



Pracovní skupina pro územní plánování Záznam z jednání dne 4. 11. 2019 Ministerstvo pro místní rozvoj, zasedací místnost Konírna

MMR v 10:05 zahájilo jednání.

Upozornilo, že pozvánky budou nadále zasílány primárně do datových schránek.

Podkladem pro jednání je pracovní verze nového stavebního zákona z 25. 10. 2019.

Předfinální verzi by mělo MMR obdržet 15. 11. 2019, doladí legislativně právní záležitosti a 25. 11. 2019 by měl být materiál vložen do eKlepu, od 26. 11. 2019 poběží meziresortní připomínkové řízení (MPŘ), které bude ukončeno před Vánocemi. Poté budou vypořádávány připomínky. Předložení do Legislativní rady vlády nadále platí do konce ledna 2020.

MMR upozornilo, že v pracovní verzi chybí regulační plán (RP). Regulační plány zůstanou. Nebudou nahrazovat povolení stavby. Bude se řešit, jak k RP přistupovat, zejména pokud je v rozporu s posudkem EIA, a další podrobnosti.

MŽP se dotázalo, co bude s připomínkami, které dnes vynesou. Připomínky budou předány Hospodářské komoře (HK), jednání o zapracování bude probíhat od 18. 11. 2019. Zpětná vazba nebude zasílána (dle dohody učiněné následně na úrovni NM budou připomínky z pracovních skupin v maximální možné míře zapracovány). Formální připomínky budou řešeny v rámci MPŘ. Připomínky z dneška mají členové skupiny zaslát nejpozději do 8. 11. 2019 do 14 hodin, nejlépe formou konkrétních připomínek k jednotlivým paragrafům s protinávřhem textu, např. revizemi zasláného textu na adresu roman.vodny@mmr.cz.

Asociace krajů konstatovala, že chybí vyjasnění spousty pojmů, mnoho oblastí, které jsou dnes řešeny, chybí. Je vidět, že jednotlivé týmy nejsou zcela zkoordinovány.

MMR reagovalo, že některé pojmy byly doplněny, ale návrh bude muset být doplněn, mj. v oblasti rozdělení kompetencí.

ČSSP vyjádřila obavu, že napsat konkrétní připomínky je téměř nemožné. Pojmy jsou roztroušeny. Zásadním problémem je, že není upraven vztah státní správy a samospráv. Zcela chybí důvodová zpráva.

HK reagovala, že daná oblast je popsána v § 42.

MMR reagovalo, že období dnešních § 6 a 7 bude třeba dopracovat, § 42 to zcela nepokrývá, navíc je text tohoto ustanovení zmatečný.

ČKAIT upozornila, že základní pojmy jsou velmi stručné a nedostatečné. Doporučuje všechny pojmy vyčlenit do § 22. Navrhované pojmy mají jiný význam než ve stávajícím stavebním zákoně, doporučuje jinak definované pojmy nazvat jinak.

HK reagovala, že se snaží nedublovat a neopakovat pojmy uvedené jinde, snaží se psát zákon stručně. Běžné pojmy nebudou definovány.

MŽP upozornilo, že nastavení vztahů je nejasné (např. v § 42 odst. 4 věta poslední – používané pojmy nemají legislativně-normativní charakter, např. „namísto“, „vedle“).

MMR reagovalo, že § 42 se ještě bude upřesňovat a měnit ve vazbě na věcný záměr.

MF konstatovalo, že u některé problematiky není jasné, zda bude ještě dále upřesňována v prováděcích vyhláškách.

MMR reagovalo, že co bude upraveno ve vyhlášce, musí být jasné z textu zákona. Pokud v zákoně zmocnění není, nebude v prováděcím předpisu problematika upravena.

Asociace krajů se zeptala, jak bude řešena úprava dalších zákonů.

MMR konstatovalo, že úkol z usnesení vlády splnily různé resorty různě. Výsledky byly předány HK.

HK na doprovodných zákonech intenzivně pracuje, ale čas na projednání předem není, budou představeny v MPŘ. Vybrané resorty koncept obdržely. V zásadě existuje s resorty dvojí dohoda, buď resort představil svoji verzi, nebo HK navrhla vlastní úpravy a resorty je budou připomínkovat.



MV se zeptalo, jak či zda bude upraven státní dozor v územním plánování.

HK odpověděla, že úprava bude v novelizovaném zákoně o obcích. Dozor nebude vykonávat MV, ale Nejvyšší stavební úřad. Změnou ÚPD z OOP na OZV se prostor pro přezkum procesu značně redukoval.

MV se zeptalo, zda výjimky ze stavebních uzávěr bude vydávat stavební úřad bez možnosti odvolání? Samosprávy to budou vnímat jako výrazný zásah do jejich kompetencí.

HK reagovala, že věta o nemožnosti odvolání bude vypuštěna.

Asociace krajů se zeptala, zda námitky nebudou?

HK reagovala, že námitky nebudou, což je dáno změnou na OZV. Námitka má dle správního řádu vazbu pouze na OOP.

MD postrádá definici dotčeného orgánu, stanoviska (dnešní § 4) a oprávněného investora (dnešní § 23a).

HK reagovala, že oprávněný investor nebude definován, protože námitky nebudou v nové úpravě obsaženy, a bude mít postavení jako všichni ostatní.

Dle MMR dotčený orgán bude muset být doplněn vzhledem k možnosti podávat stanoviska. To se týká i dalších vybraných částí stávajícího § 4 stavebního zákona.

MŽP se dotázalo, kdo bude orgánem SEA? V zákoně to není upřesněno, dle textu by to mohlo být i MŽP.

HK reagovala, že krajský stavební úřad.

MŽP se dotázalo, zda platí, že u územního rozvojového plánu (ÚRP) a územního plánu kraje (ÚPk) to bude MŽP.

MMR reagovalo, že tato problematika není v textu dočištěna.

MŽP se dotázalo na zkrácený postup pořízení změny územního plánu obce (ÚPo). Dále se dotázalo, jak tedy budou pořizovány změny dalších ÚPD, protože jejich změny nejsou v návrhu vůbec ošetřeny.

MMR reagovalo, že zkrácený postup už je implementován. Postup bude opraven, bude se vztahovat na změny územně plánovacích dokumentací, nebude se jmenovat zkrácený postup.

HK reagovala, že u změny odpadá projednání zadání.

MŽP reagovalo, že problém u zkráceného postupu spatřuje zejména v případě ZPF, kde by se mělo dokládat posuzování veřejného zájmu.

Asociace krajů otevřela ekonomické souvislosti územních plánů, zejména u ekonomického posouzení není jasné, jak by mělo být prováděno (§ 24 a § 28). Uvedla, že požadavek na to, aby obsahem důvodové zprávy k ÚPD bylo i vyhodnocení dopadů na veřejné rozpočty, je nad rámec věcného záměru.

MMR reagovalo, že původně měl být požadavek na ekonomické zhodnocení navrhovaného řešení pouze pokud to požaduje zastupitelstvo, zejména u variantních řešení. Není jasné, kdo ho bude provádět, ani jak. Další autorizace by prodloužila a prodražila proces pořízení územního plánu.

HK doplnila, že se rozšiřuje možnost kompenzace újmy např. za zrušení určené území k zastavění, což by mělo být popsáno v důvodové zprávě. Vyhodnocení by měl připravit pořizovatel, případně obec jako projektant.

SMO ČR doplnil, že pokud bude obec pořizovat sama, jdou náklady za ní.

MMR konstatovalo, že pokud určitou variantu bude prosazovat dotčený orgán, mělo by zastupitelstvo požadovat ekonomické posouzení. Pokud tato varianta vyjde ekonomicky nevýhodně, bude moct obec jít do rozporu.

HK doplnila, že má-li zastupitelstvo rozhodnout, mělo by znát ekonomické souvislosti. Ekonomické posouzení by mělo být součástí důvodové zprávy.

Asociace krajů se zeptala, kdo tedy bude mít oprávnění k tomu toto posouzení provést.

HK reagovala, že pořizovatel nebo zpracovatel, bude třeba tuto problematiku dořešit. Jde o období RIA u právních předpisů.



MF k § 25 upozornilo, že územní opatření není nijak definováno.

MMR doplnilo, že jde o stavební uzávěru a asanaci území, ale uvedlo, že toto v návrhu bude upraveno tak, aby bylo zřejmé, že tyto dva instituty jsou územními opatřeními.

HK potvrzuje, že toto bude doplněno

MV uplatnilo dotaz k návrhu zadání (§ 32).

Iniciátorem bude moci být pořizovatel, zejména při zajištění souladu s nadřazenou ÚPD.

U úplného znění ve vztahu k účinnosti ÚPD by mělo být doplněno, že nabývá účinnosti „nejdříve“ zveřejněním na geoportálu.

MV se dotázalo na ústavnost např. u možnosti kraje vydat vyhlášku pro území několika obcí.

HK reagovala, že půjde o nadmístní záležitost, tedy nejde o zásah do samostatné působnosti obce.

Dále se **MV** dotázalo na ústavnost povinných náležitostí vyhlášky.

HK reagovala, že jde o specifikaci možnosti vydat vyhlášku, neshledává zde problém s ohledem na judikaturu.

K plánovací smlouvě (§ 49) vidí **MV** problém zavázat se k tomu, že obec nevyužije svoje ústavní právo vydat OZV.

HK reagovala, že problém dlouho zvažovala. Ustanovení zakládá soukromoprávní závazek, nebere ústavní pravomoc. Pravděpodobně nebude aplikovatelné v případě referenda.

Dle **MV** jde o prázdné ustanovení, bude stačit, aby podnět podal někdo jiný než obec a toto ustanovení překoná právě kvůli ústavnímu právu obce na samosprávu, aniž by pro obec z nedodržení plánovací smlouvy plynuly jakékoliv sankce.

HK konstatovala, že ustanovení upraví. Závazek lze řešit ve vztahu k podnětům občanů, nelze řešit ve vztahu k souladu s nadřazenou dokumentací, který bude vyžadován ze zákona – obec nemůže platit smluvní pokutu kvůli tomu, že jí něco nařizuje zákon.

ČSSP se dotázala na dotčenost vlastnických práv územně plánovací dokumentací, zda může dojít k této dotčenosti a jak to bude řešeno. Bude se dotčenost řešit až ve správních řízeních? To by pravděpodobně nebylo efektivnější.

HK reagovala, že na úseku povolování staveb se nic nemění. V oblasti územního plánování nebude námitka, o které se rozhoduje, ale jen vyjádření. Ochrana vlastníka se více přesouvá do oblasti náhrady újmy, je výrazně rozšířeno do civilní linie (§ 51). Nadále je zachován abstraktní soudní přezkum, kdy vlastník může žalovat ÚPD u soudu – žaloval by výsledek, tedy přijatou ÚPD pro rozpor se zákonem, nikoliv proces (včetně řádného vypořádání námitek).

ČSSP dále upozornila na vztah § 32 (3) a § 42 k možnosti zpracování návrhu zadání ÚPD. Termín „zpracovatel“ je značně nejasný, dnes je to projektant jako autorizovaná osoba.

MMR a HK reagovali, že tato problematika bude dále upravena. Budou upraveny i kvalifikační požadavky.

Asociace krajů se zeptala na problematiku rozporů, konkrétně že rozpor se předá nadřízenému úředníkovi.

HK reagovala, že odstavec bude upraven a rozdělen podle typů rozporů.

ČKA připomněla, že pokud je rozpor interní záležitost úřadu, neměl by být řešen v zákoně.

MO se dotázalo, kdo bude platit stavební úřady a zda to nebude ekonomicky nevýhodnější.

HK reagovala, že stát. Přechod činností znamená i přechod úředníků. HK konstatovala, že samosprávné kompetence se nijak neomezují. Stát si bere zpátky část přenesené působnosti.

MO vyjádřilo obavu, že nastavené termíny jsou velmi problematické.

HK reagovala, že jde o rozhodnutí vlády.

MMR doplnilo, že termín vyplývá z rozhodnutí vlády. MMR samo navrhovalo termín pro přípravu návrhu nového stavebního zákona delší.

Asociace krajů se dotázala k § 10 (4), konkrétně k sídlům úřadu, zda návrh nepočítá s tím, že by nově zřizované státní stavební úřady měly svá sídla ve stávajících objektech krajských úřadů.

HK reagovala, že nejde o konkrétní nemovitost a že s tím, že by jejich sídla byla totožná se sídly krajských úřadů, nelze počítat.



MŽP se dotázalo na § 24 (d) písm. c), konkrétně na vyhodnocení vlivu ÚPD na životní prostředí. MMR reagovalo, že vyhodnocení vlivů bude zakotveno ve znění dle probíhající novely zákona č. 416/2009 Sb., jejíž součástí je i novela stavebního zákona v tomto bodě (dnes § 19 odst. 2).

MŽP se dotázalo na zohlednění procesu SEA v důvodové zprávě k ÚPD, kde tato problematika chybí (§ 28 odst. 2). Jaký bude rozsah požadavků dle důvodové zprávy. Vypadlo zohlednění stanoviska apod. MŽP uplatní v připomínce do 8. 11. 2019.

MO doporučilo zvážit, zda toto neupravit ve vyhlášce.

HK reagovala, že to nelze kvůli nové formě vydávání ÚPD.

Investorská sféra otevřela téma náhrad za snížení hodnoty v území. Celá úprava je abstraktně pojatá (neproporcionální omezení). Demonstrativní případy neodpovídají obecným požadavkům. Pokud vlastník neuspěje postupem podle § 52, může žádat podle § 53. Problémem je 5. rok od vymezení v ÚPD, procesy reálně trvají výrazně déle. Investorská sféra doporučuje buď navýšit počet let, nebo doplnit, že náhrady se neuplatní, pokud byla stavba zahájena.

Dalším problémem je, že koridory často zůstávají vymezeny i po realizaci staveb. Dále není jasné, zda se pro náhrady uplatní koridor dle ÚPo či ÚPk.

Nejasná je konstrukce, že vlastník má žádat do roka od vymezení „do zásoby“, pokud by stavba nebyla realizována do 5 let od vymezení.

MMR konstatovalo, že text bude upraven.

Investorské sféra upozornila, že pro dnešní oprávněné investory odpadá možnost iniciovat změnu ÚPk.

MMR reagovalo, že problém může být i s iniciací změny ÚRP. Zda bude oprávněný investor do právní úpravy vrácen, bude diskutováno. Měla by být doplněna možnost iniciovat změny ÚPk.

MD připomíná, že vazba do ÚRP je dostatečná prostřednictvím resortů.

ČSSP upozornila, že náhrady jsou zpracovány v § 51 - § 54 velmi schematicky. Např. není jasné, k jakému datu se budou náhrady vztahovat u vymezení koridorů.

MF vybídlo k velké opatrnosti u této problematiky. Stávající text je nástin, je třeba ho dopracovat. Doporučuje maximálně vycházet ze stávajícího § 102 stavebního zákona, ostatně tak to vyžaduje i věcný záměr. Na nějaké rozsáhlejší úpravy není čas, protože vláda přišla s extrémně krátkým termínem. Úprava by se musela řádně prověřit.

Investorská sféra upozornila, že znalci ani judikatura to nebude schopna dořešit.

MD zásadně nesouhlasí s řešením náhrad u koridorů.

MŽP upozorňuje, že projednání návrhu ÚPD v zásadě odpovídá dnešním zkráceným postupům.

Problém je, že v okamžiku, kdy by mělo být vydáno stanovisko SEA, ještě nemá kompletní podklady. Pokud má být SEA efektivní, mělo by být stanovisko SEA vydáváno později, nebo by měl být doplněn ještě jiný vstup než k podstatné úpravě.

Tomáš Sklenář upozornil, že orgán SEA dostane všechna stanoviska, ale nesouhlasí s tím, aby obdržel stanoviska již vypořádaná.

MŽP se pokusí připomínky formulovat konkrétně do 8. 11.

Asociace krajů upozornila k vážení zájmů dle § 2, že není jasné, do jaké míry se vztahují i na územní plánování. Problém vidí v tom, že soukromý záměr může převážit nad veřejným.

MD doporučuje zvážit vypuštění § 2 odst. 2 druhé věty.

Další vstupy do diskuze již nebyly od členů pracovní skupiny vzneseny.

MMR shrnulo, že členové pracovní skupiny mají předat připomínky nejpozději 8. 11. 2019 na e-mailovou adresu Roman.Vodny@mmr.cz.

Další jednání pracovní skupiny se nestanovuje i s ohledem na skutečnost, že se blíží termín odeslání návrhu do meziresortního připomínkového řízení.

MMR jednání ve 12:15 ukončilo.