

# ZÁKON č. 152/2023 Sb. ANEB VELKÁ VĚCNÁ NOVELA NOVÉHO STAVEBNÍHO ZÁKONA NA ÚSEKU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

**Roman Vodný**

*Nový stavební zákon vyšel ve Sbírce zákonů dne 29. července 2021 pod číslem 283 společně s tzv. změnovým zákonem, který vyšel téhož dne pod číslem 284. Již v té době tehdejší opoziční strany avizovaly, že pokud v blízkých se volbách získá parlamentní většinu, nový stavební zákon dozná změn. Nová vláda složená z bývalých opozičních stran pak byla jmenována 17. prosince 2021. Krátce poté byly zahájeny přípravy poměrně rozsáhlé věcné novely nového stavebního zákona.*

## **PŘEDEHRA – ZÁKON č. 195/2022 Sb.**

Ještě předtím však byla připravena poměrně krátká novela, která měla za cíl odložit relativně brzký náběh účinnosti zákona a zejména některých ustanovení. Principem novely bylo, že účinnost nového stavebního zákona byla sice ponechána k 1. červenci 2023 (což následně změnila věcná novela – viz dále), avšak aplikován bude pouze na vyhrazené stavby, které jsou obsaženy v příloze č. 3 tohoto zákona. V ostatních věcech se bude postupovat podle dosavadních právních předpisů.

Návrh byl projednán jak v poslanecké sněmovně, tak v Senátu. V Senátu byl návrh projednán ve třech výborech a jedné stálé komisi. Na projednání na plénu byl návrh zařazen 15. června 2022, avšak plénum k návrhu nepřijalo žádné usnesení. Marným uplynutím lhůty dne 22. června 2022 byl návrh přesunut do další fáze legislativního procesu. Ta byla ukončena dne 30. června 2022, kdy byl v částce 90 Sbírky zákonů zveřejněn zákon č. 195/2022 Sb., kterým se mění zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

## **VĚCNÁ NOVELA NOVÉHO STAVEBNÍHO ZÁKONA – ZÁKON č. 152/2023 Sb.**

Současně s výše uvedenou „odkládací“ novelou byla připravována i rozsáhlejší novela stavebního zákona, která jej mění o poznání výrazněji. Její nejvýznamnější součástí byla změna v oblasti institucionální, zejména pak zrušení Nejvyššího stavebního úřadu a krajské státní stavební správy. Naopak se předpokládalo, že vznikne Speciální a odvolací stavební úřad, který by se měl věnovat zejména vyhrazeným stavbám podle výše zmíněné přílohy č. 3 stavebního zákona. Z něj se v procesu projednávání návrhu nakonec stal Dopravní a energetický stavební úřad.

Co se týká procesu projednání návrhu – ten byl poměrně náročný a zdoluhavý. Návrh byl připraven již v první polovině roku 2022 a následně projednán v rámci meziresortního připomínkového řízení. K části, která měnila nový stavební zákon, bylo uplatněno téměř 1 200 připomínek, k dalším částem pak necelých 160 připomínek. Po úpravě a projednání

v Legislativní radě vlády byl návrh postoupen vládě, a ta jej následně postoupila k projednání do Parlamentu ČR. V poslanecké sněmovně byl k projednání zařazen 1. listopadu 2022 jako sněmovní tisk 330. Garančním výborem byl určen Výbor pro veřejnou správu a regionální rozvoj a tisk byl k projednání přikázán ještě Hospodářskému výboru. Lhůta pro výbory byla stanovena na 80 dnů. Druhé čtení proběhlo 7. března 2023 a finální třetí čtení pak 24. března 2023. Návrh byl poté postoupen Senátu jako senátní tisk 73, který byl na plénu projednán 10. května 2023. Prezident zákon podepsal 22. května 2023 a schválený zákon byl vyhlášen dne 5. června 2023 v částce 74 Sbírky zákonů pod číslem 152.

## **Co zákon přináší na úseku územního plánování?**

Novela stavebního zákona zasahuje místy poměrně výrazně do procesů územního plánování. Základní změny na úseku územního plánování lze shrnout do těchto bodů:

- ústředním orgánem ve věcech územního plánování zůstává MMR,
- obnovení politiky územního rozvoje jako nástroje územního plánování,
- zjednodušení územního rozvojového plánu,
- vypuštění nesystémových lhůt v procesu pořizování,
- územní opatření budou kombinovaným výkonem veřejné správy,
- úprava přechodných ustanovení,
- jasná specifikace dotčených orgánů u pořizování územních opatření.

## **Kompetence v oblasti územního plánování**

V oblasti kompetencí novela zejména pracovala s tím, že bude zrušen Nejvyšší stavební úřad a ústředním orgánem státní správy i ve věcech územního plánování zůstane i nadále Ministerstvo pro místní rozvoj. Tuto premisu však v průběhu projednání návrhu v Parlamentu ČR změnilo uplatněné (a přijaté) pozměňovací návrhy, na úseku územního plánování však situace zůstala v zásadě nezměněna.

Výraznější změnou prošly kompetence vlády. V poslanecké sněmovně bylo napříč politickým spektrem dohodnuto, že územní rozvojový plán by neměl být vydáván ministerstvem, což bylo obsahem vládního návrhu (po obnovení politiky územního rozvoje), ale vládou tak, aby měla kontrolu nad záměry celostátního významu. Spolu s tím tedy bylo vládě svěřeno i vydávání případných územních opatření pro záměry celostátního významu, zatímco ministerstvu byla svěřena role pořizovatelská.

## Pojmy v oblasti územního plánování

V části pojmů dochází pouze k dílčím formulačním úpravám. Pozměňovacím návrhem došlo k vložení upřesnění, co vše se rozumí technickou infrastrukturou (tj. i výrobní a zdroje energie, zařízení pro akumulaci energie, dobíjecí stanice a zásobníky plynu). Tato úprava navazuje na zákon č. 19/2023 Sb., kterým došlo k úpravě zákona č. 183/2006 Sb. mj. i v oblasti definice technické infrastruktury.

Nově jsou zavedeny dva nové pojmy, **architektonická soutěž** a **urbanistická soutěž**. Oba postupy nejsou v České republice neznámé, každý rok probíhá několik desítek takových soutěží. Definice vychází ze Soutěžního řádu České komory architektů (§ 1 odst. 2 tohoto řádu), jelikož Česká komora architektů je garantem architektonických a urbanistických soutěží [autorizační zákon, § 23 odst. 6 písm. s)]. Cílem architektonické soutěže je nalézt nejlepší architektonické řešení dané stavby či souboru staveb, a to včetně jejich řešení konstrukčního. V případě urbanistické soutěže jde o hledání nejlepšího řešení daného území. Postup soutěže je v obou případech stejný a mohou existovat též architektonicko-urbanistické soutěže. V obou případech může soutěž sloužit rovněž pro hledání nejvhodnějšího zhotovitele projektové dokumentace, územní studie nebo územně plánovací dokumentace. Výhodou soutěží oproti jiným způsobům je, že nejlepší řešení či zhotovitel jsou hodnoceni a vybíráni na základě předložených architektonických či urbanistických návrhů, přičemž jsou využívána (často v podstatné míře) kvalitativní kritéria, jak požadují evropské dokumenty (např. Davoská deklarace) i Politika architektury a stavební kultury České republiky.

## Cíle a úkoly územního plánování a obecná a společná ustanovení

V oblasti **cílů a úkolů územního plánování** dochází k dílčím změnám, zejména se jedná o následující úpravy:

- vypuštění nevhodných formulací požadujících vymezovat plochy pro průmysl a zemědělství [§ 39 písm. b) a e)],
- úkolem územního plánování bude i **stanovení podmínek prostupnosti území** (nikoliv jen stanovení prostupnosti krajiny),
- nový úkol „**uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu**“.

Podrobněji je vhodné vyjádřit se k zavedení **nového úkolu územního plánování** ve znění: „*s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce*“ [§ 39 písm. f)]. Jedná se o úpravu, která byla předmětem poměrně náročných diskusí zejména s resortem průmyslu a obchodu ve vazbě na obnovitelné zdroje energie, kdy několik připomínkových míst uplatnilo požadavek, aby územně plánovací dokumentace rozdělovaly kapacity pro jednotlivé druhy obnovitelných zdrojů až do úrovně obcí a obce by následně na tomto základě povinně vymezovaly ve svých územních plánech plochy pro tyto obnovitelné zdroje tak, aby byly určené kapacity naplněny. V případě, že obec územní plán nemá, by se tyto záměry v území umísťovaly na základě § 122 stavebního zákona, a to bez ohledu na charakter území. Tyto návrhy však byly pro ministerstvo neakceptovatelné. Nakonec však došlo k uvedenému kompromisnímu znění.

V rámci **kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti** (§ 44) došlo k rozšíření osob, které splňují kvalifikační požadavky vzdělání a praxe i na autorizované inženýry pro obor městské inženýrství a na osoby, které mají vysokoškolské vzdělání ve studijním programu náležejícím do oblasti vzdělávání geografie.

Poměrně zásadní úpravou je pak změna v případě úplného znění (§ 57). Pozměňovacím návrhem ve sněmovně došlo k vypuštění požadavku na vyhotovování i úplného znění koordinačního výkresu po změně územně plánovací dokumentace. Zde je potřeba upozornit, že nedochází k vypuštění požadavku na vyhotovení koordinačního výkresu jako takového, pouze k upuštění požadavku, aby bylo zpracováno úplné znění tohoto výkresu po změně. Důvodem je pokračující digitalizace procesů nejen v oblasti územního plánování, ale též v oblasti digitálních technických map.

## Politika územního rozvoje a územní rozvojový plán

Novela přináší **obnovení politiky územního rozvoje jako nástroje územního plánování** jakožto koncepce v oblasti územního plánování na úrovni celé České republiky. Politika územního rozvoje již nadále **nebude vymezovat plochy a koridory, ale záměry** dopravní a technické infrastruktury a všechny tyto záměry zde vymezené budou předmětem řešení územního rozvojového plánu v podrobnosti ploch a koridorů. Protože již politika územního rozvoje **nebude závazná pro rozhodování v území**, nebude obsahovat ani podmínky a kritéria pro rozhodování v území. Politika územního rozvoje však bude i nadále **závazná pro pořizování navazující územně plánovací dokumentace**.

Z těchto důvodů se upouští od povinnosti konat veřejné projednání, zákon to však nevylučuje. Ve vazbě na zavedení politiky územního rozvoje došlo k úpravě v **obsahu**

**územního rozvojového plánu**, který byl původně zamýšlen jako nástroj, který měl zahrnout i dosavadní obsah politiky územního rozvoje, a vláda jej měla vydávat formou opatření obecné povahy. Na skutečnost, že toto není optimální varianta z mnoha důvodů, upozorňovala již i Legislativní rady vlády při projednání návrhu nového stavebního zákona. Územní rozvojový plán pak bude moci obsahovat ještě další plochy a koridory pro záměry celostátního nebo mezinárodního významu nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje (může jít například i o plochy těžby nerostů apod.), o nichž tak rozhodne vláda.

## **Obsahové náležitosti územně plánovacích dokumentací**

Díličí úpravy jsou prováděny také v dalších územně plánovacích dokumentacích. Zejména se jedná o doplnění zmocnění pro všechny územně plánovací dokumentace definovat pro své potřeby pojmy, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo jiných právních předpisech. Je třeba poznamenat, že na toto zmocnění se plně použijí ustanovení o souladu navazující s nadřazenou dokumentací a současně také ustanovení o podrobnosti územně plánovací dokumentace. Jinými slovy, pokud bude nadřazená územně plánovací dokumentace definovat určitý pojem, navazující územně plánovací dokumentace bude muset tento pojem respektovat, avšak nadřazená dokumentace nemůže definovat pojmy, které jí z hlediska její podrobnosti nepřísluší. Novela přinesla také „redukci“ povinného **obsahu regulačního plánu** tak, aby byl tento nástroj více atraktivní.

U územního plánu a regulačního plánu jsou asi nejvýznamnější úpravou nová zmocnění **vymezit plochu nebo koridor (resp. záměr u regulačního plánu), v nichž je rozhodování v území podmíněno realizací architektonické nebo urbanistické soutěže**. Zákon nespecifikuje, pro které plochy a koridory je možné tuto podmínku stanovit, avšak lze dovodit, že to bude pro plochy a koridory pro umístění staveb, jejichž realizace bude hrazena z veřejných investic. Podmínka realizace (nikoliv tedy pouhého vypsání) architektonické nebo urbanistické soutěže je v souladu i se zákonem o zadávání veřejných zakázek (viz § 143) a je v souladu též se strategickými dokumenty vlády v oblasti kvality vystavěného prostředí, zejména Politikou architektury a stavební kultury ČR, ve znění aktualizace. Náklady na realizaci architektonické nebo urbanistické soutěže zajistí na své náklady obec, jejíž zastupitelstvo územní plán (nebo regulační plán) vydalo (a tedy o této podmínce rozhodlo). V rámci dohody s investorem předmětného záměru však může být dohodnut jiný způsob úhrady (např. ze strany investora předmětného záměru).

## **Pořizování územně plánovacích dokumentací**

V **procesu pořizování územně plánovací dokumentace** nedochází k zásadním změnám. Proces zůstává zachován. Vkládá se však do něj vazba na politiku územního rozvo-

je. Naopak se vypouští nesystémové lhůty, které byly do zákona vloženy pozměňovacím návrhem v poslanecké sněmovně. Neznamená to však, že by úřady neměly lhůty. Nejsou-li stanoveny lhůty objektivní, postupuje úřad bez zbytečných průtahů.

Větší změnou je možnost nadřízeného orgánu prodloužit si lhůtu pro uplatnění stanoviska o dalších 30 dnů (úprava v § 101). Jedná se o obdobu stejné kompetence, kterou již v původním znění nového stavebního zákona disponoval příslušný úřad při uplatnění stanoviska k návrhu koncepce.

Další změnou, která byla provedena v poslanecké sněmovně pozměňovacím návrhem, je **definice podstatné úpravy** (§ 103 odst. 1). Za tu se považuje taková úprava návrhu územně plánovací dokumentace, při níž jsou nově negativně dotčeny veřejné zájmy nebo v případě územního plánu nebo regulačního plánu negativně dotčeno vlastnictví pozemků a staveb a dotčený orgán ani vlastník neměli možnost k upravené dokumentaci uplatnit stanovisko nebo připomínku. Nejedná se však o žádnou novinku. Takto podstatnou úpravu ministerstvo vykládalo dlouhodobě metodicky a tento výklad byl aprobován též soudní judikaturou.

## **Změny územně plánovací dokumentace**

Podstatnější úpravou prošel proces pořízení změn. Všechny změny budou nově **pořizovány postupem, který je obdobou zkráceného procesu pořizování aktualizací a změn územně plánovacích dokumentací**, který zná již stavební zákon z roku 2006, s drobnými odchylkami.

Podnět k pořízení změny územně plánovací dokumentace musí vždy obsahovat údaje umožňující identifikaci navrhovatele podnětu, název územně plánovací dokumentace, kterou navrhuje změnit, předmět změny a důvody pro její pořízení a návrh úhrady nákladů spojených s pořízením.

Dále pak může obsahovat návrh zadání změny a (nejde-li o změnu regulačního plánu) také stanovisko orgánu ochrany přírody (tzv. stanovisko NATURA) a stanovisko příslušného úřadu (tzv. stanovisko SEA). Návrh zadání změny nebude naplňovat osnovu zadání pro novou územně plánovací dokumentaci, ale má jednoduše a přehledně vyjadřovat, co má být předmětem řešení změny. Rozsah však bude v zásadě totožný s rozsahem a požadavky kladenými na obsah změny podle stavebního zákona z roku 2006.

Návrh zadání změny musí být takového rozsahu, aby orgán ochrany přírody a příslušný úřad mohly uplatnit stanoviska. Tento princip však také není novinkou. Je uplatňován již v současné době. Bude-li žadatel chtít, aby byla změna pořízena co nejrychleji, bude jeho podnět obsahovat i výše uvedené tři volitelné náležitosti. Zákon nově přímo stanovuje povinnost, že obsahuje-li podnět všechny náležitosti (tj. včetně návrhu zadání změny a obou stanovisek), schvalující orgán má povinnost je bezodkladně předat pořizovateli k dalšímu postupu. Pokud obsahuje jen základní

povinné náležitosti, vyhodnotí se tyto podněty ve zprávě o uplatňování (nepřijme-li je schvalující orgán jako podnět vlastní, čemuž zákon nijak nebrání). Je potřeba dodat, že návrh zadání změny stejně jako návrh obsahu změny se s ostatními dotčenými orgány ani s veřejností neprojednává a rovnou se předkládá zastupitelstvu.

Je potom na zastupitelstvu (které jedná v samostatné působnosti), aby rozhodlo bezodkladně o pořízení takovéto změny. Současně může zastupitelstvo rozhodnout, že společné jednání a veřejné projednání budou sloučena (viz § 111 odst. 4), tj. bude se konat pouze veřejné projednání, které musí splnit i požadavky kladené na společné jednání (obdobu současných zkrácených postupů). Dále zastupitelstvo může (jako v dnešní úpravě) rozhodnout o úhradě nákladů na pořízení změny ze strany žadatele.

Upozornit je třeba na jednu nesystémovou úpravu, která se do zákona dostala pozměňovacím návrhem v poslanecké sněmovně. Jedná se o doplnění odstavce 5 do § 114, který řeší následky zrušení územně plánovací dokumentace. Podle tohoto odstavce, dojde-li ke zrušení územního plánu, považuje se zastavěné území vymezené tímto územním plánem za zastavěné území vymezené podle stavebního zákona do doby vydání nového územního plánu nebo vymezení zastavěného území, nejdéle však po dobu 5 let. To však neplatí, byla-li důvodem zrušení územního plánu také nezákonnost vymezení zastavěného území. Úřad územního plánování ve lhůtě 3 měsíců vyhodnotí aktuálnost vymezení zastavěného území a zajistí jeho vydání postupem podle stavebního zákona.

Tato úprava je v mnoha ohledech problematická a nesystémová a zasloužila by si samostatnou právní analýzu. Zdůvodnění uvádí, že se „navrhuje, aby v případě, kdy dojde ke zrušení územního plánu jako celku nadřízeným orgánem nebo soudem, zůstalo v platnosti i nadále vymezení zastavěného území tak, jak bylo tímto zrušeným územním plánem vymezeno. To však pouze v případě, kdy důvodem zrušení nebylo vymezení zastavěného území a toto je v odůvodnění zrušujícího rozhodnutí výslovně uvedeno“. Odhlédneme-li od skutečnosti, že ani ve správním ani v soudním přezkumu nejsou za posledních let rušeny územní plány jako celky, pak zajímavé bude i zodpovězení otázky, co se vlastně rozumí výslovným uvedením, že vymezení zastavěného území nebylo důvodem ke zrušení územního plánu. Zda skutečně musí v odůvodnění být toto doslovně uvedeno, či zda postačí i to, že soud nebo nadřízený orgán naopak výslovně neuvedl, že důvodem bylo mj. i vymezení zastavěného území. Zajímavé je, že v odůvodnění je k tomu dále uvedeno: „Požadavek na výslovné uvedení této skutečnosti je významný, neboť není možné, aby si jakýkoliv orgán dělal sám úsudek o tom, zda důvodem pro zrušení územního plánu bylo či nebylo vymezení zastavěného území, či nikoliv. Nerespektováním správního nebo soudního rozhodnutí by mohlo dojít k naplnění ustanovení § 337 trestního zákoníku, tedy k trestnému činu maření výkonu úředního rozhodnutí.“ Z výše uvedeného plyne, že aplikovatelnost tohoto ustanovení bude nesmírně složitá. Pozitivním faktem bude, že s ohledem na princip zdrženlivosti k výše uvedeným situacím bude docházet pouze výjimečně.

U **vymezení zastavěného území** dochází k vyloučení námitek z procesu pořizování, a to analogicky jako u územně plánovacích dokumentací. Cílem je, aby se v rámci pořizování těch nástrojů, které jsou vydávány jako opatření obecné povahy, neuplatňovaly námitek, ale pouze připomínky. Přímé vyloučení je nezbytné, neboť by aplikace námitek byla možná prostřednictvím obecné právní úpravy, kterou je správní řád. Důvodem pro toto vyloučení je mj. shodná povaha nástroje, kterým se vymezení zastavěného území vydává – opatření obecné povahy. Jak např. územním plánem, tak vymezením zastavěného území dochází k regulaci území, byť v případě tohoto nástroje pouze ve velmi omezeném rozsahu. Institut námitek při vydávání opatření obecné povahy se v praxi stírá s možností podat připomínky. I na vypořádání připomínek klade soudní judikatura značné nároky, naopak při vypořádání námitek judikatura Ústavního soudu (zejména III. ÚS 1669/11) apeluje na zohlednění práva na samosprávu a aplikaci volnějších požadavků na kvalitu odůvodnění rozhodnutí o námitkách. Tyto rozdíly stírá dále soudní judikatura i v jiných aspektech, která (přestože zákonná výluka nikde výslovně uvedena není) neumožňuje samostatně napadnout žalobou rozhodnutí o námitkách. Touto doktrínou se vlastně stává v oblasti územních plánů i prakticky obsoletní poslední věta § 172 odst. 5 správního řádu. Za současného stavu tak došlo co do kvality odůvodnění prakticky k setření rozdílů mezi námitkami a připomínkami.

U **územních opatření** dochází k zásadnějším úpravám. Proces jejich pořizování je upraven tak, aby kopíroval proces pořizování územně plánovacích dokumentací, a to po stránce dělby kompetencí. Nově tak bude rozhodovat o jejich pořízení a vydávat je (jako opatření obecné povahy) rada obce nebo kraje v samostatné působnosti, zatímco proces pořízení bude přeneseným výkonem státní správy, který bude zajištěn úřadem územního plánování. Novela předpokládá, že i zde by mohlo dojít k pořizování obecním úřadem, který není úřadem územního plánování, za předpokladu splnění kvalifikačních požadavků. Obdobně jako u ostatních nástrojů územního plánování, které jsou vydávány jako opatření obecné povahy, i zde dochází k výslovnému vyloučení námitek z procesu.

Úprav doznala i **přechodná ustanovení**. Zejména se jedná o tyto úpravy:

- úprava ve vazbě na zástupce pořizovatele, aby toto pokrývalo i pořízení dalších nástrojů územního plánování (§ 316),
- nerušení politiky územního rozvoje (§ 318),
- rozpracování návaznosti na novou právní úpravu v jednotlivých fázích procesu pořizování územně plánovacích dokumentací (§ 323).

Ze změn v jiných právních předpisech, které se dotýkají problematiky územního plánování, je možné zmínit zejména **zavedení zmocnění dotčeným orgánům** uplatňovat stanoviska k návrhu **územního opatření**. Toto dosud právní předpisy neobsahovaly.

V zákoně č. 13/1997 Sb. se **zavádí vazba vymezení ochranného pásma pozemní komunikace na zastavěné území** vymezené podle stavebního zákona. U této změny dlouho přetrvával rozpor s Ministerstvem dopravy, nakonec však změna prošla i přes obě komory parlamentu.

## ZÁVĚR

Nový stavební zákon bude účinný od 1. ledna 2024, nicméně v souladu s ustanovením § 334a se na úseku územního plánování bude aplikovat až od 1. července 2024. V mezidobí je nezbytné provést poměrně velké množství práce, počínaje digitálními systémy (na úseku územního plánování zejména zprovoznění národního geoportálu územního plánování) a vydáním prováděcích právních předpisů konče.

Právě v souvislosti s prováděcími právními předpisy je vhodné upozornit na nové přechodné ustanovení uvedené v § 332a, podle něž *„do doby vydání prováděcích právních předpisů podle § 152 tohoto zákona, nejpozději však do 1. července 2027, se postupuje podle prováděcích právních předpisů k provedení § 194 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni předcházejícímu jejich zrušení tímto*

*zákonem. Části prováděcích právních předpisů podle věty první, které jsou v rozporu s tímto zákonem, se nepoužijí“*. Jedná se o další ustanovení, které bylo do novely vloženo pozměňovacím návrhem v poslanecké sněmovně po poměrně silném tlaku ze strany zejména tzv. Platformy pro zdravý stavební zákon. Není žádným tajemstvím, že toto ustanovení má za cíl reagovat zejména na (ne)zrušení Pražských stavebních předpisů. Již nyní však lze říci, že věta druhá tohoto ustanovení, která zní poměrně logicky a, dalo by se říci, až nevině, s největší pravděpodobností hraničící téměř s jistotou, způsobí v jednotlivých procesech poměrně podstatné komplikace, zejména pak právě v souvislosti s aplikací Pražských stavebních předpisů.

Současně je potřeba přiznat, že ač se jednalo o poměrně velkou novelu, již nyní je zřejmé, že zákon ještě (podstatných) změn dozná. Změny bude nutné provést v souvislosti s podporou obnovitelných zdrojů energie, která se připravuje na evropské úrovni. Současně byly zahájeny diskuse nad případnou další úpravou procesů územního plánování, které by měly zahrnout i větší podporu regulačním plánům nebo prověření možnosti pořizování v samostatné působnosti obcí. Tyto změny však nebudou připraveny dříve než po roce 2025.

*Ing. Roman Vodný, Ph.D.  
ředitel Odboru územního plánování  
Ministerstvo pro místní rozvoj*

## ENGLISH ABSTRACT

**Act No. 152/2023 Coll. or a Major Substantive Amendment to the New Building Act in the Area of Spatial Planning,**  
by Roman Vodný

The New Building Act was published in the Collection of Laws on 29 July 2021 under number 283 together with the so-called Amendment Act, which was published on the same day under number 284. At that time, the then-opposition parties had already announced that the New Building Act would be amended if they won a parliamentary majority in the forthcoming elections. A new government composed of the former opposition parties was appointed on 17 December 2021. Shortly afterwards, preparations began for a quite extensive substantive Amendment to the New Building Act.