



Ministerstvo
pro místní rozvoj

KOMPLEXNÍ POZMĚŇOVACÍ NÁVRH K ST 67

Ing. Hana Landová

Vládní zmocněnkyně pro implementaci
stavebního práva



Obsah

01	Hlavní teze návrhu	10	Nemocnice
02	Nové základní zásady	11	Rodinný dům
03	Integrace veřejných zájmů do stavebního úřadu	12	Modelový případ: rodinný dům v ochranném pásmu památkové zóny, kácení 2 stromů a napojení na ČOV
04	Co to znamená pro kraj	13	Změna záměru před dokončením
05	Co to znamená pro obec	14	Kolaudace, předčasné užívání a zkušební provoz
06	Co to znamená pro stavebníky	15	Náhradní výstavba po povodni nebo jiné mimořádné události
07	Posuzování záměru v zastavitelném území	16	Přemístění stavby na jiné území po povodni
08	Soubor bytových domů s občanskou vybaveností	17	Závěr
09	Vodní cesta a infrastruktura pro vodní dopravu		



Hlavní teze návrhu

- návrh posiluje **rozvojové pojetí stavebního práva**,
- přesouvá ochranu veřejných zájmů více **do územního plánování a do integrovaného rozhodování stavebního úřadu**,
- omezuje duplicity mezi stanovisky dotčených orgánů a povolováním,
- zrychluje povolování, kolaudaci i změny záměru,
- zvlášť akcentuje **bydlení, veřejnou infrastrukturu a vyhrazené stavby**.
- **Citace měněných ustanovení:** § 1, § 1a, § 1b, § 2, § 5 odst. 7 a 8, § 193, § 194, § 198, příloha č. 3.
- **Odůvodnění:** důvodová zpráva zdůrazňuje podporu rozvoje sídel, hospodářství, veřejné infrastruktury a dostupnosti bydlení; zároveň požaduje, aby výstavbu bylo možné odepřít jen tehdy, když ji nelze umožnit za podmínek, kompenzačními nebo zmírňujícími opatřeními (důvodová zpráva, str. 193–197).



Nové základní zásady

- doplňují se **základní zásady** a pravidla poměřování zájmů,
- veřejný zájem nesmí být uplatňován nepřiměřeně vůči jiným veřejným zájmům,
- výstavbu lze znemožnit jen tehdy, není-li možné zajistit ochranu jiných hodnot podmínkami,
- orgány mají usilovat o **smírné řešení rozporů**.
- **Citace:** nový § 1a odst. 1 až 4.
- **Odůvodnění:** návrh výslovně podporuje nárokovost povolení a smírné řešení kolizí; stavební úřad má při zamítnutí vysvětlit, proč nelze záměr připustit s podmínkami nebo kompenzacemi (důvodová zpráva, str. 193–194).

Integrace veřejných zájmů do URU



- stavební úřad má ve vybraných řízeních **integrovane chránit veřejné zájmy**,
- rozhodnutí stavebního úřadu má nahrazovat řadu rozhodnutí, závazných stanovisek a jiných úkonů dotčených orgánů,
- dotčené orgány mají jednat jen v mezích své působnosti a co nejdříve, zejména v první fázi.
- **Citace:** § 1b odst. 1 a 2, § 2 odst. 1, § 3 odst. 1.
- **Odůvodnění:** cílem je omezit obcházení integrace, odstranit duplicity a soustředit ochranu veřejných zájmů do jednoho rozhodnutí, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak (důvodová zpráva, str. 194–196, 260).

§ 1b Ochrana veřejných zájmů

(1) Stavební úřady posuzují a chrání veřejné zájmy podle tohoto zákona a další veřejné zájmy zejména v oblasti

- a) života a zdraví lidí⁶⁸⁾,
- b) životního prostředí⁶⁹⁾,
- c) státní památkové péče⁷⁰⁾,
- d) veřejné infrastruktury⁷¹⁾,
- e) zemědělství, lesnictví a ochrany zvířat⁷²⁾,
- f) nerostů, hornické činnosti, těžby a výbušnin a surovinové bezpečnosti a soběstačnosti⁷³⁾,
- g) výroby a hospodaření s energií a energetické bezpečnosti⁷⁴⁾,
- h) požární ochrany a integrovaného záchranného systému⁷⁵⁾,
- i) prevence závažných havárií, integrované prevence a omezování znečištění⁷⁶⁾,
- j) práva na územní samosprávu územních samosprávných celků⁷⁷⁾.

(2) Při posuzování a ochraně veřejných zájmů podle odstavce 1 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 podle části šesté, deváté a desáté tohoto zákona 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.

§ 2 Dotčené orgány

(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.

§ 3 Změna podmínek

(1) Nové stanovisko, vyjádření nebo závazné stanovisko může dotčený orgán v téže věci uplatňovat pouze v rozsahu nově zjištěných skutečností, které nemohly být zjištěny dříve, nebo na základě změny právních předpisů, a pokud se jimi změnily podmínky, za kterých bylo stanovisko, vyjádření nebo závazné stanovisko vydáno, a to jen v rozsahu změny podmínek. **Změnit své původní vyjádření, stanovisko nebo závazné stanovisko může dotčený orgán též za účelem řešení rozporu, je-li to pro stavebníka příznivější.**



Co to znamená pro kraj

- kraj má silnější roli v **prosazování a hájení veřejného zájmu na rozvoji území**,
- mění se role krajských struktur v územním plánování a navazujících kontrolních procesech,
- kraj bude důležitý zejména u:
 - zásad územního rozvoje,
 - vyhodnocování změn podmínek v území,
 - koordinace významných záměrů a infrastruktury,
 - plánovacích smluv a společného řešení požadavků na výstavbu.
- **Citace návrhu:** nové § 16 a 17 v návrhu; změny části o územním plánování; § 132 odst. 4.
- **Odůvodnění:** návrh posiluje postavení územních samospráv při rozvoji území a u plánovacích smluv, včetně možnosti soudního nahrazení nesouhlasu při splnění podmínek územního nebo regulačního plánu (důvodová zpráva, str. 210, 249–250).



Co to znamená pro obec

- obec má mít silnější postavení při **formování zastavitelného území a charakteru území**,
- návrh zdůrazňuje rozvoj bydlení, hospodářství, občanského vybavení a veřejné infrastruktury,
- obec má průběžně sledovat uplatňování své územně plánovací dokumentace a při změně podmínek pořizovat změnu.
- **Citace:** návrhové § 16; změny § 12 písm. h), j), k); změny přílohy č. 8; změny k § 39.
- **Odůvodnění:** návrh nahrazuje statické pojetí „zastavěného území“ důrazem na „zastavitelné území“ a má odstranit duplicity posuzování v navazujících řízeních (důvodová zpráva, str. 199–200, 220).



Co to znamená pro stavebníka

- větší důraz na **předvídatelnost a rychlost řízení**,
- možnost předběžné informace i od obce nebo kraje,
- stavebník má dostat možnost vyjádřit se ještě před zamítnutím žádosti,
- kratší a přísnější lhůty pro přezkum a obnovu,
- méně duplicitních podkladů tam, kde již byly otázky řešeny v územním plánování.
- **Citace:** § 174 a násl. (předběžná informace), § 194a, § 195a, § 195b, § 193, § 194.
- **Odůvodnění:** návrh má zvýšit právní jistotu, umožnit korigovat záměr ještě v průběhu řízení a zabránit tomu, aby stavebník podával novou žádost kvůli odstranitelným vadám nebo podmínkám (důvodová zpráva, str. 259–260, 269).



Posuzování záměru v zastavitelném území

- zavádí se silná domněnka přípustnosti záměru v zastavitelném území,
- při povolení se už znovu nemají otvírat otázky, které byly vyřešeny v územním plánování,
- výslovně se omezuje opětovné posuzování krajinného rázu a plošné ochrany ZPF tam, kde bylo území řádně vymezeno jako zastavitelné.
- **Citace:** nový § 194 odst. 1 až 4 v návrhu.
- **Odůvodnění:** důvodová zpráva výslovně spojuje tuto úpravu s odstraněním duplicit a s koncentrací ochrany veřejných zájmů do dřívější fáze územního plánování (důvodová zpráva, str. 269).



Soubor bytových domů s občanskou vybaveností

- návrh nově definuje **stavbu pro hromadné bydlení** jako stavbu nebo soubor staveb s převažující funkcí bydlení od 10 000 m² podlahové plochy,
- taková stavba se má stát **vyhrazenou stavbou**,
- praktický dopad:
 - rychlejší a koncentrovanější povolování,
 - silnější veřejný zájem na realizaci,
 - lepší procesní postavení velkých bytových projektů.
- **Citace:** § 5 odst. 7 a 8 návrhu; příloha č. 3 písm. r) návrhu.
- **Odůvodnění:** výslovným cílem je reagovat na nedostupnost bydlení a urychlit velké bytové projekty, které mohou přinést významný nárůst nabídky bytů (důvodová zpráva, str. 197).
- **Poznámka k občanské vybavenosti:** návrh současně zdůrazňuje význam občanského vybavení jako součásti veřejné infrastruktury a funkčního rozvoje území (důvodová zpráva, str. 220).



Vodní cesta a infrastruktura pro vodní dopravu

- infrastruktura pro vodní dopravu je výslovně zařazena mezi **vyhrazené stavby**,
- tím se posiluje její veřejný význam a zrychluje proces povolování,
- současně zůstávají relevantní zvláštní požadavky podle zákona o vnitrozemské plavbě.
- **Citace návrhu:** příloha č. 3 písm. t); § 5 odst. 8.
- **Související zvláštní režim:** zákon o vnitrozemské plavbě – relevantní zejména § 3, § 4, § 6, § 8a a § 29a.
- **Odůvodnění:** návrh obecně vychází z veřejného zájmu na výstavbě dopravní a vodní infrastruktury; důvodová zpráva odkazuje i na judikaturu Ústavního soudu k legitimnímu veřejnému zájmu na těchto stavbách (důvodová zpráva, str. 197–198).



Nemocnice

- návrh zařazuje mezi vyhrazené stavby **nová zdravotnická zařízení pro lůžkovou péči s kapacitou nad 1 500 lůžek**,
- u takových staveb se předpokládá zrychlenější a centralizovanější povolování,
- z pohledu kraje a obce jde o strategickou veřejnou infrastrukturu s mimořádným dopadem na území.
- **Citace:** příloha č. 3 písm. u) návrhu; § 5 odst. 8.
- **Praktický dopad:** u velkých nemocničních projektů se posiluje veřejný zájem, procesní stabilita a možnost delšího provozního režimu u vyhrazených staveb.



Rodinný dům

- rodinný dům zůstává typicky **jednoduchou stavbou**,
- návrh ale zjednodušuje i jeho obnovu po mimořádné události,
- rozšiřuje drobné a jednoduché stavby v zázemí stavby,
- umožňuje pružnější změny a povolování v průběhu realizace.
- **Citace:** příloha č. 2; změny přílohy č. 1 a 2; § 224; § 264 odst. 6 až 8 návrhu.
- **Praktický dopad:** rodinný dům zůstává v „lehčím“ režimu než vyhrazené stavby, ale u náhradní výstavby po povodni návrh přináší podstatné zjednodušení.



Modelový případ: rodinný dům v ochranném pásmu památkové zóny, kácení 2 stromů a napojení na ČOV

- návrh výrazně zjednodušuje **podkladové akty** tím, že se více otázek řeší přímo v jednom řízení o povolení záměru,
- u rodinného domu v **ochranném pásmu** už nemá stavebník obstarávat samostatný památkový podkladový akt jako dosud; splnění podmínek ověří přímo **stavební úřad**,
- u **kácení 2 stromů** pro záměr povolovaný podle stavebního zákona má kácení a případnou náhradní výsadbu posoudit rovněž stavební úřad v rámci téhož řízení,
- u **napojení na ČOV / odvádění odpadních vod do kanalizace** návrh výslovně stanoví, že nejde o nakládání s vodami, je-li odpadní voda odváděna do kanalizace k tomu určené; odpadá tedy samostatné vodoprávní povolení k nakládání s vodami.
- **Citace:**
 - památková péče: § 14 odst. 9 zákona o státní památkové péči ve znění návrhu; § 31 odst. 1 písm. a),
 - kácení: § 77b odst. 1 písm. c) návrhu zákona o ochraně přírody a krajiny,
 - voda / kanalizace: § 8 odst. 5 a § 17 odst. 4 a 7 vodního zákona ve znění návrhu; § 104 odst. 4 vodního zákona v odůvodnění.

Okruh	Dnes	Podle návrhu
Památkové ochranné pásmo	samostatný podkladový akt památkové péče pro stavební úřad	splnění podmínek ověřuje přímo stavební úřad v řízení o záměru
Kácení 2 stromů	samostatné povolení ke kácení od orgánu ochrany přírody	kácení i náhradní výsadbu řeší stavební úřad v jednom řízení
Odpadní vody do kanalizace / ČOV	podle povahy věci vodoprávní souhlas nebo další vodoprávní podklad	odvádění do kanalizace není nakládáním s vodami; vodoprávní úřad má být často jen vydavatelem vyjádření jako podkladu
Počet hlavních procesů	více paralelních podkladových postupů	jeden hlavní proces před stavebním úřadem



Modelový případ: rodinný dům v ochranném pásmu památkové zóny, kácení 2 stromů a napojení na ČOV

- **Co by stavebník podle návrhu typicky dokládal**
 - žádost o povolení záměru rodinného domu,
 - dokumentaci pro povolení záměru v rozsahu odpovídajícím druhu a významu záměru,
 - situační řešení domu, přípojek a napojení na kanalizaci / ČOV,
 - podklady k zamýšlenému kácení 2 stromů (identifikace dřevin, důvod kácení, případně návrh náhradní výsadby),
 - podklady potřebné pro posouzení dopadu na památkové ochranné pásmo jen v nezbytném rozsahu,
 - vyjádření dotčených orgánů pouze tam, kde je novela výslovně zachovává nebo kde zvláštní zákon nepřenáší posouzení přímo na stavební úřad,
 - případně souhlas vlastníka pozemku nebo další standardní majetkoprávní podklady, vyžaduje-li je povaha záměru.
- **Praktická poznámka:** pokud by nešlo o odvádění do kanalizace, ale o samostatnou čistírnu odpadních vod jako vodní dílo, režim může být odlišný; novela ale i zde přesouvá značnou část agendy na stavební úřad a v některých otázkách nahrazuje samostatné akty vyjádřením.
 - **Odůvodnění:** důvodová zpráva výslovně uvádí, že u záměrů v památkových zónách a ochranných pásmech se má snížit administrativní zátěž tím, že stavebník nebude obstarávat samostatné akty památkové péče; obdobně v ochraně přírody má stavební úřad pro záměry podle stavebního zákona přímo povolovat kácení a ukládat náhradní výsadbu (důvodová zpráva, str. 299–302 a 323–325). U vodního zákona návrh směřuje k tomu, aby některé dosavadní vodoprávní akty byly jen vyjádřením a aby odvádění odpadních vod do kanalizace nebylo považováno za nakládání s vodami; zároveň vodoprávní úřad má u záměrů podle stavebního zákona nově vydávat vyjádření jako odborný podklad (§ 104 odst. 4; důvodová zpráva, str. 348).



Změna záměru před dokončením

- změna se má posuzovat **jen v rozsahu požadované změny**,
- nepodstatné odchylky se mají řešit až v kolaudaci,
- stavebník nemusí vždy přikládat plnou dokumentaci změn, postačí popis, je-li to dostačující,
- v určitých případech má úřad změnu povolit jako první úkon v řízení.
- **Citace:** § 224 odst. 2 až 6 návrhu.
- **Odůvodnění:** návrh směřuje k procesní ekonomii, odstranění formalismu a k tomu, aby se neotvíralo znovu celé řízení kvůli dílčí změně (důvodová zpráva, str. 272–273).



Kolaudace, předčasné užívání a zkušební provoz

- rozšiřuje se okruh případů, kdy stavbu lze užívat bez klasické kolaudace,
- zkracují se některé lhůty,
- u předčasného užívání a zkušebního provozu se posiluje provozní flexibilita,
- odvolání proti kolaudaci ani proti předčasnému užívání nebo zkušebnímu provozu nemá mít odkladný účinek.
- **Citace:** § 230, § 233, § 234, § 235 odst. 6, § 236, § 238 odst. 4 návrhu.
- **Odůvodnění:** záměrem je zrychlit dokončovací fázi, omezit neúčelné průtahy a reagovat na potřeby praxe i na zapojení autorizovaného inspektora (důvodová zpráva, str. 273–275).



Náhradní výstavba po povodni nebo jiné mimořádné události

- návrh rozšiřuje pravidla obnovy i na případy, kdy se **rodinný dům, bytový dům nebo veřejná infrastruktura staví místo stavby zničené či poškozené mimořádnou událostí**,
- nejde tedy jen o prostou obnovu na původním místě,
- zásadní je, že podstatné parametry nové stavby mají odpovídat původní stavbě.
- **Citace:** § 264 odst. 6 návrhu.
- **Odůvodnění:** důvodová zpráva výslovně uvádí, že se má přiměřeně použít režim obnovy i na náhradní stavbu rodinného domu, bytového domu nebo veřejné infrastruktury po mimořádné události (důvodová zpráva, str. 277).

§ 111a

Nepodstatná změna v zastavitelném území

Při změně územně plánovací dokumentace v zastavitelném území, která nevyžaduje posouzení vlivů a kterou dochází pouze k uvedení do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, zpřesnění podle § 73 odst. 4 a 5, omezení rozsahu nebo podmínek územní rezervy, úpravě hranic ploch nebo koridorů, doplnění, změně nebo vypuštění podmínky pro rozhodování v území, doplnění, změně nebo vypuštění prvků regulačního plánu v územním plánu, doplnění, zrušení nebo změně etapizace výstavby, změně podrobného využití plochy při zachování základního způsobu jejího využití, změně objemu, výšky, koeficientu nebo kapacity nepřesahující 25 % **nebo ke změně v souvislosti s obnovou podle § 264 se postupuje podle ustanovení tohoto oddílu s tím, že obdobně se použijí pouze § 96 až 98, § 101, § 102, § 104 a § 105; lhůty uvedené v § 98 odst. 5, § 101 odst. 2 a § 110 odst. 1 se zkracují na polovinu.**



Přemístění stavby na jiné území po povodni

- návrh umožňuje, aby náhradní stavba nebyla obnovena na původním místě,
- podmínkou je, že s ohledem na okolnosti, zejména **riziko opakování mimořádné události**, nelze požadovat obnovu v původní lokalitě,
- stavbu lze umístit na vhodném pozemku v souladu s územně plánovací dokumentací,
- není-li takový pozemek dostupný, lze se souhlasem vlastníka pořídit a vydat změnu územního nebo regulačního plánu.
- **Citace:** § 264 odst. 6 až 8 návrhu.
- **Praktický dopad:**
 - pro stavebníka: legální cesta k přesunu domu či bytového domu mimo rizikové území,
 - pro obec: nástroj, jak po povodni usměrnit přesun výstavby do bezpečnějších lokalit,
 - pro kraj: významný podklad pro koordinaci obnovy území a změn územních plánů.

Souvislost s vodním zákonem při povodních

- vodní zákon rozlišuje povodňová opatření a následné investice,
- **výstavba, údržba a opravy staveb sloužících k ochraně před povodněmi a investice vyvolané povodněmi nejsou samy o sobě povodňovými opatřeními,**
- pro obnovu území zůstávají důležité limity záplavových území a aktivních zón.
- **Související citace mimo návrh:** vodní zákon § 65, § 66, § 67, § 71, § 75, § 76, § 102.
- **Praktický význam pro prezentaci:** stavební novela řeší procesní cestu k náhradní výstavbě, zatímco vodní zákon stále určuje limity a režim území po povodni.



Závěr

- návrh je jednoznačně **proinvestiční a prorozvojový**, zejména ve vztahu k bydlení a infrastruktuře,
- největší dopad má:
 - koncentrace veřejných zájmů,
 - větší význam územního plánování,
 - zvýhodnění vyhrazených staveb,
 - nové řešení náhradní výstavby po mimořádné události.
- **Klíčové citace pro závěr:** § 1a, § 1b, § 5 odst. 7 a 8, § 193, § 194, § 224, § 230, § 236, § 238, § 264 odst. 6 až 8, příloha č. 3 písm. r), t), u).



Ministerstvo
pro místní rozvoj

**Děkuji
za pozornost**

Ing. Hana Landová

hana.landova@vlada.gov.cz