zdůvodněna potřebou zajistit, aby Úřad rozvoje území ČR měl aktuální informace o osobách oprávněných vykonávat autorizovanou činnost.

## **Změna zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví, ve znění pozdějších předpisů**

Navrhovaná změna doplňuje do § 4b odst. 8 novou větu, která stanoví, že podkladem pro zápis údajů o druzích, umístění, průběhu a vlastnostech objektů a zařízení dopravní a technické infrastruktury do digitální technické mapy kraje je dokumentace o zaměření prostorové polohy, rozměru a tvaru dokončené stavby nebo technologického zařízení stavby. Doplnění výslovného pravidla o podkladu pro zápis přispívá ke zvýšení kvality a spolehlivosti údajů vedených v digitální technické mapě kraje.

## **Změna zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů**

Legislativně-technická změna v § 7 související se zrušením Dopravního a energetického stavebního úřadu a převedení jeho kompetencí na nově vzniklý Úřad rozvoje území České republiky.

## **Změna zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské vodní plavbě, ve znění pozdějších předpisů**

Legislativně-technická změna v § 22a související se změnou koncepce a terminologie ve stavebním zákoně spočívající v nahrazení pojmu „zastavěné“ území pojmem „zastavitelné“ území.

## **Změna zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů**

Navrhované změny lesního zákona zahrnují v souladu s principem integrace ochrany veřejných zájmů do řízení o povolení záměru podle stavebního zákona přechod vybraných kompetencí orgánů státní správy lesů na stavební úřady. Ty se tak nově stávají orgány vykonávajícími státní správu lesů v rozsahu souvisejícím s povolováním záměrů podle stavebního zákona. Jako podklad pro rozhodování stavebních úřadů v této oblasti vydávají orgány státní správy lesů nově nezávazná vyjádření.

Ostatní změny jsou převážně legislativně-technické povahy související jednak se změnou terminologie a koncepce stavebního zákona a dále se zrušením zákona o jednotném environmentálním stanovisku.

### **K § 12**

Dosavadní závazné stanovisko orgánu státní správy v případě dělení lesních pozemků, při kterém výměra jednoho dílu klesne pod 1 ha, se nahrazuje požadavkem nezávazného vyjádření. Dělení pozemků budou i v tomto případě povolovat stavební úřady postupem podle § 217 stavebního zákona.

### **K § 13**

Doplnění § 13 odst. 1 reaguje na potřebu integrace povolovacích procesů v případech, kdy je důvodem pro udělení výjimky ze zákazu jiného využití pozemků určených k plnění funkcí lesa záměr podléhající povolení podle stavebního zákona. Rozhodnutí orgánu státní správy lesů o výjimce v takových případech je nahrazeno rozhodnutím o záměru vydaným stavebním úřadem, přičemž splnění podmínek stanovených tímto zákonem posoudí stavební úřad na základě vyjádření orgánu státní správy lesů, které si v rámci řízení opatří. Pro záměry situované na území národních parků se dále stanoví, že splnění podmínek pro udělení výjimky ověří správa národního parku v rámci společného závazného stanoviska vydávaného podle zákona o ochraně přírody a krajiny (§ 83 odst. 9). Žadatel v žádosti o povolení záměru podle stavebního zákona vedle standardních náležitostí zohlední také náležitosti vyžadované v § 16 tohoto zákona, pro účely odnětí pozemků z plnění funkcí lesa.

### **K § 14**

V případě dotčení pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa záměrem vyžadujícím povolení podle stavebního zákona ověří splnění podmínek podle lesního zákona stavební úřad na podkladě vyjádření orgánu státní správy lesů v rozhodnutí o povolení záměru. Tím dochází ke zjednodušení povolovacích procesů, neboť stavebník již nebude muset získávat samostatné závazné stanovisko orgánu státní správy lesů jako podklad pro povolení stavby.

### **K § 15**

Pro odstranění nejasností se doplňuje, že bez odnětí lze na pozemcích určených k plnění funkcí lesa umístit nejen základnové stanice sítí elektronických komunikací, pokud v jednotlivých případech nejde o zastavěnou plochu větší než 100 m<sup>2</sup>, ale i související elektrické a optické přípojně vedení.

### **K § 17**

Návrh doplňuje do úpravy rozhodování o poplatcích za odnětí lesní půdy v odst. 3 větu, podle níž se rozhodnutí o poplatku vydává jako první úkon v řízení. Tato úprava zajišťuje, aby rozhodnutí o výši poplatku bylo vydáno bezodkladně po zahájení

realizace záměru ve zjednodušeném řízení, jehož účastníkem je pouze ten, v jehož prospěch se půda odnímá. Orgánem příslušným k rozhodnutí o výši poplatku zůstává obecní úřad obce s rozšířenou působností.

#### **K § 47 a § 48b**

Stavební úřad je doplněn do výčtu orgánů státní správy lesů. Kromě výše popsaných pravomocí podle § 14 a § 13, resp. § 16, dále stavební úřad vykonává v souvislosti s těmito postupy dozor nad dodržováním lesního zákona, předpisů vydaných k jeho provedení a rozhodnutí vydaných na jejich základě.

## **Změna zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů**

#### **K § 8, 11, 18g, 24, 25, 26, 30, 35, 36, 37**

V měněných ustanoveních zákona o pozemních komunikacích jsou promítnuty legislativně-technické změny související se změnou koncepce a terminologie ve stavebním zákoně, spočívající v nahrazení pojmu „zastavěné“ území pojmem „zastavitelné“ území

#### **K § 40**

Dochází k přesunu kompetence pro rozhodování o připojení týkající se dálnice či zrušení takového připojení v ze zrušeného Dopravního a energetického stavebního úřadu na nově vzniklý Úřad rozvoje území České republiky.

## **Změna zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů**

#### **K § 35**

Návrh mění odst. 1 tak, že územně vymezené plochy určené k vzletům a přistáním letadel mohou být vymezeny v územně plánovací dokumentaci nebo v rozhodnutí o povolení záměru (namísto dosavadního „rozhodnutí o využití území“). Jedná se o legislativně-technickou změnu v souladu s terminologií stavebního zákona.

#### **K § 36 a § 87**

Změny související se zrušením Dopravního a energetického stavebního úřadu a převedení jeho kompetence k posuzování způsobilosti letecké stavby z hlediska bezpečnosti leteckého provozu na nově vzniklý Úřad rozvoje území České republiky.

#### **K § 37**

V odst. 1 se v rámci úpravy vymezení ochranného pásma leteckých staveb v souvislosti se změnou koncepce a příslušnosti orgánů v oblasti územního plánování mění terminologie tak, že Úřad civilního letectví tato ochranná pásma zřizuje po projednání s obcí, namísto dosavadního projednání s úřadem územního plánování. Ochranné hlukové pásmo letiště pak zřídí stavební úřad po projednání s obcí Úřadem civilního letectví.

## **Změna zákona č. 166/1999 Sb. o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), ve znění pozdějších předpisů**

Změny veterinárního zákona spočívají ve zrušení závazného posudku podle § 56, který dosud představoval závazné stanovisko ve smyslu správního řádu pro řízení o povolení záměru a pro vydání kolaudačního rozhodnutí u staveb a zařízení podléhajících schválení, registraci nebo povolení podle veterinárního zákona. Namísto závazného posudku budou orgány veterinární správy nově vydávat nezávazné vyjádření pro stavbu nebo zařízení, v nichž budou provozovány podniky, závody, popřípadě jiná zařízení, které podléhají schválení a registraci, schválení nebo povolení. Toto vyjádření bude sloužit jako odborný podklad pro rozhodnutí stavebního úřadu, neuplatní se však již pravidlo, že stavební úřad nemůže rozhodnout v rozporu s tímto podkladem. Tato změna reflektuje princip jednotného rozhodování stavebního úřadu a snižuje administrativní zátěž stavebníků.

Orgány veterinární správy se nadále vyjadřují i ke stavbám používaným jako útulky pro zvířata, zařízením k ukládání nebo spalování kadáverů zvířat v zájmovém chovu a ke stavbám určeným k chovu zvířat vyžadujících zvláštní péči.

## **Změna zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů**

### **K § 29b**

Návrh upravuje odst. 1 tak, že Ministerstvo obrany může při úplatném nabývání pozemků a staveb pro zajišťování obrany státu sjednat cenu do buď výše obvyklé ceny určené podle zákona o oceňování majetku nebo případně také tržní hodnoty, nelze-li obvyklou cenu určit. K takto nově stanovené výši se vztahuje možnost až čtyřnásobného navýšení v případech hodných zvláštního zřetele.

### **K § 47 a § 51**

Návrh mění úpravu příslušnosti k vyvlastnění nemovité věci ve zkráceném řízení podle zákona o zajištění obrany tak, že nově příslušný je místo krajského úřadu nově Úřad rozvoje území České republiky. Ruší se pravidlo o podání návrhu Ministerstvu pro místní rozvoj při přesahu obvodu více krajských úřadů. V § 51 odst. 2 se obdobně zakládá příslušnost Úřadu rozvoje území ČR, místo krajského úřadu, k podání návrhu na zápis státu jako nového vlastníka do katastru nemovitostí v případě vyvlastnění.

## **Změna zákonů č. 222/1999 Sb., č. 128/2000 Sb., o obcích, č. 129/2000 Sb., o krajích, č. 131/2000 Sb., o hl. městě Praze, , ve znění pozdějších předpisů**

Pozměňovací návrh mění v zákonech o obcích, o krajích a o hlavním městě Praze pojem „zastavěný stavební pozemek” na pojem „pozemek zázemí stavby” v důsledku, změny tohoto termínu v § 12 písm. c) stavebního zákona.

V zákoně o hlavním městě Praze se dále ustanovení § 18 odst. 1 písm. h) uvádí do souladu s platným stavebním zákonem. Ustanovení tak přiznává městským částem hl. m. Prahy účastenství v řízení o povolení záměru.

## **Změna zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů**

Legislativně-technické změny související se změnou koncepce a terminologie ve stavebním zákoně, spočívající v nahrazení pojmu „zastavěné“ území pojmem „zastavitelné“ území a pojmu „zastavěný stavební pozemek“ pojmem „pozemek zázemí stavby“.

## **Změna zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů**

### **K § 10 a § 33**

Změny v zákoně o integrovaném záchranném systému jsou obdobné jako v zákoně č. 133/1985 Sb., o požární ochraně (viz výše). Výsledkem posuzování dokumentací, týkajících se záměrů povolovaných podle stavebního zákona z hlediska požadavků ochrany obyvatelstva orgánem Hasičského záchranného sboru bude nově závazné stanovisko pouze u staveb podle § 39 odst. 1 písm. d) zákona o požární ochraně, tedy u staveb kategorie III požárního rizika, neboť jde o stavby s nejvyššími požadavky na ochranu obyvatelstva a nejvyšším dopadem na chráněné veřejné zájmy (jde složitější stavby, např. nemocnice nebo školy). U staveb podle § 39 odst. 1 písm. c) zákona o požární ochraně, tedy staveb kategorie II požárního rizika, se namísto závazného stanoviska zavádí vyjádření jednodušší forma uplatnění požadavků ochrany obyvatelstva, která snižuje administrativní zátěž při zachování odborného posouzení a využitelnosti podkladu pro postupy podle stavebního zákona. Výslovně se stanoví příslušnost nadřízeného správního orgánu příslušného ke zrušení, potvrzení nebo změně vyjádření – generální ředitelství a závazného stanoviska – ředitel hasičského záchranného sboru kraje.

Pozměňovací návrh dále v této souvislosti doplňuje § 33 odst. 1 tak, že stanoviska vydávaná podle tohoto zákona jako podklad pro rozhodnutí o povolení záměru jsou kromě závazného stanoviska i vyjádřením podle správního řádu a stavebního zákona.

Úprava rovněž napravuje legislativní chybu při přijetí platného stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb.), kdy nebylo plně v § 33 odst. 1 promítnuto zrušení institutu územního souhlasu.

### **K § 27**

Výslovně se stanoví, že na kontrolu podle tohoto zákona se užije kontrolní řád.

### **K § 35**

Navrhuje změna v kompetencích při vydávání prováděcího právního předpisu - vyhlášky stanovující požadavky ochrany obyvatelstva v územním plánování a stavebně technické požadavky na stavby civilní ochrany nebo stavby dotčené požadavky civilní ochrany. Ministerstvo vnitra vydá vyhlášku po projednání s Úřadu rozvoje území České republiky (namísto s Ministerstvem pro místní rozvoj). Tato změna odráží nové institucionální uspořádání a posiluje roli Úřadu jako ústředního věcně příslušného orgánu pro oblast územního plánování a stavebního řádu.

## **Změna zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů**

### **K § 7**

Navrhovaná změna v § 7 odst. 1 zužuje rozsah hygienických požadavků, jejichž splnění jsou zařízení pro výchovu a vzdělávání povinna zajistit podle prováděcího právního předpisu. Z výčtu se vypouštějí požadavky na prostorové podmínky, provoz, osvětlení a vytápění, které jsou dostatečně regulovány obecnými technickými požadavky na stavby podle stavební legislativy, a jejich duplicitní úprava v prováděcím právním předpise k tomuto zákonu je nadbytečná. Prováděcí právní předpis tak bude nadále upravovat pouze hygienické požadavky na vybavení, úklid a nakládání s prádlem a mikroklimatické podmínky, tedy oblasti, u nichž je specifická regulace z hlediska ochrany veřejného zdraví nezbytná a které nelze pokrýt obecnou stavební úpravou.

### **K § 13**

Změna v § 13 odst. 1 nahrazuje dosavadní široce pojatou povinnost zajistit soulad vnitřního prostředí pobytových místností s hygienickými limity chemických, fyzikálních a biologických ukazatelů upravenou povinností splňovat při provozu stavby hygienické požadavky na mikroklimatické podmínky stanovené prováděcím právním předpisem. Požadavky na kvalitu vnitřního prostředí z hlediska chemických a biologických ukazatelů a dalších fyzikálních faktorů, jako je osvětlení či hluk, jsou dostatečně zajištěny prostřednictvím obecných technických požadavků na stavby a předpisů na úseku stavebního práva, a jejich samostatná regulace v rámci tohoto zákona vedla k nežádoucí duplicitě. Prováděcí právní předpis k tomuto ustanovení se tak soustředí výlučně na mikroklimatické podmínky, jejichž zajištění je závislé především na způsobu provozování stavby, a nikoli pouze na jejím stavebně-technickém řešení.

### **K § 41**

Návrh vkládá do § 41 nový odst. 8, podle nějž pokud práce s azbestem spočívá v odstranění stavby vyžadující povolení odstranění stavby podle stavebního zákona, doloží stavebník splnění povinností podle tohoto ustanovení stavebnímu úřadu v řízení o odstranění stavby. Povolení odstranění stavby v takovém případě nahrazuje povolení práce s azbestem podle § 41 odst. 3. Tato úprava integruje agendu povolování prací s azbestem do řízení o odstranění stavby a odstraňuje tím duplicitu v rozhodování.

### **K § 77, 78, 80 a 82b**

Návrh v souladu s principem integrace posuzování veřejných zájmů do řízení o povolení záměru převádí pravomoci orgánů ochrany veřejného zdraví při posuzování stavebních záměrů na stavební úřady.

Zásadní změnou tak je zánik postavení orgánů ochrany veřejného zdraví jako dotčených orgánů v řízeních podle stavebního zákona. Dosud to platilo pouze pro řízení týkajících se vyhrazených staveb. Požadavky na osvětlení, hluk či větrání jsou technickými parametry stavby, které jsou měřitelné a ověřitelné. Není důvod, aby je v rámci povolovacího řízení posuzoval separátně orgán ochrany veřejného zdraví.

Stavební úřady tak budou samy v rámci řízení o povolení záměru posuzovat splnění podmínek pro ochranu veřejného zdraví a při svém rozhodování budou přímo aplikovat hygienické limity a další požadavky stanovené tímto zákonem, tak jako to již podle současné úpravy činí Dopravní a energetický stavební úřad v řízeních týkajících se vyhrazených staveb. Tím dochází k významnému zjednodušení a urychlení povolovacích procesů, neboť stavebník již nebude muset získávat samostatná stanoviska orgánů ochrany veřejného zdraví.

Novela dále zahrnuje legislativně-technickou změnu v § 80 odst. 2, související se změnou koncepce a terminologie ve stavebním zákoně spočívající v nahrazení pojmu „zastavěné“ území pojmem „zastavitelné“ území.

### **K § 108**

Navrhuje se změna v kompetencích při vydávání prováděcích právních předpisů. Požadavky na členění a vybavení umělého koupaliště a sauny, požadavky na recirkulační systém a jeho vybavení, na

mikroklimatické podmínky a osvětlení umělého koupaliště a na mikroklimatické podmínky saun a požadavky na prostory zařízení pro výchovu a vzdělávání budou nově upraveny nařízením vlády namísto dosavadních vyhlášek jednotlivých ministerstev.

## **Změna zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů**

Navrhuje se úprava v § 11 odst. 1 písm. j), podle níž Ministerstvo průmyslu a obchodu uplatňuje stanovisko k územnímu rozvojovému plánu, zásadám územního rozvoje a územnímu opatření o stavební uzávěře pořizovanému Úřadem rozvoje území České republiky (namísto dosavadního „Ministerstvem pro místní rozvoj“).

## **Změna zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů**

### **K § 2**

Návrh doplňuje do § 2 odst. 2 písm. a) bodu 4 definici „vývodového vedení“ jako součásti elektrizační soustavy. Jedná se o vedení spojující výrobu elektřiny nebo zařízení pro ukládání elektřiny s místem připojení k přenosové nebo distribuční soustavě. Tyto změny reagují na rozvoj decentralizované výroby elektřiny a zajišťují, aby vývodová vedení byla jednoznačně zařazena do elektrizační soustavy.

### **K § 3**

Návrh upřesňuje v § 3 odst. 2 výčet licencovaných činností a staveb prováděných ve veřejném zájmu, pro jejichž zřízení lze odejmout nebo omezit vlastnické právo. Ve vazbě na nově zavedený pojem vývodového vedení se výslovně uvádí, že pro vývodové vedení výroby elektřiny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 100 MW a více nebo vývodové vedení stavby pro energetickou bezpečnost lze odejmout nebo omezit vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě podle zákona o vyvlastnění.

### **K § 17**

Návrh mění § 17 odst. 7 písm. j) bod 9 tak, že Energetický regulační úřad monitoruje dobu trvání povolovacího postupu pro zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů ve spolupráci s Úřadem rozvoje území České republiky (namísto dosavadního „Ministerstvem pro místní rozvoj“). Jedná se o legislativně-technickou změnu v důsledku zřízení Úřadu vymezení jeho kompetencí ve stavebním zákoně.

### **K § 45, 47, 68**

Návrh doplňuje v souvislosti se změnou pojmu „zastavěné území“ na pojem „zastavitelné území“ do § 45 odst. 2 písm. a) podmínku, že provozovatel distribuční soustavy hradí náklady na zřízení elektrické přípojky nízkého napětí v zastavitelném území pouze tehdy, je-li její délka do 50 m včetně. Dosavadní znění písm. a) tuto podmínku délky neobsahovalo, zatímco písm. b) upravující připojení mimo

zastavitelné území takovou podmínku již stanoví. Tato asymetrie zakládala stav, v němž by provozovatel distribuční soustavy byl v zastavitelném území povinen hradiť přípojky neomezené délky, ačkoliv mimo zastavitelné území délkové omezení platí. Návrhem se tato pravidla sjednocují.

Dále se v § 45 odst. 2, § 47 a § 68 provádí legislativně-technické úpravy, související se změnou koncepce a terminologie ve stavebním zákoně spočívající v nahrazení pojmu „zastavěné“ území pojmem „zastavitelné“ území.

V § 68 odst. 2 písm. a) se doplňují technologické objekty o tlakové úrovni do 4 bar jako další kategorie plynárenských zařízení, na něž se vztahuje ochranné pásmo 1 m, resp. 2 m, s výjimkou regulačních stanic, které jsou nově upraveny samostatně. Úprava písm. d) pak rozšiřuje rozsah ochranného pásma 4 m na každou stranu i na regulační stanice o tlakové úrovni do 4 bar včetně, vedle dosavadních technologických objektů o tlakové úrovni nad 4 bary. Důvodem pro vyčlenění regulačních stanic do samostatné kategorie s přísnějším ochranným pásmem je jejich vyšší bezpečnostní riziko bez ohledu na tlakovou úroveň.

## **Změna 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**

Navrhované změny zákona o posuzování vlivů na životní prostředí reflektují zejména zrušení institutu jednotného environmentálního stanoviska a jeho nahrazení maximální integrací posuzování vlivů na životní prostředí přímo do řízení o povolení záměru před stavebním úřadem, případně do procesu posouzení vlivů na životní prostředí, je-li pro záměr potřeba.

### **K § 1**

Do posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona EIA se nově integruje vyhodnocení vlivů záměru na významný krajinný prvek podle § 4 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny a na krajinný ráz podle § 12 téhož zákona, pokud jsou pro posuzovaný záměr potřebné. Pokud tedy záměr vyžaduje souhlas orgánu ochrany přírody k zásahu do významného krajinného prvku nebo ke snížení nebo změně krajinného rázu, stává se vyhodnocení těchto vlivů povinnou součástí posuzování podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Závazné stanovisko EIA v takovém případě nahrazuje tyto souhlasy orgánů ochrany přírody a obsahuje opatření pro snížení nebo kompenzaci negativních vlivů záměru na tyto chráněné hodnoty. V případech, kdy jsou vlivy záměru na významný krajinný prvek nebo krajinný ráz věcně součástí celkového posouzení záměru, je účelné, aby tyto vlivy byly posouzeny ve společném procesu a aby navazující závazné stanovisko obsahovalo i odpovídající opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci negativních vlivů na tyto chráněné hodnoty. Taková integrace je slučitelná i s právem Evropské unie. Směrnice 2011/92/EU vyžaduje, aby u záměrů, které mohou mít významný vliv na životní prostředí, byly jejich vlivy před povolením řádně identifikovány, popsány a vyhodnoceny a aby rozhodnutí, jímž je záměr povolen, reflektovalo výsledek tohoto posouzení a obsahovalo odpovídající podmínky a opatření. Současně směrnice připouští, aby členské státy, je-li to vhodné, zajistily koordinované nebo společné postupy pro naplnění požadavků unijního environmentálního práva. Navržená úprava je právě projevem takové koordinace: souhlasy k zásahu do významného krajinného prvku a ke snížení nebo změně krajinného rázu nejsou nově vydávány odděleně, ale jejich věcný obsah je integrován do závazného stanoviska EIA, které se tak stává komplexnějším podkladem pro povolení záměru.

### **K § 3**

Návrh odstraňuje v písm. g) bod 1 legislativně-technickou chybu vzešlou z konsolidačního konfliktu při zapracovávání několika různých úprav téhož ustanovení skrze zákon č. 284/2021 Sb. a zákon č. 149/2023 Sb., přičemž zakotvuje to znění předmětného ustanovení, které bylo součástí části páté

zákona č. 149/2023 Sb. „Řízení s posouzením vlivů“ bylo institutem dřívější verze nového stavebního zákona (tj. zákona č. 283/2021 Sb.), nicméně jeho aktuálně platná a účinná verze jej již neobsahuje, a není tedy důvod, aby jej zákon o posuzování vlivů na životní prostředí jakkoliv reflektoval.

Dále dochází k vypuštění správních řízení o stanovení dobývacího prostoru vedených podle zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze seznamu uvedeného v § 3 písm. g) zákona č. 100/2001 Sb. Vypuštěním z tohoto seznamu přestanou být řízení o stanovení dobývacího prostoru tzv. navazujícím řízením. To bude mít zásadní zjednodušující dopad na průběh a vedení těchto správních řízení, aniž by to mohlo mít dopad na životní prostředí nebo veřejné zdraví, neboť stanovením dobývacího prostoru se záměr těžby, resp. jeho realizace nepovoluje. Jedná se o specifický typ rozhodnutí o způsobu budoucího využití území, avšak bez rozhodnutí o povolení hornické činnosti toto využití není možné – jinými slovy stanovením dobývacího prostoru není povolen záměr, který by mohl způsobit jakékoliv dopady na životní prostředí nebo veřejné zdraví, jedná se pouze o „administrativní“ rozhodnutí, které je formální povahy a v území se bez dalšího fyzicky nijak neprojeví. Řízením, které o záměru, resp. jeho povolení rozhoduje a po jehož vydání bude možné již záměr těžby realizovat, tedy i působit potenciální vlivy na životní prostředí, je řízení o povolení hornické činnosti, a to samozřejmě musí v seznamu uvedeném v § 3 písm. g) zákona č. 100/2001 Sb. zůstat. V řízení o stanovení dobývacího prostoru se nově nebude dokládat splnění požadavků zákona č. 100/2001 Sb., tzn. nebude se dokládat tzv. negativní závěr zjišťovacího řízení (jako doklad toho, že stanovení dobývacího prostoru nepodléhá posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb.) ani závazné stanovisko EIA. Na řízení o stanovení dobývacího prostoru se zcela přestanou vztahovat specifika pro navazující řízení stanovená v § 9a odst. 3, 6 a 7 a v § 9b až 9f zákona č. 100/2001 Sb. Z hlediska chronologie přípravy těžebních záměrů bude mít tato změna dopad v tom smyslu, že těžební organizace si nejprve zajistí stanovení dobývacího prostoru, vč. nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Postupy podle zákona č. 100/2001 Sb. budou provedeny v době před zahájením řízení o povolení hornické činnosti (pokud ta dikci některého z bodů přílohy č. 1 k zákonu č. 100/2001 Sb. naplní), přičemž záměrem v těchto postupech podle zákona č. 100/2001 Sb. bude těžba (resp. etapa těžby) ve stejném rozsahu, jakého se následně bude týkat řízení o povolení hornické činnosti. Výhledové stavy, tj. předpokládaný výsledný rozsah těžby v celém dobývacím prostoru, uvažovaný v budoucnu nad rámec aktuálně předkládaného návrhu POPD, nebudou v daném postupu podle zákona č. 100/2001 Sb. předmětem aktuálního posuzování, ale budou v tomto postupu standardně zmíněny, adekvátně popsány a adekvátně vyhodnoceny v rámci kumulativních vlivů.

#### **K § 4**

S ohledem na terminologii stavebního zákona se jeví již zbytečné používání termínu „umístění nebo provedení záměru“, neboť platný stavební zákon nahradil dřívější územní řízení a stavební řízení jediným řízením o povolení záměru, v němž dochází k povolení jeho umístění i výstavby, resp. provedení (realizace). V § 4 odst. 4 dochází k úpravě odkazu na vybraná ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny, který se v důsledku změn v jeho § 45i účinných od 1. 1. 2024 stal neaktuálním.

#### **K § 6 a 7**

V úpravě procesu zjišťovacího se zohledňuje zrušení jednotného environmentálního stanoviska a možnost integrace posuzování dalších složek životního prostředí. V rámci zjišťovacího řízení se upřeshňují informace, které je vhodné uvést do dokumentace. Dotčené orgány jsou v tomto směru povinny ve svých vyjádřeních k oznámení uvést, jaké skutečnosti a podklady z hlediska jimi dotčených zájmů je nezbytné doložit pro následné vyhodnocení vlivů záměru.

V odstavci 5 se mění systematika úpravy obsahu závěru zjišťovacího řízení. Úpravou dochází k odstranění výkladových nejasností týkajících se tzv. pozitivního zjišťovacího řízení dle § 7 odst. 5 zákona, jenž se liší v případě záměrů kategorie I (v rámci přílohy č. 1 zákonu), které podléhají pouze tzv. scopingové formě zjišťovacího řízení (tj. upřesnění informací k zahrnutí do dokumentace vlivů záměru na životní prostředí), a záměrů kategorie II, jež podléhají jak scopingové, tak tzv. screeningové formě zjišťovacího řízení (tj. určení, zda záměr podléhá plnému posouzení vlivů na životní prostředí). Dosavadní ustanovení § 7 odst. 5 zákona však tuto skutečnost nereflexuje zcela dostatečně, když výslovně hovoří o obsahu pozitivního závěru zjišťovacího řízení jen ve vztahu k záměrům kategorie

II (a navíc jen ve vztahu ke screeningovému aspektu zjišťovacího řízení), což pak při aplikaci jiných ustanovení zákona, která na toto odkazují, např. u tříleté lhůty pro předložení dokumentace dle § 8 odst. 1, může vyvolávat dojem, že je v případě záměrů z kategorie I uplatnit nelze. Návrh tedy větu první v § 7 odst. 5 zákona nahrazuje dvěma novými větami, přičemž první z nich se týká závěru zjišťovacího řízení pro záměry dle odst. 1, tedy podle § 4 odst. 1 písm. a) zákona, přičemž uvádí, že se pro ně vydává odůvodněný písemný závěr scopingového charakteru obsahující údaje dle příslušných kapitol přílohy č. 3 k zákonu. Druhá z těchto nových vět se pak týká (tzv. pozitivního) závěru zjišťovacího řízení pro záměry dle odst. 2, tedy podle § 4 odst. 1 písm. b) zákona, jež podléhají jak screeningu, tak scopingu, přičemž uvádí, že podléhá-li daný záměr posouzení (tj. plnému procesu EIA), taktéž se vydává odůvodněný písemný závěr, jehož náležitosti se řídí stejnými ustanoveními jako v případě záměrů, na něž dopadá nová věta první (ta se zde proto uplatní obdobně). Tyto změny zároveň nepřinášejí žádné nové povinnosti, pouze odráží stávající aplikační praxi vycházející z logického a systematického výkladu příslušných ustanovení zákona.

Kromě toho se v odstavci 8 upřesňuje, že oznamovatel, dotčená veřejnost uvedená v § 3 písm. i) bodě 2 a dotčené územní samosprávné celky mají právo podat odvolání pouze proti výroku podle odstavce 6, s ohledem na to, že pouze výrok dle odstavce 6 tohoto ustanovení je vydáván formou rozhodnutí, proti němuž lze podat odvolání.

#### **K § 9a**

V návaznosti na změny v předchozích ustanoveních § 9a odst. 1 nově stanoví, že pokud jde o záměr vyžadující souhlas orgánu ochrany přírody k zásahu do významného krajinného prvku nebo ke snížení nebo změně krajinného rázu, nahrazuje závazné stanovisko EIA tyto souhlasy, včetně návrhu opatření pro snížení nebo kompenzaci negativních vlivů záměru na významný krajinný prvek nebo krajinný ráz.

Doplnění § 9a odst. 6 a 7 reaguje na zvláštnosti mezistátního navazujícího řízení. V běžném navazujícím řízení lze otázku aktuálnosti stanoviska EIA a jeho případného ověření řešit v návaznosti na podání žádosti o zahájení řízení. V případě mezistátního navazujícího řízení však takový postup nepostačuje. Již v okamžiku zahájení řízení musí být totiž k dispozici úplný a aktuální soubor podkladů, který lze bez prodlení zaslat dotčenému státu a zpřístupnit jeho veřejnosti. Z tohoto důvodu se nově stanoví, že oznamovatel předloží dokumenty podle odstavce 6 příslušnému úřadu vždy před podáním žádosti o zahájení mezistátního navazujícího řízení a že závazné stanovisko podle odstavce 7 přiloží přímo k této žádosti. Tato úprava sleduje vyšší právní jistotu a plnou slučitelnost s přeshraničním režimem podle unijního i mezinárodního práva. Článek 7 směrnice 2011/92/EU vyžaduje, aby dotčený stát obdržel relevantní informace, měl možnost účastnit se postupu a aby se jeho veřejnosti dostalo možnosti vyjádřit se dříve, než je vydáno rozhodnutí o povolení projektu. Obdobně články 3 až 5 Úmluvy z Espoo vycházejí z toho, že dotčenému státu má být včas oznámen navrhovaný záměr, předána dokumentace EIA a umožněny konzultace ještě před konečným rozhodnutím. Jestliže by v době zahájení mezistátního navazujícího řízení nebyla otázka aktuálnosti závazného stanoviska EIA již vyřešena, zvyšovalo by to riziko dodatečných procesních korekcí, neúplných podkladů nebo opožděného informování dotčeného státu a jeho veřejnosti.

#### **K § 9f**

Mění se celé znění § 9f, upravujícího mezistátní navazující řízení. Nová úprava zjednodušuje a zpřehledňuje postup při informování dotčených států. Nový odst. 1 spojuje oznámení o zahájení řízení s informováním dotčeného státu – správní orgán příslušný k vedení navazujícího řízení spolu s oznámením o zahájení řízení informuje dotčený stát o možnosti účasti jeho veřejnosti, dotčené veřejnosti a dotčených samosprávných celků a zasílá mu závazné stanovisko EIA a informaci o způsobu zpřístupnění dalších podkladů. Tím se výslovně propojuje zahájení řízení s přeshraniční informační povinností a zajišťuje se, aby veřejnost dotčeného státu měla v navazujícím řízení reálně srovnatelnou možnost účasti jako veřejnost v tuzemsku. Tento přístup odpovídá čl. 7 směrnice 2011/92/EU i Úmluvě z Espoo. Směrnice výslovně požaduje, aby informace byly předány dotčenému státu a aby veřejnosti na jeho území byla dána možnost vyjádřit se dříve, než bude vydáno rozhodnutí o povolení projektu. Úmluva z Espoo pak v člancích 3 až 6 staví na téže logice: dotčený stát musí být notifikován, musí obdržet dokumentaci EIA, musí mít možnost konzultací a následně i přístup ke konečnému rozhodnutí

a jeho odůvodnění. Nový odst. 2 upravuje oznámení rozhodnutí v navazujícím řízení dotčeným státům. Jde o výslovné promítnutí požadavku, aby dotčený stát obdržel nejen informace o zahájení řízení, ale i informaci o jeho výsledku a o úvahách, na nichž bylo rozhodnutí založeno. To odpovídá článku 6 Úmluvy z Espoo, podle něhož mají strany zajistit, aby v konečném rozhodnutí byly náležitě zohledněny výsledky posouzení a konzultací, a aby konečné rozhodnutí včetně důvodů a úvah, na nichž je založeno, bylo dotčenému státu předáno. Nový odst. 3 určuje počátek běhu lhůt pro uplatnění práv subjektů dotčeného státu – lhůty začínají běžet od zveřejnění informací na úřední desce správního orgánu příslušného k vedení mezistátního navazujícího řízení, přičemž se prodlužují o 20 dnů oproti obecné úpravě (bez mezistátního prvku). Smyslem této úpravy je zavést objektivně zjistitelný a v českém právním prostředí jednoznačný okamžik, od něhož se budou lhůty odvíjet, a současně kompenzovat čas nezbytný pro předání, překlad a zveřejnění informací na území dotčeného státu. Kombinace jednotného počátku lhůt a jejich prodloužení má zajistit, aby přeshraniční prvek nevedl ani k právní nejistotě správního orgánu, ani k faktickému zkrácení procesních práv dotčených osob. Toto pravidlo je třeba vykládat v souladu s účelem přeshraniční účasti. Použitelné je za předpokladu, že správní orgán současně bez zbytečného odkladu zašle dotčenému státu všechny zákonem předepsané informace v českém jazyce a v úředním jazyce dotčeného státu a vyzve jej k jejich zveřejnění. Tím lze zachovat požadavek, aby veřejnost dotčeného státu měla reálně srovnatelnou možnost se řízení účastnit, jak požaduje čl. 7 směrnice 2011/92/EU.

Důležitou věcnou změnou je upřesnění, kdy, určitá část nebo etapa záměru nemůže sama o sobě mít významný vliv na území dotčeného státu. Je tomu tak dle nově doplněné úpravy v odst. 4 v případě, že nemá bezprostřední dopad na ty vlivy záměru, které byly v procesu posuzování vlivů na životní prostředí vyhodnoceny jako přeshraniční. Pokud je taková část záměru samostatně předmětem navazujícího řízení, není toto řízení vedeno jako „mezistátní“. Smyslem této úpravy je zabránit neúčelnému opakování mezistátního procesního režimu u skutečně technických nebo lokálně omezených etap, avšak nikoli otevřít prostor pro účelové dělení záměru nebo pro vyloučení přeshraniční účasti tam, kde by etapa mohla mít byť zprostředkovaný význam pro přeshraniční vlivy. Takový výklad odpovídá jak směrnici 2011/92/EU, tak i Úmluvě z Espoo, které stojí na materiálním hodnocení pravděpodobných významných přeshraničních účinků, nikoli na formálním označení části záměru jako samostatné etapy.

#### **K § 10f a § 16**

Zakládá se výslovná povinnost zveřejnit zápis z veřejného projednání i příslušnému úřadu dle zákona č. 100/2001 Sb. (tj. orgánu SEA) postupem dle jeho § 16. Ustanovení § 10f odst. 4 věta druhá totiž zakotvuje povinnost předkladatele koncepce zaslat zápis z veřejného projednání příslušnému úřadu a současně jej zveřejnit na internetu, ovšem orgán SEA tuto povinnost explicitně nemá, ačkoliv v praxi je zápis spolu se všemi ostatními informacemi vztahujícími se k posuzování vlivů koncepce na životní prostředí, vesměs v Informačním systému SEA zveřejňován.

#### **K § 10g**

V § 10g odst. 2 se v rámci odstranění možných výkladových nejistot pojem „kompenzační opatření“ sesoulaďuje s obdobně použitou terminologií ve vztahu ke zmírňování identifikovaných potenciálních negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví v § 10e odst. 5, případně již ve smyslu § 10b odst. 4. Využití stávajícího pojmu „kompenzační opatření“ by totiž mohlo vzbuzovat nežádoucí dojem, že se jedná o opatření ve smyslu § 45i odst. 4 až 8 zákona č. 114/1992 Sb., která ve svém stanovisku stanovuje orgán ochrany přírody, a nikoliv orgán SEA v tzv. stanovisku SEA dle § 10g zákona č. 100/2001 Sb.

#### **K § 10i**

Navrhuje se odstranění legislativně-technické chyby vzešlé z konsolidačního konfliktu při zapracovávání několika různých úprav téhož ustanovení skrze zákon č. 284/2021 Sb. a zákon č. 149/2023 Sb., přičemž zakotvuje to znění předmětného ustanovení, které bylo součástí části páté zákona č. 149/2023 Sb., avšak do aktuálně účinného znění zákona č. 100/2001 Sb. se nepropsalo.

## K § 11

Odstraňuje se dříve vzniklá legislativně-technická chyba v ustanovení týkajícím se mezistátního posuzování, kdy se nahrazuje zkratka „KÚ“ slovy „Orgán kraje“, a to plně v souladu s aktuálním zněním tabulky uvedené v příloze č. 1 k zákonu, potažmo § 21 a 22 zákona, které již s účinností od 1. 1. 2024 nepracují se zkratkou „KÚ“, nýbrž právě se slovy „Orgán kraje“, což však ve znění § 11 odst. 3 nebylo při přípravě a přijímání zákona č. 149/2023 Sb. zohledněno.

## K § 21

S ohledem na transformaci Dopravního a energetického stavebního úřadu na Úřad rozvoje území České republiky se upravuje písm. c) bod 3. Dále se zpřesňuje písm. k), kam se doplňuje, že Ministerstvo životního prostředí vydává stanovisko nejen k posouzení vlivů provádění politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu zásad územního rozvoje ale i k posouzení provádění jejich změn. Jde o odstranění možných výkladových nejasností ve vztahu ke kompetenci MŽP dle § 21 písm. k) zákona, resp. k jejímu formulačnímu sesouladění s obdobnou kompetencí orgánu kraje zakotvenou v § 22 písm. d), dle níž orgán kraje jako příslušný úřad vydává stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu i v případě jeho změn, přičemž analogická zmínka o změnách PÚR a ÚPD v § 21 písm. k) zcela nesystémově chybí, avšak v praxi k vydávání stanoviska SEA v těchto případech zcela standardně dochází.

## K § 23

V odstavci 5 se upřesňuje se, že možnost Ministerstva životního prostředí vyhradit si posouzení záměru, k jehož posouzení je příslušný orgán kraje, trvá pouze buď do právní moci rozhodnutí podle § 7 odst. 6, tedy negativního závěru zjišťovacího řízení, nebo do vydání závazného stanoviska k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle § 9a odst. 1.

## K příloze č. 6

Popsané změny v rozsahu posuzování a možném obsahu závazného stanoviska EIA si vyžádaly také přiměřené doplnění přílohy č. 6 zákona. Součástí dokumentace je nově informace, zda jde o záměr vyžadující souhlas orgánu ochrany přírody k zásahu do významného krajinného prvku nebo ke snížení nebo změně krajinného rázu.

## Změna zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Navrhovaná změna vodního zákona vychází z reformy povolování stavebních záměrů provedené novým stavebním zákonem a sleduje její ústřední cíl: zajistit integraci ochrany veřejných zájmů chráněných vodním zákonem do řízení o povolení záměru vedených podle stavebního zákona.

Stěžejní systémovou změnou je přesun části kompetencí dosavadních vodoprávních úřadů na stavební úřady v případech, kdy se rozhodování o ochraně vod pojí s povolováním záměrů podle stavebního zákona. Vodoprávní úřad přitom neopouští svou odbornou roli – namísto vydávání samostatných správních aktů vydává vyjádření jako odborný podklad pro rozhodnutí stavebního úřadu. Věcná ochrana vodohospodářských zájmů je tak zachována, avšak procesně integrována.

Vedle tohoto systémového přesunu reaguje návrh na praktické zkušenosti s aplikací vodního zákona. Doplnují se nové výjimky z povinnosti opatřit si povolení k nakládání s vodami pro nejběžnější formy hospodaření se srážkovými vodami, upřesňuje se povaha odvádění vod do kanalizace a zavádí se nová možnost povolovat záměry v aktivních zónách záplavových území tam, kde jsou realizována funkční protipovodňová opatření.

Současně dochází k terminologickým změnám, kdy se nahrazuje pojem „zastavěné území“ pojmem „zastavitelné území“ v souladu s novou koncepcí stavebního zákona.

## **K § 8**

Do odstavce 3 se doplňují nová písmena i) a j) v rámci výčtu případů, kdy není třeba vydávat povolení k nakládání s vodami, a to právě v souvislosti s nejčastějšími způsoby nakládání s vodami souvisejícími se záměry povolovalými podle stavebního zákona. Jde o vsakování srážkové vody a akumulace srážkové vody a její následné využití nebo řízené odvádění do kanalizace. Jedná se o opatření, která jsou z hlediska hospodaření s vodami v krajině i v zastavěném prostředí žádoucí, přičemž jejich dopad na stav vod je zpravidla pozitivní nebo přinejmenším zanedbatelný. Povinnost opatřit si povolení k takovým činnostem proto představovala zbytečnou administrativní překážku při realizaci opatření přínosných pro vodní hospodářství. Soulad těchto aspektů povolení záměru s právními předpisy, především s požadavky na výstavbu, budou posuzovat stavební úřady.

Dále se doplňuje odstavec 5, který upřesňuje, že o nakládání s vodami se nejedná, je-li srážková voda nebo odpadní voda odváděna do kanalizace k tomu určené.

## **K § 9**

Dosavadní odstavec 10 stanovil, že rozhodnutí o výjimce podle § 23a odst. 8 je pro záměry povolované podle stavebního zákona podmínkou vykonatelnosti povolení záměru. Toto ustanovení se ruší jako nadbytečné, neboť podle § 23a odst. 9 záměr bez této výjimky nelze ani povolit.

## **K § 13, 47, 55, 56, 59, 59a a 62**

V těchto ustanoveních se dosavadní označení „vodoprávní úřad“ nahrazuje označením „stavební úřad“. Jde o promítnutí přesunu kompetencí do konkrétních ustanovení. V § 13 jde o stanovení lhůty k uvedení vodního díla do původního stavu. V § 47 a 56 se tato změna týká rozhodování o rozsahu povinností vlastníků pozemků u staveb k vodohospodářským melioracím, v § 55 rozhodování v pochybnostech o tom, zda se jedná o vodní dílo. V § 59 jde o ukládání opatření k odstranění vad na vodním díle, v § 59a o vydávání osvědčení pro zápis služebnosti ve prospěch vodního díla do katastru nemovitostí a v § 62 pak o rozhodování o dalších povinnostech při technickobezpečnostním dohledu.

## **K § 17**

Dosavadní závazné stanovisko vodoprávního úřadu podmiňující povolení záměru, který může ovlivnit vodní poměry, se pro záměry povolované podle stavebního zákona nahrazuje vyjádřením vodoprávního úřadu jako odborným podkladem pro rozhodnutí stavebního úřadu. Vodoprávní úřad tak nadále posuzuje splnění podmínek z hlediska vodního zákona, avšak výsledkem jeho posouzení je vyjádření, nikoliv závazné stanovisko.

Odstavec 4 proto nově výslovně odlišuje oba režimy: pro záměry, které nejsou povolované podle stavebního zákona, je souhlas vodoprávního úřadu nadále závazný pro příslušné orgány; pro záměry povolované podle stavebního zákona se vydává vyjádření jako podklad pro rozhodnutí.

Nový odstavec 7 doplňuje specifický mechanismus pro situace, kdy záměr povolovaný stavebním zákonem může vést ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu vodního útvaru. Vodoprávní úřad v takovém případě ve svém vyjádření výslovně uvede, že bez výjimky podle § 23a odst. 8 záměr nelze povolit ani provést.

## **K § 59**

Do výčtu povinností vlastníků vodních děl v odstavci 1 se doplňuje nové písmeno k), které ukládá vlastníkově vodního díla povinnost zajistit zvláštní úpravu přelivu nebo výpusti podle rozhodnutí stavebního úřadu. Tím se rozšiřuje stávající povinnost reagovat na rozhodnutí vodoprávního úřadu v § 59 odst. 1 písm. g) na rozhodnutí stavebního úřadu jako nového kompetentního orgánu ve věcech vodních děl.

## **K § 67**

Dochází k rozšíření výčtu staveb v odstavci 1, které lze v aktivní zóně výjimečně realizovat i bez splnění podmínky protipovodňové ochrany. Do výčtu se nově zařazuje zelená infrastruktura, veřejná prostranství a stavby občanského vybavení pro sport, kulturu a volnočasové aktivity, a to za podmínky,

že nebudou oploceny a půjde je v případě povodňového nebezpečí neprodleně odstranit. Výslovně se také upřesňuje, že omezení v aktivní zóně se nevztahuje na mobiliář, který není stavbou podle stavebního zákona.

Dále se vkládá nový odstavec 4, rozšiřující možnosti výstavby v aktivní zóně záplavového území. Dosavadní právní úprava zakazovala v aktivní zóně záplavového území povolovat a provádět stavby s výjimkou taxativně vyjmenovaných vodních děl a nezbytné infrastruktury podle odst. 1. V praxi to bránilo realizaci záměrů na pozemcích, které jsou nebo v dohledné době budou v důsledku povolených protipovodňových opatření fakticky chráněny před povodní. Nová úprava umožňuje, aby byl záměr v aktivní zóně povolen za podmínky, že pozemek bude chráněn v důsledku povolené ucelené části trvalých či mobilních protipovodňových opatření. Práva a povinnosti vyplývající z povolení lze vykonávat teprve ode dne dokončení stavby protipovodňové ochrany, nejpozději však do pěti let od nabytí právní moci povolení záměru. Tato vazba zajišťuje, že záměr a reálná ochrana před povodní jsou na sobě funkčně závislé a povolení záměru nemůže být zneužito k zahájení výstavby bez faktické protipovodňové ochrany.

#### **K § 104**

Stavební úřady jsou vyňaty z výčtu vodoprávních úřadů v odstavci 2, neboť kdykoliv zákon přiznává kompetenci stavebnímu úřadu, uvádí ji nově výslovně (viz výše odůvodnění ke změnám v § 13, 47 atd.). Dosavadní odstavec 4, upravující postup při záměrech podléhajících jednotnému environmentálnímu stanovisku, se nahrazuje novým odstavcem 4, který obecně řeší záměry povolované podle stavebního zákona, při jejichž provádění nebo po jejich dokončení mohou být dotčeny zájmy chráněné vodním zákonem. Vodoprávní úřad v takovém případě vydá místo závazného stanoviska vyjádření, sloužící jako odborný podklad pro rozhodnutí stavebního úřadu. Pokud by provedení záměru mohlo vést ke zhoršení stavu vod nebo znemožnění dosažení dobrého stavu, uvede to vodoprávní úřad výslovně ve vyjádření spolu s upozorněním, že bez výjimky podle § 23a odst. 8 záměr nelze povolit.

#### **K § 107**

V § 107 upravujícím působnost krajských úřadů se zpřesňuje výčet kompetencí tak, aby odpovídal nové úpravě. Výslovně se doplňuje, že krajský úřad vydává ve věcech své působnosti nejen závazná stanoviska, ale nově i vyjádření.

#### **K § 107a**

Ustanovení § 107a, vymezující působnost stavebních úřadů, se nahrazuje novou, obecněji formulovanou verzí. Namísto dosavadního podrobného výčtu konkrétních úkonů nové ustanovení stručně konstatuje, že stavební úřady vykonávají působnost ve věcech vodních děl v rozsahu stanoveném vodním zákonem. Kompetence stavebních úřadů jsou nově podrobně specifikovány v jednotlivých hmotněprávních i procesních ustanoveních vodního zákona. Důvodem je snaha předejít případným výkladovým rozporům.

#### **K § 108**

Návrh mění § 108 odst. 2 tak, že Ministerstvo zemědělství a Ministerstvo životního prostředí uplatňují stanoviska k územně plánovací dokumentaci, je-li jejím pořizovatelem kraj nebo Úřad rozvoje území České republiky (namísto dosavadního „krajský úřad jako úřad územního plánování nebo Ministerstvo pro místní rozvoj“). Jedná se o změnu reagující na změny v kompetencích a příslušných orgánů podle novely stavebního zákona.

#### **K § 115**

Z ustanovení § 115 se vypouští dosavadní odstavec 1, který ukládal vodoprávním úřadům postupovat při rozhodování o vodních dílech a vodohospodářských úpravách podle stavebního zákona. Toto pravidlo se stalo obsoletním poté, co stavební úřady přebírají agendu povolování vodních děl přímo. Zbývající odstavce se přečíslovávají. Dochází rovněž k vypuštění stávajícího odstavce 20 s ohledem na nedokončenou digitalizaci

#### **K § 119 a 125d**

V obou ustanoveních upravujících přestupky vlastníků a stavebníků vodních děl se doplňuje nové písmeno i), resp. j), které sankcionuje nesplnění povinnosti zajistit zvláštní úpravu přelivu nebo výpusti podle § 59 odst. 1 písm. k), s ohledem na hmotněprávní povinnost vloženu do § 59 odst. 1.

#### **K § 125l**

Doplňuje se výčet přestupků, souvisejících s povolováním záměrů podle stavebního zákona a podmínkami těchto rozhodnutí, stanovených na základě vodního zákona, k jejichž projednání je příslušný stavební úřad. Tato úprava je přímým důsledkem přesunu věcných kompetencí ze vodoprávních úřadů na stavební úřady v oblasti vodních děl. Přestupky vázané na povinnosti vlastníků a stavebníků vodních děl by logicky měl projednávat správní orgán, do jehož věcné působnosti tato agenda nově náleží, tedy stavební úřad.

### **Změna zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů**

V oblasti pohřebnictví dochází k částečné integraci kompetencí do státní stavební správy. Stavební úřady se stávají orgány s působností a odborností na úseku ochrany veřejného zdraví a ochrany vod. Z toho důvodu již nevydávají dotčené orgány podle zákona o pohřebnictví stanoviska a vyjádření z hlediska ochrany veřejného zdraví a ochrany vod k řízení o návrhu na povolení záměru podle stavebního zákona. Stavební úřady tak samy nově posuzují splnění podmínek ochrany veřejného zdraví při povolování záměrů zřízení veřejných pohřebišť a krematorií. Tím dochází k zjednodušení povolovacích procesů a snížení administrativní zátěže stavebníků.

U krematorií je v § 12 rušen požadavek na vydání závazného stanoviska krajské hygienické stanice. U veřejných pohřebišť je v § 17 rušen požadavek na vydání závazného stanoviska krajské hygienické stanice a vodoprávní úřady nově namísto závazného stanoviska vydávají vyjádření. Dále se ruší odkaz na jednotné enviromentální stanovisko v § 17 odst. 2.

Podle nové úpravy se integrují pouze správní akty související s umisťováním a realizací stavebních záměrů. Na stavební úřady nepřechází působnost krajských hygienických stanic nebo krajských úřadů schvalovat řád pro provádění balzamací a konzervace podle § 10 odst. 1, schvalovat řád krematoria podle § 14 odst. 3 písm. b) nebo vydávat souhlas s provozováním veřejného pohřebiště podle § 18 odst. 3.

### **Změna zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů**

#### **K § 4**

Návrh nahrazuje v § 4 odst. 6 pojem „úřad územního plánování“ pojmem „orgán územního plánování“, s ohledem na zrušení úřadů územního plánování ve stavebním zákoně.

#### **K § 23**

Tato změna umožňuje, aby namísto ochranných pásem, vznikajících podle tohoto ustanovení „ze zákona“ u vodovodních řadů a kanalizačních stoka bylo jejich ochranné pásmo stanoveno v odůvodněných případech „ad hoc“ rozhodnutím stavebního úřadu v potřebném rozsahu.

#### **K § 40**

Nahrazuje se dosavadní zmocnění Ministerstva pro místní rozvoj vydávat vyhlášku k provedení § 11 odst. 3 a § 12 odst. 1 zákona o vodovodech a kanalizacích novým zmocněním. Nově vydává příslušný

prováděcí právní předpis vláda vydá na návrh Úřadu rozvoje území České republiky. Tato změna reflektuje nové institucionální uspořádání veřejné správy v oblasti územního plánování a stavebního řádu, v němž Úřad rozvoje území České republiky přebírá od Ministerstva pro místní rozvoj postavení ústředního orgánu v oblasti stavebního řádu.

## **Změna zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů**

Legislativně-technické změny související se změnou koncepce a terminologie ve stavebním zákoně spočívající v nahrazení pojmu „zastavěné“ území pojmem „zastavitelné“ území.

Návrh dále v § 12 odst. 3 ruší úvodní podmínku „Je-li to v souladu s územním plánem“, která podle platné úpravy podmiňuje upuštění od souhlasu s vynětím ze zemědělského půdního fondu a vydávání rozhodnutí o povolení záměru pro změny druhů pozemků, výstavbu polních a lesních cest a další společná zařízení zahrnutá do schváleného návrhu pozemkových úprav. Podle nového znění se tak tyto výjimky z obecných požadavků se uplatní vždy, je-li příslušné opatření zahrnuto do schváleného návrhu pozemkových úprav. Změna je odůvodněna tím, že schválený návrh pozemkových úprav sám o sobě představuje dostatečný základ pro realizaci společných zařízení.

## **Změna zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů**

Navrhované změny soudního řádu správního sledují dva základní cíle. Jednak jimi mají být promítnuty potřebné změny, které si vyžádá předložená novela stavebního zákona a souvisejících předpisů. Jednak mají odstranit některé výkladové nejasnosti, které by mohly vzniknout v souvislosti s poslední velkou novelou soudního řádu správního provedenou zákonem č. 314/2025 Sb.).

### **K § 7**

V § 7 odst. 4 s. ř. s. se promítá nezbytná úprava vyplývající z nahrazení Dopravního a energetického stavebního úřadu Úřadem rozvoje území České republiky. Navrhuje se zároveň v této souvislosti specifikovat a zúžit zvláštní věcnou a místní příslušnost Krajského soudu v Ostravě tak, aby se tento soud specializoval výhradně na rozhodování sporů vzešlých z povolování stavebních záměrů podle části šesté stavebního zákona. Právě v této oblasti je totiž třeba zajistit maximální rychlost a efektivitu soudního přezkumu a praxe ukazuje, že zahlcení Krajského soudu v Ostravě dalšími žalobami a návrhy z oblasti stavebního práva, např. ve věcech správního trestání, nevede ke kýženému cíli. Uvedeným omezením speciální příslušnosti budou příslušné senáty Krajského soudu v Ostravě odbřemeněny od jiných stavebních věcí a uvolněný prostor budou moci věnovat té části stavebního práva, kde je urychlení soudního přezkumu nejvíce žádoucí.

### **K § 42**

Navrhuje se v souladu s požadavky aplikační praxe a v zájmu posílení procesní ekonomie soudního řízení správního upravit pravidlo o tom, kdy se písemnost doručuje i zastoupenému účastníkovi řízení a kdy jen jeho zástupci. Dnešní koncepce § 42 odst. 2 s. ř. s. bývá v praxi správních soudů vykládána velmi přísně a základní procesní výzvy, které se v civilním řízení jinak zcela běžně doručují pouze zástupci, se ve správní soudnictví doručují i zastoupenému. Jedná se o výzvu k zaplacení soudního poplatku, k vyjádření k věci nebo předvolání k jednání. Jelikož ani v civilním řízení nedělá problémy, když se podobné soudní písemnosti doručují toliko zástupci účastníka řízení, navrhuje se i v poměrech

správního soudnictví pravidlo o doručování písemností zmírnit a zúžit případy, kdy soud obesílá vedle zástupce i účastníka řízení.

### **K § 68 písm. a), § 101a odst. 1 a § 101d odst. 3**

Velká novela soudního řádu správního č. 314/2025 Sb. mimo jiné v § 65 odst. 1 umožnila samostatný přezkum závazných stanovisek ve smyslu § 75 odst. 2 s. ř. s., pokud tato stanoviska brání vydání povolení či souhlasu. V rámci odborných debat se vyskytl názor, zda by před podáním žaloby proti takovému podkladovému aktu neměly být nejprve vyčerpány všechny řádné prostředky obrany, které nabízí správní řád (§ 5 s. ř. s.). V případě závazných stanovisek připadá v úvahu zejména jeho přezkum v rámci odvolání proti správnímu rozhodnutí, pro které tvořilo stanovisko závazný podklad (takové stanovisko nelze samostatně napadat odvoláním, nicméně odvolací orgán se jím může zabývat v rámci přezkumu prvostupňového rozhodnutí).

Takový výklad je však mylný a zjevně neodpovídá úmyslu, kterým byl zákonodárce veden při úpravě § 65 odst. 1 s. ř. s. Navíc přezkum rozhodnutí podmíněného závazným stanoviskem podle § 149 odst. 7 správního řádu, jak již název i systematické řazení tohoto ustanovení napovídá, není řádným opravným prostředkem proti závaznému stanovisku, ale je součástí procedury řádného opravného prostředku proti rozhodnutí.

Cílem novely 314/2025 Sb. bylo urychlení povolovacích procesů, v nichž se podobné závazné podkladové akty využívají, přičemž dosud byla – po ustálení rozhodovací praxe NSS – jejich kontrola omezena pouze na incidenční přezkum zákonnosti v rámci správního řízení o vydání rozhodnutí, popř. navazujícího soudního řízení (§ 75 odst. 2 s. ř. s.). Má-li být dosaženo sledovaného efektu, je třeba § 65 odst. 1 vykládat tak, že pro přezkum závazného stanoviska se nevyžaduje předchozí vyčerpání řádných opravných prostředků před správním orgánem, tj. odvolání podle správního řádu podané proti rozhodnutí, jehož bylo závazné stanovisko podkladem. V tomto duchu se též explicitně upravuje § 68 písm. a) s. ř. s., protože se nejedná o věcnou změnu, ale toliko o vyjasnění původního cíle sledovaného již novelou č. 314/2025 Sb.

Podobné důvody pak stojí i za další navrhovanou změnou, týkající se incidenčního přezkumu opatření obecné povahy. I v tomto případě přinesla novela č. 314/2025 Sb. zásadnější změny, které napříště vylučují zrušení opatření obecné povahy nebo jeho část po uplynutí roční lhůty k podání návrhu podle § 101a. Cílem bylo přispět k právní jistotě adresátů opatření obecné povahy a zavést citlivější nástroj k ochraně jednotlivců v rámci incidenčního přezkumu, jenž spočívá nikoliv ve zrušení opatření obecné povahy, ale pouze v jeho neaplikaci pro konkrétní případ (tj. s vyloučením účinků zrušení erga omnes).

Tato změna však nebyla provedena důsledně, když zákon sice umožnil podat návrh na nepoužití opatření obecné povahy v konkrétním případě, neprovázal však takový návrh s úpravou rozhodnutí soudu. Není proto zcela zřejmé, jak má soud o návrhu rozhodnout (např. zda by se uvedené rozhodnutí mělo promítnout do výroku rozsudku nebo jen do jeho odůvodnění). Vzhledem k širokým účinkům opatření obecné povahy a dosavadnímu problematickému vývoji judikatury v této oblasti se proto navrhuje nastolené otázky odstranit a vyjasnit je změnami § 101a odst. 1 a 101d odst. 3 s. ř. s.

Stejně jako u § 68 s. ř. s. navrhované změny nepředstavují oproti novele č. 314/2025 Sb. věcný posun, nýbrž toliko do důsledků vyjasňují, co již původně zákonodárce úpravou incidenční kontroly zamýšlel. Zůstává tedy zachováno, že po uplynutí roční lhůty v § 101b odst. 1 s. ř. s. již není možné se domáhat zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části, a to ani ve spojení s jinou žalobou nebo návrhem podle soudního řádu správního. Jelikož bylo zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části po uplynutí této lhůty hodnoceno jako nepřiměřený zásah do právní jistoty a legitimního očekávání adresátů abstraktního správního aktu, došlo k nahrazení tohoto nástroje méně invazivním prostředkem v podobě možnosti nepoužít opatření obecné povahy nebo jeho část v konkrétním případě.

Osoba, která byla dotčena na svých právech rozhodnutím nebo jiným úkonem správního orgánu vydaným podle tvrzeného nezákonného opatření obecné povahy, tak po uplynutí lhůty dle § 101b odst. 1 s. ř. s. nově nemůže s žalobou nebo jiným návrhem spojit návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části. Může pouze navrhopat, aby soud dané opatření obecné povahy v rámci přezkumu

správního rozhodnutí nebo jiného aktu neaplikoval, byly-li by jinak dány důvody pro jeho zrušení (viz § 101d odst. 2 s. ř. s.).

Nově se staví se najisto, že jde o návrh na přezkum zákonnosti takového opatření obecné povahy nebo jeho části, tj. zda bylo vydáno za podmínek stanovených v zákoně, zákonným postupem a v mezích působnosti a pravomoci příslušného správního orgánu. Návrh na přezkum zákonnosti je uplatňován v rámci řízení o žalobě nebo jiném návrhu podle soudního řádu správního, přičemž soud o něm nerozhoduje samostatně; pouze v rovině předběžné otázky posoudí, zda tu jsou důvody pro konstatování nezákonnosti opatření obecné povahy nebo jeho části ve smyslu § 101d odst. 2, anebo nikoliv. V rámci přezkumu přitom nedochází k žádnému přímému zásahu do platnosti či účinnosti opatření obecné povahy nebo jeho části s účinky erga omnes, a proto je namístě, aby se soud s námitkou nezákonnosti vypořádal pouze v odůvodnění rozsudku. Ostatně podobně soudy postupují i v případě rozporu podzákonného právního předpisu se zákonem, a před novelou byl na podobném principu založen též přezkum podkladových aktů podle § 75 odst. 2 s. ř. s.

Po provedeném přezkumu zákonnosti pak následují dvě možnosti. Dospěje-li soud k závěru, že námitka nezákonnosti opatření obecné povahy není důvodná, nevydává o tom samostatný zamítavý výrok, ale pouze v odůvodnění uvede, že neshledal důvody pro nezákonnost opatření obecné povahy a takové opatření lze v řízení o projednávané žalobě a navazujícím správním řízení nadále aplikovat. Naopak bude-li podle názoru soudu naplněn některý z předpokladů podle § 101d odst. 2 věta první s. ř. s., který zakládá nezákonnost opatření obecné povahy nebo jeho části, soud opatření obecné povahy nebo jeho část nezruší, ale v odůvodnění toliko konstatuje, že je nelze ve věci žalobce aplikovat. Takové posouzení je přitom závazné nejen v řízení o této žalobě, ale též ve správním řízení navazujícím na rozsudek soudu (srov. též § 78 odst. 5 s. ř. s.).

## **Změna zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů**

Legislativně-technická změna související se změnou koncepce a terminologie ve stavebním zákoně spočívající v nahrazení pojmu „zastavěné“ území pojmem „zastavitelné“ území.

## **Změna zákona č. 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči , ve znění pozdějších předpisů**

V § 52b odst. 3 se nahrazuje pojem „zastavěných stavebních pozemcích“ pojmem „pozemcích zázemí stavby“ s odkazem na § 12 písm. c) stavebního zákona. Jedná se o terminologickou aktualizaci, která uvádí zákon o rostlinolékařské péči do souladu s novou terminologií stavebního zákona, navrženou novelou.

## **Změna zákona č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě, ve znění pozdějších předpisů**

Vypouští se v § 63 odst. 1 písm. d) a e) z výčtu určených původců povinných vykonávat spisovou službu v plném rozsahu obce „se stavebním“ úřadem, a to jak v písmenu d), tak v písmenu e). Tato změna navazuje na novou organizaci státní stavební správy, v níž stavební úřady přestávají být součástí obecních úřadů a stávají se součástí integrované soustavy státní stavební správy.

## **Změna zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů**

### **K příloze**

#### **K položce 17**

Doplnění poznámky k bodu 1 písm. c) odstraňuje dosavadní interpretační nejistotu ohledně zpoplatnění stanovení ochranného pásma tím, že výslovně potvrzuje, že správní poplatek se vybere i v případě, kdy je ochranné pásmo stanoveno formou opatření obecné povahy, a nikoli pouze rozhodnutím.

#### **K položce 18**

Nová poznámka č. 6 zavádí pro vydání povolení změny dokončené stavby sazbu ve výši poloviny příslušného poplatku dle bodu 1 položky 18. Změna dokončené stavby představuje typově méně rozsáhlý správní úkon než vydání povolení nové stavby, neboť se zpravidla týká jen dílčích úprav již existujícího objektu, přičemž rozsah posuzování je odpovídajícím způsobem užší. Stanovení sazby ve výši poloviny základní sazby proto přiměřeně odráží skutečnou administrativní a odbornou náročnost tohoto řízení a zároveň zachovává srozumitelnou vazbu na základní sazebník. Tento přístup je ostatně konzistentní s logikou uplatněnou i v jiných bodech sazebníku, kde je snížená sazba odvozena od sazby základní.

Dále se doplňuje nové osvobození od poplatku, a to pro případ vydání povolení záměru nebo kolaudačního rozhodnutí, pokud stavební úřad o žádosti nerozhodne ve lhůtě podle stavebního zákona. Tato úprava zavádí motivační mechanismus pro dodržování zákonných lhůt stavebními úřady a posiluje ochranu práv žadatelů. Pokud stavební úřad nesplní svou zákonnou povinnost rozhodnout ve stanovené lhůtě, nese za toto pochybení majetkový důsledek v podobě ztráty příjmu ze správního poplatku. Tím se zároveň posiluje princip odpovědnosti veřejné správy za průtahy v řízení a vytváří se přímá vazba mezi kvalitou výkonu veřejné správy a jejím financováním.

#### **K položce 102**

S ohledem na zrušení jednotného environmentálního stanoviska dochází k úpravě v položce 102, kde se ruší druhý bod.

## **Změna zákona č. 179/2006 Sb., o ověřování a uznávání výsledků dalšího vzdělávání, ve znění pozdějších předpisů**

Návrh mění přílohu zákona o uznávání výsledků dalšího vzdělávání, která stanoví příslušnost ústředních správních úřadů k autorizaci pro povolání v jednotlivých oblastech. V souladu se zřízením Úřadu rozvoje území České republiky jako ústředního orgánu pro oblast územního plánování, stavebního řádu a vyvlastnění se do tabulky v příloze zákona doplňuje tento správní úřad jako příslušný k autorizaci pro povolání těchto oblastech. Ministerstvo pro místní rozvoj si ponechává příslušnost k autorizaci pro povolání v oblasti domovního a bytového fondu, územního plánování a stavebního řádu, investiční politiky, cestovního ruchu a pohřebnictví.

## **Změna zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů**

Změny v zákoně o vyvlastnění spočívají v přechodu kompetencí ve vyvlastňovacím řízení na nově upravené stavební úřady. Konkrétní věcná a příslušnost jednotlivých stavebních úřadů, tedy Úřadu rozvoje území ČR a úřadů rozvoje území krajů bude i pro účely řízení podle vyvlastňovacího zákona vyplývat z kompetenčních ustanovení stavebního zákona, konkrétně z jeho § 32 a § 33 v nově navrženém znění. Koncentrace rozhodovacích pravomocí eliminuje časové prodlevy způsobené komunikací mezi různými správními orgány, předchází duplicitám v řízení a zajišťuje konzistentní výklad veřejného zájmu.

Dále je provedena legislativně-technická změna související se změnou koncepce a terminologie ve stavebním zákoně spočívající v nahrazení pojmu „zastavěné“ území pojmem „zastavitelné“ území.

## **Změna zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů**

Navrhovaná novela zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury reaguje zejména na zrušení institutu jednotného environmentálního stanoviska a vypouští ustanovení vztahující se k jednotnému environmentálnímu stanovisku. Dochází také k legislativně-technickým změnám v terminologii souvislosti s nahrazením pojmu „zastavěné území“ pojmem „zastavitelné území“. Další legislativně-technické změny zahrnují vypuštění některých duplicitních ustanovení a přesun upravovaných otázek pod jiná ustanovení liniového zákona dle jeho systematiky. Případně jsou ustanovení vypouštěna z důvodu zavedení obsahově odpovídající obecné úpravy ve stavebním zákonu.

### **K § 1**

Návrh doplňuje do výčtu staveb pro energetickou bezpečnost stavby skladů a úložišť radioaktivního odpadu. Bezpečné ukládání radioaktivního odpadu představuje nezbytnou podmínku pro provoz jaderných elektráren a je zásadní pro energetickou bezpečnost státu. Zahrnutí těchto staveb mezi stavby pro energetickou bezpečnost umožní jejich urychlené povolování za využití všech procesních výhod, které liniový zákon pro tuto kategorii staveb stanoví, včetně zkrácených lhůt, vyloučení odvolání proti povolení záměru a přednostního projednávání.

Dále návrh v odstavci 13 a 14 doplňuje mezi strategické investiční stavby i strategické stavby zdravotnické infrastruktury. Vymezení strategických staveb zdravotnické infrastruktury je koncipováno jako uzavřené a bezpodmínečné, tedy bez možnosti dalších správních uvážení či individuálních odchylek. Tento přístup má za cíl zajistit maximální míru právní jistoty a předvídatelnosti jak pro investory, tak pro dotčené orgány veřejné správy. Každé ze zákonem vymezených zdravotnických zařízení tak bude mít postavení strategické stavby ex lege, aniž by bylo nutné dodatečné posuzování či rozhodování, což je v kontextu přípravy a realizace investičně mimořádně náročných zdravotnických projektů zásadní. V kontextu dlouhodobého investičního deficitu ve zdravotnictví a rostoucích nároků na kapacity lůžkové péče představuje jasné a exaktní vymezení strategických staveb důležitý nástroj k efektivnímu naplnění veřejného zájmu. Strategické stavby zdravotnické infrastruktury se rovněž zařazují mezi vyhrazené stavby v příloze č. 3 stavebního zákona.

### **K § 2**

Jde o upřesnění pravidel doručování v řízeních s velkým počtem účastníků podle zákona o podpoře výstavby infrastruktury. Nově se výslovně uvádí, že písemnosti se doručují jednotlivě mimo jiné i

vyvlastňovanému ve vyvlastňovacím řízení. Změna odstraňuje výkladovou nejistotu ohledně způsobu doručování vyvlastňovaným osobám v řízeních, v nichž se jiným účastníkům doručuje veřejnou vyhláškou, a posiluje ochranu práv těchto osob jako klíčových účastníků vyvlastňovacího řízení. Zároveň se doplňuje úprava, která zpřesňuje, že u staveb, které nemají své projevy na zemském povrchu se doručuje vždy veřejnou vyhláškou. Vzhledem k tomu, že u těchto staveb není předpokládán zásah do subjektivních práv vlastníků pozemků, je doručení veřejnou vyhláškou ve všech procesních krocích považováno za dostačující.

#### **K § 2b**

V odstavci 1 se upřesňuje pravidlo, podle něž se v zastavitelném území umísťují nad zem elektroenergetická vedení o napěťové hladině 400 kV a vyšší, pokud jsou součástí přenosové soustavy. Zároveň se doplňuje možnost výjimky formulací „nenavrhne-li stavebník jinak“, čímž se zavádí flexibilita při rozhodování o způsobu vedení elektroenergetické infrastruktury v zastavitelném území, avšak je plně v dispozici stavebníka takové řešení navrhnout.

#### **K § 2d**

V odstavci 4 se doplňuje, že lhůtu 20 dnů pro vydání vyjádření nebo závazného stanoviska k záměrům staveb pro energetickou bezpečnost nelze prodloužit. Tato úprava posiluje závaznost zákonné lhůty a zamezuje obcházení požadavku na urychlené projednávání záměrů pro energetickou bezpečnost prostřednictvím prodloužování lhůt dotčenými orgány. Jde o doplnění, které je v souladu s obecným principem přednostního a urychleného projednávání záměrů pro energetickou bezpečnost. Zároveň se úpravou vymezuje specialita oproti obecné úpravě správního řádu či stavebního zákona.

Doplněný odstavec 17 vylučuje použití § 311 odst. 5 stavebního zákona, který stanoví, že rozhodnutí, proti němuž není přípustné odvolání, nabývá právní moci dnem vydání. Protože rozhodnutí o povolení záměru stavby pro energetickou bezpečnost odvolání nepodléhá (odst. 1), § 311 odst. 5 by se na ně jinak automaticky použil a právní moc by nastala dnem vydání rozhodnutí, tedy ještě před jeho doručením účastníkům řízení. To by bylo neslučitelné s požadavky právní jistoty a ochranou procesních práv zejména v případech, kdy se jedná o postup podle § 4d zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury.

Odstavec 18 pak pro záměry podle § 1 odst. 5 písm. a) a b) vylučuje zákonné omezení maximální doby předčasného užívání nebo zkušebního provozu stanovené § 238 odst. 3 stavebního zákona. Technická a bezpečnostní náročnost těchto záměrů totiž může vyžadovat delší dobu ověřovacího provozu, než jakou stavební zákon obecně připouští, a rigidní časové omezení by mohlo ohrozit jejich řádné a bezpečné zprovoznění.

#### **K § 2e a § 5a**

Návrh doplňuje § 2e o nové odstavce 3 až 5, které zavádějí institut přípravných prací pro stavby pro energetickou bezpečnost. Přípravnými pracemi se rozumí zejména terénní úpravy, příprava stavenišť, zřizování přístupových cest, výstavba objektů pro hospodaření se srážkovými vodami a výstavba staveb a zařízení dopravní nebo technické infrastruktury. Nová úprava stanoví, že tyto přípravné práce jsou záměrem podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, pokud se tak stanoví ve zjišťovacím řízení, a upravuje podmínky jejich samostatného posouzení. Přípravné práce lze povolit samostatně v řízení podle zvláštních právních předpisů a při hodnocení samotné stavby pro energetickou bezpečnost se k nim v rozsahu, v němž byly samostatně povoleny, nepřihlíží. Tato úprava umožňuje zahájit přípravu území pro klíčové energetické stavby ještě před dokončením celého povolovacího procesu a tím výrazně zkrátit dobu od rozhodnutí o výstavbě do zahájení samotné stavby.

V § 2e odst. 2 a v § 5a odst. 1 dochází k úpravě kompetencí v souvislosti se změnou organizační struktury veřejné správy v oblasti územního plánování a povolování staveb. Dosavadní působnost Dopravního a energetického stavebního úřadu jako specializovaného orgánu pro strategickou infrastrukturu přechází na Úřad.

## **K § 2f**

Návrh doplňuje do § 2f větu, že příprava stavby zahrnuje i vyhledávání vhodné lokality pro její umístění. Tato úprava rozšiřuje právo oprávněného investora vstupovat a vjíždět na cizí nemovité věci za účelem provádění měření a průzkumných prací i na fázi předcházející výběru konkrétní trasy nebo lokality stavby. Dosavadní znění bylo vykládáno tak, že toto právo vzniká až po určení konkrétní lokality, což v praxi znemožňovalo provádět srovnávací průzkumy alternativních tras. Nová úprava odstraňuje tuto interpretační nejistotu a umožňuje efektivnější přípravu strategické infrastruktury.

## **K § 2i**

Návrh ruší dosavadní odstavec 1, který stanovil, že přípojky elektronických komunikací do délky 100 metrů nevyžadují rozhodnutí o povolení záměru, neboť tato úprava se přesouvá do přílohy č. 1 stavebního zákona.

Zároveň se v odstavci 5 nově upravuje, že stavbu základnové stanice mobilní sítě elektronických komunikací včetně souvisejícího elektrického a optického přípojného vedení lze umisťovat a povolovat i přes nesoulad s územně plánovací dokumentací obce i bez splnění podmínky, že je tato stavba nutná ke splnění povinnosti uložené na základě zvláštního právního předpisu. Tím se rozšiřuje aplikovatelnost tohoto zvláštního režimu na veškeré stavby základnových stanic mobilních sítí elektronických komunikací.

## **K § 2l, § 2m a § 5g**

Na Úřad přechází některé kompetence Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva dopravy, konkrétně možnost uplatnit stanovisko k návrhu dílčího územního rozvojového plánu z pohledu jeho souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem závazným pro rozhodování v území a cíli a úkoly územního plánování v § 2l odst. 6, kompetence vyhodnotit vydaný dílčí územní rozvojový plán nebo zveřejnění informací uvedených v § 5g odst. 1. Tyto změny jsou způsobeny přesunem kompetencí v těchto oblastech na Úřad.

## **K § 2n**

Odstavec 4 umožňuje vymezit strategickou investiční stavbu v územně plánovací dokumentaci jako veřejně prospěšnou stavbu, čímž se otevírá možnost vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám potřebným pro její uskutečnění. Zároveň se výslovně stanoví, že vyvlastnění lze provést pouze ve prospěch státu nebo právnické osoby ovládané státem, čímž je zajištěno, že tento nástroj slouží výhradně veřejnému zájmu.

Odstavce 5 až 8 zavádějí institut přípravy území před vydáním závazného stanoviska EIA. Cílem je umožnit oprávněnému investorovi zahájit nezbytné přípravné práce již v průběhu posuzování vlivů záměru na životní prostředí, a tím zkrátit celkovou dobu realizace strategické investiční stavby. Oprávnění se vztahuje na odstraňování vegetace, terénní úpravy, opatření k ochraně půdy a přípravné práce k ověření geologických a hydrologických podmínek.

Podmínky pro vydání rozhodnutí Ministerstvem životního prostředí podle odstavce 6 zajišťují, že příprava území proběhne pouze tehdy, lze-li důvodně očekávat vydání souhlasného závazného stanoviska EIA a příprava zjevně závažně neohrozí životní prostředí a veřejné zdraví. Vyloučení odvolání podle odstavce 7 odpovídá obecné filozofii zákona urychlovat rozhodovací procesy týkající se strategických investičních staveb.

Odstavec 8 stanoví povinnost uvést dotčené území do původního stavu, pokud souhlasné závazné stanovisko EIA nebude vydáno do 5 let od doručení oznámení záměru. Tím je zajištěna ochrana dotčeného území pro případ, že pro záměr nebude vydáno závazné stanovisko EIA.

## **K § 3**

Doplňená věta v odstavci 4 rozšiřuje okruh případů, ve kterých se nevyžaduje splnění podmínek přípustnosti vyvlastnění spočívajících v předchozím doručení návrhu smlouvy vlastníkově, o podzemní stavby, které funkčně ani konstrukčně nesouvisejí se stavbami na pozemku ani s provozem na něm a nemohou ovlivnit využití pozemku k jeho určenému účelu. V takovém případě vlastník pozemku není

dotčen na svém právu pozemek užívat, a požadavek na předchozí smluvní jednání by byl ryze formálním krokem bez věcného opodstatnění.

#### **K § 3f**

Navrhované ustanovení reaguje na praktický problém, který nastává při souběhu vyvlastňovacího řízení a civilního soudního řízení o žalobě na odstranění stavby energetické infrastruktury nebo stavby infrastruktury elektronických komunikací. Bez výslovné právní úpravy hrozí, že pravomocné soudní rozhodnutí ukládající vlastníkovu povinnost strpět odstranění stavby, případně rozhodnutí ukládající povinnost stavbu odstranit, bude v přímém rozporu s výsledkem vyvlastňovacího řízení, které bylo vedeno paralelně nebo které bylo zahájeno v mezidobí.

Odstavce 1 a 2 proto zakládají povinnost soudu přerušit řízení o žalobě na odstranění stavby, jakmile je zjištěno zahájení vyvlastňovacího řízení k témuž předmětu vyvlastnění. Odstavec 3 stanoví podmínky, za nichž lze v přerušovém soudním řízení pokračovat. Soud může pokračovat buď tehdy, pokud byla žádost o vyvlastnění zamítnuta nebo odmítnuta, anebo pokud výrok o vyvlastnění nabyl právních účinků.

Odstavec 4 pak pro případ, kdy k vyvlastnění skutečně dojde, ukládá soudu povinnost žalobu na odstranění stavby zamítnout. V takovém případě totiž vyvlastnitel nabývá právní titul k umístění stavby na dotčeném pozemku, a žalobní nárok tak pozbývá opodstatnění.

Odstavec 5 rozšiřuje výše popsaný režim přiměřeně i na žalobu na ochranu vlastnictví a žalobu na vyklizení, pokud se vztahují k předmětu vyvlastnění v případě staveb energetické infrastruktury nebo staveb infrastruktury elektronických komunikací. I tyto žaloby mohou být věcně neslučitelné s výsledkem vyvlastňovacího řízení, a je proto nutné jejich průběh koordinovat obdobným způsobem.

#### **K § 4a a 4b**

Mezi stavby, o nichž je možné vydat mezitímní rozhodnutí o vyvlastnění s tím, že teprve následně bude rozhodnuto o výši náhrady, se zahrnují všechny vyhrazené stavby podle přílohy č. 3 stavebního zákona, u nichž je vyvlastnění možné a dále stavby energetické infrastruktury, stavby těžební infrastruktury nebo stavby infrastruktury pro ukládání oxidu uhličitého. V návaznosti na to se ruší speciální úprava pro tyto stavby v § 4b.

#### **K § 4d**

Nově se výslovně stanoví, že možnost spojení řízení o povolení záměru a řízení o omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě lze obdobně použít i pro uskutečnění stavby infrastruktury elektronických komunikací.

#### **K § 5f**

Pro stavby vybrané transevropské dopravní infrastruktury se nově upravuje postup posuzování jejich zralosti, který zohledňuje zrušení jednotného environmentálního stanoviska. Rozlišují se dvě situace – záměry podléhající posouzení vlivů na životní prostředí a záměry nepodléhající tomuto posouzení. Pro každou z těchto kategorií se stanoví specifický postup oznamování a posuzování projektové připravenosti, přičemž klíčovou roli při koordinaci postupů hraje stavební úřad příslušný k povolení záměru. Tato úprava zajišťuje plnění požadavků evropského práva na urychlené povolování transevropské infrastruktury při zachování standardů ochrany životního prostředí.

#### **K příloze č. 3**

Oproti dosavadní úpravě dochází v příloze č. 3 k několika změnám. Lokalita Komořany je nově označena jako „Úpravna uhlí Komořany“ a její věcný rozsah je rozšířen o záměry spojené s elektromobilitou, výrobou technologických částí pro obnovitelné zdroje energie, výrobou polovodičů a výrobou a zpracováním vodíku, čímž se tato lokalita svým zaměřením přibližuje ostatním strategickým podnikatelským parkům s širokým spektrem využití.

U lokality Prunéřov se k dosavadní výrobě a skladování baterií pro elektrická vozidla nově přidává zpracovatelský závod pro úpravu lithia, a to v reakci na strategický zájem o rozvoj domácích kapacit v

oblasti zpracování kritických surovin nezbytných pro výrobu baterií. Lokalita Severní lom je rovněž rozšířena o řadu dalších průmyslových záměrů, které byly dosud vyhrazeny pouze pro výrobu a skladování baterií.

Příloha dále nově zahrnuje tři lokality, které v dosavadním znění zákona uvedeny nebyly: strategický podnikatelský park Hrabák, strategický podnikatelský park Ústí nad Labem – Předlice a strategický podnikatelský park Svitavy. Všechny tři jsou určeny pro široké spektrum průmyslových záměrů spojených s elektromobilitou, obnovitelnými zdroji energie, výrobou polovodičů, zpracováním druhotných surovin a recyklátů, výrobou a zpracováním vodíku, robotickou výrobou nebo provozem datových center.

## **Změna zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů**

Navrhované změny zákona o ochraně ovzduší reflektují integraci části agendy ochrany ovzduší do státní stavební správy. V návrhu jsou promítnuty legislativně-technické změny související se změnou koncepce a terminologie ve stavebním zákoně, například spočívající v nahrazení pojmu „zastavěné“ území pojmem „zastavitelné“ území.

### **K § 3**

Vzhledem k integraci části agendy ochrany ovzduší do státní stavební správy se výslovně stanoví, že imisní limity podle tohoto zákona jsou závazné i pro stavební úřady při výkonu jejich působnosti podle jiného právního předpisu, tedy stavebního zákona.

### **K § 11 a § 30 odst. 1 písm. e) a f)**

Dosavadní závazná stanoviska krajského úřadu k záměrům obsahujícím stacionární zdroj uvedený v příloze č. 2 zákona o ochraně ovzduší a k vybraným pozemním komunikacím a parkovištím se nahrazují (nezávazným) podkladovým vyjádřením. Podmínky ochrany ovzduší včetně případných kompenzačních opatření stanoví stavební úřad v rozhodnutí, přičemž tyto podmínky mohou být navrženy ve vyjádření orgánu ochrany ovzduší. Krajské úřady si zachovávají kompetenci vydávat povolení provozu stacionárních zdrojů, pokud toto povolení nesouvisí s povolováním stavebního záměru, a dále rozhodovat o změnách povolení provozu nesouvisejících se stavebními změnami.

Podklady uvedené v jednotlivých ustanoveních žadatel standardně přikládá k žádosti o toto vyjádření, může je však přiložit i k žádosti o povolení záměru; v takovém případě si vyjádření orgánu ochrany ovzduší postupem podle § 184 odst. 3 stavebního zákona vyžádá stavební úřad.

### **K § 12 a 12a**

Vypouští se odkaz na „závazné stanovisko“ s ohledem na to, že se jako podkladový akt podle tohoto zákona nadále vydávat nemá, a naopak se doplňuje odkaz na vyjádření a povolení záměru v souladu s novou úpravou vydávaných aktů.

V § 12 odstavci 3 se upřesňuje, že již vyjádření podle § 11 odst. 2 písm. b) nebo d) obsahuje návrh podmínek umístění a provedení záměru. Z vyjádření je pak lze převzít do rozhodnutí stavebního úřadu o povolení záměru.

### **K § 17 písm. f)**

Návrh nahrazuje odkaz na „krajský úřad“ odkazem na „správní orgán příslušný k povolení záměru“ v ustanovení o povinnosti provozovatele stacionárního zdroje provést kompenzační opatření. Tato změna reflektuje přesun kompetence stanovovat kompenzační opatření z krajského úřadu na stavební úřad jako orgán příslušný k povolení záměru.

## **K § 24 a 26**

Návrh doplňuje do § 24 odst. 1 výslovné zakotvení příslušnosti stavebního úřadu k projednávání přestupku podle § 23 odst. 1 písm. g). Do § 26 odst. 1 se doplňuje nové písmeno f), podle něž stavební úřad projednává přestupek podle § 25 odst. 1 písm. j). Tyto změny jsou přímým důsledkem integrace části agendy ochrany ovzduší do státní stavební správy a zajišťují, aby přestupky bezprostředně související s povolováním stavebních záměrů projednával stavební úřad jako orgán, který o příslušném záměru rozhodoval.

## **K § 27**

Stavební úřady se nově stávají orgány ochrany ovzduší a v rámci řízení o povolení záměru podle stavebního zákona rozhodují o podmínkách ochrany ovzduší, které dosud stanovily krajské úřady formou závazných stanovisek. Cílem je zjednodušení a zrychlení povolovacích procesů při zachování stávající úrovně ochrany ovzduší. Pro zajištění jednotného výkonu státní správy na úseku ochrany ovzduší jsou stavební úřady výslovně zařazeny mezi orgány ochrany ovzduší s odpovídající dozorovou pravomocí.

Do výčtu orgánů ochrany ovzduší v § 27 odst. 1 jsou kromě stavebních úřadů rovněž doplněny i orgány státní báňské správy.

## **Změna zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů**

Navrhovaná úprava napravlují legislativní chybu při přijetí platného stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb.), kdy nebylo promítnuto zrušení institutů rozhodnutí o umístění stavby, územního souhlasu či veřejnoprávní smlouvy o umístění stavby a jejich integrace do rozhodnutí o povolení záměru. Dále jsou provedeny legislativně-technické změny související se změnou koncepce a terminologie ve stavebním zákoně spočívající v nahrazení pojmu „zastavěné“ území pojmem „zastavitelné“ území.

Návrh rovněž nahrazuje příslušnost obecního úřadu obce s rozšířenou působností jako úřadu územního plánování k vyjádření, zda je pozemek platnou územně plánovací dokumentací určen nebo již využit ke zřízení technické infrastruktury, příslušností stavebního úřadu. Důvodem je novelou navržené zrušení úřadů územního plánování.

## **Změna zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů**

Navrhované změny zákona o prevenci závažných havárií s ohledem na integraci kompetencí dotčených orgánů do státní stavební správy přesouvají dosavadní působnost krajských úřadů v oblasti prevence závažných havárií při povolovacích procesech podle stavebního zákona na stavební úřady.

## **K § 31, 32, 43 a § 49a**

Stavební úřady se stávají orgány veřejné správy vykonávajícími státní správu na úseku prevence závažných havárií. Konkrétně posuzují záměry z hlediska udržování vzájemných odstupů mezi objekty a obytnými oblastmi, budovami a oblastmi navštěvovanými veřejností, hlavními dopravními trasami,

rekreačními oblastmi a územími chráněnými podle jiných právních předpisů a dále z hlediska povolování nových záměrů situovaných v dosahu havarijních projevů, které jsou specifikované v příslušném posouzení rizik závažné havárie objektu zařazeného do skupiny A nebo do skupiny B.

Návrh na zařazení a posouzení rizik závažné havárie posuzuje přímo stavební úřad v řízení o povolení záměru, přičemž i sám rozhodne o zařazení nových objektů do skupiny A nebo B. S ohledem na požadavky tohoto zákona stanovuje stavební úřad i podmínky pro umístění nového objektu nebo jeho provedení či uvedení do zkušebního provozu nebo užívání v případě, že se zkušební provoz neprovádí.

Stavební úřady nově také schvalují bezpečnostní programy a bezpečnostní zprávy v rámci kolaudačního rozhodnutí.

#### **K § 49**

Krajské úřady si zachovávají postavení dotčených orgánů na úseku prevence závažných havárií v řízeních, která nesouvisejí s povolováním staveb a při projednávání územně plánovací dokumentace, u čehož zejména zajišťují, aby se při územním plánování braly v úvahu cíle prevence závažných havárií a omezení jejich následků při udržování vzájemných odstupů mezi objekty a obytnými oblastmi, budovami a oblastmi navštěvovanými veřejností, hlavními dopravními trasami, rekreačními oblastmi a územími chráněnými podle jiných právních předpisů.

Zároveň zůstávají v jejich kompetenci opatření k nápravě a rozhodování o zákazu užívání objektu v případě vážných nedostatků v prevenci závažných havárií.

#### **K § 53**

Navrhuje se vypustit odstavec 3, jelikož se vztahuje k úpravě dle starého stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)). Dále se navrhuje vypustit odkaz na jednotné environmentální stanovisko s ohledem na zrušení tohoto institutu.

## **Změna zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů**

#### **K § 18**

Návrh doplňuje do § 18 odst. 2 upřesnění pojmu „funkční celek“ slovy „v jedné konkrétní věci nebo v jednom případě“. Tato změna zpřesňuje pravidlo pro agregaci předpokládaných hodnot částí veřejné zakázky a omezuje riziko umělého dělení zakázek. Doplnění vyjasňuje, že funkčním celkem se rozumí plnění, která jsou věcně a účelově spojena v rámci jedné konkrétní věci nebo jednoho případu, nikoli veškerá plnění stejného druhu zadávaná zadavatelem v určitém časovém období.

#### **K § 19**

Návrh vkládá do § 19 nový odstavec 3, který definuje pojem „dodávky nebo služby stejného druhu“ pro účely stanovení předpokládané hodnoty veřejných zakázek pravidelné povahy. Za dodávky nebo služby stejného druhu se považují po sobě jdoucí dodávky nebo služby zajišťované za stejným účelem stejným okruhem dodavatelů s obdobnou specializací, na jejichž výběr zadavatel použije obdobná kvalifikační a hodnotící kritéria. Tato definice odstraňuje výkladovou nejistotu ohledně toho, která plnění je třeba pro účely výpočtu předpokládané hodnoty agregovat, a přispívá k předvídatelnosti a jednotnosti aplikace pravidel pro zadávání veřejných zakázek.

#### **K § 30**

Navrhuje se zavedení dvou nových výjimek pro podlimitní veřejné zakázky. Cílem těchto úprav je zajistit flexibilitu při nápravě nedostatků zjištěných v rámci stavebního dozoru, umožnit efektivní realizaci záměrů na základě plánovacích smluv a snížit související administrativní náročnost.

První doplněná výjimka umožňuje zadavatelům nezadávat v zadávacím řízení podlimitní veřejné zakázky na provedení opatření k nápravě nařízených stavebním úřadem podle stavebního zákona. Tato

výjimka je nezbytná pro zajištění rychlé a efektivní nápravy závadných stavů zjištěných při výkonu stavebního dozoru, kdy prodlení spojené s provedením standardního zadávacího řízení by mohlo vést k ohrožení veřejných zájmů, bezpečnosti staveb nebo životního prostředí.

Druhá výjimka je výjimkou pro podlimitní veřejné zakázky podle § 30 a týká se veřejných zakázek zadávaných na základě plánovacích smluv podle stavebního zákona. Institut plánovací smlouvy představuje specifický nástroj územního plánování, který umožňuje koordinovaný rozvoj území na základě dohody mezi veřejným a soukromým sektorem. Pokud nebude předpokládána hodnota veřejné zakázky stanovená podle § 16 a násl. ZZVZ dosahovat limitu pro nadlimitní veřejnou zakázku vyplývajícího z nařízení vlády č. 172/2016 Sb., o stanovení finančních limitů a částek pro účely zákona o zadávání veřejných zakázek, nebude zadavatel povinen zadat takovou veřejnou zakázku v zadávacím řízení. Tato výjimka odráží specifickou povahu plánovacích smluv, kde je realizační partner již určen smluvním ujednáním založeným na koordinaci veřejného a soukromého zájmu, přičemž následné zadávací řízení by bylo neúčelné a mohlo by narušit smluvní rovnováhu a realizovatelnost záměrů územního rozvoje.

## **Změna zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů**

Změny zákona o odpadech souvisejí s celkovou reformou stavebního práva a integrací environmentálních agend do řízení o povolení záměru. Hlavním cílem je zjednodušení postupů při nakládání s odpady ze stavební činnosti při zachování úrovně ochrany životního prostředí.

### **K § 21 a 30**

Návrh ruší možnost podávat žádost o povolení provozu zařízení, které vyžaduje povolení podle stavebního zákona, a o povolení k upuštění od odděleného soustředování odpadů, prostřednictvím portálu stavebníka podle stavebního zákona. Od této možnosti se v právní úpravě s ohledem na prozatím nedořešenou digitalizaci prozatím obecně upouští.

### **K § 93a**

Návrh upřesňuje příjemce dokladů prokazujících nakládání s odpady po provedení změny dokončené stavby, terénní úpravy nebo odstranění stavby. Dosavadní odkaz na „obecní úřad obce s rozšířenou působností“ se nahrazuje odkazem na „stavební úřad“, čímž se v souvislosti s uvedenou integrací zajišťuje, aby doklady o nakládání s odpady byly zasílány orgánu, který příslušný záměr povoloval a který je tak nejlépe vybaven k posouzení jejich souladu s podmínkami povolení.

### **K § 126, § 146 a § 146a**

Závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností k terénním úpravám a k odstranění stavby podléhající povolení podle stavebního zákona z hlediska nakládání s odpady a vyjádření ke změně dokončené stavby podléhající povolení podle stavebního zákona z hlediska nakládání s odpady se ruší a jimi řešené otázky jsou integrovány přímo do rozhodování stavebního úřadu.

Stavební úřad rozhodnutím o záměru posuzuje splnění požadavků tohoto zákona zejména z hlediska nakládání s odpady, vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem, nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití. Zároveň sám v rozhodnutí může stanovit podmínky, které zajistí ochranu zdraví a životního prostředí a dodržení hierarchie odpadového hospodářství. V souvislosti s tím se do § 146a odst. 2 doplňují i hmotněprávní kritéria pro toto rozhodování.

Zachováno naopak zůstává vyjádření obecního úřadu obce s rozšířenou působností k žádosti o zřízení zařízení určeného pro nakládání s odpady a k zavedení nebo rozšíření výroby oxidu titaničitého.

### **K § 151 odst. 2**

Vypouští se odkaz na jednotné environmentální stanovisko s ohledem na jeho zrušení.

## **Změna zákona č. 197/2022 Sb., o zvláštních postupech v oblasti územního plánování a stavebního řádu v souvislosti s ozbrojeným konfliktem na území Ukrajiny vyvolaným invazí vojsk Ruské federace, ve znění pozdějších předpisů**

Legislativně-technické změny související se změnou koncepce a terminologie ve stavebním zákoně spočívající zejména v nahrazení pojmu „zastavěné“ území pojmem „zastavitelné“ území a vypuštění pojmu „plocha přestavby“.

## **Zrušení zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů**

Navrhuje se zrušení celého zákona o jednotném environmentálním stanovisku, což představuje zásadní koncepční změnu v oblasti posuzování environmentálních aspektů stavebních záměrů. Dosavadní agenda jednotného environmentálního stanoviska bude z většiny integrována do řízení o povolení záměru podle stavebního zákona, případně do řízení a závazného stanoviska podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, pokud je toto posouzení vyžadováno a stavebník o tuto formu integrace požádá. V důsledku toho již existence jednotného environmentálního stanoviska ztrácí opodstatnění. Udržování paralelního institutu by bylo duplicitní a administrativně neefektivní, když všechny relevantní environmentální aspekty budou posuzovány a koordinovány v rámci výše uvedených řízení.

Tato změna eliminuje samostatné řízení o vydání jednotného environmentálního stanoviska a významně zkracuje délku povolovacích procesů. Ochrana environmentálních zájmů zůstává plně zachována, neboť všechny dosud posuzované aspekty budou nadále předmětem posouzení, avšak v rámci jediného integrovaného řízení vedeného stavebním úřadem, který bude disponovat odpovídající odbornou způsobilostí pro posuzování environmentálních otázek, případně v rámci procesu EIA.

Vzhledem k tomu, že předmětem tohoto zákona je výhradně úprava jednotného environmentálního stanoviska, je zákon rušen v plném rozsahu, a to od 1. 1. 2028. Do té doby bude vydáván v omezeném rozsahu. Již od účinnosti novely přestane nahrazovat akty, které jsou novelou změněny ze závazných stanovisek na vyjádření (podle zákona o lesích, o vodách, o ochraně ovzduší, o pohřebnictví a o geologických pracích). JES tedy bude v přechodném období zahrnovat pouze závazná podle zákonů o ochraně přírody a krajiny, o ochraně ZPF, o prevenci závažných havárií a o odpadech (v tomto jediném případě bude nadále zahrnovat i vyjádření, aby se akty podle stejného zákona nevydávaly v různých režimech). Od 1. 1. 2027 přestane být JES aplikován pro řízení o záměrech, u nichž se příslušným stavebním úřadem stane ÚRÚ (tedy o vyhrazených stavbách). Od 1. 1. 2028 pak JES jako takový zcela zanikne.

## **Změna zákona č. 249/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie)**

Navrhovaná novela zákona o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie reaguje především na zrušení zákona o jednotném environmentálním stanovisku. Její podstatou je zejména přesun kompetencí z dosavadních úřadů příslušných podle zákona o jednotném environmentálním stanovisku

na stavební úřady a příslušné úřady podle zákona o posuzování vlivů. S ohledem na to se ruší veškeré odkazy v zákoně na jednotné environmentální stanovisko.

#### **K § 12**

V odstavci 1 se ruší odkaz na společné jednání podle stavebního zákona s ohledem na zrušení tohoto institutu v úpravě procesu pořizování územně plánovací dokumentace Návrh územního opatření tak bude projednáván pouze na veřejném projednání. Ze stejného důvodu se v odstavci 2 se vypouští odkaz na § 94 stavebního zákona.

#### **K § 13**

Stavební úřady vydávají namísto krajských úřadů stanovisko k návrhu územního opatření dle tohoto zákona, respektive k návrhu územního plánu, není-li územní opatření vydáváno (§ 23), a jsou dotčenými orgány při jeho pořizování a změnách. Stavební úřad tak v rámci závazného stanoviska k územnímu opatření pro zajištění souladu záměrů pro využití obnovitelného zdroje energie v akcelerační oblasti s požadavky stanovenými v § 11 odst. 2 navrhuje komplexní podmínky a zmírňující opatření ve vztahu k ochraně volně žijících ptáků, zvláště chráněných druhů živočichů, významných krajinných prvků, jeskyní, krajinného rázu a lesních porostů podle zákona o ochraně přírody a krajiny a lesního zákona a dále také podmínky pro případné odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu či pozemků plnících funkci lesa.

#### **K § 18**

S ohledem na zrušení institutu zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace dochází k úpravě § 18 tak, aby bylo v souladu s požadavky evropských předpisů zajištěno pravidelné sledování a vyhodnocování uplatňování akceleračních oblastí i nadále, avšak prostřednictvím samostatného mechanismu nezávislého na zrušeném institutu. Nová úprava zavádí povinnost pořizovatele provádět toto vyhodnocení nejpozději do čtyř let od vymezení akcelerační oblasti a poté opakovaně v pravidelných čtyřletých intervalech, přičemž jeho výsledkem může být návrh na změnu územně plánovací dokumentace nebo návrh na změnu či vydání nového územního opatření, pokud se ukáže, že dosavadní podmínky a zmírňující opatření přestala být dostačující.

#### **K § 19**

V odstavci 1 se ruší úvodní věta vylučující postup dle § 18 s ohledem na jeho změnu. V odstavci 2 se nahrazuje odkaz na Ministerstvo pro místní rozvoj odkazem na Úřad rozvoje území České republiky jako orgán, u nějž se podává podnět na pořízení změny územního opatření vydaného spolu s územním rozvojovým plánem nebo jeho změnou. Tato změna reflektuje přesun kompetencí v oblasti územního plánování ve stavebním zákoně z Ministerstva pro místní rozvoj na Úřad rozvoje území České republiky.

#### **K § 24**

Změna § 24 odst. 2 navazuje na úpravu § 18 a reflektuje zrušení institutu zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace. Dosavadní odstavec 2, který vázal vyhodnocení dostatečnosti podmínek a zmírňujících opatření stanovených v územním plánu zahrnujícím akcelerační oblast bez územního opatření na zprávu o uplatňování územně plánovací dokumentace podle § 107 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, se nahrazuje úpravou zavádějící samostatný mechanismus pravidelného vyhodnocení uplatňování akcelerační oblasti, a to v cyklu odpovídajícím cyklu stanovenému v § 18, přičemž se pro toto vyhodnocení § 18 použije přiměřeně. Tím je zajištěno, že i pro akcelerační oblasti vymezené bez územního opatření bude zachován požadavek evropských předpisů na pravidelné monitorování a přezkum dostatečnosti přijatých podmínek a opatření, a to způsobem konzistentním s obecnou úpravou obsaženou v § 18.

#### **K § 26 a 27**

Soulad záměru pro využití obnovitelného zdroje energie v akcelerační oblasti s podmínkami a zmírňujícími opatřeními stanovenými v územním opatření nebo územním plánu nově posuzuje přímo stavební úřad v řízení o povolení záměru. Tím se naplňují požadavky unijní směrnice RED III (2023/2413). Stavební úřad bude jediným partnerem pro investora, což v těchto prioritních zónách zkrátí

povolovací procesy na minimum. Zachována zůstává možnost stanovit dodatečná opatření navržená žadatelem za účelem vyloučení, zmírnění nebo kompenzace vlivů záměru na životní prostředí.

#### **K § 28 a 29**

V oblasti záměrů pro využití obnovitelného zdroje energie v akcelerační oblasti, které podléhají posuzování vlivů na životní prostředí, se stanoví v návaznosti na zrušení jednotného enviromentálního stanoviska působnost příslušného úřadu EIA, který rozhoduje o tom, zda záměr pro využití obnovitelného zdroje energie v akcelerační oblasti podléhá posouzení vlivů na životní prostředí nebo zda je možné uplatnit výjimku z posouzení vlivů záměru na životní prostředí. Příslušnému úřadu v takovém případě stavební úřad postoupí bezvadnou žádost o povolení záměru podle stavebního zákona společně s hodnocením podle § 67 zákona o ochraně přírody a krajiny, provádí-li se. Řízení před příslušným úřadem EIA probíhá ve zkrácených lhůtách, kdy příslušný úřad musí rozhodnout do 45 dnů, resp. do 30 dnů u záměrů s instalovaným výkonem nižším než 150 kW. Pokud příslušný úřad EIA ve stanovené lhůtě nerozhodne, platí, že záměr nepodléhá posouzení vlivů na životní prostředí, což má urychlit povolovací proces. V případě, že příslušný úřad rozhodne, že záměr podléhá posouzení vlivů na životní prostředí, vydává závazné stanovisko k posouzení vlivů záměru nejpozději do 6 měsíců od právní moci rozhodnutí o tom, že záměr podléhá posouzení, s možností prodloužení této lhůty o dalších 6 měsíců.

#### **K § 30 a 32**

Z ustanovení o povolování výjimek z ochrany dobrého stavu vod, ochrany volně žijících ptáků a zvláště chráněných druhů živočichů se vypouští odkazy na jednotné enviromentální stanovisko. Dílem se toto posuzování přesouvá do režimu společného závazného stanoviska podle ZOPK a dílem do kompetencí stavebních úřadů.

## **Změna zákona č. 330/2025 Sb., o správě informací o stavbě a vystavěném prostředí, ve znění pozdějších předpisů**

#### **K § 7**

Návrh doplňuje nový odstavec 5, který stanoví povinnost vkládat informační kontejnery, pokud zákon stanoví povinnost jejich pořízení, do evidence elektronických dokumentací podle stavebního zákona. Informační kontejner pro účel povolení stavby podle odst. 2 písm. a) se vkládá nejpozději s podáním žádosti o povolení záměru; informační kontejner pro účel kolaudace stavby podle odst. 2 písm. c) se vkládá nejpozději s podáním žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí. Tato úprava zajišťuje, aby evidence elektronických dokumentací obsahovala aktuální informační modely staveb ve všech klíčových fázích stavebního procesu a aby byly tyto modely dostupné stavebním úřadům při rozhodování.

#### **K § 18**

Návrh provádí dvě změny v přechodném ustanovení. V první větě se slova „bude zahájeno“ nahrazuje slovy „bylo zahájeno“, čímž se upřesňuje, že výjimka z povinnosti pořizovat informační model stavby se vztahuje na zadávací řízení, která byla zahájena do 5 let ode dne nabytí účinnosti zákona č. 330/2025.

Dále se mění odkaz z „§ 7 odst. 2 písm. a) až c)“ na „§ 7 odst. 2 písm. a) až d)“, čímž se rozšiřuje rozsah výjimky z povinnosti pořizovat informační model stavby tak, aby zahrnovala i informační kontejner pro účel převzetí, užívání a údržby stavby nabyté výstavbou. Tato úprava zajišťuje, aby přechodné ustanovení bylo konzistentní s celkovým rozsahem povinností stanovených v § 7 odst. 2 a aby nedocházelo k neodůvodněnému zatěžování stavebníků, jejichž projekty byly připravovány před nabytím účinnosti zákona.