

Vážená paní,

obracím se na Vás ve věci navrhované novely stavebního zákona jako starostka města Chýně, protože ji nepovažuji za pouhou technickou úpravu ke zrychlení řízení. Ve skutečnosti jde o zásadní změnu filozofie stavebního práva, která může výrazně oslabit postavení obcí, měst i jejich obyvatel.

Nebudu se zde podrobně vyjadřovat k netransparentnímu způsobu projednávání ani k nevhodnému režimu předložení tohoto návrhu, protože odpovědnost za tento postup nesou jeho předkladatelé. Považuji však za nutné to alespoň na úvod zmínit. Svědčí to totiž o tom, jak zásadní změna, která má dopad na obce, města i jejich obyvatele, není projednávána způsobem odpovídajícím její závažnosti a rozsahu změn. O to více je podle mého názoru nutné soustředit se nyní na samotný obsah návrhu a na jeho důsledky.

Navržené znění totiž vychází z logiky, že **nepovolit záměr má být až krajní možností**, pokud jiné hodnoty nelze ochránit podmínkami, kompenzačními nebo zmírňujícími opatřeními. Jinými slovy: **výchozím nastavením už není hledání rovnováhy mezi veřejnými a soukromými zájmy v území, ale hledání cesty, jak stavbu povolit i tam, kde by převážilo plnohodnotné vážení střetů v území.**



Právě zde vidím hlavní problém.

Obec totiž nese skutečné důsledky výstavby. Obec zajišťuje a financuje školy, školky, místní komunikace, veřejná prostranství, vodu, kanalizaci, parkování, bezpečnost i každodenní fungování území. Současně však tento návrh přesouvá rozhodovací těžisko na **Úřady rozvoje území**, které mají soustřeďovat ochranu veřejných zájmů a rozhodovat i o vyhrazených a souvisejících stavbách. Proti jejich rozhodnutí navíc nemá být přípustný rozklad. Tím se výrazně oslabuje vnitřní opravná kontrola právě u řízení s největšími dopady do území.

To nepovažuji za posílení státu tam, kde je to potřebné. Považuji to za **oslabení samosprávy a hlasu občanů v praxi.**



Za zvlášť nebezpečné považuji zavedení kategorie **stavby pro hromadné bydlení** a její procesní zvýhodnění. Návrh tím otevírá cestu k tomu, aby velké bytové komplexy byly prosazovány v režimu, který má být vyhrazen skutečně strategickým stavbám. Nevymezuje dostupné bydlení, nedefinuje stavebníkem a investorem města či obce, ale otevírá procesní zvýhodnění velkým rezidenčním projektům bez dostatečné vazby na kapacitní možnosti obce a bez odpovídajícího posílení role samosprávy, přestože většina obcí a měst potřebuje především

menší a dostupné bytové projekty s dostupným bydlením odpovídající jejich infrastruktuře, veřejným službám a charakteru území.

To je podle mého názoru koncepčně chybné.

Vyhrazené stavby mají být pouze stavby nadregionálního významu zejména: dopravní infrastruktura typu dálnic a vysokorychlostních tratí, stavby nezbytné pro energetickou bezpečnost státu a stavby související s obranou a bezpečností země.

Jinými slovy: dálnice ANO, VRT ANO, strategická energetika ANO, obrana státu ANO. Ale NE developerské bytové komplexy jako privilegovaná kategorie. Naopak **bydlení a jeho umístění musí zůstat věcí územní samosprávy**, protože právě obec nejlépe ví, jaké jsou kapacity jejího území, infrastruktury a veřejných služeb, a to s důrazem na dostupné bydlení v území.

Stejně závažně vnímám i zásah do práv obyvatel. Pokud zákon stanoví, že námitky, které nespočívají v porušení právních předpisů, nejsou důvodné, znamená to v praxi podstatné zúžení obrany sousedů a dotčených obyvatel. Člověk, který bude stavbou či změnou stavby přímo zasažen, už nebude moci účinně říct, že záměr je nepřiměřený, neúnosný nebo zásadně zhorší kvalitu života v místě. Bude muset umět svůj problém přeložit do přesného jazyka právních norem a paragrafů v zákonné lhůtě. Pokud to nedokáže, jeho hlas ztratí váhu.



Návrh navíc výslovně zavádí domněnku, že záměr v zastavitelném území, který je v souladu s územně plánovací dokumentací a požadavky na výstavbu, je přípustný, a to i z hlediska jiných zákonů, jejichž požadavky už byly v územním plánu zohledněny. Současně se má za to, že takový záměr je v souladu s právy účastníků, pokud odpovídá plánovanému charakteru území nebo běžné okolní zástavbě. Tím se obrana obce i obyvatel v samotném povolování dále oslabuje.

To nepovede ke klidu ani k předvídatelnosti. Povede to k frustraci, pocitu bezmoci a ve výsledku k dalším sporům a soudům.

Dovoluji si proto upozornit i na zcela praktickou otázku, na kterou návrh nedává přesvědčivou odpověď:

Kdo ponese odpovědnost ve chvíli, kdy budou povoleny rozsáhlé bytové soubory, ale obec nebude mít kapacitu školek, škol, vody, kanalizace, dopravy nebo parkování?

Investor odejde se ziskem.

Stát řekne, že povolil.

Ale na obci zůstanou náklady, tlak veřejnosti a zhoršená kvalita života.

Proto Vás žádám, abyste tento návrh nepodpořili v podobě, která:

- zvýhodňuje velké bytové projekty a stavby developerů,
- oslabuje v praxi právo obcí rozhodovat o vlastním rozvoji, protože připouští výjimky z územního plánu schvalované radou obce, a tím z něj ve výsledku činí snadno obejitelný dokument místo veřejného závazného rámce pro rozvoj území,
- přesouvá moc ke státní centralizaci a oslabuje vnitřní opravnou kontrolu.

Jestliže má být stavební řízení skutečně rychlejší, existuje mnohem lepší cesta a opravdu technická úprava zákona.

Tou je:

- vyšší odpovědnost projektanta, kterou se zákon snaží uchopit, ale bez podpory odborných institucí (ČKAIT, ČKA) a v předkládané formě s velkou řadou chyb,
- povinné prohlášení o úplnosti a souladu dokumentace,
- tvrdé sankce za nekvalitní či nepravdivé podklady,
- standardizovaná a automatizovaná kontrola úplnosti jako jsou checklisty a jednotná metodika (to je možné realizovat již nyní a nic tomu nebrání),
- a skutečně funkční digitalizace bez odkladů.

To je moderní směr. **Rychlejší proces díky profesionalizaci a odpovědnosti, nikoli díky oslabení samosprávy a práv obyvatel.**

Děkuji Vám za čas, který tomuto tématu věnujete, a za zvážení všech dopadů, které může tato novela mít na obce, města, jejich obyvatele a na kvalitu života v území, za něž nesete odpovědnost.

S úctou

Mgr. Anna Chvojková

Chýně

Mgr. Anna Chvojková
starostka

Město Chýně	T	+420 311 670 595
Hlavní 200	M	+420 725 486 854
Chýně 253 03	E	starosta@chyne.cz