

V obecné rovině:

V obecné rovině je nutno konstatovat, že současná situace ve výstavbě a příslušná legislativa prokázaly, že je nutné přistoupit ke změně nejen vlastní právní úpravy na úseku územního plánování a stavebního řádu ale i reformě veřejné správy. Tak jak je věcný záměr stavebního zákona prezentován, je současně připravováno nové znění zákona, jehož součástí je i reforma státní správy pouze v této oblasti, nikoli jako ucelené řešení oddělení státní správy od samosprávy v plné šíři, ale pouze jako její dílčí část což považujeme za nesystémové. Avšak i tento krok vyvolává výrazný zásah do činnosti organizace státní správy, který je řešen ve spěchu bez podrobnějších analýz a vyvolává pochyby o funkčnosti a realizovatelnosti navrženého řešení.

Z předloženého návrhu jednoznačně vyplývá snaha potlačit prosazování veřejných zájmů, které do procesu výstavby vstupují, ve prospěch výstavby samé. Je to forma začlenění úřadů územního plánování a dotčených orgánů do stavebního úřadu pod jedno vedení a oslabení pozice postavení dotčených orgánů změnou závazného stanoviska dotčeného orgánu na formu vyjádření.

Věcný záměr nenaplňuje doporučení OECD týkající se potřeby zlepšení vztahů mezi obyvateli, investory a místní samosprávou, ale naopak jednoznačně upřednostňuje zájmy investorů před dalšími zájmy v území, lze tak předpokládat při její aplikaci spíše zhoršení vztahů mezi jednotlivými subjekty působícími v území.

Tvrzení, že nově postavené úřady budou kvalitněji vykonávat svou činnost, protože budou obsazeny kvalitnějšími úředníky, vyvolává pochybnost, zda současní úředníci jsou tedy nekvalitní a pokud mají být nahrazeni kvalitnějšími, kde se najednou vezmou, když v současné době je velmi obtížné doplnit stavy úřadů stávajících.

Přestože vládou schválená Politika architektury a stavební kultury stanovila opatřením 3.3.1. úkol „Prověřit postavení a pravomoci hlavních (městských/oblastních) architektů, jejich kompetence a zodpovědnost. Prověřit nutnost eventuální legislativní úpravy“, předložený návrh na tuto problematiku zcela rezignoval.

Další pochybnosti vyvstávají ze způsobu přípravy věcného záměru stavebního zákona, zpracovaného subjektem, který není řízen rezortním garantem a evidentně není organizací hájící veřejné zájmy. Je otázkou, kdo za takto zpracovaný materiál nese zodpovědnost v rámci vypsání mezirezortního připomínkového řízení a jak budou připomínky vypořádány.

Jestliže má být změněn výrazně stavební zákon, provedena reforma státní správy a zároveň provedena změna velkého počtu souvisejících zákonů, je harmonogram zpracování zjevně nereálný. Pokud bude vynaložen tlak na jeho dodržení, existuje reálné riziko, že přijatá opatření budou nedokonalá, nefunkční, těžko prosaditelná do reálného života a mohou ve svém důsledku znamenat i zhoršení stavu a hospodářské ztráty bez avizovaného pozitivního efektu.

Konkrétní připomínky k jednotlivým navrženým okruhům:

Připomínka č. 1 - tato připomínka je zásadní

Zásadně nesouhlasíme s navrženým časovým harmonogramem přípravy nového stavebního zákona. Tento časový harmonogram nevychází z reálných možností. Zcela pominul celospolečenskou diskuzi, která je nad tak zásadní normou klíčová.

Byť záměr velké rekodifikace veřejného stavebního práva v České republice je nutné jednoznačně podporovat, tak současný způsob přípravy jde zcela proti veškerým principům, které mají být při přípravě takto zásadních předpisů sledovány a aplikovány. Je nezbytné konstatovat, že takto zásadní čin vyžaduje nejen politickou shodu, ale také potřebný čas. Je zcela klíčové, aby byly analyzovány klíčové problémy stávající právní úpravy, prověřena a kupříkladu i ve variantách navržena řešení těchto problémů. Je nezbytné se inspirovat i příklady ze zahraničí. Návrh věcného záměru na mnoha místech hovoří o inspiraci minulými úpravami, které byly funkční. Je také potřeba konstatovat, že byť byly tyto nástroje funkční, byly funkční za zcela jiných okrajových podmínek, ve zcela jiném právním prostředí.

Velké pochybnosti máme o zapojení Hospodářské komory ČR do procesu přípravy rekodifikace, resp. je zásadně nepřijatelné, aby Hospodářská komora ČR věcný záměr připravovala. Jedná se o subjekt, který sdružuje zájmové skupiny, které mají na výsledku rekodifikace svůj jednoznačný zájem. Není tak zabezpečeno, že příprava bude objektivní a bude skutečně sledovat veřejné zájmy, které mají být státem chráněny a hájeny.

Připomínka č. 2 – tato připomínka je zásadní

Podle Legislativních pravidel vlády věcný záměr obsahuje mj. také „*přehled právních předpisů, k nimž se věcný záměr váže, základní zásady, které jsou do nich zapracovány, a účel, který je jimi sledován.*“ [čl. 4, odst. 1 písm. a)]. Z tohoto hlediska považujeme věcný záměr stavebního zákona za nekompletní a neúplný, odporující Legislativním pravidlům vlády. Návrh sice obsahuje kapitolu „Přehled právních předpisů, k nimž se věcný záměr váže“, neobsahuje však již (v žádné ze svých částí) „základní zásady, které jsou do nich zapracovány“. Vzhledem k tomu, že si předkladatel činí ambici zásadní rekodifikace veřejného stavebního práva, je

nezbytné, aby tyto základní zásahy byly patrné již z návrhu věcného záměru. Nelze argumentovat, že budou součástí až paragrafového znění. Takový postup je v rozporu s platnými Legislativními pravidly vlády.

Žádáme proto v tomto směru věcný záměr doplnit.

Připomínka č. 3 - tato připomínka je zásadní

Ke kapitole 1, str. 14. Žádáme vypuštění posledních dvou odstavců v textu. Domníváme se, že tyto odstavce nejsou hodné tak závažného materiálu, jakým je věcný návrh nového stavebního zákona. Pokud by předkladatel hodlal tyto odstavce v textu zachovat, žádáme doložení zejména skutečnosti, že *„Středoevropské postkomunistické země vykazují vysokou míru rezistence vůči pozitivním změnám, moderním evropským či celosvětovým trendům a tendenci k opakování stejných chyb, se kterými se vypořádával západní svět v průběhu uplynulých desetiletí. Vyrovnáváme se zároveň s poškozeným prostředím i s netransformovanými postupy jeho správy.“*. Toto tvrzení považujeme za zcela účelové a tendenční.

Připomínka č. 4 - tato připomínka je zásadní

Zásadně nesouhlasíme s navrženou podobou Nejvyššího stavebního úřadu.

I když plně podporujeme myšlenku důsledného oddělení státní správy od samosprávy, forma, jakou je připravena podoba Nejvyššího stavebního úřadu je neakceptovatelná. Je zde patrná snaha omezit nebo potlačit hájení veřejných zájmů jinými subjekty, které mají ochranu těchto zájmů svěřenou zákonem. To neznamena, že by ochrana těchto zájmů neměla být revidována a počet subjektů upraven.

Nesouhlasíme s integrací dotčených orgánů do struktury stavebních úřadů a jejich podřízenosti tomuto subjektu. Dotčené orgány by tak byly ve svých stanoviscích ovlivňovány ve prospěch stavebních záměrů a nemohly by tak zodpovědně a nezávisle plnit roli, ke které byly ze zákona ustanoveny.

Nesouhlasíme s integrací úřadů územního plánování do struktury stavebních úřadů a jejich podřízenosti tomuto subjektu. Role úřadů územního plánování byla jednoznačně oddělena od stavebních úřadů právě z důvodů oddělení moci výkonné od činností koncepčních, kterými pořizování územně plánovacích dokumentací a podkladů bezesporu je. Pořizovatel je tvůrce zadání a tedy ovlivňuje podobu rozvoje území. Stejně je tak dotčeným orgánem, hájícím prosazování cílů a úkolů územního plánování a proto zde platí stejné možnosti ovlivnění jako u ostatních dotčených orgánů.

Připomínka č. 5 – tato připomínka je zásadní

Nesouhlasíme se změnou závazného stanoviska dotčeného orgánu na pouhé vyjádření, které zvaží stavební úřad při rozhodování.

Věcný záměr neobjasnil, jakou formální podobu by mělo vyjádření dotčeného orgánu skutečně mít (obecně bylo konstatováno sjednocení na vyjádření). Pro neintegrování dotčených orgánů je opravdu v textu uváděno vyjádření (viz str. 67), ale v souvislosti s územním plánováním je uvedeno, že půjde o stanovisko (viz str. 74), tedy zachování stávajícího stavu. Celý věcný záměr je ve věci formy vyjadřování se dotčených orgánů vnitřně rozporný, nesouladný. Navíc je v souvislosti s integrací dotčených orgánů uváděno, že půjde o interní komunikaci mezi odbory, bez formalizování a komunikace nebude ani součástí spisu!!! (str. 69).

Jestliže má dotčený orgán hájit veřejný zájem, který mu byl svěřen, musí mít možnost jeho ochranu prosazovat. Jedná se o odborné posouzení záměru, které vyžaduje odpovídající vzdělání. Pracovník stavebního úřadu nebude a ani nemůže mít vzdělání ve všech oborech, které jsou v řízení hájeny příslušnými dotčenými orgány. Nemůže tedy zodpovědně posoudit, zda takový požadavek akceptovat nebo zamítnout, což by mu v případě pouhého vyjádření bylo svěřeno.

Vymahatelnost a naplňování ochrany veřejného zájmu dotčenými orgány bude prakticky nulová, nebude nutné ji zohledňovat a dokladovat zapracování příslušných požadavků. To bude činit rozhodování netransparentním a nepřekontrolovatelným.

V takovém případě by mohlo dojít k nevratným změnám v území a těžko obhajitelným škodám, které by z nezodpovědného rozhodnutí, bez ohledu na veřejný zájem mohly vzejít.

Připomínka č. 6 - tato připomínka je zásadní

Kapitola 4.7, str. 68. Požadujeme rozpracovat větu: *„Revizí projdou také některé kompetence jednotlivých dotčených orgánů na úseku územního plánování.“*. Tato věta je v rozporu s požadavky kladenými Legislativními pravidly vlády na věcný záměr. Ten již má obsahovat konkrétní návrhy, jakými revizemi projedou a které z těchto kompetencí revidovány budou a jakým způsobem.

Požadujeme předmětný výčet doplnit již v této fázi. Nelze akceptovat, aby to bylo řešeno až ve fázi přípravy paragrafového znění.

Připomínka č. 7 - tato připomínka je zásadní

Kapitola 4.3, str. 59. Žádáme vypuštění odstavce: *„Nejvyšší stavební úřad jako vrcholný orgán stavební správy by mohl integrovat agendu územního rozvoje, popř.“*

převzít postavení zřizovatele organizační složky státu tuto agendu zajišťující. Měl by vést též Národní geoportál územního plánování, tj. jednotné místo, kde budou dostupné všechny informace o území, včetně územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace v České republice (viz kapitola 7.B.4.).“

Tento odstavec zcela postrádá smysl. Předkladatel zcela jistě nenavrhuje, že by snad Nejvyšší stavební úřad mohl převzít agendu „územního rozvoje“ jako takového. Pojem „územní rozvoj“ není obecně nikde definován a zahrnuje široké spektrum činností a postupů, které provádí jak orgány státní správy, tak ale zejména orgány samosprávy. Upozorňujeme, že ani neexistuje žádná organizační složka státu, která by snad zajišťovala agendu „územního rozvoje“. Pokud má předkladatel na mysli jím zřizovanou organizační složku Ústav územního rozvoje, pak ani ten nevykonává celou agendu územního rozvoje. Jedná se pouze o název této organizace.

Ani s případnou integrací tohoto ústavu do struktury Nejvyššího stavebního úřadu nesouhlasíme i proto, že na jiných místech návrhu se jednoznačně píše, že *„Bude proto nezbytné zhodnotit současný stav průběžného výzkumu v oblasti architektury, urbanismu, územního plánování, stavebnictví a souvisejících disciplín a v návaznosti na to určit organizaci, která by se průběžnému a systematickému výzkumu v těchto oblastech věnovala. Přitom není vyloučeno, že tímto úkolem může být pověřena již existující organizace.“* (str. 87). V tomto ohledu je tedy materiál vnitřně rozporný a nekonzistentní.

Připomínka č. 8 - tato připomínka je zásadní

Kapitola 4.6: Delimitace. Pokud materiál navrhuje vznik Nejvyššího stavebního úřadu a z navrženého harmonogramu potom plyne nabytí účinnosti nového zákona v nejpozději roku 2023, mělo by již v této fázi být zřejmé, jak bude řešen přechodný režim. Materiál uvádí pouze to, že *„To vše klade nemalé nároky na přípravné období (před nabytím účinnosti nové právní úpravy).“*

O těchto skutečnostech nepanují pochyby, předkladatel však měl již v této fázi a v této části věcného záměru mít poměrně jasnou představu, jakým způsobem bude proveden celý vznik nové státní stavební správy včetně návrhu provedení delimitace.

Požadujeme proto tuto kapitolu podstatně dopracovat tak, aby proces vzniku nové státní stavební správy, pokud takto vznikne, byl jednoznačný, včetně nejbližších kroků, které bude třeba učinit.

Připomínka č. 9 - tato připomínka je zásadní

Kapitola 4.1, str. 55. Žádáme vypuštění dvou předposledních odstavců, které se týkají plánovacích smluv. Není vůbec zřejmé, proč je tato problematika zmiňována

v kapitole s názvem „Vyloučení stavební správy ze spojeného modelu veřejné správy“ a jak institut plánovací smlouvy s tímto souvisí. Popis, že *„Plánovací smlouvy jsou totiž za dnešního právního stavu s ohledem na institucionální překážky a problém systémové podjatosti prakticky nevyužitelné.“* je zcela nepravdivý a zavádějící. Pokud má předkladatel takovéto poznatky, žádáme předložení konkrétní a jasné analýzy, jinak žádáme vypuštění těchto odstavců.

Připomínka č. 10 - tato připomínka je zásadní

V kapitole 6, str. 29. Žádáme o doložení analýzy či jiného podkladu, z čeho předkladatel dovozuje, že *„v důsledku procesních změn nové právní úpravy lze očekávat snížení počtu opodstatněných nároků na náhradu škody z důvodu zvýšení profesionality státní správy a odstranění rizik systémové podjatosti úředních osob (s ohledem na vyjmutí předmětné agendy ze spojeného modelu veřejné správy); zjednoduší se též aplikační praxe a reálná vymahatelnost uplatňování oprávněných nároků na náhradu škody.“* Pokud toto nebude doloženo, žádáme vypuštění celého bodu „Odpovědnost za výkon úřední činnosti“.

Připomínka č. 11 - tato připomínka je zásadní

Kapitola 6, str. 33 a dále v textu: Zásadně nesouhlasíme se zakotvením práva obcí přijmout v ÚPD odchylné řešení oproti tomu, které bude upravovat podzákoný právní předpis. Takovéto řešení směřuje jednoznačně ke stavu, kdy budou obecně technické požadavky rozdílné v různých částech státu, což je stav nežádoucí.

Pokud se v dalších částech návrhu hovoří, že musí být přijaty jasné, moderní a jednotné obecně technické požadavky na využívání území, pak tento požadavek směřuje zcela proti smyslu této úpravy. Žádáme vypuštění této možnosti z celého textu návrhu (kap. 2.3 na str. 99 a kap. 2.2 na str. 155).

Zároveň je však zřejmé, že by nové OTP měly zohlednit rozdílné podmínky pro výstavbu v metropoli, velkých městech a obcích.

Připomínka č. 12 - tato připomínka je zásadní

Obecně k části C.2 „Změny v nastavení hierarchie a obsahu závazných nástrojů územního plánování“. Upozorňujeme, že věcný záměr prakticky žádným způsobem nemění hierarchii a v zásadě ani obsah závazných nástrojů územního plánování.

Není zde žádný nástroj, který by řešil vazby velkých měst a jejich zázemí. Tento problém je nejmarkantnější v souvisejícím území hlavního města Prahy. Na řešení tak zřetelného a jednoznačného problému předložený návrh zcela rezignuje.

Návrh neposiluje úlohu regulačních plánů. Naopak jedním povolením, které bude mít charakter DUR+ (chápeme jako rozšířená dokumentace pro dnešní územní rozhodnutí), se upevní role územních plánů jako dokumentace postačující pro povolování staveb. Tím územní plán zůstane současně koncepčním a současně regulačním dokumentem. Tato dvojitá role jej dnes přetěžuje a činí jej obtížně sestavitelným a projednatelným.

Jediná změna je v zavedení jednoho jediného nástroje na celostátní úrovni, který by v dostatečné podrobnosti řešil záměry spadající do kompetence státu. Zde však je třeba odkázat na aktivitu předkladatele samotného, vyvíjenou v rámci novely zákona č. 416/2009 Sb. Z toho důvodu požadujeme přejmenovat kapitolu následovně: „Nastavení hierarchie a obsahu závazných nástrojů územního plánování“.

Připomínka č. 13 - tato připomínka je zásadní

Kapitola C.2, str. 90. Zásadně nesouhlasíme se zaváděním metodiky Territorial Impact Assessment (TIA) do procesů územního plánování, a to ani v rámci vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. TIA je ex-ante vyhodnocení územních (prostorových) dopadů určité intervence.

Byť lze konstatovat, že ÚPD jsou v jistém smyslu „ex-ante dokumenty“, tak konečná podoba záměru není v době přípravy ÚPD obvykle vůbec známa. ÚPD nastavuje pouze mantinely. Navíc není zřejmé, zda by tímto nedošlo k prodloužení a prodražení celého procesu přípravy ÚPD. Předkladatel toto vůbec nezmiňuje, ale vzhledem k tomu, že TIA je v současné době již poměrně jednoznačnou a standardizovanou metodou, by k těmto jevům zcela určitě došlo.

Tento požadavek proto požadujeme z návrhu vypustit nebo důsledně vyhodnotit. Nad to upozorňujeme, že vyhodnocení zavedení TIA není ani obsahem RIA.

Připomínka č. 14 - tato připomínka je zásadní

Žádáme vypustit poslední odstavec kapitoly C.2 na str. 90. Tento odstavec, byť v zásadě s ním lze souhlasit, je ve věcném záměru nadbytečný. Neexistuje jediný důvod, proč by měl stavební zákon stanovovat oprávnění územních samosprávných celků k zakládání jakýchkoliv institucí. Toto oprávnění jim plyne z jiných právních předpisů.

Připomínka č. 15 - tato připomínka je zásadní

Zásadně nesouhlasíme s rozdělením územně plánovacích dokumentací na „závaznou“ a „strategickou“ část tak, jak je ve věcném záměru prezentováno.

Z návrhu neplynou důvody, proč k takovému dělení má dojít (s výjimkou toho, že „strategická“ část bude mít jednodušší proces pořízení změn) a jak by byly tyto dvě části schvalovány, resp. vydávány, uplatňovány a měněny.

V textu se píše, že „závazná“ část bude závazná pro všechny, kdežto „strategická“ pouze pro veřejnou správu. Na druhou stranu se v návrhu též uvádí (např. str. 95), že „strategická“ část nebude závazná pro řízení o povolení stavby. Toto řízení je ale přímo vedeno orgány veřejné správy. Jedná se tedy o vnitřní rozpornost materiálu. Současně také tedy vyvstává otázka, z jakého důvodu by měla mít ÚPD tyto dvě části, když jedna z nich v zásadě nebude závazná, resp. bude závazná pouze pro určitý segment veřejné správy.

Žádáme o zdůvodnění či doložení analýzy, jak si tento návrh předkladatel představuje, nebo o vypuštění bez náhrady.

Připomínka č. 16 - tato připomínka je zásadní

Kap. 2.3, str. 98. Požadujeme zcela vypustit třetí odstavec této kapitoly „Pro hlavní město Prahu nový zákon stanoví možnost přijmout územní plán kraje a územní plán obce jedním procesem pořizování a schválení. Významný problém představuje koordinaci rozvoje území Prahy a jejího okolí ve Středočeském kraji, která není v současné době uspokojivě řešena a bude třeba nalézt řešení současného nevyhovujícího stavu.“.

Byť to zde není explicitně uvedeno, může první věta evokovat snahu předkladatele (nebo zpracovatele věcného záměru?) směřovat na území hl. m. Prahy ÚPD pouze do jednoho dokumentu. S takovým postupem nelze souhlasit. Současný stav v Praze nelze považovat za ideální, avšak odpovědí na tento neuspokojivý stav rozhodně není jedna jediná dokumentace. V případě jedné dokumentace vyvstávají mnohé otázky. Jakou by měla mít podrobnost? Jak bude zajištěna koordinace záměru mezi pražskou dokumentací a dokumentací Středočeského kraje a obcí Středočeského kraje, které Prahu obklopují? Co vše bude tato dokumentace řešit?

V této souvislosti je potřeba také okomentovat druhou větu tohoto odstavce. Tento problém odborná veřejnost vnímá již mnoho let a dosud se na něj nepodařilo nalézt uspokojivou odpověď. Tato věta je však opět v rozporu s požadavky kladenými na věcný záměr Legislativními pravidly vlády. Věcný záměr neslouží k identifikaci problémů, ale k návrhu věcných řešení, které musí navazovat na provedené zhodnocení stavu (opět odkazujeme na čl. 4 Legislativních pravidel vlády). Navržené řešení zde však zcela absentuje.

Připomínka č. 17 - tato připomínka je zásadní

Zásadně nesouhlasíme s návrhem, aby již zadání nebylo samostatně připomínkováno ze strany dotčených orgánů (návrh na str. 100, druhá odrážka).

Posouzení zadání nejen ze strany dotčených orgánů, ale také ze strany sousedních celků (krajů, obcí) a nadřízeného orgánu, zejména při přípravě zcela nové ÚPD, je poměrně klíčový krok v celém procesu. Byť tento krok může opticky zkrátit proces pořízení ÚPD, nemusí tomu tak být fakticky, protože dotčené orgány budou v rámci společného jednání následně uplatňovat i to, co již mohlo být vyřešeno v zadání. Je také potřeba upozornit, že v rámci společného jednání se budou vyjadřovat „silnějším“ institutem stanoviska, zatímco v rámci zadání se v současné době vyjadřují „slabším“ institutem vyjádření. Ve svém důsledku může stav podle předloženého návrhu vést k přepracování dokumentace, prodloužení doby zpracování a zmaření veřejných prostředků

Současně je potřeba předkladatele (či snad lépe zpracovatele návrhu věcného záměru) upozornit, že v rámci zadání je uplatňováno stanovisko, zda má být návrh územního plánu posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí. Tento krok návrh zcela pomíjí a neřeší, kdy tedy bude toto stanovisko uplatněno.

Připomínka č. 18 - tato připomínka je zásadní

Zásadně nesouhlasíme s odstavcem „Nově bude také zakotvená kompetence obce vyvolat v procesu pořizování ÚPD rozpor s pořizovatelem či s dotčeným orgánem ve smyslu § 136 odst. 6 správního řádu. Zákon stanoví, z jakých důvodů bude obec oprávněna rozpor vyvolat. Půjde zejména o rozpor ohledně zákonnosti stanovisek dotčených orgánů a ohledně zákonnosti postupu pořizovatele. Rozpor bude projednán v dohodovacím řízení s tím, že pokud nedojde k dohodě do 60 dnů od zahájení dohodovacího řízení, rozhodne nadřízený orgán pořizovatele nebo nadřízený orgán dotčeného orgánu.“ a žádáme jeho vypuštění.

Není vůbec zřejmé, z jakého důvodu se tento postup navrhuje. Nelze akceptovat, aby obec mohla vyvolat rozpor ohledně zákonnosti stanovisek dotčených orgánů. Takový rozpor má primárně vyvolat pořizovatel, který je k tomuto kroku kompetentní. Zmínku o nezákonnosti postupu pořizovatele nelze v takto významném materiálu akceptovat. Pořizovatel, jakožto úředník státu, musí respektovat zákony a postupovat v souladu s nimi. To samozřejmě nevylučuje nezákonný postup, ale k jeho zhojení existují jiné nástroje, nikoliv řešení rozporu.

Také upozorňujeme, že časový rámeček 60 dnů na vyřešení rozporu může být nedostatečný a následné direktivní rozhodnutí rozporu nadřízeným orgánem považujeme taktéž za velmi problematické.

Připomínka č. 19 - tato připomínka je zásadní

Žádáme úplné vypuštění posledního odstavce z kapitoly 6 (str. 105-106). Byť ekonomické stimuly pro zhodnocování pozemků a jejich následné využívání a priori neodmítáme, je pro takto zásadní krok nezbytné provést potřebné analýzy, jak dopadne na vlastníky pozemků.

To ostatně uvádí i sám předkladatel, když píše, že „*S ohledem na potřebu přípravy ekonomické analýzy zejména pro účely optimálního nastavení maximální přípustné výše odvodů bude pro zavedení tohoto institutu stanovena delší legisvakanční doba...*“. Nelze zavést do zákona „nějaký“ institut, který bude teprve vyhodnocován a analyzován.

Tento postup je zcela neakceptovatelný a jeho absurdnost si musí uvědomovat i sám předkladatel. Analýzy je potřeba provést před jeho zavedením. Po jeho zavedení je možné provádět pouze ex-post hodnocení. Dále nelze zásadně souhlasit s tím, že bude nejvyšší přípustná výše odvodů stanovena právním předpisem, a to diferencovaně pro jednotlivé kraje, popř. statutární města. Jak k takovému závěru předkladatel dospěl, když sám uvádí, že toto bude teprve analyzováno? Celý tento odstavec požadujeme z návrhu vypustit pro celkovou zmatečnost.

Připomínka č. 20 - tato připomínka je zásadní

Žádáme zcela vypustit druhý odstavec v kapitole 7 (str.106) a přeformulovat odstavec první následovně: *Ve vztahu k ÚPD se navrhuje v předem vyjmenovaných případech stanovit, že součástí ÚPD bude také alespoň základní odhad nákladů nutných k realizaci záměrů a opatření navrhovaných v ÚPD, a to zejména v případě návrhu variant řešení, v případech vymezení rozsáhlých zastavitelných ploch s významnými podmiňujícími investicemi apod. Základní náležitosti a rozsah tohoto odhadu nákladů stanoví prováděcí právní předpis v části, která bude upravovat obsahové náležitosti příslušné ÚPD. Zastupitelstvo bude moci rozhodnout o pořízení tohoto hrubého ekonomického odhadu nákladů rovněž v dalších případech.*

Ekonomické vyhodnocování záměrů obsažených v ÚPD je v zásadě vhodným nástrojem. Návrh však není dopracovaný. Záměr ani neuvádí, jakým způsobem toto ekonomické vyhodnocování prodlouží a prodraží proces pořízení ÚPD (když sám předkladatel neustále zmiňuje nutnost zkracování procesů).

Připomínka č. 21 - tato připomínka je zásadní

K formě vydávání územně plánovacích dokumentací. Současná forma opatření obecné povahy má mnoho negativ. Předkladatel je v materiálu obšírně popisuje. Na druhou stranu lze úspěšně pochybovat o vhodnosti vydávání ÚPD formou obecně

závazné vyhlášky. Tato forma byla možná podle předešlé právní úpravy (zákona č. 50/1976 Sb.). Nicméně tento předpis vznikl ve zcela jiném právním prostředí a za zcela jiných okrajových podmínek. Byť je na tuto úpravu v mnoha případech vzpomínáno s velkou nostalgií, vyvstává zde oprávněná otázka, jak budou ÚPD vydávána formou OZV přezkoumávány a jakým způsobem budou moci uplatnit vlastníci svá vlastnická práva při procesu přijímání ÚPD. Procesu jejich přijímání se totiž věcný záměr příliš nevěnuje. Předpokládáme však, že k zásadním změnám v procesu nedojde. Tedy že zůstane vlastníkovu možnost uplatňovat námítky, o nichž bude muset být nějakým stanoveným způsobem rozhodnuto. Je však zásadní otázkou, co bude vlastník dělat ve chvíli, kdy mu nebude vyhověno. Podle návrhu nebude existovat žádný správní přezkum. Je totiž třeba upozornit, že Ministerstvo vnitra, které dnes OZV přezkoumává, zkoumá pouze to, zda vyhláška neodporuje zákonu, nikoliv proces jejího pořízení. Soudní přezkum pak bude možný u Ústavního soudu, příp. Nejvyššího správního soudu. Zde je možné upozornit, že s ohledem na poměrně vysoké počty vydávaných ÚPD a jejich změn každý rok může toto znamenat kompletní zahlcení těchto soudů a paralýzu rozhodování.

K formě opatření obecné povahy je možné uvést řadu výhrad, kde se lze ztotožnit s předkladatelem. Je ale také nezbytné uvést, že s touto formou se za dobu její existence naučila pracovat odborná i laická veřejnost, ale také soudy, byť stále se ještě vyskytují různé excesy. V této souvislosti je potřeba upozornit na několik skutečností. Do nových ÚPD byly investovány nemalé finanční prostředky z veřejných rozpočtů (odhadem jednotky miliard). Mnohé z těchto dokumentací jsou v současné době již správně i soudně nepřezkoumatelné a záměry v nich uvedené jsou již stabilizované. Návrh na „překlopení“ ÚPD do formy OZV může přinést zásadní nestabilitu, která může znamenat velké problémy při rozhodování v území. Tím může být zcela destruována základní snaha předkladatele na urychlení povolovacích procesů.

K formě vydávání ÚPD je možné poznamenat, že když si předkladatel dělal ambice na zcela nové pojetí stavebního práva v ČR, mohl na poli ÚPD a formy jejich závaznosti zvažovat i jiná řešení, než OOP nebo OZV. Je velkou otázkou, zda musí být ÚPD vydávána vůbec nějakou formou a nemůže být závazná čistě sama o sobě přímo ze zákona. Tento postup již ostatně současná úprava v zásadě zná, a to v případě politiky územního rozvoje, která je schválena usnesením vlády, ale nemá žádnou „formu“.

Na druhou stranu zde je třeba konstatovat, že takové myšlenky by vyžadovaly podrobnější analýzy a rozborů, na které, jak je vidět z napjatého harmonogramu přípravy rekodifikace, nebyl čas a prostor. Takový postup je při přípravě zásadní změny stavebního práva, která dopadne na všechny občany této země, více než zarážející a neobvyklý.

Vzhledem k výše popsanému je tudíž potřeba zvolit variantu č. 2, tedy ponechat ÚPD ve formě opatření obecné povahy, které dozná navrhovaných modifikací. Tyto

modifikace, rozvedené v kapitole E návrhu věcného záměru, však musí být důsledně dovedeny do paragrafového znění tak, aby bylo skutečně dosaženo proklamovaných cílů.

Připomínka č. 22 - tato připomínka je zásadní

Zásadně nesouhlasíme s návrhem na automatické vygenerování rozhodnutí o povolení stavby v prvním stupni (kap. 5.2.2.1, str. 127). Tento návrh nemůže předkladatel snad vůbec vážně zvažovat. Tento návrh je zcela absurdní a nemá smysl jej dále rozebírat. Žádáme, aby tento návrh byl z věcného záměru vypuštěn.

Připomínka č. 23 - tato připomínka je zásadní

K integraci procesu EIA, kap. 7.7, str. 137. Zde předkladatel uvádí, že *„Zásadní změnou oproti současnému stavu by tedy bylo, že všechny činnosti a postupy dle zákona EIA by se sice děly podle zákona EIA (s případnými specifiky obsaženými v novém stavebním zákoně), ale neprováděly by je nadále orgány EIA, ale stavební úřady.“*

Je opět až zarážející, že když si předkladatel klade za cíl úplnou rekodifikaci celého veřejného stavebního práva v ČR, ve věcném záměru konstatuje, že na úseku EIA bude tou nejzásadnější změnou integrace činností a postupů podle zákona o posuzování vlivů. Přitom jedním z hlavních důvodů současného neutěšeného stavu v povolovacích procesech významných staveb není stavební zákon jakožto norma procesní, ale obvykle právě nesmírně těžkopádná úprava v zákoně EIA (a dalších složkových zákonech).

Žádáme o vyjasnění, zda skutečně předkladatel předpokládá na tomto úseku pouze tuto „zásadní“ změnu. Pokud totiž nedojde ke změně zákona EIA jako takového, nikoliv jen ke „kosmetickým“ legislativně technickým úpravám v souvislosti s přijetím nového stavebního zákona, pak se domníváme, že cílů rekodifikace nemůže být dosaženo.

Připomínky k RIA

Připomínka č. 24 - tato připomínka je zásadní

Upozorňujeme, že materiál RIA v mnoha ohledech neodpovídá návrhu věcného zákona. Obsahuje části, které nejsou zmiňovány ve věcném záměru, naopak některé části, které obsahuje věcný záměr, nejsou vyhodnoceny v RIA. Tento stav je neakceptovatelný. Žádáme sjednocení materiálů.

Připomínka č. 25 - tato připomínka je zásadní

RIA uvádí, že návrh neimplementuje právo EU. To ale není pravda, jak je také uvedeno ve věcném záměru. Žádáme v tomto směru o doplnění. Jedná se o další důkaz nekvality zpracování materiálu, která je zřejmě zapříčiněna zběsilým tempem jeho přípravy.

Připomínka č. 26 - tato připomínka je zásadní

Ve shrnutí závěrečné zprávy RIA se v bodě 3.3 uvádí, že přínosy vzniknou z důvodu „*kvalitní územně plánovací dokumentace*“. Toto tvrzení považujeme za lživé. Z čeho předkladatel usuzuje, že současná ÚPD je nekvalitní? Žádáme toto tvrzení doložit, nebo tuto odrážku vypustit.

Připomínka č. 27 - tato připomínka je zásadní

Návrh variant řešení na úseku územního plánování (str. 79 a dále) v RIA neodpovídá věcnému záměru. Zde uváděné varianty (0 až 3) navíc vůbec nejsou jednotlivými možnými navrhovanými a hodnocenými variantami, protože spolu vůbec nesouvisí.

Zavedení národního geoportálu územního plánování vůbec nesouvisí s nastavením hierarchizace a obsahu ÚPD. Předkladatel přece nemůže tvrdit, že variantou je buď nové nastavení hierarchie a obsahu ÚPD nebo Národní geoportál územního plánování. Tuto část žádáme zásadně přepracovat a uvést do souladu s věcným záměrem.

Připomínka č. 28 - tato připomínka je zásadní

Zásadně nelze souhlasit se závěrečným zhodnocením ekonomických dopadů. Zde uvedené náklady a přínosy rekonstrukce nejsou podloženy žádnými skutečně prokazatelnými a konkrétními podklady, ze kterých zpracovatel vycházel. Ty nejsou zmíněny ani v pramenech a podkladech. Konkrétně máme zásadní pochybnosti o „řádově stovkách milionů Kč“ na náklady spojené se zajištěním nových prostor a jejich vybavení“. Tyto náklady jsou podle našeho názoru zásadně podhodnocené, ale pokud je předkladatel doloží analýzami a podklady, nebude důvodu je dále rozporovat. To však není v RIA učiněno.

Současně máme pochybnosti o poměrně konkrétní položce 6,88 mld. Kč. předpokládaných přínosů ze zkrácení povolovacích procesů.

Připomínka č. 29 - tato připomínka je zásadní

Kapitolu „Konzultace a zdroje dat“ považujeme za nedostatečnou. Pokud byly konzultace prováděny pouze na pracovních skupinách, pak to považujeme za nedostatečné. Podle informací ze strany členů pracovních skupin, např. pracovní skupina pro územní plánování se sešla pouze dvakrát a ani jednou na ní nebyla RIA diskutována. Naopak většina členů vyžadovala doložit, s kým Hospodářská komora jako zpracovatel materiálu, své náměty konzultovala. Žádáme o jasné uvedení, kde a s kým byly prováděny konzultace a zda data pro RIA byla dodána i ze strany dotčených resortů a dotčených orgánů, resp. odkud data pocházejí.