Vyjádření Ministerstva pro místní rozvoj k dopisu Sdružení tajemníků městských a obecních úřadů ČR ze dne 19. 8. 2026, č. j. STMOU/P/14/2026.

I. Výkon působnosti stavebních úřadů v přechodném období

1. Žádáme o jednoznačné určení správního orgánu příslušného k výkonu jednotlivých agend v přechodném období, pokud dochází k postupnému nabývání účinnosti jednotlivých ustanovení zákona.

Odpověď:

V přechodném období je uvedené řešeno přechodnými ustanoveními. Úřad rozvoje území České republiky (dále jen URU), začíná vykonávat svou působnost dnem 1. ledna 2027. Úřad rozvoje území krajů (Dále jen URUK) a jejich územní pracoviště začínají vykonávat svou působnost dnem 1. ledna 2028. Do dne vzniku URUK pokračují v řízeních a postupech, k nimž budou následně příslušné URUK nebo jejich územní pracoviště, dosavadní krajské stavební úřady, obecní stavební úřady a dotčené orgány příslušné podle dosavadních právních předpisů. To platí i pro řízení a postupy zahájené a neskončené do dne vzniku URUK.

Lze to shrnout tak, že:

1. Pro vyhrazené stavby podle přílohy č. 3 SZ, o nichž vedl jakékoli řízení v jakékoli fázi k 31. 12. 2026 jakýkoli dosavadní obecný stavební úřad (tj. obecní SÚ, krajský SÚ, DESU, MD, MPO nebo MMR), přebírá spis a vedení řízení od 1. 1. 2027 URU. Od stejného data URU zároveň přebírá i integrované kompetence dosavadních dotčených orgánů podle § 1b.

2. Pro všechny ostatní stavby zůstávají v průběhu roku 2027 příslušné dosavadní stavební úřady a dosavadní dotčené orgány, s tím že od 1. 1. 2027 do 31. 12. 2027 budou postupovat podle novelizovaného znění zákonů, s výjimkou:

- nového § 1b (protože nebude ještě integrace dotčených orgánů),

- změn v části druhé (protože nebudou ještě aplikovatelné institucionální změny),

- změn v § 176 (protože ještě nebude integrace, bude zatím zachováno koordinované závazné stanovisko),

- změn v § 178 odst. 4 písm. b) (protože ještě nebude integrace, bude zatím zachováno jednotné environmentální stanovisko).

3. Od 1. 1. 2028 vznikají krajské URUKy a jejich územní, případně detašovaná pracoviště a přebírají spisy a řízení bez ohledu na procesní fázi a postupují již bez výjimek dle novelizovaného zákona.

2. Jak má stavební úřad postupovat v případě, kdy jiný právní předpis předpokládá výkon působnosti URUK, avšak tento orgán ještě danou působnost fakticky nevykonává?

Odpověď:

Pokud jiný právní předpis předpokládá výkon působnosti URUK nebo jeho územním pracovištěm, avšak tento orgán před 1. lednem 2028 svou působnost dosud nevykonává, použijí se body 9 až 12

přechodných ustanovení, v nichž je stanoven odložený vznik a zánik působnosti úřadů v území k přelomu roku 2027/2028.

Až do svého zániku, tj. do 31. 12. 2027 do 24:00 hod. vykonávají i nadále jejich dosud existující pravomoc a pokračují ve výkonu příslušných řízení a postupů dosavadní krajské stavební úřady, obecní stavební úřady a dotčené orgány. Totéž platí i pro orgány územního plánování (ORP a KÚ) při výkonu těch působností, které nepřechází od 1. 1. 2027 do samosprávy, ale až 1. 1. 2028 na URUK (zejména záchranná pořizovatelská síť a funkce nadřízeného orgánu územního plánování).

Stavební úřad tedy postupuje podle zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti novely, avšak s výjimkami stanovenými přechodným ustanovením pro období do vzniku ÚRUK.

3. Který správní orgán ponese odpovědnost za rozhodnutí vydaná v období, kdy dochází ke změně příslušnosti mezi dosavadním stavebním úřadem a novou soustavou státních stavebních úřadů?

Odpověď:

Odpovědnost za konkrétní rozhodnutí nese správní orgán, který je podle přechodných ustanovení v dané době příslušný k vedení řízení a vydání rozhodnutí. Do 31. 12. 2027 tak v agendách, které dosud vykonávají krajské a obecní stavební úřady, rozhodují tyto dosavadní orgány. Ode dne vzniku URUK převezmou rozpracovaná řízení a postupy příslušné URUK nebo jejich územní pracoviště, včetně odvolacích a přezkumných řízení a posuzování veřejných zájmů, k nimž na ně přejde působnost.

Odpovědnost je tedy nedílně spojena s pravomocí a odpovídá vždy ten, kdo vykonává v dané době k danému úkonu pravomoc.

II. Integrace veřejných zájmů

4. Jaké veřejné zájmy bude stavební úřad od účinnosti zákona posuzovat samostatně bez závazného stanoviska dotčeného orgánu?

Odpověď:

Předně je vhodné uvést, že nový model integrace se kromě vyhrazených staveb netýká roku 2027, v němž budou ještě vykonávány pravomoci dosavadních obecních a krajských stavebních úřadů v území.

Rozsáhlé integrační změny nastanou až ke dni aplikovatelnosti § 1b pro běžné stavby v území, tj. od 1. 1. 2028 na úrovni státních URUKů a jejich územních pracovišť.

Pro obce a kraje to tedy není otázka samotného výkonu těchto agend. Nicméně týká se jich zejména z hlediska potřeby identifikace konkrétních pracovních míst/osob, které v převažujícím rozsahu vykonávají agendy, jež budou od 1. 1. 2028 integrovány v URUK a které by měly přejít podle bodu 14 přechodných ustanovení (§ 338 až 345a zákoníku práce) k 1. 1. 2028 na stát (URU).

Rozsah integrovaného posuzování je obecně stanoven v § 1b stavebního zákona. Ten navíc v poznámce pod čarou odkazuje na zvláštní předpisy, které upravují detail integrace v jejich kompetenčních ustanoveních (u integrovaných agend je v nich uvedeno, že daný složkový veřejný zájem posuzuje “stavební úřad”).

Obecně lze rozlišovat čtyři typy režimů změny agend dotčených orgánů státní správy:

A – plná integrace posuzování složkového veřejného zájmu jen stavebním úřadem,

- Požární ochrana – stavby kategorie I (dosud ZS HZS ČR),
- Památková péče – ochranná pásma (dosud ZS + vyjádření NPÚ, resp. JES/KZS),
- ZPF – v nezastavitelném území (dosud ZS, resp. JES/KZS),
- Ochrana přírody a krajiny – VKP, krajinný ráz, odchylný postup, kácení, náhradní výsadba, ochranná pásma, některé výjimky, památné stromy, rušení cest (dosud ZS nebo rozhodnutí, resp. JES/KZS),
- Zvláště chráněné druhy živočichů a rostlin kategorie III – posuzuje se dle § 49 ZOPK jen biotop a populace, ale nerozhoduje se o výjimce dle § 49a ZOPK,
  Zvláště chráněné druhy živočichů a rostlin kategorie II, pokud jsou splněny podmínky § 49a/4 ZOPK a § 148/2/b StavZ,
- Ochrana veřejného zdraví – hygiena staveb (dosud ZS KHS / DESÚ),
- Odpady – nakládání s odpady (dříve ZS, resp. JES/KZS),
- Prevence závažných havárií – dříve ZS, resp. JES/KZS,
- ad.

B – integrace s odborným vyjádřením dotčeného orgánu místo dosavadního závazného stanoviska (nejvíce v rezortu MZe),

- Požární ochrana – stavby kategorie II (dosud ZS HZS ČR),
- Památková péče – rezervace a zóny (dosud ZS + vyjádření NPÚ),
- Životní prostředí – zvláště chráněné druhy kat. II (dosud rozhodnutí),
- Veterinární zákon (dosud ZS),
- Vodní zákon – stavby ovlivňující vodní poměry (dosud ZS, § 17 VodZ),
- Lesní zákon – dotčení nebo odnětí lesních pozemků (dosud ZS),
- Zákon o ochraně ovzduší – stacionární zdroje (dosud ZS),
- Stávající externí odborná vyjádření – Policie, NPÚ, SÚJB ad.

C – rušené nebo omezované samostatné procesní úkony – v těchto případech se agenda ruší jako celek a přestává existovat pro účely řízení podle stavebního zákona

- Koordinované závazné stanovisko (§ 176) (od 1. 1. 2028),
- Jednotné environmentální stanovisko i celý ZJES (od 1. 1. 2028),
- Krajinný ráz – v zastavitelném území, koridorech a plochách těžby (§ 194/3),
- ZPF – v zastavitelném území, koridorech a plochách těžby (§ 194/4; zůstává jen poplatek za odnětí, o kterém rozhoduje i nadále orgán ochrany ZPF),
- Nakládání s vodami (§ 8 VodZ) – vsakování, kanalizace, certifikované čistírny,
- Posuzování dobývacích prostorů EIA (posuzuje se až záměr těžby),
- Požární ochrana – stavby kategorie 0 (platí již od 1. 12. 2021),
- Vymezená území (§ 36 StavZ) – stavby kategorie 0 (bude platit až od 1. 1. 2028).

D – zachování samostatného závazného stanoviska pro nejvýznamnější veřejné zájmy

- Životní prostředí – společné ZS AOPK nebo správy národního parku dle § 83/9 ZOPK – ale jen pro zvláště chráněná území (ZCHÚ) a zvláště chráněné druhy (ZCHD) kategorie I,
- Státní památková péče – ZS orgánu státní památkové péče (ORP/KÚ) dle § 14/1 zákona o státní památkové péči + vyjádření NPÚ dle § 14/4 zákona o státní památkové péči - ale jen pro konkrétní kulturní památky a národní kulturní památky
- Požární ochrana – ZS HZS ČR – ale jen pro stavby kategorie III (§ 39 zákona o požární ochraně),
- Vymezená území – ZS MO/MV – ale jen pro kategorii II (§ 36 StavZ),

- EIA – ZS KÚ/MŽP – zásadní změny limitů pro zjišťovací řízení (příloha 1 zákona o EIA).

U územních stavebních úřadů se současně uplatní přechodné pravidlo, podle něhož do vzniku URUK a jejich územních pracovišť pokračují v řízeních a postupech dosavadní krajské stavební úřady, obecní stavební úřady a dotčené orgány podle dosavadních předpisů. Prakticky to znamená, že plný integrovaný model v území nabíhá od 1. 1. 2028, zatímco v roce 2027 zůstává u územních orgánů zachován dosavadní režim dotčených orgánů.

Poznámky: ZS = závazné stanovisko, JES = jednotné environmentální stanovisko, KZS = koordinované závazné stanovisko.

5. Žádáme o úplný a vyčerpávající seznam veřejných zájmů, které budou od účinnosti zákona integrovány do rozhodování stavebních úřadů.

Odpověď:

Viz podrobnější odpověď na předchozí otázku.

Výčet veřejných zájmů nelze chápat pouze jako jeden souhrnný seznam, ale jako rozdělení do čtyř režimů. V režimu A – plná integrace stavební úřad rozhoduje sám, bez samostatného úkonu dotčeného orgánu; jedná se o státní památkovou péči v ochranných pásmech, zemědělský půdní fond v nezastavitelném území, ochranu přírody a krajiny včetně kácení dřevin, náhradní výsadby a výjimek, ochranu veřejného zdraví a oblast odpadů a prevence závažných havárií. V režimu B stavební úřad rozhoduje, ale dotčený orgán dodává odborné vyjádření namísto závazného stanoviska; jde například o požární ochranu u staveb kategorie II, státní památkovou péči v památkových rezervacích a zónách, souhlas podle § 17 vodního zákona, dotčení lesa podle lesního zákona, ochranu ovzduší u zdrojů, a zvláště chráněné druhy kategorie II., nejsou-li splněny podmínky § 49a/4 ZOPK a § 148/2/b StavZ. V režimu C zaniká samostatná procesní forma a veřejný zájem přechází do integrovaného rozhodnutí stavebního úřadu; jedná se zejména koordinované závazné stanovisko, jednotné environmentální stanovisko včetně zákona o JES, krajinný ráz v zastavitelném území a koridorech, koridorech pro stavební záměry nebo v plochách těžby, zemědělský půdní fond v zastavitelném území, koridorech pro stavební záměry nebo v plochách těžby, nakládání s vodami při vsakování a odvádění do kanalizace či EIA u dobývacích prostorů. V režimu D zůstává zachován samostatný postup, zejména u zvláště chráněných území a druhů kategorie I, kulturních památek, požární ochrany u staveb kategorie III, vymezených území Ministerstva obrany nebo Ministerstva vnitra u staveb kategorie II a EIA posuzované krajským úřadem nebo Ministerstvem životního prostředí.

6. Bude Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci s ostatními ministerstvy vydávat závazné směrnice ke každé nově integrované oblasti veřejného zájmu? Pokud ano, kdy budou vydány? Jak má stavební úřad postupovat do doby vydání směrnice?

Odpověď:

Metodická podpora bude zajišťována průběžně. MMR tuto činnost bude vykonávat pouze do vzniku URU. Po vzniku URU bude metodickou činnost zajišťovat URU ve spolupráci s příslušnými resorty, které mají ve své působnosti metodickou činnost pro nynější dotčené orgány. Schválená právní úprava v § 31 předpokládá, že jiné ústřední orgány státní správy budou v rozsahu své působnosti metodicky podporovat výkon působnosti URU v oblastech, ve kterých stavební úřady rozhodují o věcech spadajících do působnosti těchto ústředních orgánů. Do doby vydání případných metodických materiálů je třeba postupovat podle platného znění stavebního zákona, zvláštních právních předpisů a přechodných ustanovení a podle dosavadních metodik příslušných ústředních orgánů státní správy

pro dosavadní dotčené orgány. V roce 2027 bude u územních orgánů zachován dosavadní režim dotčených orgánů, což snižuje riziko aplikační nejistoty v období před vznikem URUK.

MMR již zahájilo přípravu vzorů, které pro postupy a rozhodování mohou být používány. Příslušné části v kompetenci dalších resortů se připravují ve vzájemné spolupráci v příslušné pracovní skupině.

III. Dotčené orgány

7. Která závazná stanoviska a vyjádření dotčených orgánů budou vyžadována od nabytí účinnosti novely zákona do konce roku 2027? Žádáme o úplný seznam.

Odpověď:

Viz předchozí odpověď. Jak již bylo řečeno, do 31. 12. 2027 se u územních orgánů zachovává dosavadní režim dotčených orgánů. Vyžadována tedy budou ta závazná stanoviska a vyjádření, která jsou podle dosavadních právních předpisů potřebná pro konkrétní záměr. K integraci v území v průběhu roku 2027 ještě nedochází.

Dochází však k některým změnám složkových zákonů, které budou účinné již od 1. 1. 2027 a které v některých případech ruší nebo zjednoduší formu vyjadřování dotčených orgánů i bez integrace do stavebních úřadů, zejména v působnosti Ministerstva životního prostředí (ZOPK, ZPF) a Ministerstva zemědělství (vodní zákon, lesní zákon, veterinární zákon), viz body B a C v odpovědi na otázku č. 4. Metodický výklad těchto změn by měly poskytnout příslušné orgány.

8. Jak má stavební úřad postupovat, pokud jiný právní předpis předpokládá vydání závazného stanoviska, avšak stavební zákon současně zakládá jeho integraci do rozhodování stavebního úřadu?

Odpověď:

Předně je třeba uvést, že rozsah integrace uvedený v § 1b stavebního zákona je jen obecným ustanovením, které stanoví obecný princip a rozsah jen uvedením prvních odvětví a zákonů. Přesné vymezení rozsahu integrace stanoví vždy složkový zákon v jeho kompetenčních ustanoveních. K rozporu mezi stavebním zákonem a složkovými předpisy by proto nikdy nemělo dojít, neboť přednost má vždy jiný (složkový) právní předpis, viz § 1b odst. 2 stavebního zákona, který uvádí, že “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.”

Pokud zvláštní právní předpis i po novelizaci předpokládá vydání závazného stanoviska dotčeného orgánu, znamená to, že nejde o integraci, ale o případ podle bodu D v odpovědi na otázku č. 4.

Pokud naopak závazné stanovisko mizí, zvláštní zákon zní po novelizaci obvykle tak, že daný veřejný zájem posuzuje stavební úřad; pak jde o plnou integraci podle bodu A v odpovědi na otázku č.4.

V takovém případě stavební úřad rozhoduje sám a podmínky ochrany veřejného zájmu posuzuje samostatně a promítá je přímo do výroku a podmínek rozhodnutí a do jeho odůvodnění; dotčený orgán již nevydává samostatné závazné stanovisko.

U integrace s odborným vyjádřením (bod B odpovědi na otázku č. 4) zaniká závazné stanovisko jako procesní forma, ale odborný vstup dotčeného orgánu zůstává zachován jako vyjádření, které je jedním

z podkladů pro následné rozhodnutí stavebního úřadu; není právně závazné, ale jde o významný podklad pro rozhodnutí, s nímž se musí stavební úřad vypořádat (a pokud není v rozporu s jinými podklady pro rozhodnutí, obvykle jej převezme).

Jak už bylo řečeno, do 31. 12. 2027 se u dosavadních obecních a krajských stavebních úřadů použije přechodné pravidlo zachovávající dosavadní režim dotčených orgánů; nový integrovaný postup se v území plně uplatní až se vznikem URUK a jejich územních pracovišť. Reálné změny v průběhu roku 2027 budou tedy jen změny závazného stanoviska na vyjádření nebo zrušení závazného stanoviska či vyjádření bez náhrady (body B a C odpovědi na otázku č. 4).

9. Jak má stavební úřad postupovat v případě rozporu mezi stanoviskem dotčeného orgánu a vlastním právním názorem stavebního úřadu? Jaké změny přináší novela v této oblasti oproti současnému stavu?

Odpověď:

Do vzniku URUK se v řízeních vedených dosavadními stavebními úřady uplatní dosavadní mechanismus práce se závaznými stanovisky a vyjádřeními dotčených orgánů. Závazné stanovisko dotčeného orgánu je úkonem podle části čtvrté správního řádu (§ 154) a je závazné i pro stavební úřad. V tomto ohledu se tedy nic nemění a platí zde i nadále ustanovení správního řádu, zejména § 149:

(1) Závazné stanovisko je úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu. Správní orgány příslušné k vydání závazného stanoviska jsou dotčenými orgány.

(2) Závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.

(6) Jestliže bylo v průběhu řízení o žádosti vydáno závazné stanovisko, které znemožňuje žádosti vyhovět, neprovádí správní orgán další dokazování a žádost zamítne.

(7) Jestliže odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska, vyžádá odvolací správní orgán potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska.

Tento stav zůstane od 1. 1. 2028 zachován pouze pro 5 nejvýznamnějších typů veřejných zájmů uvedených pod bodem D odpovědi na otázku č. 4

Pokud jde o vyjádření dotčeného orgánu, vyjádření je rovněž úkonem podle části čtvrté správního řádu (§ 154), ale na rozdíl od závazného stanoviska není závazné pro stavební úřad, který k němu pouze přihlíží a je povinen jej vypořádat jako podklad pro své vlastní rozhodnutí. I toto je stávající stav, na kterém se nic nemění a který zůstane zachován v případech uvedených pod bodem B odpovědi na otázku č. 4.

Ani po plném náběhu integrovaného modelu (bod A odpovědi na otázku č. 4) však zánik závazného stanoviska neznamená zánik odborné činnosti. Odborné posouzení daného veřejného zájmu bude i nadále nezbytné pro účely integrovaného rozhodnutí stavebního úřadu, na němž se budou podílet odborně kompetentní osoby podle § 37 odst. 3 stavebního zákona, které přejdou z dosavadních

dotčených orgánů podle bodu 14 přechodných ustanovení (§ 338 až 345a zákoníku práce) k 1. 1. 2028 na nové státní URUK. Výsledek posouzení složkového veřejného zájmu se procesně projeví přímo v integrovaném rozhodnutí, viz zejm.

§ 1b odst. 2 SZ: 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.

§ 195 odst. 2 SZ: 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, nebo v zamítnutí žádosti a v odůvodnění rozhodnutí, v souladu s požadavky § 1a.

Stavební úřad proto bude muset odborné závěry zohlednit v odůvodnění a tam, kde zákon vydání stanoviska nebo vyjádření zachová, vycházet z něj jako z podkladu pro rozhodnutí.

10. Bude ministerstvo vydávat jednotnou metodiku pro hodnocení vyjádření dotčených orgánů tam, kde již nepůjde o závazná stanoviska? Pokud ano, tak kdy?

Odpověď:

MMR bude vykonávat metodickou činnost pouze do vzniku URU. Po vzniku URU bude metodickou činnost zajišťovat URU ve spolupráci s příslušnými resorty, které mají ve své působnosti metodickou činnost pro nynější dotčené orgány.

Ve vztahu k závazným stanoviskům a vyjádřením dotčených orgánů vykonávají metodickou roli do 31. 12. 2027 dosavadní ústřední orgány státní správy.

Od 1. 1. 2028 bude metodická podpora k práci s vyjádřeními dotčených orgánů připravována URU v součinnosti s věcně příslušnými ústředními orgány státní správy podle § 31 SZ.

MMR již zahájilo přípravu vzorů, které pro postupy a rozhodování mohou být používány. Příslušné části v kompetenci dalších resortů se připravují ve vzájemné spolupráci v příslušné pracovní skupině.

IV. Přechod řízení

11. Jakým právním režimem se budou řídit řízení zahájená před účinností novely a dokončovaná po nabytí její účinnosti?

Odpověď:

Veškerá řízení zahájená před účinností novely a dokončovaná po nabytí její účinnosti budou až na výjimky (§ 1b, část druhá, § 176 a § 178 odst. 4 písm. b) vedena a dokončována ode dne účinnosti novely podle novelizované právní úpravy.

Ve vztahu k řízení vedeným podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, to stanoví bod 32 přechodných ustanovení:

32. Řízení a postupy zahájené a neskončené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, není-li stanoveno jinak.

Ve vztahu k řízení vedeným ještě podle zákona č. 183/2006 Sb. nebo podle zákona č. 50/1976 Sb. to stanoví bod 48 přechodných ustanovení:

48. Neskončené územní řízení, opakované územní řízení a další řízení nebo postupy podle zákona č. 183/2006 Sb. nebo podle zákona č. 50/1976 Sb. se dokončí jako řízení o povolení záměru nebo jiné odpovídající řízení nebo postup podle zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Stavební úřad poučí stavebníka o případné potřebě doplnění podkladů pro rozhodnutí a umožní mu je doplnit. Ustanovení § 329 a § 330 odst. 6 až 8 se uplatní obdobně.

Novelizovanou právní úpravou se rozumí nejen změny nabývající účinnosti jako celek dnem 1. 1. 2027, ale i změny dílčích ustanovení s předsazenou účinností, které nabydou účinnosti podle čl. LXXXV písm. a) novely dnem 1. 12. 2026 a již od tohoto dne budou aplikovatelná ve všech běžících řízeních.

Vzhledem k tomu, že v předsazené účinnosti jsou i samotná přechodná ustanovení podle čl. II novely, dojde k transformaci historických řízení podle bodu 48 přechodných ustanovení do nového režimu již ode dne 1. 12. 2026.

12. Který správní orgán dokončí řízení, pokud v jeho průběhu dojde ke změně věcné nebo místní příslušnosti? Uveďte úplný seznam, kdy dojde ke změně věcné nebo místní příslušnosti.

Odpověď:

Nejde o specifický problém novelizace, neboť ta sice mění zásadně pravomoc úřadů jejich přesunem z přenesené působnosti obecních a krajských úřadů na nové státní úřady rozvoje území, ale

- věcnou příslušnost mění pouze v malé míře (zejm. zařazení staveb pro hromadné bydlení podle § 5 odst. 7 do vyhrazených staveb v příloze č. 3 a dále vymezení věcné příslušnosti budoucích URUKů v § 33, které se v drobných detailech liší od stávající věcné příslušnosti krajských stavebních úřadů podle § 34),
- místní příslušnost mění jen nepřímo v důsledku jiných správních obvodů menšího počtu nových úřadů; jinak je místní příslušnost dána místem nemovitosti podle § 11 odst. 1 písm. a) správního řádu.

Změna věcné příslušnosti v důsledku změny právní úpravy se projeví změnou rozhodujícího orgánu (viz NSS Komp 6/2009-46). V novele na to reaguje zejm. bod 33 přechodných ustanovení:

33. Řízení a postupy zahájené a neskončené do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, k nimž je podle zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, příslušný Úřad, převezme a dokončí od svého vzniku Úřad; to platí i pro odvolací a přezkumné řízení a pro posuzování veřejných zájmů podle jiných zákonů, k němuž přejde působnost z dotčených orgánů na Úřad, není-li dále stanoveno jinak.

V praxi půjde zejména o rozhodování ve věcech nově vymezených staveb pro hromadné bydlení podle § 5 odst. 7, které dosavadní stavební úřady ukončí k 31. 12. 2026 a předají spis a další vedení řízení od 1. 1. 2027 na URU.

Pokud jde o místní příslušnost, na ní se samo o sobě nezmění nic, neboť novelizace žádné pravidlo neobsahuje a § 132 správního řádu zakotvuje pravidlo perpetuatio fori („Změní-li se v průběhu řízení

okolnosti rozhodné pro určení místní příslušnosti a nestanoví-li zákon jinak, dokončí řízení správní orgán původně příslušný.“).

K dalším změnám dojde až v souvislosti se zánikem dosavadních stavebních úřadů v území a vznikem URUKů a jejich územních, případně detašovaných pracovišť od 1. 1. 2028, ale v těchto případech půjde primárně o změnu pravomoci.

13. Jak bude postupováno u odvolacích řízení, pokud prvoinstanční rozhodnutí vydal jiný orgán než orgán příslušný i po změně právní úpravy?

Odpověď:

Pro odvolací řízení pro běžné stavby v území (tj. s výjimkou vyhrazených staveb) platí v zásadě stejná přechodná pravidla jako pro řízení v prvním stupni.

V průběhu roku 2027 se uplatní zejm. bod 32 přechodných ustanovení:

32: Řízení a postupy (tj. i odvolací řízení - pozn. aut.) zahájené a neskončené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, není-li stanoveno jinak.

K 1. 1. 2028 se uplatní zejm. bod 35 přechodných ustanovení:

35. Řízení a postupy zahájené a neskončené do dne vzniku URUK, k nimž je příslušný URUK nebo jeho územní pracoviště, ode dne vzniku URUK převezme a dokončí příslušný URUK nebo jeho územní pracoviště; to platí i pro odvolací a přezkumné řízení a pro posuzování veřejných zájmů podle jiných zákonů, k němuž přejde působnost z dotčených orgánů na stavební úřady, není-li dále stanoveno jinak. Do dne vzniku URUK pokračují v těchto řízeních a postupech krajské stavební úřady, obecní stavební úřady a dotčené orgány příslušné podle dosavadních právních předpisů, a to podle zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, s výjimkou § 1b, části druhé, § 176 a § 178 odst. 4 písm. b), a dále podle části druhé, § 176, § 178 odst. 4 písm. b) a § 304 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

14. Jak bude řešena příslušnost při obnově řízení nebo přezkumném řízení u rozhodnutí vydaných v přechodném období?

Odpověď:

Viz odpověď na otázku č. 1. Příslušnost a pravomoc stavebních úřadů je řešena obecně, nejsou stanovena specifická pravidla pro obnovu nebo přezkumné řízení. Tyto typy řízení tedy vede vždy ten úřad, který k nim má v danou dobu pravomoc a působnost.

V přechodném období roku 2027 je uvedené řešeno body 9 a 10 přechodných ustanovení:

9. URUK a jejich územní pracoviště vznikají a svou působnost podle zákona

č. 283/2021 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona začínají vykonávat dnem 1. ledna 2028. Návrhy systemizací a je provádějících organizačních struktur URUK předloží předseda tohoto úřadu v termínu stanoveném pro předložení návrhů systemizace pro rok 2028.

10. Krajské stavební úřady a obecní stavební úřady zanikají dnem 31. prosince 2027 a jejich působnost přechází dnem vzniku URUK na příslušné URUK a jejich územní pracoviště.

Tj. centrální URU České republiky začíná vykonávat svou působnost dnem 1. ledna 2027. URUK a jejich územní pracoviště začínají vykonávat svou působnost až dnem 1. ledna 2028. Do dne vzniku URUK pokračují v řízeních a postupech, k nimž budou následně příslušné URUK nebo jejich územní pracoviště, dosavadní krajské stavební úřady, obecní stavební úřady a dotčené orgány příslušné podle dosavadních právních předpisů.

V. Odpovědnost za rozhodování

15. Kdo ponese odpovědnost za případné nezákonné rozhodnutí vydané v důsledku nejednoznačné právní úpravy nebo absence metodického výkladu?

Odpověď:

Viz odpověď na otázku č. 3. Odpovědnost za konkrétní rozhodnutí nese vždy ten správní orgán, který je příslušný k vydání rozhodnutí. Novelizace na odpovědnosti nic nemění. Pokud má dotaz na mysli odpovědnost za škodu podle zákona č. 82/1998 Sb., tu nese věcně příslušný ústřední orgán státní správy. Ani na tomto novelizace nic nemění, s výjimkou přechodu odpovědnosti z MMR na URU.

16. Považuje ministerstvo za dostačující, aby stavební úřady řešily výkladové nejasnosti individuálně vlastní rozhodovací praxí?

Odpověď:

Ne. Vhodné a potřebné bude metodické řízení. MMR bude vykonávat metodickou činnost pouze do vzniku URU. Po vzniku URU bude metodickou činnost zajišťovat URU ve spolupráci s příslušnými resorty, které mají ve své působnosti metodickou činnost pro nynější dotčené orgány. Posílení jednotnosti rozhodování a významu metodického řízení jednotné státní správy ze strany nově zřízeného ústředního orgánu (URU) je jedním z hlavních cílů celé novelizace, viz § 17a odst. 1:

(1) URU je ústředním správním úřadem ve věcech územního plánování, stavebního řádu, vyvlastnění a dalších věcí upravených tímto zákonem. Úřad metodicky sjednocuje činnost orgánů územního plánování a řídí a metodicky sjednocuje činnost stavebních úřadů; dále provádí výzkum, publikační činnost a řeší koncepční otázky teorie a praxe v oblasti rozvoje území, územního plánování, stavebního řádu, stavební kultury a vystavěného prostředí, urbanismu a architektury.

MMR již zahájilo přípravu vzorů, které pro postupy a rozhodování mohou být používány. Příslušné části v kompetenci dalších resortů se připravují ve vzájemné spolupráci v příslušné pracovní skupině.

17. Bude ministerstvo vydávat závazné směrnice k jednotlivým výkladovým problémům vznikajícím při aplikaci nové právní úpravy?

Odpověď:

MMR bude vykonávat metodickou činnost pouze do vzniku URU. Po vzniku URU bude metodickou činnost zajišťovat URU ve spolupráci s příslušnými resorty, které mají ve své působnosti metodickou činnost pro nynější dotčené orgány. Metodické řízení bude provádět do 31. 12. 2026 MMR a od 1. 1. 2027 URU.

MMR již zahájilo přípravu vzorů, které pro postupy a rozhodování mohou být používány. Příslušné části v kompetenci dalších resortů se připravují ve vzájemné spolupráci v příslušné pracovní skupině.

18. Jakým způsobem bude zajištěna jednotnost rozhodovací praxe všech stavebních úřadů v České republice?

Odpověď:

Viz odpovědi na otázky č. 16 a 17.

VI. Nové kompetence stavebních úřadů

19. Které veřejné zájmy budou v přechodném období integrovány do rozhodování stavebních úřadů? Potvrzuje ministerstvo, že stavební úřady budou od účinnosti zákona vykonávat všechny nové kompetence uvedené v návrhu změnového zákona, přestože část organizačních změn nastane až od 1. 1. 2028?

Odpověď:

Viz odpověď na otázku č. 4 shora. V přechodném období roku 2027 ještě k integraci dotčených orgánů do stavebních úřadů nedochází. Dojde pouze ke změně některých závazných stanovisek na jednodušší procesní formu vyjádření a ke zrušení posuzování některých zbytných veřejných zájmů zejména v gesci resortu MŽP (ZOPK, ZPF) a MZe (vodní zákon).

20. Jak bude zajištěna odborná způsobilost zaměstnanců stavebních úřadů jak pro výkon vlastní agendy stavebního úřadu, tak pro výkon nově integrovaných odborných agend?

Odpověď:

Stejně jako je zajištěna dnes, tj. prostřednictvím úředníků, kteří splňují příslušné věcné kvalifikace (§ 37 odst. 3 SZ):

§ 37 odst. 3: 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.

21. Jakým způsobem bude zajištěna metodická podpora při rozhodování v oblastech požární ochrany, ochrany přírody, památkové péče, zemědělského půdního fondu, lesního hospodářství, vodního hospodářství a dalších veřejných zájmů?

Odpověď:

Bude zajišťována URU v součinnosti s věcně příslušnými ústředními orgány státní správy (§ 31 SZ):

§ 31 Metodická činnost: Jiné ústřední orgány státní správy v rámci své působnosti metodicky podporují výkon působnosti URU v oblastech, ve kterých stavební úřady rozhodují o věcech v působnosti jiných ústředních orgánů státní správy.

VII. Organizační zabezpečení

22. Kdy budou stavebním úřadům doručeny závazné metodické pokyny (směrnice) k výkonu nových kompetencí?

Odpověď:

MMR bude vykonávat metodickou činnost pouze do vzniku URU. Metodika ke spisové rozluce je již zveřejněna na webu novystavebnizakon.gov.cz. Další metodiky se připravují, o termínu jejich zveřejnění budeme včas informovat. Po vzniku URU bude metodickou činnost zajišťovat URU ve spolupráci s příslušnými resorty, které mají ve své působnosti metodickou činnost pro nynější dotčené orgány. Metodické materiály budou průběžně zveřejňovány na stránkách MMR (do 31. 12. 2026) a URU (od 1. 1. 2027).

MMR již zahájilo přípravu vzorů, které pro postupy a rozhodování mohou být používány. Příslušné části v kompetenci dalších resortů se připravují ve vzájemné spolupráci v příslušné pracovní skupině. Vzory budou veřejně dostupné jak úřadům, tak stavebníkům.

23. Budou metodické pokyny zveřejněny před nabytím účinnosti zákona?

Odpověď:

Ano. Metodické pokyny budou zveřejňovány průběžně. Viz odpověď na otázku č. 22.

24. Počítá ministerstvo s přechodným obdobím, během něhož budou stavební úřady rozhodovat podle dosavadních metodických pokynů? V jakých oblastech?

Odpověď:

Metodické pokyny musí vždy odpovídat platné a účinné právní úpravě. Stávající metodické pokyny budou postupně posouzeny z hlediska jejich aktuálnosti. Vydání metodiky k aplikaci přechodných ustanovení se předpokládá do 30. 11. 2026.

MMR již zahájilo přípravu vzorů, které pro postupy a rozhodování mohou být používány. Příslušné části v kompetenci dalších resortů se připravují ve vzájemné spolupráci v příslušné pracovní skupině. Vzory budou veřejně dostupné jak úřadům, tak stavebníkům.

VIII. Digitalizace a informační systémy

25. Budou všechny informační systémy nezbytné pro výkon nových kompetencí plně funkční ke dni účinnosti zákona?

Odpověď:

Ke dni účinnosti zákona budou systémy Portál stavebníka a ISSŘ funkční stejně jako dnes, a především dosavadní obecní a krajské stavební úřady nebudou muset nic měnit. Provedení zásadních změn v této oblasti se očekává až po přesunu působnosti na stát. Zároveň je nutné zmínit, že bypass digitalizace stavebního řízení je v rámci novely stavebního zákona prodloužen do roku 2030.

Na úseku územního plánování nebudou k 1. 1. 2027 veškeré potřebné funkcionality ještě k dispozici. Zejména je třeba počítat s tím, že úprava validačních nástrojů pro kontrolu jednotného standardu

je vázána na prováděcí právní předpis, který bude vydávat URU. V případě vydávání územních plánů a jejich změn, které budou obsahovat prvky dle nového obsahu územního plánu v souladu s novelou stavebního zákona bude nezbytné vyčkat na zpřístupnění těchto validačních nástrojů, protože na tento obsah nelze využít dosavadní strukturu jednotného standardu dle aktuálně platné vyhlášky č. 157/2024 Sb. Rovněž některé zásadnější dopady v oblasti agendy územně analytických podkladů vázané na vydání nové vyhlášky na úseku územního plánování budou realizovány postupně až v průběhu roku 2027. Ministerstvo průběžně rozvoj a funkcionality NGÚP do území komunikuje. V případě, že nebudou k dispozici potřebné funkcionality, zajistí metodické vedení úřadů tak, aby byly zachovány jednotné postupy při výkonu agendy.

26. Jak má stavební úřad postupovat v případě nefunkčnosti centrálních informačních systémů? Kdo bude nést zodpovědnost za prodlevy v řízení způsobené nefunkčností systémů?

Odpověď:

Ohledně digitalizace stavebního řízení se s účinností novely nic nemění, naopak novela prodlužuje současný bypass do roku 2030. URU bude mít na starost síť informačních systémů, v případě nefunkčnosti se tato problematika bude řešit neprodleně s IT.

27. Jak bude zajištěna kontinuita elektronických spisů při změně příslušnosti správních orgánů?

Odpověď:

Kontinuita elektronických spisů bude zajištěna provedením spisové rozluky podle zákona o archivnictví a spisové službě. MMR aktuálně připravilo podrobnou Metodiku spisové rozluky. Metodika je zveřejněna na webových stránkách novystavebnizakon.gov.cz.

IX. Personální zabezpečení

28. Jak bude zajištěna odborná podpora stavebních úředníků v období postupného převodu kompetencí?

Odpověď:

Odborná podpora bude zajišťována v rámci metodického řízení a v rámci školení pro všechny kraje, které bude do 31. 12. 2026 vykonávat MMR a od 1. 1. 2027 URU.

29. Jak bude ministerstvo řešit situaci, kdy nebude na stavebním úřadu k dispozici zaměstnanec s odbornou způsobilostí pro výkon nově integrované agendy?

Odpověď:

Ministerstvo ztratí působnost v oblasti stavebního práva dříve, než dojde k integraci. Zajištění personálních kapacit na URU od 1. 1. 2027 bude řešit URU, obdobně i zajištění personálních kapacit na URUK a územních pracovištích od 1. 1. 2028 bude řešit URU. Zajištění personálních kapacit pro výkon činnosti stavebních úřadů a (neintegrovaných) dotčených orgánů v průběhu roku 2027 v přenesené působnosti na obecních a krajských úřadech je v kompetenci obcí a krajů stejně jako je tomu dnes.

X. Závěrečné metodické otázky

30. Připravuje Ministerstvo pro místní rozvoj jednotnou metodiku aplikace přechodných ustanovení novely stavebního zákona?

Odpověď:

Ano. MMR již zahájilo také přípravu vzorů, které pro postupy a rozhodování mohou být používány. Příslušné části v kompetenci dalších resortů se připravují ve vzájemné spolupráci v příslušné pracovní skupině.

31. V jakém termínu bude tato metodika vydána?

Odpověď:

Vydání metodiky k aplikaci přechodných ustanovení se předpokládá do 30. 11. 2026. MMR již zahájilo přípravu vzorů, které pro postupy a rozhodování mohou být používány. Příslušné části v kompetenci dalších resortů se připravují ve vzájemné spolupráci v příslušné pracovní skupině.

32. Bude metodiky vydány formou závazné směrnice, a tedy mít závazný charakter pro všechny stavební úřady?

Odpověď:

Předpokládáme formu vysvětlujících metodických sdělení, jak je to v metodické činnosti MMR obvyklé. URU bude pokračovat v zavedené praxi.

33. Považuje Ministerstvo pro místní rozvoj za žádoucí, aby stavební úřady do vydání metodických pokynů přijímaly vlastní výklad jednotlivých ustanovení zákona?

Odpověď:

Pravomoc a odpovědnost v řízení má vždy ten úřad, který je příslušný. Nicméně ministerstvo doporučuje řídit se jeho metodickými pokyny a následně metodickými pokyny URU.

34. Pokud nikoliv, jakým způsobem mají stavební úřady postupovat v případech, kdy zákon neposkytuje jednoznačné řešení? Odpovědnost za škodu v případě nezákonného rozhodnutí nebo nesprávného úředního postupu nese stát, který však uplatňuje náhradu škody po územně samosprávném celku. Kdo bude nést odpovědnost, pokud výklad zákona nebude totožný následujícím opožděným metodickým pokynem?

Odpověď:

Ministerstvo doporučuje řídit se jeho metodickými pokyny a následně metodickými pokyny URU. Samozřejmě vždy platilo a platí, že metodické pokyny nemohou reagovat předem na každou potenciální situaci, která může v praxi nastat. Tak tomu nebylo a ani nemohlo být ani za dosavadní ani za jakékoli jiné právní úpravy v minulosti. Metodické pokyny řeší především typové situace a sporné otázky, s nimiž se na ministerstvo obrací praxe. Pokud k nějaké otázce metodický pokyn není, je vhodné kontaktovat ministerstvo, resp. od 1. 1. 2027 URU. Na systému primární ani regresní odpovědnosti novelizace nic nemění, s výjimkou přechodu primární odpovědnosti z MMR na URU od 1. 1. 2027.

MMR již zahájilo přípravu vzorů, které pro postupy a rozhodování mohou být používány. Příslušné části v kompetenci dalších resortů se připravují ve vzájemné spolupráci v příslušné pracovní skupině. Rovněž se předpokládá vznik metodického oddělení na URU.

XI. Požární ochrana

35. Potvrzuje Ministerstvo pro místní rozvoj, že stavební úřady budou od účinnosti zákona samostatně posuzovat požární bezpečnost staveb kategorie 0 a I., přestože tuto činnost dosud vykonával Hasičský záchranný sbor?

Odpověď:

Ne. U staveb kategorie 0 nevykonával tuto činnost Hasičský záchranný sbor již od 1. 1. 2024 na základě novelizovaného znění zákona o požární ochraně. Nicméně ani od 1. 1. 2027 nedojde k popisované situaci, neboť jde ve smyslu § 145 a 147 o technický požadavek, za jehož posouzení a splnění ponese od 1. 1. 2027 výhradní odpovědnost autorizovaná osoba k požárně bezpečnostnímu řešení stavby (PBŘ), a nikoli stavební úřad.

36. Jakým způsobem budou stavební úřady zajišťovat odborné posouzení požární bezpečnosti staveb, pokud nebudou disponovat zaměstnanci s odpovídající odborností?

Odpověď:

Viz odpověď na otázku č. 35.

37. Jakou odpovědnost ponese stavební úřad za případné nesprávné posouzení požární bezpečnosti stavby? Kdo bude posuzovat PB, jestli žádný z úředníků nemá odpovídající odbornost?

Odpověď:

Viz odpověď na otázku č. 35.

XII. Památková péče

38. Jak bude stavební úřad postupovat při ochraně zájmů státní památkové péče tam, kde již nebude vydáváno závazné stanovisko orgánu státní památkové péče?

Odpověď:

V památkových rezervacích a zónách bude vycházet z odborného vyjádření orgánu státní památkové péče, případně si může fakultativně (zejména ve složitých nebo ve sporných případech) opatřit i vyjádření Národního památkového ústavu viz § 14 odst. 2 a 5 zákona o státní památkové péči.

§ 14 odst. 2: Vlastník (správce, uživatel) nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci nebo v památkové zóně, je povinen si k zamýšlené stavbě, změně stavby, kterou se mění vnější vzhled stavby, nebo k odstranění stavby, terénní úpravě nebo umístění zařízení anebo reklamního poutače předem vyžádat rozhodnutí nebo vyjádření obecního úřadu obce s rozšířenou působností, není-li tato jeho povinnost na základě tohoto zákona vyloučena (§ 6a) a nejde-li o dočasnou stavbu nebo zařízení, jejichž umístění nepřesáhne 30 po sobě jdoucích dnů.

§ 14 odst. 5: Orgán státní památkové péče nebo stavební úřad si mohou vyžádat odborné vyjádření odborné organizace státní památkové péče i pro účely rozhodnutí nebo vyjádření podle odstavce 2.

V ochranných pásmech si učiní stavební úřad úsudek sám, neboť přímo v ochranných pásmech se nevyskytují samotné předměty ochrany, viz § 14 odst. 9 zákona o státní památkové péči:

§ 14 odst. 9: Při posuzování záměrů v ochranném pásmu dbá pouze na to, aby nedošlo k narušení chráněných hodnot památkového fondu. Při posuzování splnění podmínek podle tohoto zákona postupuje stavební úřad přiměřeně podle odstavce 3 věty druhé, třetí a čtvrté.

39. Jak bude zajištěna jednotnost rozhodování při posuzování kulturních památek a památkových rezervací a zón?

Odpověď:

Tak jako doposud, tj. odbornou činností orgánu státní památkové péče, který bude vydávat pro stavební úřady buď závazné stanovisko (pro kulturní památky a národní kulturní památky) nebo odborné vyjádření (pro rezervace a zóny).

40. Připravuje ministerstvo jednotnou metodiku pro výkon integrované památkové ochrany? V jakém termínu?

Odpověď:

Jde o primární úkol Ministerstva kultury, s nímž bude MMR a od 1. 1. 2027 URU v úzké součinnosti.

XIII. Ochrana přírody a krajiny

41. Jak bude stavební úřad posuzovat ochranu přírody v případech, kdy nebude vydáváno závazné stanovisko orgánu ochrany přírody?

Odpověď:

Odborné posouzení veřejného zájmu na ochraně přírody a krajiny bude v běžném území zajištěno v rámci integrovaného rozhodnutí stavebního úřadu, na němž se budou podílet odborně kompetentní osoby podle § 37 odst. 3 stavebního zákona, které přejdou z dosavadních orgánů ochrany přírody (zejm. stávající odbory životního prostředí ORP a KÚ) podle bodu 14 přechodných ustanovení (§ 338 až 345a zákoníku práce) k 1. lednu 2028 na nové URUK. Výsledek posouzení složkového veřejného zájmu se procesně projeví přímo v integrovaném rozhodnutí, viz zejména.

§ 1b odst. 2 SZ: 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.

§ 195 odst. 2 SZ: 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, nebo v zamítnutí žádosti a v odůvodnění rozhodnutí, v souladu s požadavky § 1a.

Ve zvláště chráněných územích pak zůstávají závazná stanoviska Agentury ochrany přírody a krajiny nebo příslušné správy národního parku.

42. Jak bude řešen střet mezi ochranou přírody a jinými veřejnými zájmy při rozhodování stavebního úřadu?

Odpověď:

Střety mezi ochranou přírody a jinými veřejnými zájmy při rozhodování stavebního úřadu budou řešeny především podle účelu a základních zásad stavebního zákona a pravidel pro vážení zájmů uvedených v § 1 odst. 3 a § 1a s důrazem na celkový veřejný zájem na rozvoji území a ochraně jeho charakteru, potenciálu a hodnot jako celku:

§ 1 odst. 3

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.

§ 1a

Základní zásady

(1) 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.

(2) V případě rozporu zájmů orgán územního plánování nebo 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, s právními předpisy včetně práva Evropské unie a s mezinárodními závazky a oprávněnými zájmy přímo dotčených osob. Přitom vychází ze stávajícího stavu poznání a ekonomicky a technicky přijatelných možností řešení. V odůvodnění opatření obecné povahy nebo v rozhodnutí orgán územního plánování nebo stavební úřad uvede, jak byly tyto požadavky zohledněny.

(3) Znemožnit rozvoj sídel, hospodářství, veřejné infrastruktury nebo výstavbu lze jen tehdy, není-li možné zajistit dostatečnou ochranu jiných hodnot podmínkami, kompenzačními anebo zmírňujícími opatřeními.

(4) Při řešení rozporů a námitek podle tohoto zákona orgány územního plánování a stavební úřady usilují o dosažení smíru.

Tomu odpovídají i změny v zákoně o ochraně přírody a krajiny, které ukládají orgánům ochrany přírody, mezi nimiž budou nově i stavební úřady, povinnost zohlednit i jiné veřejné zájmy (§ 1 ZOPK).

Mezi klíčovými veřejnými zájmy je nově uveden i zájem na rozvoji území, jehož nositeli jsou zejména obce a kraje, viz § 16 odst. 1:

§ 16 odst. 1: Obec a kraj prosazují a hájí veřejný zájem na všestranném rozvoji svého území a na vytváření podmínek pro bydlení, práci, podnikání a život lidí.

Samotné vážení zájmů není nic nového, správní orgány jsou povinny nalézat a dbát veřejného zájmu již podle základních zásad činnosti správních orgánů (§ 2 odst. 4 správního řádu) a existuje k němu desítky let ustálená judikatura správních soudů a odborná literatura.

Viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 6 As 65/2012-161 z 10. 5. 2013 (2879/2013 Sb. NSS): Správní orgány nemají veřejný zájem samy formulovat, to je úkolem moci zákonodárné; úkolem správních orgánů je v jednotlivých případech obecně formulované veřejné zájmy konkretizovat a vážit na základě partikulárních zájmů, rozporů a připomínek. Z odůvodnění rozhodnutí pak musí vyplynout, jaký veřejný zájem a proč převážil (shodně např. Vedral, J.: Správní řád: komentář. 2. vydání. Praha: Bova Polygon, 2012, s. 100). [body 34, 35, 41].

43. Jak bude stavební úřad postupovat, pokud nebude mít k dispozici odborného pracovníka příslušného oboru? Kdo bude nést zodpovědnost za neposkytnutí stanoviska?

Odpověď:

Pokud ještě v době vydávání závazných stanovisek, tj. v průběhu roku 2027 nebude mít příslušný obor ORP k dispozici odborného pracovníka, jde o odpovědnost ORP. Neposkytnutí závazného stanoviska v zákonné lhůtě vede ke vzniku fikce souhlasu (§ 178 odst. 3) – to je však stávající úprava již od 1. 1. 2021, na které se nic nemění.

XIV. Zemědělský půdní fond

44. Jak bude stavební úřad vykonávat nově svěřené kompetence při ochraně zemědělského půdního fondu?

Odpověď:

V podstatném rozsahu nijak, neboť od 1. 12. 2026 se ruší posuzování podmínek pro odnětí půdy ze ZPF v zastavitelném území, viz § 194 odst. 4:

§ 194 odst. 4: Při rozhodování v území, které bylo v souladu se stanoviskem orgánu ochrany zemědělského půdního fondu vymezeno v územně plánovací dokumentaci jako zastavitelné území, koridor pro stavební záměr nebo plocha těžby, se při povolení záměru neposuzují zásady plošné ochrany podle § 4 odst. 1 až 5 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Pro záměry v nezastavitelném území za podmínek § 122 SZ viz analogicky odpovědi na otázky č. 41 a 42 – půjde zejména o výsledek poměření kolizních zájmů.

45. Bude Ministerstvo pro místní rozvoj vydávat závaznou metodiku k aplikaci zákona o ochraně ZPF v integrovaném řízení?

Odpověď:

Nepředpokládá se, neboť v zastavitelném území se ZPF posuzovat nebude a ve zbytku jde o otázku v gesci MŽP a téma územního plánování. Nicméně URU bude řešit metodické otázky v součinnosti s MŽP podle § 31 SZ.

XV. Lesní hospodářství

46. Jak bude stavební úřad rozhodovat o veřejných zájmech chráněných lesním zákonem v případech, kdy nebude vydáváno závazné stanovisko orgánu státní správy lesů?

Odpověď:

Na základě odborného vyjádření dotčeného orgánu státní správy lesa. Jde o případ, v němž není plná integrace posuzování veřejného zájmu do stavebního úřadu, ale bude zde zachována pravomoc

stávajícího dotčeného orgánu a pouze se mění procesní forma jeho výstupu ze závazného stanoviska na odborné vyjádření (§ 13 odst. 1 lesního zákona).

47. Kdo ponese odpovědnost za nesprávné posouzení těchto zájmů?

Odpověď:

Primárně dotčený orgán státní správy lesů (ORP).

XVI. Vodní hospodářství

48. Jak bude stavební úřad posuzovat zájmy chráněné vodním zákonem v integrovaném řízení?

Odpověď:

Jde o kombinaci předchozích odpovědí. Ani u vodního zákona nedochází k plné integraci, ale:

- buď se mění závazné stanovisko vodoprávního úřadu na odborné vyjádření (souhlas vodoprávního úřadu ke stavbám – § 17 odst. 4 vodního zákona), nebo
- ruší se posuzování některých otázek bez náhrady (viz změny v § 8 a § 9 odst. 10 vodního zákona), nebo v některých otázkách zůstává samostatné vodoprávní rozhodnutí (§ 9 vodního zákona – nakládání s vodami).

49. Bude ministerstvo vydávat metodiku pro koordinaci rozhodování s vodoprávními úřady? Kdy?

Odpověď:

Nepředpokládá se, neboť jde o otázku v gesci MZe a kompetence zůstávají plně vodoprávním úřadům. Nicméně URU bude řešit metodické otázky v součinnosti s MŽP podle § 31 SZ. Veškeré změny a novinky v metodikách budeme včas komunikovat.

XVII. Hygiena a ochrana veřejného zdraví

50. Jak bude stavební úřad vykonávat ochranu veřejného zdraví tam, kde již nebude vydáváno závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví?

Odpověď:

Ochrana veřejného zdraví bude plně integrována do rozhodování stavebního úřadu, platí zde proto odpovědi na otázky č. 41 a 42 a požadavek zapojení odborně způsobilých osob podle § 37 odst. 3 SZ.

Jde o stejný model, jaký byl uplatněn již od 1. 1. 2024 na DESU. Od 1. 1. 2028 dojde k žádoucímu sjednocení posuzování ochrany veřejného zdraví stavebními úřady.

Od uvedeného je však třeba odlišit dvě jiné věci, a to:

- hygienu samotného provozu, např. restaurací, jídelen apod., kterou budou i nadále řešit krajské hygienické stanice,

- technické požadavky na ochranu zdraví podle § 145 a § 148 SZ, za které odpovídá podle § 193 odst. 1 písm. c) výhradně autorizovaná osoba, a nejsou v kompetenci stavebního úřadu.

51. Jak budou stavební úřady řešit odborné otázky hluku, vibrací, kvality ovzduší a dalších hygienických limitů?

Odpověď:

Viz odpověď na předchozí otázku.

XVIII. Životní prostředí

52. Bude rozsah jednotného environmentálního stanoviska a jím nahrazovaných aktů v přechodném období stejný jako dosud? Nebo se mění – zužuje nebo rozšiřuje?

Odpověď:

V dílčích aspektech se JES v průběhu roku 2027 zužuje, a to o závazná stanoviska, která od 1. 1. 2027 změní právní formu na prostá odborná vyjádření, a nebudou proto moci být dle definice součástí JES – půjde zejména o dosavadní souhlasy vodoprávního úřadu ke stavbám podle § 17 vodního zákona, dosavadní závazné posudky státní veterinární správy podle § 56 veterinárního zákona a dosavadní závazná stanoviska orgánu státní správy lesa podle § 48 lesního zákona, které bude třeba vydávat formou samostatného vyjádření.

53. Jak bude řešena koordinace jednotlivých složkových veřejných zájmů životního prostředí?

Odpověď:

Viz odpověď na otázku č. 42.

XIX. Doprava

54. Uvažuje ministerstvo o tom, že by se silničním správním úřadům vrátila kompetence k vydávání závazného stanoviska v oblasti dopravy a silničního hospodářství?

Odpověď:

Ne.

55. Kdo a za jakých stanovených kritérií posuzuje dopravní zátěž a únosnost stávající komunikační sítě, kterou generuje stavební záměr?

Odpověď:

Policie ČR v rámci vyjádření k bezpečnosti a plynulosti silničního provozu a ve zbytku integrovaně stavební úřad.

56. Jakou formou je garantován soulad stavebního záměru se stávajícím dopravním režimem v jeho okolí, resp. jakým způsobem lze schvalovat dopravní značení implementované přímo v rámci stavebního záměru? Tento dotaz se týká zejména nově budovaných pozemních komunikací.

Odpověď:

Formou integrovaného rozhodnutí stavebního úřadu, viz odpověď na otázku č. 55. Pokud jde však o samotné dopravní značení, to vydává silniční správní úřad formou opatření obecné povahy – na tom novelizace nic nemění.

XX. Rozhodování o veřejných zájmech

57. Jakým způsobem má stavební úřad vážit jednotlivé veřejné zájmy, pokud budou ve vzájemném rozporu?

Odpověď:

Viz odpověď na otázku č. 42.

58. Kdo a v jaké formě bude v mezidobí po zrušení jednotného environmentálního stanoviska vydávat povolení ke kácení dřevin podle § 8 odst. 1 a uložení náhradní výsadby podle § 9 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb.?

Odpověď:

Integrovaný stavební úřad.

59. Podle jakých kritérií má být určován převažující veřejný zájem?

Odpověď:

Viz odpověď na otázku č. 42. Zejména podle celkového smyslu a účelu stavebního zákona (§ 1 odst. 3).

60. Připravuje ministerstvo metodiku pro aplikaci zásady proporcionality při střetu veřejných zájmů? Kdy?

Odpověď:

Ano. Veškeré nové metodiky budou včas komunikovány a zveřejněny na webu novystavebnizakon.gov.cz.

XXI. Odpovědnost úředních osob

61. Považuje ministerstvo za dostačující současnou odbornou kvalifikaci stavebních úředníků pro výkon všech nových kompetencí? Považuje ministerstvo současný obor služby č. 41 za dostatečnou kvalifikaci pro úředníky nového URU? Jaké změny se v této oblasti připravují? Žádáme o konkrétní výčet.

Odpověď:

Nikoliv. Otázka je v přímém rozporu s § 37 odst. 3 SZ. K posuzování integrovaných veřejných zájmů podle složkových předpisů jsou příslušné úřední osoby s odpovídající kvalifikací. O změnách budeme v předstihu informovat.

XXII. Odvolací řízení

62. Jak budou odvolací orgány přezkoumávat odborné závěry stavebních úřadů v oblastech, které byly dosud posuzovány samostatně jednotlivými dotčenými orgány?

Odpověď:

Integrované posuzování veřejných zájmů podle § 1b se v průběhu roku 2027 ještě neuplatní ani pro odvolací stavební úřady. Dojde k němu až od 1. 1. 2028 v nové (integrované) soustavě URU.

Nadřízený (odvolací) URU bude integrovaným úřadem stejně jako stavební úřad prvního stupně, proto i řízení o odvolání bude integrované a bude v něm docházet k přezkumu všech integrovaných veřejných zájmů, bez nutnosti přezkumu závazných stanovisek nadřízenými dotčenými orgány podle § 149 odst. 7 správního řádu.

Na odvolací řízení platí vše, co platí pro řízení v prvním stupni, viz § 225 odst. 3 SZ: Není-li v tomto díle stanoveno jinak, na řízení o odvolání se použijí ustanovení dílu 1.

63. Budou odvolací orgány disponovat odpovídajícím odborným zázemím? Jak konkrétně bude toto odborné zázemí zajištěno.

Odpověď:

Viz odpovědi na předchozí otázky. V době působnosti krajských úřadů jako odvolacích stavebních úřadů v průběhu roku 2027 ještě nedochází k integraci, proto je zde dostačující odborné zázemí, jaké mají krajské stavební úřady dnes. Další změny se budou včas komunikovat.

XXIII. Jednotnost rozhodovací praxe

64. Jak ministerstvo vyřeší výklad zákona od nabytí účinnosti zákona do konce roku? V jaké fázi je příprava metodických pokynů, které po svém vzniku bude vydávat URU? Budou návrhy metodických pokynů konzultovány nebo připracovány ve spolupráci s odbornou veřejností? Pokud ano, pak kdy?

Odpověď:

Ano, připravují se metodiky a školení, do konce roku proběhnou dvoudenní školení organizované MMR se všemi kraji, které jsou nadřízenými stavebními úřady a orgány územního plánování vůči obecním stavebním úřadům a obecním úřadům územního plánování a ty mohou dále vzdělávat a metodicky usměrňovat obecní úřady. Metodiky budou průběžně zveřejňovány MMR a URU.

MMR zřídilo nový web k novele stavebního zákona, který je dostupný na adrese novystavebnizakon.gov.cz. Na webu jsou uvedeny nejen základní principy novely, ale také odpovědi na nejčastější dotazy a aktuality. Zde jsou zároveň vypsána školení k novele a budou zde následně uveřejněny i záznamy a materiály ze školení.

XXIV. Praktická implementace

65. V jakém termínu budou zveřejněny všechny metodické materiály nezbytné pro výkon nové právní úpravy?

Odpověď:

Metodiky budou zveřejňovány průběžně podle toho, jak budou vznikat. Metodický výklad přechodných ustanovení bude zveřejněn do 30. 11. 2026. Všechny metodiky nelze zveřejnit předem, neboť reagují zejména na otázky, které postupně vyvstávají v praxi.

MMR zřídilo nový web k novele stavebního zákona, který je dostupný na adrese novystavebnizakon.gov.cz. Na webu jsou uvedeny nejen základní principy novely, ale také odpovědi na nejčastější dotazy a aktuality. Zde jsou zároveň vypsána školení k novele a budou zde následně uveřejněny i záznamy a materiály ze školení.

66. Budou stavebním úřadům před účinností zákona zpřístupněny vzory rozhodnutí, formulářů a procesních postupů?

Odpověď:

Ano. Veškeré novinky také naleznou na webových stránkách novystavebnizakon.gov.cz.

67. Bude provedeno jednotné odborné proškolení všech stavebních úřadů před nabytím účinnosti zákona? Budou proškoleni také pracovníci dotčených orgánů, kteří budou integrováni do struktur URU? Kdy lze tato školení očekávat?

Odpověď:

Ano, připravují se metodiky a školení, do konce roku proběhnou dvoudenní školení organizována MMR se všemi kraji, které jsou nadřízenými stavebními úřady a orgány územního plánování vůči obecním stavebním úřadům a obecním úřadům územního plánování a ty mohou dále vzdělávat a metodicky usměrňovat obecní úřady. Metodiky budou průběžně zveřejňovány MMR a URU. V roce 2027 lze očekávat další školení a přípravu organizovanou URU.

XXV. Přechodné období

68. Považuje ministerstvo přechodná ustanovení za natolik jednoznačná, že nevyžadují vydání samostatné metodiky?

Odpověď:

Ano, ale metodický výklad může přispět k jejich správnému pochopení nebo k řešení detailů, které právní úprava neřeší. Metodický výklad přechodných ustanovení bude zveřejněn do 30. 11. 2026. MMR již zahájilo přípravu vzorů, které pro postupy a rozhodování mohou být používány. Příslušné části v kompetenci dalších resortů se připravují ve vzájemné spolupráci v příslušné pracovní skupině. Rovněž se předpokládá vznik metodického oddělení na URU.

69. Pokud nikoli, kdy bude tato metodika vydána?

Odpověď:

Metodické pomůcky jsou připravovány průběžně. Metodický výklad přechodných ustanovení bude zveřejněn do 30. 11. 2026.

70. Má ministerstvo zpracován harmonogram implementace jednotlivých kompetencí od účinnosti zákona až do 1. 1. 2028?

Odpověď:

Harmonogram implementace jednotlivých kompetencí je jasný a vyplývá z bodů 1 a 9 přechodných ustanovení, nelze jej modifikovat interními akty ministerstva.

1. URU České republiky vzniká a svou působnost podle zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona začíná vykonávat dnem 1. ledna 2027. Návrh první systemizace a ji provádějící organizační struktury URU předloží státní tajemník na Ministerstvu pro místní rozvoj do 30 dnů ode dne vyhlášení tohoto zákona.

9. URUK a jejich územní pracoviště vznikají a svou působnost podle zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona začínají vykonávat dnem 1. 1. 2028. Návrhy systemizací a je provádějících organizačních struktur URUK předloží předseda URU v termínu stanoveném pro předložení návrhů systemizace pro rok 2028.

71. Bude tento harmonogram zveřejněn a závazně komunikován všem stavebním úřadům?

Odpověď:

Viz odpověď na předchozí otázku, přechod kompetencí a jeho data jsou daná přímo zákonem.

72. Může Ministerstvo pro místní rozvoj jednoznačně potvrdit, že ke dni nabytí účinnosti novely budou všechny stavební úřady disponovat úplnou právní, metodickou, personální, organizační a technickou podporou nezbytnou pro výkon všech nově svěřených kompetencí, aniž by existovalo riziko rozdílného výkladu právních předpisů nebo ohrožení zákonnosti jejich rozhodovací činnosti? Pokud nikoliv, jaká konkrétní opatření ministerstvo přijme k odstranění těchto rizik a v jakých termínech?

Odpověď:

V takto položené otázce je obsaženo zdůvodnění potřeby vzniku nové soustavy URU. Pouze jednotná soustava státních orgánů řízená z jediného centra, která je jediným zaměstnavatelem, organizátorem, metodickým i nadřízeným orgánem, může zajistit něco takového a nést před sebou samou i před veřejností odpovědnost za co nejlepší výkon činnosti stavebních úřadů.

Je zcela evidentní, že právě dnes nedisponují a ani nemohou disponovat všechny stavební úřady “úplnou právní, metodickou, personální, organizační a technickou podporou nezbytnou pro výkon všech svěřených kompetencí, aniž by bylo možné zcela vyloučit riziko rozdílného výkladu právních předpisů nebo ohrožení zákonnosti jejich rozhodovací činnosti”.

Z hlediska konkrétních kroků lze odkázat na odpovědi výše.

XXVI. Územní plánování

73. Je správná domněnka, že územní plánování bude od 1. 1. 2027 u obcí a krajů plně v samostatné působnosti? Bude ministerstvo informovat jednotlivé obce, že na ně tato kompetence přechází a co to pro ně znamená konkrétně?

Odpověď:

Ano, územní plánování bude od 1. 1. 2027 u obcí a krajů plně v samostatné působnosti. Tato skutečnost je neustále komunikována jako základní a nejdůležitější změna v oblasti územního plánování a vyplývá přímo ze zákona z § 23 a § 26 SZ:

§ 23 Kraj: Kraj v samostatné působnosti pro své území zpracovává, pořizuje, schvaluje a vydává zásady územního rozvoje, územní studie a územní opatření, poskytuje údaje pro územně analytické podklady a vykonává další územně plánovací činnosti v zájmu rozvoje kraje v rámci svého práva na samosprávu. Při tom jej lze omezit jen na základě zákona a jen v nezbytně nutném rozsahu.

§ 26 Obec: Obec v samostatné působnosti pro své území zpracovává, pořizuje, schvaluje a vydává územní plán, regulační plán, územní studii a územní opatření, poskytuje údaje pro územně analytické podklady a vykonává další územně plánovací činnosti v zájmu rozvoje obce v rámci svého práva na samosprávu. Při tom ji lze omezit jen na základě zákona a jen v nezbytně nutném rozsahu.

Vedle toho dochází k posílení samospráv jako nositelů veřejného zájmu na rozvoji území, viz § 16.

§ 16 Obec a kraj:

(1) Obec a kraj prosazují a hájí veřejný zájem na všestranném rozvoji svého území a na vytváření podmínek pro bydlení, práci, podnikání a život lidí.

(2) K podpoře výkonu působnosti samosprávy podle tohoto zákona a k naplňování cílů tohoto zákona může obec, společenství obcí nebo kraj zřídit útvar architekta nebo jmenovat obecního, městského nebo krajského architekta.

Dále se doplňuje možnost společného výkonu agend více obcemi, po kterém praxe, zejména malých obcí, volala:

§ 25 Společenství obcí:

Společenství obcí může na základě veřejnoprávní smlouvy s obcí v samostatné působnosti vykonávat odborné činnosti pořizovatele, jimiž se rozumí zpracovávání, pořizování a vydávání nástrojů územního plánování, pro obce, které jsou jeho členem.

§ 115a Společné pořizování územně plánovací dokumentace:

(1) Schvalující orgány mohou rozhodnout o společném pořízení více územně plánovacích dokumentací stejného druhu a o jejich společném pořizovateli nebo o koordinaci pořizovatelů, pokud spolu souvisí.

(2) Podklady, návrhy a úkony ve společném pořizování lze sdružit a provádět společně. Změna společně pořizované územně plánovací dokumentace musí být schválena všemi schvalujícími orgány.

Konečně se významně posiluje postavení obcí v procesu pořizování nástrojů územního plánování vůči dotčeným orgánům v § 54 a § 55:

§ 54 odst. 1: Dotčené orgány chrání veřejné zájmy podle jiných zákonů, jsou-li tyto zájmy dotčeny, způsobem podle § 2 a 3 a při respektování cílů a úkolů územního plánování a s přihlédnutím k zájmu územních samosprávných celků a státu na rozvoji svého území.

§ 54 odst. 2: Pořizovatel (tj. obec – pozn. aut.) se může od stanoviska dotčeného orgánu odchýlit v části, ve které není stanovisko odůvodněno nebo překračuje působnost dotčeného orgánu nebo měřítko či podrobnost pořizované územně plánovací dokumentace.

§ 55:

(1) Pořizovatel (tj. obec – pozn. aut.) projednává protichůdná stanoviska dotčených orgánů a zájmy obcí, krajů a státu a oprávněných investorů, koordinuje je a řeší případné rozpory podle zásad uvedených v § 1a a § 18 odst. 1 a 2.

(2) Dojde-li k rozporu mezi dotčenými orgány nebo mezi obcí nebo krajem a dotčeným orgánem, projedná jej pořizovatel se stranami tohoto rozporu v dohodovacím řízení, jež je zahájeno dnem, kdy oznámení pořizovatele o jeho zahájení spolu s návrhem řešení dojde stranám rozporu. Nezúčastní-li se dotčený orgán bez důvodné omluvy dohodovacího řízení, které pořizovatel svolal alespoň 5 pracovních dnů před jeho konáním, platí, že od rozporu ustoupil.

(3) Nedojde-li k dohodě do 30 dnů od zahájení dohodovacího řízení, podá pořizovatel návrh na rozhodnutí o rozporu URU spolu s návrhem řešení rozporu.

(5) URU rozhodne o rozporu bez zbytečného odkladu, nejpozději do 60 dnů od doručení návrhu pořizovatele. Nerozhodne-li URU ve stanovené lhůtě, může pořizovatel předložit zprávu o průběhu dohodovacího řízení spolu s návrhem řešení rozporu vládě, která o rozporu rozhodne bezodkladně.

(6) O rozporu mezi obcí nebo krajem a státním orgánem rozhodne URU rozhodnutím podle části druhé správního řádu; proti rozhodnutí URU není přípustný rozklad (tj. obec může podat žalobu ke správnímu soudu – pozn. aut.).

74. Připravuje ministerstvo školení pro samosprávy ve věci nových agend, které na ně novela přenese? Kdy je plánováno?

Odpověď:

Ano, připravují se metodiky a školení, do konce roku proběhnou dvoudenní školení organizované MMR se všemi kraji, které jsou nadřízenými stavebními úřady a orgány územního plánování vůči obecním stavebním úřadům a obecním úřadům územního plánování a ty mohou dále vzdělávat a metodicky usměrňovat obecní úřady. Metodiky budou průběžně zveřejňovány MMR a URU. V roce 2027 lze očekávat další školení a přípravu organizovanou URU. Průběžně jsou připravovány i vzorové postupy.

75. Jak, či zda vůbec, bude ministerstvo, resp. URU metodicky řídit výkon agendy územního plánování v novém systému?

Odpověď:

Obdobně jako doposud MMR, z pozice ústředního (a nadřízeného) orgánu územního plánování, neboť v územním plánování nedochází k integraci, ale naopak k osamostatnění do samostatné působnosti obcí a krajů. Funkce URU viz § 17:

§ 17 odst. 1: URU je ústředním správním úřadem ve věcech územního plánování, stavebního řádu, vyvlastnění a dalších věcí upravených tímto zákonem. URU metodicky sjednocuje činnost orgánů

územního plánování a řídí a metodicky sjednocuje činnost stavebních úřadů; dále provádí výzkum, publikační činnost a řeší koncepční otázky teorie a praxe v oblasti rozvoje území, územního plánování, stavebního řádu, stavební kultury a vystavěného prostředí, urbanismu a architektury.

76. Jak ministerstvo vysvětluje přechodné ustanovení č. 12, podle kterého do doby vzniku krajského URU vykonávají jeho působnost v oblasti územního plánování obecní úřady obcí s rozšířenou působností v přenesené působnosti, přestože v této oblasti žádný přenesený výkon novela nepředpokládá? Jak bude tento výkon zajištěn personálně a finančně? Žádáme o konkrétní informaci.

Odpověď:

Je pravdou, že samotná novela opouští jakýkoli výkon přenesené působnosti v územním plánování, neboť

- pořizování nástrojů územního plánování se přesouvá do samostatné působnosti obcí a krajů
- záchrannou síť bezplatného pořizování pro obce a role nadřízeného orgánu územního plánování a kontroly ve věcech územního plánování bude zajišťovat stát prostřednictvím URUK.

Nicméně právě proto, že URUK vzniknou až 1. 1. 2028, doplňuje bod 12 přechodných ustanovení přechodné pravidlo, které prolonguje činnost ORP v přenesené působnosti ještě pro rok 2027, neboť jinak by tuto agendu neměl kdo vykonávat:

12. Působnost obecních úřadů obcí s rozšířenou působností při pořizování územního plánu, regulačního plánu a územního opatření na žádost jiné obce a při vymezování zastavěného území, přechází dnem vzniku působnosti URUK na příslušný URUK, není-li dohodnuto podle § 47 odst. 1 jinak; do té doby vykonávají tuto působnost obecní úřady obcí s rozšířenou působností v přenesené působnosti. V ostatních případech přechází působnost obecních úřadů v oblasti územního plánování dnem nabytí účinnosti tohoto zákona na příslušnou obec (ostatní případy = samospráva, pozn. aut).

Personálně a finančně bude výkon přenesené působnosti na ORP zajištěn jako doposud. Nicméně právě proto, že URUKy vzniknou až 1. 1. 2028, doplňuje bod 12 přechodných ustanovení přechodné pravidlo, které prolonguje činnost ORP pro vybrané agendy v přenesené působnosti ještě pro rok 2027, aby byl zabezpečen jejich výkon do vzniku URUK.

77. Jak ministerstvo vysvětluje přechodné ustanovení č. 25, podle kterého se k nabytí účinnosti novely ukončuje pořizování těch změn územních plánů, které je uvádí do souladu s jednotným standardem, přestože současně platí požadavek na jejich převedení do jednotného standardu?

Odpověď:

Vysvětlení spočívá v tom, že pouhý převod do jednotného standardu se provede “bez řízení”, tj. jen jako faktická (technická) operace bez potřeby vedení formalizovaného procesu pořizování změny ÚPD jako opatření obecné povahy podle § 87 a násl. stavebního zákona a správního řádu. Jde o významné zjednodušení pro obce.

Jde o shodnou formulaci jako ve stávajícím § 36 odst. 2 SZ nebo v novém § 111 odst. 6 a § 128 odst. 6 SZ.

78. Vzhledem k tomu, že obce na změny dle bodu 77 většinou čerpají dotace, jak bude zajištěno finanční vypořádání těchto již přiznaných dotačních částek (národních i evropských), aby na obce nedopadla sankční ustanovení ze smluv s projektanty těchto změn?

Odpověď:

K převodu do jednotného standardu dojde, hlavní cíl dotačního titulu bude naplněn. Aktuálně ministerstvo připravuje jak na úseku Integrovaného regionálního operačního programu, tak národního programu metodické materiály, které budou na novelu reagovat s cílem minimalizovat dopady na žadatele.

79. Vzhledem ke zrušení funkce určeného zastupitele při pořizování územně plánovací dokumentace se předpokládá, že pořizovatele bude nově moci úkolovat kterýkoliv zastupitel a kdykoliv? Jak toto bude probíhat procesně?

Odpověď:

Ke zrušení funkce určeného zastupitele zcela nedochází, neboť tento institut se i nadále uplatní při pořizování jiným pořizovatelem (§ 48). V případech, kdy si bude samospráva pořizovat sama, půjde o interní záležitost obce. Ostatně “pořizovatelem” je samotná obec (§ 46 odst. 1 ve vazbě na § 19 odst. 1). Výkon odborných činností pořizovatele ve smyslu § 25 a § 46 odst. 2 bude v praxi nejčastěji řídit příslušný uvolněný radní, který má ve své gesci územní plánování a rozvoj.

80. Žádáme vysvětlit způsob, kdy bude pro obce pořizovat krajský URU. Vzhledem k tomu, že pořizování bude nově samostatnou působností a krajský URU bude výkonem státní správy, je takový systém ústavně konformní? Žádáme o doložení stanoviska o ústavní konformnosti tohoto systému.

Odpověď:

O ústavní konformitě nemůže být pochyb, neboť nejde o povinnost obce strpět pořizování její ÚPD státem, ale naopak o volitelné právo obce toto po státu bezplatně žádat.

81. S ohledem na zrušení ustanovení o zprávě o uplatňování, které je vedeno jako ustanovení implementující evropské právo, žádáme o konkrétní a jasnou informaci, že nedochází k porušení povinností vůči EU a ujištění, že případné porušení nedopadne na samosprávy, a to zejména finančně.

Odpověď:

Evropské právo (směrnice SEA) nevyžaduje konkrétní řešení. Formalizovaná periodická zpráva o uplatňování vycházela spíše z vnitrostátního dělení samostatné a přenesené působnosti v oblasti územního plánování a z nutnosti formálně upravit vztahy mezi nimi. Z hlediska práva EU dostačuje obecná formulace, viz § 19/2:

§ 18 odst. 2: Orgány územního plánování soustavně sledují uplatňování jimi vydané územně plánovací dokumentace a vyhodnocují je. Dojde-li ke změně podmínek, za kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, pořídí změnu příslušné územně plánovací dokumentace.

82. Novela ze stavebního zákona vypouští prakticky všechny odkazy na funkční využití území, resp. plochy s rozdílným způsobem využití. Je správná naše domněnka, že územní plány již nadále nebudou moci být postaveny na funkčním členění území, tak jak to bylo poslední desítky let? Žádáme jasnou a konkrétní informaci.

Odpověď:

Změny skutečně vyjadřují určitou preferenci regulace prostorového uspořádání území, před funkčním využitím území, neboť obecně se i v cílech a úkolech územního plánování (§ 38, § 39 preferují polyfunkční pestrá města). Nicméně jde pouze o významovou preferenci, kterou nelze vykládat jako zákaz využití jiných regulativů, které jsou zejména přes regulativ využití území, charakteru území či urbanistické koncepce i nadále možné, viz zejm. písm. f) v § 80 odst. 2:

§ 80 odst. 2 písm. f): (územní plán) stanoví podmínky prostorového uspořádání a využití území, včetně požadavků na rozvoj, zachování nebo změnu charakteru území; plochy a koridory, podmínky pro jejich využití a podmínky prostorového uspořádání mohou být vymezeny vzájemně nezávisle; podmínky pro využití ploch se stanovují určením hlavního využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch.

83. Je-li odpověď na dotaz 82 kladná, pak žádáme dále o informaci, na základě, jakých skutečností bude nově území územním plánem členěno a dále, zda je v takovém případě správná domněnka, že veškeré stávající územní plány budou dnem nabytí účinnosti novely zastaralé a bude nezbytné jejich přepracování či dokonce nahrazení novými. Pokud tomu tak je, pak žádáme o informaci, kdo takovéto změny bude financovat, neboť se jedná o jednotky miliard korun, kterými obce nedisponují.

Odpověď:

Viz odpověď na předchozí otázku. Obsah a členění územního plánu vyplývá z § 80 a z přílohy č. 8 zákona, ve znění změn. Ve vyšším využití regulativu funkční využití území ve starších územních plánech nespatřujeme problém, neboť jeho využití je i nadále možné.

84. Žádáme o jasné vysvětlení, kdo bude zodpovídat za případné škody v případě, kdy se pořizovatel při pořízení územně plánovací dokumentace odchýlí od stanoviska dotčeného orgánu, přičemž se následně ukáže, že toto odchýlení proběhlo v rozporu se zákonem a veřejným zájmem.

Odpověď:

Pořizovatel, tj. ve smyslu § 46 odst. 1 a § 19 odst. 1 příslušná obec nebo kraj.

85. Ve vazbě na bod 84 dále žádáme o jasnou informaci, jak se dotčený orgán dozví, že k odchýlení došlo a jakým způsobem bude moci na tuto skutečnost reagovat.

Odpověď:

Pokud jej obec neinformuje sama, dozví se to z NGUP nebo z podnětu jiného orgánu či osoby. Nebude-li s řešením souhlasit, podá podnět k provedení přezkumného řízení (§ 174 odst. 2 správního řádu).

86. Podle novely může být územní plán nově zpracován také v měřítku 1:10 000, což nebylo do této doby přípustné. S ohledem na skutečnost, že v tomto měřítku již nejsou zobrazitelné jednotlivé pozemky žádáme o jasnou a přesnou informaci, jak bude stavební úřad v takovém případě posuzovat záměr, když nebude schopný ztotožnit regulaci v územním plánu s konkrétním pozemkem.

Odpověď:

Příloha č. 8 stavebního zákona umožňovala i před novelizací využít měřítko 1: 10 000. V digitálním zobrazení v tom nespatřujeme problém.

XXVII. Přestupky

87. V rámci úpravy přestupků zůstal zachován pouze přestupek spočívající v užívání černé stavby, tedy užívání záměru vyžadujícího povolení. Žádáme o přesnou informaci, proč došlo ke zrušení přestupku spočívajícího v užívání stavby bez kolaudačního rozhodnutí?

Odpověď:

Došlo pouze k žádoucímu formulačnímu zobecnění skutkových podstat přestupků, což umožnilo snížit jejich počet, složitost a vzájemné překryvy z původních 14 na 5. Ke zrušení přestupku spočívajícího v užívání stavby bez kolaudačního rozhodnutí nedošlo, protože i kolaudační rozhodnutí je “povolením”, viz § 235:

§ 235 odst. 1: Jsou-li splněny podmínky podle § 233, stavební úřad nebo autorizovaný inspektor ve lhůtě 15 dnů ode dne provedení závěrečné kontrolní prohlídky vydá kolaudační rozhodnutí, kterým povolí užívání stavby k určenému účelu.

88. V souvislosti s bodem 87 žádáme dále o informaci, jak budou stavební úřady řešit případy užívání stavby v rozporu s kolaudačním rozhodnutím. Jako příklad žádáme vysvětlit situaci užívání bytu v rozporu s kolaudačním rozhodnutím např. v případě jeho užívání jako AirBNB.

Odpověď:

Viz odpověď na předchozí otázku. V dané situaci došlo naopak k přesnějšímu vymezení, resp. zpřísnění přestupku jeho zařazením do kvalifikované skutkové podstaty v § 301 odst. 2 písm. b):

§ 301 odst. 2 písm. b): Přestupku se dopustí ten, kdo užívá záměr vyžadující povolení bez tohoto povolení za účelem zisku nebo kdo umožní takové užívání jiným osobám.

89. V rámci úpravy přestupků došlo také k odstranění přestupku spočívajícího v odstraňování stavby v rozporu s rozhodnutím o nařízení odstranění stavby. Jak bude postihováno odstraňování stavby prováděné v rozporu s rozhodnutím o nařízení odstranění stavby?

Odpověď:

Vznikne-li odstraňováním stavby rozpor s rozhodnutím o nařízení odstranění stavby, může stavební úřad uložit opatření k nápravě podle § 295, jejichž nesplnění je přestupkem podle § 301 odst. 2 písm. a).

§ 301 odst. 2 písm. a): Přestupku se dopustí ten, kdo poruší zakazující opatření podle § 294 nebo neplní uložená opatření k nápravě podle § 295.