Praha, 10. srpna 2026

# Senátní tisk č. 272 – novela stavebního zákona – okruh výhrad dle paragrafového znění – Stanovisko SMS ČR

Senátní tisk č. 272 (ST 67) představuje velmi rozsáhlou systémovou změnu stavebního práva. Nejde jen o další novelu jednotlivých procesních pravidel, ale o zásah do:
**organizace stavební správy**
**ochrany veřejných zájmů**
**postavení dotčených orgánů**
**územního plánování i rozdělení kompetencí mezi stát a samosprávu**.

**část I. – veřejné zájmy a fikce**

## 1. § 1a – nové „vážení“ veřejných zájmů

**Čl. I bod 4 – nový § 1a stavebního zákona**

Novela ukládá orgánu územního plánování nebo stavebnímu úřadu, aby **při rozporu zájmů porovnával jejich „význam a závažnost“ a hledal řešení odpovídající „převažujícímu veřejnému zájmu“.** Současně stanoví, že znemožnit rozvoj sídel, hospodářství, veřejné infrastruktury nebo výstavbu lze **jen tehdy, pokud ochranu jiných hodnot nelze zajistit podmínkami, kompenzačními nebo zmírňujícími opatřeními.**

Jedná se o široké správní uvážení. Zákon sice požaduje poměřování zájmů, ale neposkytuje přesnou hierarchii ani metodiku, podle níž má stavební úřad určit, **který veřejný zájem je „převažující“**.

Prakticky se tak na stavební úřad přesouvá rozhodování, které dosud vychází z odborného posouzení jednotlivých specializovaných orgánů.

Problematická je zejména formulace:
„Znemožnit rozvoj sídel, hospodářství, veřejné infrastruktury nebo výstavbu lze jen tehdy...“
Tím zákon vytváří výrazný interpretační tlak ve prospěch realizace záměru.

Je zde riziko množství sporů o to, zda stavební úřad jednotlivým veřejným zájmům přiznal správnou váhu, a tím i větší význam soudního přezkumu rozhodnutí.

Zrychlení výstavby není samo o sobě důvodem k tomu, aby **zákon přenesl na stavební úřad velmi široké oprávnění určovat, který z různých veřejných zájmů má v konkrétní věci převážit.** Čím širší správní uvážení zákon vytvoří, tím důležitější je přesnost pravidel. Zde jsou však pravidla velmi obecná.

**SDRUŽENÍ MÍSTNÍCH SAMOSPRÁV ČR**
Nábřeží 599, 760 01 Zlín – Prštné, IČ: 75130165
**telefon:** +420 577 688 103, +420 604 345 806
**e-mail:** info@smscr.cz, **web:** www.smscr.cz
**datová schránka:** khcbsyh

www.smscr.cz

**2. § 1b – stavební úřad přebírá pravomoci dotčených orgánů**

**Čl. I bod 4 – nový § 1b odst. 1 a 2**

Návrh stanoví velmi široký okruh veřejných zájmů, které mají stavební úřady posuzovat – od ochrany zdraví, životního prostředí a památkové péče přes zemědělství, lesnictví, energetiku a požární ochranu až po právo na územní samosprávu a hospodářský rozvoj.

Zásadní je **§ 1b odst. 2**. Podle něj budou stavební úřady při postupech podle vybraných částí stavebního zákona vykonávat pravomoc dotčených orgánů podle jiných zákonů **namísto těchto orgánů**, nestanoví-li zvláštní zákon jinak.

Problém není jen organizační. Dochází ke změně samotného systému ochrany veřejných zájmů.

Stavební úřad má být současně:

- orgánem, který vede řízení a rozhoduje o záměru,
- koordinátorem různých veřejných zájmů,
- a v řadě oblastí také orgánem, který tyto specializované veřejné zájmy sám posuzuje

Tím se oslabuje princip **odborně oddělené kontroly**.

Novela se sice snaží problém odbornosti řešit kvalifikačními požadavky – při výkonu působnosti podle jiných předpisů se mají na rozhodování podílet osoby s odpovídající kvalifikací – **ale organizační oddělení jednotlivých veřejných zájmů tím nahrazeno není.** Návrh nového § 37 připouští mimo jiné široký okruh vzdělání od práva, ekonomických oborů a stavebnictví až po biologii, energetiku či lesnictví.
Integrace procesů může být legitimním prostředkem ke zrychlení povolování. **Integrace však nemůže znamenat oslabení nezávislého odborného posouzení chráněných veřejných zájmů.**

**3. § 18 odst. 2–5 pracovních dnů + fikce souhlasu dotčeného orgánu**

**Čl. I bod 41**

Stavební úřad nebo orgán územního plánování může nařídit společné jednání s obcí, krajem nebo dotčenými orgány. Jednání musí oznámit pouze **nejméně 5 pracovních dnů před jeho konáním**.

Ještě závažnější je následek neúčasti:

Pokud se dotčený orgán bez důvodné omluvy jednání nezúčastní, **platí, že souhlasí s řešením stavebního úřadu nebo orgánu územního plánování**.

**Pět pracovních dnů je velmi krátká doba**, zejména pokud má dotčený orgán:

- prostudovat odborně složitou věc,
- zajistit účast odborného pracovníka,
- vytvořit stanovisko,
- případně koordinovat postup uvnitř úřadu.

Především je ale neúčast spojena s mimořádně silným právním následkem – **fikcí souhlasu**.

Tedy nikoli jen s procesní nevýhodou, ale s tím, že zákon fakticky nahrazuje skutečnou vůli orgánu domněnkou, že s navrhovaným řešením souhlasí.

To je zvlášť citlivé tam, kde dotčený orgán hájí veřejný zájem na:

- ochraně životního prostředí,
- zdraví,
- památkové péči,
- požární bezpečnosti,
- zemědělském půdním fondu apod.

Pokud stát zavádí fikci souhlasu jako sankci za neúčast orgánu chránícího veřejný zájem, musí být procesní podmínky nastaveny velmi obezřetně. Pět pracovních dnů nemusí u složitých staveb představovat dostatečnou dobu pro odbornou přípravu.

**4. § 18 odst. 2 – maximálně 15 dnů k odstranění vad nebo rozporů**

Stejné ustanovení umožňuje stavebnímu úřadu stanovit dotčenému orgánu lhůtu k odstranění rozporů nebo zjevných vad jeho vyjádření, stanoviska či závazného stanoviska.

Lhůta **nesmí překročit 15 dní** a zákon nestanoví 15 dnů jako standard, nýbrž jako **maximum**.

Stavební úřad tedy může určit i lhůtu kratší.

U jednoduchého formálního nedostatku nemusí být problém zásadní.
U odborného rozporu mezi jednotlivými správními orgány však může být patnáctidenní maximum problematické, zejména pokud:

- je nutné opatřit nové odborné podklady,
- věc vyžaduje konzultaci více útvarů,
- jde o environmentální, památkovou, zdravotní nebo bezpečnostní problematiku.

**Procesní zrychlení se zde dosahuje tlakem na orgán, který chrání jiný veřejný zájem. To samo o sobě nezaručuje rychlejší kvalitní rozhodnutí; může pouze přesunout problém do následného odvolacího nebo soudního řízení.**

**5. § 55 – řešení rozporů: 5 pracovních dnů, 30 dnů, 15 dnů, 60 dnů**

Další koncentrace krátkých lhůt se objevuje v úpravě řešení rozporů.

Dotčený orgán, který se bez důvodné omluvy nezúčastní dohodovacího řízení svolaného alespoň **5 pracovních dnů** předem, je považován za orgán, který **od rozporu ustoupil**.

Pokud k dohodě nedojde:

- nedojde-li k dohodě **do 30 dnů** od zahájení dohodovacího řízení, pořizovatel podá návrh na rozhodnutí o rozporu Úřadu,
- ústřední orgán státní správy má na vyjádření **15 dnů**,
- Úřad má rozhodnout nejpozději do **60 dnů**.

Zvlášť problematický je opět následek neúčasti po pouhém pětidenním předstihu - **fikce, že dotčený orgán od svého rozporu ustoupil.**

To může znamenat faktické potlačení již uplatněného odborného nesouhlasu nikoli na základě jeho věcného vypořádání, ale z procesního důvodu.

| Ustanovení | Lhůta | Následek / problém |
|---|---|---|
| **§ 18 odst. 2** | 5 pracovních dnů | minimální předstih společného jednání; neúčast DO → fikce souhlasu |
| **§ 18 odst. 2** | max. 15 dnů | odstranění rozporů nebo zjevných vad vyjádření či stanovisek |
| **§ 55 odst. 2** | 5 pracovních dnů | neúčast DO → fikce, že od rozporu ustoupil |
| **§ 55 odst. 3** | 30 dnů | nedojde-li k dohodě, pořizovatel podá návrh na rozhodnutí Úřadu |
| **§ 55 odst. 4** | 15 dnů | vyjádření příslušného ústředního orgánu státní správy |
| **§ 55 odst. 5** | 60 dnů | nejzazší lhůta pro rozhodnutí Úřadu |

**Novela usiluje o zrychlení řízení nejen prostřednictvím organizační reformy, ale také velmi krátkých procesních lhůt a právních fikcí, s nimiž jsou spojeny významné následky pro orgány chránící veřejné zájmy.**

Rychlost řízení sama o sobě není problém. Problematické je zrychlování založené na principu **„mlčení je souhlas“**, kdy neúčast dotčeného orgánu nebo nedodržení krátké procesní lhůty může být zákonem nahrazeno fikcí jeho souhlasu nebo dokonce fikcí, že od již uplatněného odborného rozporu ustoupil.

**Výsledkem tak nemusí být rychlejší věcné vyřešení střetu veřejných zájmů, ale pouze jeho procesní odstranění.** Odborný nesouhlas totiž není vypořádán po věcné stránce; zákon pouze stanoví, že se za určitých okolností již neuplatní.

Takové nastavení může zvyšovat riziko, že rozhodnutí nebude výsledkem úplného odborného posouzení všech dotčených veřejných zájmů, a může následně přenášet spory do dalších fází řízení či do soudního přezkumu.

**část II: centralizace stavební správy, přechod úřadů a implementační lhůty**

### 6. § 17 až § 17b – vznik zcela nové centrální soustavy stavební správy

**Čl. I body 38 a 39**

Novela zřizuje:

- Úřad rozvoje území České republiky,
- úřady rozvoje území jednotlivých krajů,
- jejich územní pracoviště.

Úřady rozvoje území krajů a jejich územní pracoviště přitom nebudou samostatnými účetními jednotkami, ale pro hospodaření, účetnictví a pracovněprávní vztahy budou vnitřními organizačními jednotkami centrálního Úřadu.

Nejde pouze o metodické sjednocení stavebních úřadů. Návrh vytváří vertikálně řízenou státní soustavu, která fakticky nahrazuje dnešní výkon stavební správy obcemi a kraji.
Úřad bude současně:

- ústředním správním úřadem,
- metodickým centrem,
- orgánem řídícím stavební úřady,
- vykonavatelem části stavební agendy,
- orgánem územního plánování,
- a prostřednictvím krajských a územních pracovišť bude zajišťovat běžnou stavební agendu v území.

Samotný zákon říká, že Úřad „řídí a metodicky sjednocuje činnost stavebních úřadů“.
Centralizace může přinést jednotnější metodiku. To ale ještě neznamená, že automaticky přinese rychlejší stavební řízení. Novela mění současně právní úpravu, kompetence, zaměstnavatele, spisy, informační systémy i organizační strukturu celé stavební správy. Tak rozsáhlá reorganizace sama vytváří významné implementační riziko, přičemž její nároky na veřejné rozpočty nejsou v době přijetí návrhu známy. A ani na základě interpelací ministryně financí není jasný náklad na rok 2027 a předpokládaný na rok 2028.

### 7. § 17b – stavební úřady se koncentrují do správních obvodů ORP

**Čl. I bod 39**

Územní pracoviště budou ze zákona v obcích s rozšířenou působností. Úřad sice může vytvořit detašovaná pracoviště také v jiných obcích, pokud to považuje za potřebné, ale zákon jejich zachování negarantuje. Územní pracoviště bude vykonávat působnost pro celý správní obvod příslušné ORP.

To je důležitý bod zejména pro obce, které dnes mají vlastní stavební úřad, ale nejsou ORP.

**Zákon neříká, že dnešní síť pracovišť zůstane zachována.**

Naopak základní zákonnou sítí se stanou ORP a ostatní detašovaná pracoviště budou záviset na rozhodnutí státního Úřadu.

To znamená riziko:

- horší místní dostupnosti stavebního úřadu,
- ztráty místní znalosti,
- koncentrace agendy na menší počet pracovišť,
- delší dojezdové vzdálenosti pro občany zejména ve venkovských regionech.

Návrh sice nezakazuje zachování dnešních pracovišť, ale jejich existenci již negarantuje zákon. Rozhodování o jejich existenci se přesouvá z území na centrální státní správu.

**8. Čl. II bod 10 – definitivní zánik obecních a krajských stavebních úřadů**

Krajské stavební úřady a obecní stavební úřady zaniknou 31. prosince 2027.

Od 1. ledna 2028 jejich působnost přejde na nově vzniklé úřady rozvoje území krajů a jejich územní pracoviště.

| **Datum** | **Změna** |
|---|---|
| 1. 1. 2027 | vzniká Úřad rozvoje území ČR |
| 31. 12. 2027 | zanikají obecní a krajské stavební úřady |
| 1. 1. 2028 | vznikají a začínají rozhodovat krajské úřady rozvoje území a jejich územní pracoviště |

Samotná novela tedy počítá s dvoustupňovou reorganizací.

Nejdříve vzniká centrální Úřad, teprve o rok později se ruší dnešní územní stavební úřady a přechází se na novou strukturu. Úřad vzniká 1. ledna 2027, zatímco krajská a územní struktura až 1. ledna 2028.

Takto zásadní reorganizaci nelze hodnotit pouze jako změnu označení úřadů. Jde o faktické přebudování celé správní struktury, které musí současně zvládnout personální převody, spisovou rozluku, přesun agend, majetku, IT systémů a běžících řízení.

**9. Čl. II bod 1 – pouhých 30 dnů pro první systemizaci nového ústředního úřadu**

Návrh první systemizace a organizační struktury nového Úřadu má státní tajemník MMR předložit: do 30 dnů ode dne vyhlášení zákona.
V průběhu 30 dnů má být připravena organizační základna zcela nového ústředního správního úřadu, na který současně přechází rozsáhlá agenda několika institucí.

Navíc 31. prosince 2026 zanikne:

- Dopravní a energetický stavební úřad,
- Ústav územního rozvoje,

a již 1. ledna 2027 jejich působnost, majetek, závazky i pracovníci přecházejí na nový Úřad.

Je reálné organizačně, personálně, technicky a rozpočtově připravit nový ústřední správní úřad v situaci, kdy zákon dává na návrh jeho první systemizace pouze 30 dnů od vyhlášení? Zvláště za situace, kdy nejsou známy ani předpokládané náklady nové soustavy

**10. Čl. II bod 14 – hromadný převod zaměstnanců obcí na stát k 1. lednu 2028**

K 1. lednu 2028 přecházejí na stát práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů těch zaměstnanců obcí a krajů, kteří převážně vykonávají agendu přecházející na nový úřad.

Zaměstnanec obecního stavebního úřadu se má stát zaměstnancem územního pracoviště příslušného podle sídla ORP.

Zákon může převést pracovněprávní vztah, ale nemůže garantovat, že zaměstnanec bude chtít ve státní stavební správě dlouhodobě zůstat.

Pokud při reorganizaci odejde významnější část zkušených stavebních úředníků, může být důsledkem:

- personální deficit právě při spuštění nového systému,
- ztráta zkušenosti a místní znalosti,
- zpomalení místo deklarovaného zrychlení řízení.

**Dle průzkumu odborů chce přejít pouze třetina zaměstnanců.**

**11. Čl. II body 16–18 – zákon řeší mzdu, ale neřeší personální stabilitu systému**

Návrh garantuje přecházejícím zaměstnancům nejméně dosavadní platový tarif a zachování platové třídy a stupně. Dosavadní praxe se započítává. U příplatku za vedení je však garance zachování dosavadní výše pouze po dobu jednoho roku.

Návrh legislativně zajišťuje mechanismus přechodu pracovníků, nikoliv však jejich dlouhodobé udržení.

Přitom právě personální kapacita bude rozhodující pro to, zda nový systém bude skutečně rychlejší.

**12. Čl. II bod 19 – všechny spisy se musí předat k okamžiku převodu**

Obce, kraje a Praha musí ke dni vzniku působnosti nových úřadů předat dokumenty a spisy týkající se stavební agendy příslušnému úřadu rozvoje území kraje.

Jinými slovy, k 1. lednu 2028 má proběhnout:

- personální přechod,
- kompetenční přechod,
- organizační změna,
- a současně spisová rozluka.

U běžících řízení není problém pouze v tom, kdo bude právně příslušný, ale zda bude nový orgán skutečně schopen bez přerušení převzít kompletní spisy, digitální dokumentaci a znalost konkrétních případů.

Tento problém je ještě výraznější tím, že obdobná pravidla převzetí rozběhnutých řízení jsou vložena do celé řady souvisejících zákonů – například památkové péče, ochrany přírody, lesního práva nebo ochrany ovzduší. U památkové péče například běžící řízení od 1. ledna 2028 převezme nový úřad nebo jeho územní pracoviště. Přechod tedy není izolovaným přesunem stavebních spisů. Jde o koordinovaný přesun působností napříč desítkami právních předpisů.

**13. Čl. II bod 20 – obce musí státu ponechat své úřadovny až 5 let**

Prostory:

- spisoven,
- úřadoven,
- sídel stavebních úřadů

se mají podle potřeb státu ponechat na současných místech a nový státní úřad je může využívat až 5 let od nabytí účinnosti zákona.

Stát bude obci nebo kraji platit obvyklé nájemné a služby. Současně se nepoužije povinnost zveřejnění záměru pronájmu podle zákona o obcích.

Z pohledu samosprávy je poněkud paradoxní, že:

1. stát obcím stavební správu odebere,
2. převezme jejich zaměstnance,
3. ale zároveň počítá s tím, že bude až pět let využívat jejich dosavadní úřadovny.

To ukazuje, že ani předkladatel nepředpokládá možnost okamžitého vytvoření zcela nové státní infrastruktury.
Pokud má být hlavním důvodem centralizace efektivnější organizace, je legitimní se ptát, proč nový systém potřebuje až pětileté přechodné období, během něhož bude nadále fyzicky závislý na prostorách obcí a krajů.

**14. Přechod již běžících řízení na nový právní režim**

Čl. II obecně stanoví, že řízení a postupy zahájené a neskončené před účinností novely se v řadě případů dokončí podle stavebního zákona ve znění účinném již po novele, není-li stanoveno jinak. Stejná konstrukce se objevuje i u stavebního řádu.

To znamená, že zde není jako univerzální pravidlo použit klasický princip - řízení zahájené podle starého práva se podle starého práva také dokončí.

**Naopak se do již zahájených procesů promítá nová právní úprava, s řadou dílčích výjimek!**

To zvyšuje:

- nároky na úředníky,
- interpretační složitost,
- počet přechodných situací,
- riziko sporů o aplikovatelné právo

**15. Roztříštěná účinnost**

Základní účinnost zákona je stanovena na:

1. ledna 2027.

Současně ale rozsáhlé skupiny ustanovení nabývají účinnosti:

- prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po vyhlášení, nebo
- 1. ledna 2028.

To vytváří nejméně tři různé okamžiky účinnosti:

1. krátce po vyhlášení,
2. 1. ledna 2027,
3. 1. ledna 2028.

Navíc vlastní institucionální přechod je rozdělen:

- Úřad ČR – 1. 1. 2027,
- úřady rozvoje území krajů a jejich územní pracoviště – 1. 1. 2028.

U zákona, který zásadně přestavuje celou stavební správu a současně novelizuje desítky dalších zákonů, takto vrstvená účinnost výrazně komplikuje orientaci v tom, který orgán, podle jakého předpisu a od kterého okamžiku rozhoduje.

**To je přesný opak právní jednoduchosti, která by měla být jedním z předpokladů rychlého stavebního řízení.**

| Ustanovení | Termín/lhůta | Význam / problém |
|---|---|---|
| čl. II bod 1 | 30 dnů od vyhlášení | návrh první systemizace a organizační struktury Úřadu |
| čl. II bod 1 | 1. 1. 2027 | vznik centrálního Úřadu |
| čl. II bod 2 | 31. 12. 2026 | zánik DESÚ a Ústavu územního rozvoje |
| čl. II body 9–10 | 31. 12. 2027 | zánik obecních a krajských stavebních úřadů |
| čl. II bod 9 | 1. 1. 2028 | vznik krajských úřadů rozvoje území a územních pracovišť |

| Ustanovení | Termín/lhůta | Význam / problém |
|---|---|---|
| čl. II bod 14 | 1. 1. 2028 | převod dotčených zaměstnanců obcí a krajů na stát |
| čl. II | 1 rok | garance dosavadního příplatku za vedení |
| čl. II bod 20 | až 5 let | využívání prostor obecních a krajských úřadů státem |
| čl. LXXXV | několik režimů | účinnost po vyhlášení / 1. 1. 2027 / 1. 1. 2028 |

**Novela slibuje rychlejší povolování prostřednictvím zásadní reorganizace, ale sama vytváří dvouleté přechodné období, tři režimy účinnosti, hromadný přesun pracovníků a spisů a úplně novou třístupňovou státní soustavu.** Není doloženo samotným textem zákona, že taková reorganizace povede ke zrychlení. Naopak z konstrukce přechodných ustanovení je patrné značné implementační riziko.

K 31. prosinci 2027 zaniknou obecní stavební úřady. Od 1. ledna 2028 nebude jejich další existence záležet na obci – mimo ORP může stát zachovat pouze detašované pracoviště, pokud sám vyhodnotí, že je potřebné.

## část III: stavební řízení, procesní práva, fikce povolení, odchylky od územního plánu a dodatečné povolování

### 16. § 188 až § 190 – zkrácení lhůt a přísnější koncentrace námitek

V procesní části návrh zpřísňuje pravidla pro uplatňování námitek účastníků a zároveň některé lhůty zkracuje. V § 188 se mění vyrozumění účastníků a výzva k podání námitek se váže na **10denní lhůtu od doručení výzvy**.

Současně se v § 189 odst. 1 dosavadní lhůta **15 dnů zkracuje na 10 dnů** a v § 189 odst. 2 se lhůta **30 dnů zkracuje na 15 dnů**.

Ještě důležitější je ale změna § 190: k námitkám, které účastník neuplatní způsobem a v rozsahu stanoveném zákonem, se nebude přihlížet. Účastník navíc musí uvést nejen důvod námitky, ale také rozsah, v jakém jsou dotčena jeho práva nebo chráněné zájmy; jinak stavební úřad námitku pomine.

Samotná koncentrace námitek není v povolovacím řízení nic nestandardního. Zde se ale kumuluje několik prvků:

- kratší lhůty,
- vyšší požadavky na obsah námitky,
- širší okruh námitek, k nimž se nepřihlíží,
- a další procesní sankce za neúčast účastníka.

To může být problematické zejména pro běžného vlastníka sousední nemovitosti, který není odborně zastoupen.
Zrychlení řízení se zde opět dosahuje nikoli odstraněním administrativní zátěže stavebního úřadu, ale zkrácením času a zpřísněním podmínek, za nichž mohou svá práva uplatňovat účastníci řízení.

**17. § 190a – námitka podjatosti pouze do jednoho týdne**

Novela zavádí zvláštní pravidlo pro námitku podjatosti úřední osoby.

Účastník ji musí uplatnit **do jednoho týdne ode dne, kdy se o podjatosti dozvěděl.**

Pokud důvod zjistí při ústním jednání, musí námitku vznést přímo při něm. Později uplatněná námitka se ignoruje. Zároveň musí být námitka konkrétně odůvodněna a doložena návrhy důkazů.

**Proti rozhodnutí o námitce podjatosti není přípustné odvolání ani přezkumné řízení.**

Týdenní prekluzivně působící lhůta je velmi krátká, zejména pokud musí účastník současně:

- zjistit konkrétní skutkové okolnosti,
- formulovat důvody,
- a navrhnout důkazy.

Z hlediska ochrany procesních práv je kombinace **velmi krátké lhůty + nepřihlížení k opožděné námitce + absence samostatného opravného prostředku** poměrně tvrdá.

**18. § 191a – neúčast na „smíru“ znamená ztrátu námitek**

Na žádost stavebníka stavební úřad nařídí jednání k dosažení smíru. Smír může zahrnovat například:

- změnu žádosti,
- zpětvzetí námitek,
- finanční náhradu,
- kompenzační nebo zmírňující opatření.

Ale nový § 191a odst. 2 stanoví:

Nezúčastní-li se účastník bez důvodné omluvy jednání o smíru, **k jeho námitkám se nepřihlíží.** Smír má být ze své podstaty založen ale na dobrovolnosti stran.

Tady účastníkovi fakticky hrozí sankce za to, že se smírčího jednání nezúčastní – **ztráta jeho již uplatněných námitek**. To významně mění charakter smírčího procesu.

Účast na smíru nemá být procesní povinností sankcionovanou ztrátou námitek. Jestliže účastník své

námitky včas a řádně uplatnil, neměly by z řízení zmizet jen proto, že se nedostavil na jednání iniciované stavebníkem.

**19. § 193 odst. 2 – možnost povolit záměr v rozporu s územně plánovací dokumentací**

Nový § 193 odst. 2 umožňuje, aby se záměr **odchýlil od územně plánovací dokumentace, územního opatření nebo vymezení zastavitelného území**.

Podmínkou je souhlas toho, kdo dokument vydal, případně souhlas vlastníka pozemku, a současně nesmí být narušeny veřejné zájmy ani práva jiných osob, ochranná pásma či koridory.

Územní plán má být obecné a předvídatelné pravidlo pro využití území.nMožnost povolit individuální záměr **mimo pravidla územního plánu** oslabuje jeho normativní význam.

Zvlášť problematický je následující režim pro vyhrazené stavby – pokud stavebník uzavře plánovací smlouvu a zaváže se iniciovat budoucí změnu územně plánovací dokumentace, zákon stanoví fikci, že takový záměr **„nenarušuje veřejné zájmy“**.

To obrací standardní logiku územního plánování – nejdříve **se může povolit záměr a až následně se má změnit územní plán tak, aby mu odpovídal.**

Územní plánování má předcházet individuálním stavebním rozhodnutím, nikoli je následně legitimizovat. Pokud má být možné individuální rozhodnutí v rozporu s platným územním plánem, oslabuje se právní jistota vlastníků i význam územního plánování jako nástroje samosprávy.

**20. § 193 odst. 3 – stavební úřad může ignorovat část stanoviska dotčeného orgánu**

Novela výslovně stanoví, že stavební úřad **nepřihlíží k vyjádřením a závazným stanoviskům dotčených orgánů** v těch částech, v nichž podle stavebního úřadu překračují jejich působnost nebo řeší věci, o nichž již bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace.
Stavební úřad tím dostává nejen pravomoc rozhodovat o záměru, ale také fakticky posuzovat hranice odborné působnosti ostatních správních orgánů.

To zapadá do širšího problému, který je již už u § 1b:

**stavební úřad není pouze koordinátorem, ale stává se dominantním orgánem ochrany veřejných zájmů.**

**21. § 193 odst. 4 – fikce, že síť, která není v digitální technické mapě, neexistuje**

Nový odstavec stanoví:

**Má se za to, že sítě neuvedené v digitální technické mapě neexistují.**

A případné následky jdou k tíži vlastníka infrastruktury.

Právní fikce samozřejmě nezpůsobí, že fyzická síť v území skutečně zmizí.

Pokud jsou data v digitální technické mapě:

- neúplná,
- chybná,
- opožděně aktualizovaná,

může se správní rozhodnutí opřít o stav, který neodpovídá skutečnosti.

To může následně vést ke škodám při realizaci stavby a sporům o odpovědnost.

Pozitivní je, že podle přechodných ustanovení má být tato fikce aplikována až na řízení zahájená **po uplynutí tří let od účinnosti zákona**, což reflektuje potřebu data v DTM nejprve doplnit, neboť obce mají z pohledu DTM splněnou povinnost teprve z cca poloviny. Existence tříletého odkladu ale současně ukazuje, že předkladatel si je datového rizika vědom.

### 22. § 193 odst. 5 – stavební úřad nebude nepřípustné námitky ani vypořádávat

Nový § 193 odst. 5 stanoví, že stavební úřad vychází pouze z vlastních, včasných a přípustných námitek účastníků.

Nepřípustné námitky **stavební úřad nevypořádává.**

Navíc námitky, které „nespočívají v porušení právních předpisů“, se považují za nedůvodné.

Z pohledu soudního přezkumu může být problémem právě to, že se některá argumentace účastníka vůbec neobjeví ve věcném vypořádání rozhodnutí.

U námitek týkajících se například:

- kvality bydlení,
- charakteru území,
- dopravních dopadů,
- lokálních poměrů,

nemusí být vždy jednoduché převést jejich obsah přímo na „porušení právního předpisu“.

### 23. § 194 – zákonné domněnky ve prospěch povolitelnosti záměru

Nový § 194 zavádí několik silných domněnek.

Pokud je záměr v zastavitelném území nebo koridoru v souladu s územně plánovací dokumentací a požadavky na výstavbu, **má se za to, že je přípustný i podle jiných zákonů, jejichž požadavky byly v územně plánovací dokumentaci zohledněny**.

Zároveň se má za to, že je takový záměr v souladu s právy účastníků, pokud odpovídá požadavkům na výstavbu a „plánovanému charakteru území, běžné okolní zástavbě nebo běžnému využívání okolního území“.

Novela dále stanoví, že se v určitých případech při povolování:

- **znovu neposuzuje krajinný ráz**, a
- **znovu neposuzují zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu**.

Záměrem je zřejmě zabránit dvojímu posuzování stejné otázky. Rizikem ale je, že mezi přijetím územně plánovací dokumentace a konkrétním stavebním záměrem může uplynout dlouhá doba a konkrétní podoba projektu může mít jiné dopady než obecně vymezená plocha v územním plánu.

**24. § 195a a § 195b – velmi krátké lhůty pro přezkum a obnovu**

Novela zavádí zvláštní časové limity.

**Přezkumné řízení – § 195a**

Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat:

- do **1 měsíce** od zjištění důvodu,
- nejpozději do **3 měsíců od právní moci rozhodnutí**.

Rozhodnutí v přezkumném řízení pak nelze vydat po **6 měsících od právní moci původního rozhodnutí**.

**Obnova řízení – § 195b**

Účastník může požádat o obnovu:

- do **1 měsíce od zjištění důvodu**,
- nejpozději do **3 měsíců od právní moci rozhodnutí**.

Ani rozhodnutí o obnově nelze v prvním stupni vydat po více než **6 měsících** od právní moci rozhodnutí, s výjimkou trestného činu.

Tříměsíční objektivní limit je velmi krátký.

Některé vady nebo nové skutečnosti se mohou projevit až s odstupem, přičemž obnova či přezkum už nebudou možné.

**Právní jistota stavebníka je posilována velmi rychlým „uzavřením“ správního rozhodnutí, ale za cenu podstatného omezení mimořádných prostředků nápravy nezákonných nebo skutkově vadných rozhodnutí.**

**25. § 212a – automatické povolení stavby pouhým uplynutím lhůty**

Nový § 212a zavádí skutečnou fikci stavebního povolení.

Jestliže stavební úřad ve lhůtě podle § 196 nerozhodne ve zrychleném řízení o:

- jednoduché stavbě, nebo
- stavbě sítě technické infrastruktury,

**záměr se považuje za povolený přímo uplynutím zákonné lhůty.**

Nejde tedy o fikci stanoviska dotčeného orgánu. Jde o **fikci samotného povolení stavby.**

Stavební úřad následně pouze do **15 dnů** vydá osvědčení o tom, že k fikci povolení došlo.

Povolení záměru vzniká nikoli na základě meritorního posouzení správního orgánu, ale **jeho nečinností**. To znamená, že správní pochybení státu může samo o sobě založit oprávnění realizovat stavbu.

**To je kvalitativně něco jiného než fikce souhlasného stanoviska.**

### 26. § 212a – účastník má jen 15 dnů na reakci proti fiktivnímu povolení

Pokud vznikne fiktivní povolení, účastník může podat podnět nadřízenému stavebnímu úřadu.

Lhůta je pouze **15 dnů od zveřejnění osvědčení.**

Nadřízený stavební úřad může určit, že podmínky povolení nebyly splněny a fikce nenastala. Ale rozhodnutí musí být vydáno nejpozději **do 3 měsíců od zveřejnění osvědčení.** Navíc proti tomuto rozhodnutí **není přípustné odvolání ani další přezkumné řízení.**

**Což je velmi tvrdá** kombinace:

**nečinnost úřadu → automatické povolení → pouze 15 dnů pro účastníka → omezený čas přezkumu → bez odvolání.**

**Novela nezrychluje rozhodování správního orgánu. V některých případech nahrazuje rozhodování správního orgánu právní fikcí.**

### 27. § 256 odst. 3 – výrazné rozšíření možnosti legalizovat nepovolenou stavbu

Nový § 256 odst. 3 stanoví, že stavební úřad **nenařídí odstranění stavby a stavbu dodatečně povolí i bez splnění standardních podmínek pro dodatečné povolení**, jestliže:

- odstranění by představovalo pro povinného, jiné osoby nebo veřejný zájem zcela zjevně nepřiměřený zásah,
- a ponecháním stavby nejsou dotčeny veřejné zájmy ani práva třetích osob.

Zákon vytváří možnost dodatečně legalizovat stavbu **i tehdy, když nesplňuje běžné zákonné podmínky dodatečného povolení**. Rozhodující bude proporcionalita odstranění. Toto může vytvářet velmi nešťastnou motivaci – nejprve stavbu postavit bez povolení a následně argumentovat tím, že její odstranění by již bylo nepřiměřené.

Přestupková odpovědnost sice zůstává zachována, ale pro vlastníka může být podstatnější zachování samotné stavby.

**Právní úprava nesmí vytvořit ekonomickou motivaci stavět nejprve bez povolení a legalitu řešit až následně.**

Princip proporcionality má své místo i v řízení o odstranění stavby, ale příliš široká možnost dodatečné legalizace může oslabit preventivní účinek stavebního práva.

**28. § 198 – další prodlužování platnosti povolení**

Návrh také prodlužuje některé doby platnosti povolení.

U staveb dopravní a technické infrastruktury se nově počítá s dobou **4 let**, jinak se hranice zvyšuje z **5 na 7 let**. U vyhrazených staveb lze platnost dále prodlužovat vždy až o dalších **5 let**. U veřejně prospěšných a vyhrazených staveb navíc povolení po zahájení realizace v době jeho platnosti již nepozbývá platnosti.

Toto v kombinaci s výše uvedeným **maximalizuje stabilitu práv stavebníka a minimalizuje možnost pozdějšího zásahu do již povoleného záměru.**

**Doplnění tabulky nejproblematičtějších lhůt**

| Ustanovení | Lhůta | Problém |
|---|---|---|
| § 188 | **10 dnů** | lhůta k podání námitek |
| § 189 odst. 1 | **15 → 10 dnů** | zkrácení procesní lhůty |
| § 189 odst. 2 | **30 → 15 dnů** | zkrácení procesní lhůty na polovinu |
| § 190a | **1 týden** | námitka podjatosti; později se k ní nepřihlíží |
| § 195a | **1 měsíc / max. 3 měsíce** | velmi krátké období pro zahájení přezkumu |
| § 195a | **6 měsíců** | definitivní limit pro rozhodnutí v přezkumném řízení |
| § 195b | **1 měsíc / max. 3 měsíce** | žádost o obnovu řízení |
| § 195b | **6 měsíců** | limit pro rozhodnutí o obnově |
| § 212a | lhůta podle § 196 | po jejím uplynutí vzniká **fikce povolení stavby** |
| § 212a | **15 dnů** | osvědčení o fiktivním povolení |
| § 212a | **15 dnů** | účastník může iniciovat přezkum |
| § 212a | **3 měsíce** | definitivní limit pro zrušení účinků fikce |
| § 198 | až **4 / 7 let** | prodloužení platnosti některých povolení |
| § 198 | dalších **5 let** | možné další prodlužování u vyhrazených staveb |

**část IV: územní plánování, pravomoci obcí, plánovací smlouvy a stavební uzávěry**

### 29. § 26 – územní plánování se formálně přesouvá do samostatné působnosti obcí

Nový § 26 výslovně stanoví, že obec **v samostatné působnosti** pro své území zpracovává, pořizuje, schvaluje a vydává územní plán, regulační plán, územní studii a územní opatření. Současně zákon zdůrazňuje, že obec tyto činnosti vykonává v zájmu svého rozvoje v rámci práva na samosprávu a že ji lze omezit pouze zákonem a v nezbytně nutném rozsahu.

Na první pohled jde o posílení obcí. Ve skutečnosti je ale potřeba číst toto ustanovení společně s dalšími částmi novely.

Nový **Úřad rozvoje území kraje se stává nadřízeným orgánem krajů a obcí jako orgánů územního plánování a současně vykonává kontrolu ve věcech územního plánování**.

Novela tedy vytváří poněkud hybridní systém:

- pořizování ÚP je deklarováno jako výkon práva obce na samosprávu,
- nad obcí ale současně stojí nově vytvořený státní orgán s kontrolní a nadřízenou funkcí,
- a některé územně plánovací činnosti může stát sám převzít.

Novela na jedné straně výslovně zdůrazňuje samosprávný charakter územního plánování, na druhé straně však vytváří nový státní nadřízený a kontrolní článek. Je proto třeba posuzovat nikoli deklaraci v § 26, ale skutečný rozsah rozhodovací autonomie obcí v dalších ustanoveních.

### 30. § 46 a § 47 – malá obec bude odpovědná za pořizování, ale odbornou činnost bude muset zajistit

Podle nového § 46 je pořizovatelem přímo orgán územního plánování. Odbornou územně plánovací činnost ale musí vykonávat kvalifikovaná osoba – státní zaměstnanec, kvalifikovaný úředník samosprávy nebo tzv. zástupce pořizovatele s oprávněním od Úřadu.

Obec může odborné činnosti smluvně přenést na:

- jinou obec,
- kraj,
- společenství obcí.

A nový úřad rozvoje území kraje nebo jeho územní pracoviště musí na žádost obce **bezplatně** pořídit územní plán a územní opatření.

U větších obcí může být přesun do samostatné působnosti logický. U malých obcí však vzniká otázka odborné a personální kapacity.

Obec bude nositelem samosprávné odpovědnosti za proces, ale faktické odborné pořizování může být závislé:

- na externím odbornícovi,

- na jiné obci,
- nebo přímo na státním úřadu rozvoje území.

To může vést k poměrně odlišnému faktickému postavení jednotlivých obcí podle toho, zda mají vlastní odborné kapacity.

**Vzniká riziko dvourychlostního systému, kdy velké obce budou pořizování skutečně řídit samy, zatímco malé budou odkázány na státní či externí odbornou kapacitu.**

### 31. Přechod působnosti ORP – od 1. ledna 2028 se mění dosavadní model pořizování pro jiné obce

Dosavadní působnost obecních úřadů ORP při pořizování územního plánu, regulačního plánu a územního opatření **pro jinou obec** přechází při spuštění nové územní soustavy na úřad rozvoje území kraje, není-li uzavřena jiná dohoda podle § 47 odst. 1. Zaměstnanci odborů územního plánování ORP budou propuštěni, pokud se nedohodnou se samosprávnou jinak.

Dosavadní odborné vazby mezi menší obcí a její ORP se mohou přerušit, stejně jako znalost území a jeho rozvoje ze strany ORP. Obec sice může uzavřít smlouvu s jinou obcí, krajem nebo společenstvím obcí, ale **výchozí státní kapacitou bude nově krajský úřad rozvoje území nebo jeho územní pracoviště**.

Opět tak vzniká centralizační prvek v oblasti, kterou novela zároveň označuje za výkon samosprávy.

### 32. § 73 odst. 5 – možnost odchýlit navazující územní plánovací dokumentaci od nadřazené

Novela umožňuje, aby se navazující územně plánovací dokumentace při zpřesnění ploch a koridorů **v nezbytném rozsahu odchýlila od nadřazené územně plánovací dokumentace**, jestliže je zachován její smysl a účel.

Potřebný je souhlas:

- Úřadu,
- a toho, kdo nadřazenou dokumentaci vydal.

Stejný princip se má obdobně použít i na územní opatření, vymezení zastavitelného území a ochranná pásma.

Pojmy jako:

- „nezbytný rozsah“,
- „smysl“,
- „účel“

jsou poměrně neurčité.

Největší otázkou je, **kdy jde ještě o přípustné zpřesnění a kdy už fakticky o změnu koncepce nadřazené dokumentace**.

To může vést ke sporům, zejména u:

- koridorů dopravní infrastruktury,

- energetických staveb,
- strategických investic.

### 33. § 193 odst. 2 – individuální odchylka od územního plánu oslabuje předvídatelnost plánování

Individuální záměr se může se souhlasem příslušného orgánu **odchýlit od platné územně plánovací dokumentace**.

Navíc kraj dostává výslovnou působnost udělit souhlas k možnosti odchýlit se od své územně plánovací dokumentace nebo územního opatření podle § 193 odst. 2.

U obce bude obdobně relevantní souhlas toho, kdo dokumentaci vydal.

Územní plán není jen interní dokument obce. Je to veřejně projednané obecné pravidlo, na jehož obsah spoléhají:

- vlastníci,
- obyvatelé,
- investoři,
- sousední obce.

Individuální výjimka může být rychlejší než standardní změna ÚP, ale obchází právě ten širší proces, kterým se změna územního plánu standardně legitimizuje.

Pokud má být územní plán výrazem práva obce rozhodovat o rozvoji svého území, měla by se změna pravidel využití území primárně odehrávat změnou územního plánu, nikoliv individuálními odchylkami v povolovacím řízení.

### 34. § 130–132 – zásadní rozšíření plánovacích smluv

Novela výrazně rozšiřuje možnosti plánovacích smluv.

Podle nové úpravy mohou obsahovat například:

- příspěvek na společné řešení požadavků na výstavbu,
- **peněžní nebo věcné plnění jako podíl na ekonomické aktivitě dokončeného záměru**,
- úhradu nákladů na zpracování návrhu územně plánovací dokumentace nebo její změny.

To může být pro obce prakticky velmi užitečný nástroj. Problém je spíše v dalších procesních důsledcích.

### 35. § 132 odst. 1 – zastupitelstvo může předat schvalování plánovací smlouvy radě

Novela umožňuje zastupitelstvu přenést pravomoc schvalovat plánovací smlouvy na radu obce, pokud smlouva neobsahuje ujednání, které je ze zákona vyhrazeno zastupitelstvu.

Plánovací smlouva může mít velmi významné dlouhodobé dopady na:

- rozvoj obce,
- infrastrukturu,
- finance,
- podobu budoucí změny územního plánu.

Možnost přenést její schválení z veřejně jednajícího zastupitelstva na radu proto znamená **nižší míru veřejné kontroly**, byť pouze u smluv bez otázek zákonem vyhrazených zastupitelstvu.

**36. § 132 odst. 1 – po uzavření plánovací smlouvy už nelze konat místní referendum**

Návrh výslovně stanoví:

**O plánovací smlouvě a záměru, který je jejím předmětem, lze konat místní referendum pouze před uzavřením plánovací smlouvy.**

To znamená, že podpisem plánovací smlouvy se uzavírá možnost následného místního referenda o smlouvě a příslušném záměru.
To může mít velmi tvrdé dopady v praxi.

Představme si, že:

1. rada nebo zastupitelstvo uzavře plánovací smlouvu,
2. veřejnost se teprve následně začne intenzivně zabývat jejím obsahem,
3. občané chtějí vyvolat místní referendum.

Novela jim tuto možnost ve vztahu ke smlouvě a záměru již nepřipouští. Jedná se o omezení **nástroje místní přímé demokracie**.

**Uzavření soukromoprávně či veřejnoprávně konstruované dohody obce se stavebníkem by samo o sobě nemělo bez dalšího uzavřít občanům možnost využít zákonný institut místního referenda.**

**37. § 132 odst. 4 – soud může nahradit chybějící souhlas obce s uzavřením plánovací smlouvy**

Pokud obec, kraj nebo městská část Prahy neuzavře se stavebníkem v „přiměřené době“ plánovací smlouvu, která je podmínkou realizace záměru, a přitom stavebník předloží návrh splňující podmínky územního nebo regulačního plánu a nabídnutá plnění jsou přiměřená, **stavebník se může domáhat nahrazení chybějícího souhlasu s uzavřením smlouvy rozhodnutím soudu**.

Plánovací smlouva má být smlouvou, toto ustanovení narušuje autonomii obcí.

Novela vytváří situaci, kdy obec může smlouvu **nechtít uzavřít**, ale její vůle může být nahrazena soudním rozhodnutím.

Zákon pracuje s velmi neurčitými pojmy:

- „v přiměřené době“,

- „plnění jsou přiměřená okolnostem a podmínkám konkrétního záměru“.

Soud tak může být postaven do role, kdy bude posuzovat nejen právní otázku, ale v podstatě také to, **zda měla obec se stavebníkem smlouvu uzavřít a za jakých ekonomických podmínek**.

**Je-li plánovací smlouva výrazem dohody stavebníka a obce o podmínkách rozvoje jejího území, je velmi problematické, aby vůli samosprávy smlouvu neuzavřít mohl nahradit soud.**

### 38. § 130 odst. 4 – plánovací smlouva jako důvod podjatosti: zákon řeší něco, co je již vyřešeno judikaturou

Novela výslovně stanoví: *„Plánovací smlouva není důvodem pro vyloučení z projednávání a rozhodování věci podle správního řádu.“*

Smyslem ustanovení je zřejmě vyloučit závěr, že samotná existence plánovací smlouvy mezi obcí a stavebníkem automaticky způsobuje podjatost při následném rozhodování souvisejícím se záměrem.

Takové pravidlo však již vyplývá z aktuální judikatury Nejvyššího správního soudu. NSS v rozsudku č. j. 1 As 146/2024-93 výslovně uzavřel, že samotná existence smlouvy o spolupráci mezi územním samosprávným celkem a investorem systémovou podjatost úředníků nezakládá. Podjatost je třeba posuzovat individuálně podle obsahu konkrétní smlouvy, okolností jejího uzavření a následného jednání smluvních stran.

Navrhované ustanovení proto do značné míry legislativně řeší problém, pro který již správní soudy vytvořily použitelné interpretační pravidlo. Samotná existence smluvního vztahu mezi obcí a investorem není ani podle současné judikatury automatickým důvodem podjatosti. Navíc je třeba dbát na to, aby nová zákonná formulace nebyla vykládána příliš široce. Judikatura NSS totiž neříká, že smluvní vztah mezi obcí a investorem nemůže nikdy vést k podjatosti. Naopak požaduje posouzení konkrétních okolností. Smlouva sama o sobě podjatost nezakládá, její konkrétní obsah a okolnosti jejího sjednání však mohou být pro posouzení systémové podjatosti relevantní.

**Ustanovení § 130 odst. 4 nepřináší řešení reálného legislativního problému. Nejvyšší správní soud již dovodil, že samotná smlouva obce s investorem systémovou podjatost nezakládá. Důležité je naopak zachovat možnost posuzovat podjatost podle konkrétního obsahu smlouvy a okolností případu.**

### 39. Územní opatření lze za určitých okolností zrušit bez řízení

Nový § 128 odst. 6 umožňuje orgánu, který územní opatření schválil, aby jej **bez řízení zrušil**, pokud pominuly jeho důvody. Zrušení začne působit zveřejněním informace v národním geoportálu územního plánování.
Proces je rychlý, ale u opatření s významným dopadem na vlastnická práva může vzniknout otázka procesní ochrany osob, které na existenci opatření spoléhaly.

Jedná se o další příklad **ustanovení, která výrazně zrychlují změny právního režimu území za cenu slabší procesní procedury**.

**40. § 101 – další fikce souhlasu, tentokrát v územním plánování**

Novela mění § 101 odst. 3 tak, že pokud nadřízený orgán neuplatní své stanovisko včas, **platí, že s návrhem zásad územního rozvoje nebo územního plánu souhlasí**. Ke stanovisku podanému po lhůtě se nepřihlíží.

**zmeškání lhůty → fikce souhlasu → pozdější odborné stanovisko se již ignoruje.**

Novela nestaví zrychlení jen na kratších lhůtách. Staví ho především na tom, že **po jejich uplynutí právo začne nahrazovat skutečné odborné stanovisko fikcí souhlasu.**

**41. § 76 odst. 3 – převzetí ploch a koridorů bez nového procesu pořízení a SEA; riziko rozporu s unijním právem**

Novela umožňuje převzít do územního rozvojového plánu plochy a koridory pro některé záměry mezinárodního nebo celostátního významu nebo záměry přesahující území jednoho kraje, pokud již byly vymezeny v zásadách územního rozvoje a uplynuly lhůty pro jejich zrušení.

Výslovně se přitom stanoví, že takové převzetí:

- nepodléhá standardnímu procesu podle § 87 až 111a,
- ani posuzování vlivů na udržitelný rozvoj území podle § 40.

**Taková výjimka může být obhajitelná zejména tehdy, pokud jde skutečně pouze o převzetí již posouzené plochy nebo koridoru bez materiální změny jeho vymezení a bez změny rámce pro budoucí povolování záměrů.** Směrnice SEA ostatně počítá s hierarchií plánovací dokumentace a umožňuje při posuzování zohlednit hodnocení provedená na jiné úrovni tak, aby nedocházelo ke zbytečnému opakování téhož posouzení.

Problematická by však byla taková interpretace § 76 odst. 3, podle níž lze bez dalšího SEA převzít koridor a současně jej zpřesnit, změnit jeho vymezení, parametry nebo podmínky využití, jestliže taková změna může mít významné vlivy na životní prostředí.

**Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES totiž zahrnuje do pojmu plánů a programů rovněž jejich změny a požaduje environmentální posouzení těch plánů, programů a jejich změn, které mohou mít významné vlivy na životní prostředí.** Ani u menších změn není možné SEA automaticky zákonem vyloučit; členský stát musí určit, zda mohou mít významné environmentální dopady.

Tomu odpovídá také judikatura Soudního dvora EU. **SDEU opakovaně dovodil, že účelem směrnice SEA je zajistit environmentální posouzení také u změn plánů a programů, pokud mohou mít významné vlivy na životní prostředí. Za relevantní změnu přitom může být považováno i opatření, které mění nebo umožňuje odchýlit se od již existujícího rámce pro budoucí povolování záměrů.**

Z toho vyplývá, že samotná skutečnost, že určitý koridor již jednou prošel SEA na úrovni zásad územního rozvoje, neznamená automaticky, že jakékoliv jeho následné převzetí do územního rozvojového plánu může být z dalšího posouzení vyloučeno.

Rozhodující musí být povaha tohoto převzetí. Pokud jde fakticky pouze o převzetí již posouzeného řešení bez materiální změny, lze argumentovat předchozím environmentálním posouzením a požadavkem na zamezení duplicitního hodnocení.

Pokud však při převzetí dochází ke zpřesnění nebo jiné materiální změně koridoru, která může mít významné vlivy na životní prostředí nebo mění rámec pro budoucí povolování záměrů, musí být zachována možnost provést nové SEA nebo alespoň posoudit, zda je SEA podle unijního práva vyžadováno.

**Paušální zákonné pravidlo, podle něhož se při postupu podle § 76 odst. 3 posouzení podle § 40 neprovádí, proto může být problematické z hlediska směrnice 2001/42/ES, pokud by bylo vykládáno tak, že vylučuje SEA i při materiálním zpřesnění nebo změně převzatého koridoru.**

Výjimka z nového posouzení je pochopitelná tam, kde se již jednou posouzený koridor pouze přebírá bez materiální změny (1:1). Nelze však zákonem paušálně stanovit, že jednou provedené SEA pokrývá také každé jeho budoucí zpřesnění nebo změnu. Pokud se převzetím mění rámec pro budoucí povolování staveb a změna může mít významné vlivy na životní prostředí, může nové posouzení vyžadovat přímo směrnice SEA. Vnitrostátní zákon tuto povinnost nemůže vyloučit.

**Rizikem § 76 odst. 3 proto není samotné převzetí již jednou posouzeného koridoru, ale absence pojistky, která by výjimku z nového posouzení omezila pouze na případy převzetí bez materiální změny.**

### 42. Přechodná ustanovení – nutnost přepracovat rozpracované územní plány a souběh se změnou pořizovatele

Přechodná ustanovení zavádějí pro rozpracované nástroje územního plánování několik různých režimů. Pokud bylo před účinností novely oznámeno společné jednání, dokončí se podle dosavadních právních předpisů. Stejně tak se podle dosavadní právní úpravy dokončí projednání, schválení a vydání územně plánovací dokumentace, pokud již bylo zahájeno veřejné projednání.

**Ve všech ostatních případech však pořizovatel musí zajistit úpravu již rozpracovaného návrhu územně plánovací dokumentace tak, aby odpovídal nové právní úpravě.**

Nejde přitom pouze o formální nebo terminologickou změnu. **Novela zavádí nové pojmy a mění samotné vymezení některých základních kategorií územního plánování.** Přechodná ustanovení například stanoví, že tam, kde dosavadní právní předpisy a nástroje územního plánování používají pojmy „zastavěné území“ a „nezastavěné území“, rozumí se tím nově „zastavitelné území“ a „nezastavitelné území“. Obdobně se mění pojem „zastavěný stavební pozemek“ nebo „pozemek rodinného domu“ na nový pojem „pozemek zázemí stavby“. Pořizovatelé mají tyto změny do nástrojů územního plánování promítnout do jednoho roku od účinnosti zákona.

To znamená, že u rozpracované územně plánovací dokumentace, která se nevejde do výjimek přechodných ustanovení, nebude vždy postačovat pouze změnit několik názvů. Projektant bude muset návrh přizpůsobit nové koncepci zákona a novým kategoriím území. Rozsah potřebných úprav bude záviset na konkrétním stupni rozpracovanosti a obsahu dané dokumentace.

Další zásah představuje povinnost převést nástroje územního plánování, které ještě nejsou v jednotném standardu, do tohoto standardu nejpozději do 31. prosince 2027. Pokud už bylo pořizování takové změny zahájeno a nebude ke dni účinnosti novely dokončeno, zákon dokonce stanoví jeho ukončení, s výjimkou případů, kdy jsou s převodem spojeny také jiné změny.

**Problém se navíc kumuluje se změnou kompetencí - ve stejné době se mění také samotný systém pořizování územně plánovací dokumentace.**

Působnost ORP při pořizování územního plánu, regulačního plánu nebo územního opatření na žádost jiné obce přechází od 1. ledna 2028 na nový úřad rozvoje území kraje, nebude-li dohodnut jiný postup podle § 47 odst. 1.

Nový pořizovatel přitom podle přechodných ustanovení jednoduše „naváže na aktuální stav pořizování“ a pokračuje podle nové právní úpravy.

**U jednoho rozpracovaného územního plánu se tak mohou kumulovat tři zásadní změny:**
**1. přepracování návrhu podle nové právní úpravy a nové terminologie,**
**2. změna procesních pravidel jeho pořizování,**
**3. změna orgánu, který pořizování zajišťuje.**

Právě jejich souběh představuje významné implementační riziko.

Obec může mít několik let připravovaný územní plán, na který již vynaložila významné finanční prostředky. V průběhu pořizování však může být nucena nechat dokumentaci projektantem přepracovat podle nového zákona a současně může dojít ke změně pořizovatele a předávání celé rozpracované agendy novému orgánu.

Praktickým důsledkem může být:
- nutnost nových prací projektanta a další náklady obce,
- přepracování již připravených částí územního plánu,
- prodloužení pořizování,
- komplikace při předávání rozpracované dokumentace mezi pořizovateli,
- rozdílný výklad nové právní úpravy v počáteční fázi její aplikace,
- další prodlení u obcí, které již dnes pořizují nový územní plán několik let.

**V souhrnu tak vzniká reálné riziko výrazného zpomalení pořizování územních plánů právě v přechodném období, kdy má současně probíhat zásadní institucionální reforma celé stavební správy.**

To není jen technický problém územního plánování. Územní plán je základním předpokladem pro rozvoj obce – pro novou bytovou výstavbu, občanskou vybavenost, podnikatelské plochy, dopravní a technickou infrastrukturu i obecní investice. Zablokování nebo několikaleté prodloužení pořizování územních plánů proto může přímo brzdit rozvoj obcí a přípravu veřejných i soukromých investic.

Novela může v přechodném období vytvořit přesný opak deklarovaného zrychlení. **Část obcí bude muset nechat již rozpracované územní plány přepracovat podle nové právní úpravy a nových pojmů, současně se budou měnit procesní pravidla a u části dokumentací také samotný pořizovatel.** Kombinace přepracování dokumentace a přechodu působnosti představuje významné riziko, že se

pořizování územních plánů na dlouhou dobu zpomalí. To by se následně promítlo přímo do možnosti obcí plánovat svůj rozvoj a připravovat nové investice.

*Výše uvedený výčet nedostatků a problematických ustanovení není vyčerpávající. Materiál představuje pouze stručné shrnutí nejvýznamnějších výhrad vyplývajících přímo z paragrafového znění návrhu zákona. Nezahrnuje další zásadní okruhy, zejména otázky financování nové soustavy stavební správy, způsob a průběh přípravy a přijetí návrhu zákona, ani závěry analýz a dotazníkových šetření provedených v území, které se týkají personálních kapacit, ochoty úředníků přecházet do nové soustavy či praktické připravenosti obcí a stavebních úřadů na navrhovanou změnu.*

*Veškeré analýzy a postoje SMS ČR, včetně tiskových zpráv naleznete v odkazu:*
*https://www.smscr.cz/legislativa/verejna-sprava/stavebni-zakon/*

*Zpracovala: Mgr. Jindra Tužilová LL.M.*
*vedoucí legislativní analytička*
*Sdružení místních samospráv ČR*
*+ 420 777 83 93 73*