

NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON

Mgr. et Mgr. Monika Křížánková

6. června 2024

Obsah

- I. Příprava, schvalování, platnost a účinnost NSZ, jeho novely a přechodná ustanovení
- II. Obecné důvody, ideje, cíle a stav rekodifikace stavebního práva
- III. Institucionální (ne)reforma
- IV. Územní plánování
- V. Stavební hmotné právo
- VI. Procesní změny

I.

Příprava, schvalování, platnost a účinnost NSZ, jeho novely a přechodná ustanovení

Příprava nového stavebního zákona

- ❖ léto 2018 věcné teze rekodifikace:
 - státní stavební správa (*nakonec ale neprošlo*)
 - integrace dotčených orgánů („DOSS“) (*nakonec ale neprošlo*)
 - jediné řízení o povolení záměru (*nakonec prošlo*)
 - princip plné apelace (=konec ping-pongu) (*nakonec prošlo*)

- ❖ 24. 6. 2019 schválen vládou věcný záměr
- ❖ 25.11.2019 Verze do připomínkového řízení (171 §§)
- ❖ 24. 8. 2020 schválen vládou paragrafový návrh (335 §§)
- ❖ Sněmovna tisk 1008 stavební zákon, tisk 1009 změnový zákon

Platnost

29. 7. 2021 vychází ve Sbírce zákonů pod č.

- **283/2021 Sb.**, stavební zákon
- **284/2021 Sb.**, velký změnový zákon

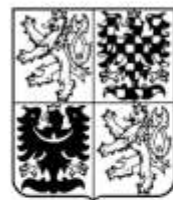
Účinnost (§ 335)

Původně 1. 7. 2023

Částečně 1. 1. 2024 (po novele 195/2022 Sb.)

Úplně 1. 7. 2024 (po novele 152/2023 Sb.)

Ročník 2021



SBÍRKA ZÁKONŮ

ČESKÁ REPUBLIKA

Částka 124

Rozeslána dne 29. července 2021

Cena Kč 409,-

OBSAH:

283. Zákon stavební zákon

284. Zákon, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím stavebního zákona

Dělená účinnost § 335

Dnem následujícím (30. 7. 2021), zejm.:

- § 322 – zánik platnosti historických ÚPD dle 50/1976 a ukončení pořizování jejich změn k 31.12.2028, tomu viz [metodika MMR](#)
- § 326 odst. 1 – zrušení historických stavebních uzávěr vydaných do 31. 12. 2006 ještě podle stavebního zákona č. 50/1976 Sb. (s argumentem o jejich protiprávně dlouhém trvání)

Přechodná ustanovení – úřady § 312 an.

- Řízení zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí **stavební úřad**, který se stal příslušným k vedení řízení nebo provedení postupu v dané věci podle tohoto zákona (§ 330/3)
- Obecní úřady, které nebudou vykonávat působnost stavebního úřadu, jsou povinny **předat spisy** novým úřadům do 30 dnů (§ 332)

Přechodná ustanovení – územní plánování § 316 an.

- Platí obecné pravidlo, že **ÚAP a ÚPD vydaná podle SZ2006 se považují za ÚAP a ÚPD vydané podle NSZ** (s výjimkami)
- Části ÚPD vydané podle SZ, které **nemohou být podle NSZ její součástí**, se nepoužijí a při **nejbližší změně musí být z této vypuštěny** (např. dohody o parcelaci, předkupní práva ad.)
- **ÚPD schválené před 1.1.2007**: Pozbývají platnosti dnem nabytí účinnosti nové ÚPD, která je nahrazuje, nejpozději však 31.12.2028 (např. Praha, Brno, České Budějovice ad.)
- **Změna ÚP schváleného před 1.1.2007** se dokončí podle dosavadních předpisů, pokud bylo schváleno zastupitelstvem pořízení změny ÚP před nabytím účinnosti NSZ a současně již zastupitelstvo rozhodlo o pořízení nového ÚP (např. Praha a souběžné pořizování MPP i změn ÚP HMP)

Přechodná ustanovení – územní plánování, pořizování § 323

- Bylo-li ke dni nabytí účinnosti NSZ **zahájeno projednání zadání ÚP/RP** (nebo jejich změny), dokončí se jeho projednání a schválení podle **dosavadních právních předpisů**
 - Jinak se zajistí úprava návrhu ÚPD do souladu s NSZ
 - V dalších procesech se naváže úpravou dle NSZ
- Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti NSZ **zahájeno společné jednání/ veřejné projednání ÚP/RP** (nebo jejich změny), dokončí se činnosti zakončené úpravou návrhu po jednání **podle dosavadních předpisů**
 - Při úpravě se zajistí soulad obsahu uvedené ÚPD s NSZ
 - V dalších procesech se naváže úpravou dle NSZ
- Předkupní práva vymezená v ÚPD zaniká nejpozději 4 roky od nabytí účinnosti NSZ

Přechodná ustanovení – projektové dokumentace § 329

Pro žádosti o povolení záměru podané **do 30.6.2027** lze využít i **projektové dokumentace** zpracované dle dosavadních právních předpisů, jde-li o

- a) projektovou dokumentaci nebo dokumentaci pro **ohlášení** stavby,
- b) dokumentaci pro vydání **ÚR**, doplněnou o architektonicko-stavební řešení a stavebně konstrukční řešení,
- c) projektovou dokumentaci pro vydání **SP** nebo **společného povolení**.

→ **Záleží na podrobnosti**

Požadavky na tyto dokumentace přezkoumává stavební úřad podle dosavadních právních předpisů

Dle výkladu MMR musí být zpracování dokumentace zahájeno do 1.7.2004

Přechodná ustanovení – správní řízení

- **Správní řízení a postupy** zahájené přede dnem nabytí účinnosti NSZ se dokončí podle dosavadních právních předpisů (§ 330/1)
 - Zahájená řízení však **dokončí stavební úřad příslušný podle NSZ** (dílčí výjimky jsou stanoveny u vyhrazených staveb)
 - Může docházet ke změně příslušnosti stavebního úřadu (např. záměry EIA, silnice I. třídy, některá vodní díla aj.)

- Změnu záměru před dokončením povolí a kolaudační řízení provede u záměrů povolených přede dnem nabytí účinnosti NSZ **stavební úřad**, na který **přešla působnost k povolení záměru podle NSZ** (§ 330/3)
 - Změny záměru i kolaudaci stavby tak může v praxi řešit jiný stavební úřad, než který dříve stavbu povolil

Přechodná ustanovení – správní a soudní řízení

- U správních řízení zahájených podle NSZ do konce roku 2024 se lhůty pro vydání rozhodnutí prodlužují na **dvojnásobek** (§ 330/5)
- **Pravomocné ÚR a jeho deriváty** vydané dle SZ 2006 se považuje za rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru dle NSZ (§ 330/6)
- **Pravomocné SP a jeho deriváty** vydané dle SZ 2006 se považují za povolení záměru dle NSZ (§ 330/7)
- **Soudní řízení** zahájená přede dnem nabytí účinnosti NSZ se dokončí podle **dosavadních právních předpisů** (§ 331)

Přechodná ustanovení – podklady pro rozhodnutí § 330/9

Závazná stanoviska, stanoviska, souhlasy, popřípadě rozhodnutí DO, stanoviska **vlastníků veřejné DTI a jiná vyjádření** vydaná přede dnem nabytí účinnosti NSZ se považují za podklady pro vydání rozhodnutí v řízeních podle NSZ (§ 330/9)

- Tyto podklady **stavební úřad nepřezkoumává** a jimi chráněné veřejné zájmy znovu neposuzuje (tzn. tyto podklady jsou využitelné i nadále – není třeba je zajišťovat znovu po nabytí účinnosti NSZ)

Prováděcí právní předpisy

Předpokládá se vydání následujících **prováděcích předpisů**:

- Vyhláška o provedení některých ustanovení SZ (formuláře a vzory), [eKLEP](#)
- Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, [eKLEP](#)
- Vyhláška o dokumentaci staveb, [eKLEP](#)
- Vyhláška o požadavcích na výstavbu, [eKLEP](#)
- Vyhláška o stanovení obecních stavebních úřadů, [eKLEP](#)
- Vyhláška o národním geoportálu územního plánování, o Informačním systému identifikačního čísla stavby, o evidenci stavebních postupů a evidenci elektronických dokumentací
- Městské (Pražské a Brněnské) stavební předpisy


II.

Základní důvody, ideje a cíle rekodifikace veřejného stavebního práva

Takové malé stavebně-právní sci-fi 😊

Městský stavitel Josef Rejsek, jemuž parcela patřila, vyhotovil dr. Čapkovi plán domu, který je datován dne 13. července 1889. Hned nazítří 14. července 1889 podal doktor Čapek žádost „o povolení ke stavbě obytného domu ve velikosti suterénu a přízemku na parcele č. 302“.

Stavební komise, která se za přítomnosti dr. Čapka sešla již následujícího dne 15. července 1889, schválila stavební plán a povolení ke stavbě podepsal o tři dny později 18. července purkmistr dr. Antonín Teuchmann. Za dva dny po podpisu – 20. července 1889 – se začalo stavět.

 To se mi líbí

 Komentář

 Sdílet

→ **Dokonalý příklad institucionální i procesní integrace**

Hlavní systémové problémy stavebního práva

- Nejednotnost, složitost a „atomizace“ veřejného stavebního práva mezi obrovské množství obecných, speciálních a jiných stavebních úřadů a více než 40 dotčených orgánů („DOSS“)
- Systémová podjatost
- Roztříštěná odpovědnost
- Instanční i kompetenční „ping-pong“
- Vady návrhů a projektů
- Účelové obstrukce účastníků řízení
- Enormní právní nejistota
- 156. místo z 190 zemí žebříčku WB [Doing Business](#) 2018



Sagrada Familia dostala po více než 130 letech stavební povolení

Barcelonská bazilika Sagrada Familia (Svatá rodina), která je jednou z nejnavštěvovanějších španělských památek, se staví už 137 let. Ale až tento týden dostala od barcelonské radnice stavební povolení. Informoval o tom deník La Vanguardia s tím, že katedrála by měla být dokončena v roce 2026.

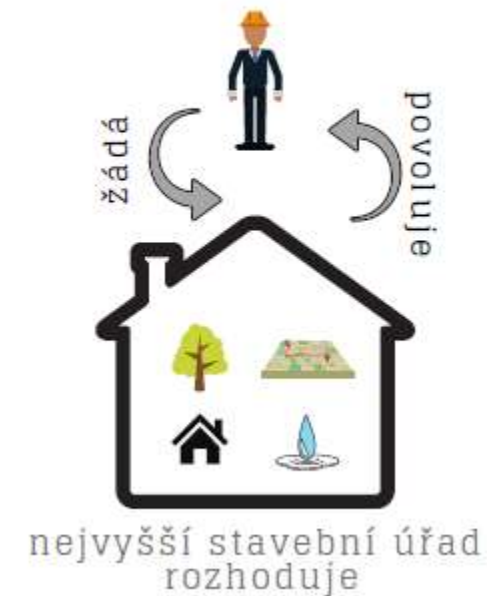
Původní podstata rekodifikace = integrace povolovacích agend

1 úřad – 1 řízení – 1 razítko = zjednodušení, sjednocení, zrychlení a zlepšení (!) výkonu státní stavební správy

NYNÍ



PO ZMĚNĚ



Význam ne/integrace dotčených orgánů

Pokud dochází k plné **institucionální integraci** DOSSu do SÚ:

- zaniká samostatná působnost, proces i podkladový akt DOSSu
- agenda i specialisté z DOSSu přechází na SÚ
- daný veřejný zájem posuzuje přímo SÚ v jediném řízení
- výsledek se projeví přímo v integrovaném rozhodnutí SÚ
- přezkoumává se pouze integrované rozhodnutí SÚ

Pokud **nedochází** k institucionální integraci:

- zůstává zachována působnost DOSSu, který vydává podkladový akt podle části čtvrté SpŘ (závazné stanovisko nebo vyjádření)
- akt DOSSu se stává podkladem pro navazující rozhodnutí SÚ
- akt DOSSu podléhá samostatným přezkumům



Věcná novela: Marketingová prezentace MMR, Nový stavební zákon, 2022

Obdobně tisková zpráva MMR 24. 3. 2023:

Poslanecká sněmovna definitivně schválila klíčovou novelu nového stavebního zákona, která zajistí rychlé, jednoduché a transparentní stavební řízení pod zásadou „jeden úřad, jedno řízení, jedno razítko“.

Cílem novely stavebního zákona, kterou předkládáme, je zajištění rychlého, jednoduchého a transparentního stavebního řízení pod zásadou „jeden úřad, jedno řízení, jedno razítko“, které bude pro běžného občana přehledné a srozumitelné. K tomu se současná vláda zavázala ve svém programovém prohlášení.

Snaha o integrovaný, celostní přístup a kvalitu


§ 1 odst. 3: Účelem stavebního zákona je zajistit:

- integrovanou ochranu veřejných zájmů
- vytvářet podmínky pro **udržitelný rozvoj** území a
- zvyšování **kvality vystavěného prostředí**, architektury a stavební kultury.

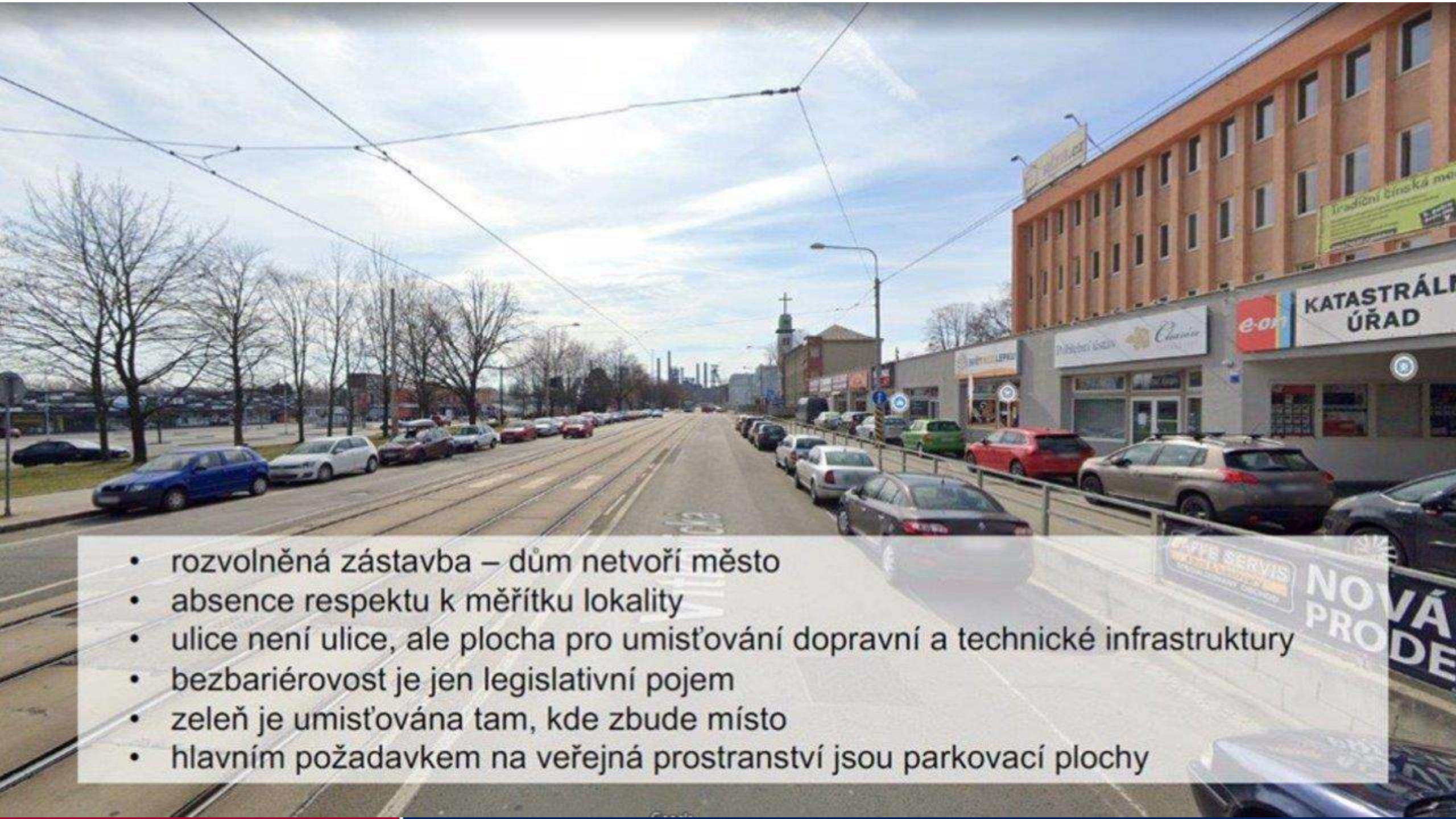
§ 143/1: Stavby se umísťují též s ohledem na charakter území, urbanistickou, architektonickou, kulturně historickou, přírodní a archeologickou hodnotu území a kvalitu vystavěného prostředí.

§ 193 odst. 1: Stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s ...

a) - f) ... které hodnotí a poměřuje **ve vzájemných souvislostech**.



Ostrava svým obyvatelům často nenabízí adekvátní podmínky pro život (myšleno po urbanistické stránce), a proto je hledají za jejími hranicemi.



- rozvolněná zástavba – dům netvoří město
- absence respektu k měřítku lokality
- ulice není ulice, ale plocha pro umístování dopravní a technické infrastruktury
- bezbariérovost je jen legislativní pojem
- zeleň je umístována tam, kde zbude místo
- hlavním požadavkem na veřejná prostranství jsou parkovací plochy

J.Gehl: „Nejdřív zformujeme svoje města a pak naše města zformují nás.“



HAVEL & PARTNERS

ÚSPĚCH SPOJUJE

↓ You can use this to park 3 private cars.
Or you can have this! →
#NewYork, 10th Avenue/37th Street

Marco Te Brömmelstroet, [LinkedIn](#)



Marco Te Brömmelstroet **Autor**

Academic director of Lab of Thought & B...

Before...



Veřejné zájmy jsou často v protikladu

Chybějící mechanismy pro vyvažování veřejných zájmů vedou ke ztrátě kvality a k neúměrnému komplikování a prodlužování povolování...





Při zohlednění všech požadavků (norem a předpisů) není dosažení kvality vždy zaručeno.

Přehled hlavních oblastí změn

- A. Institucionální změny
- B. Změny související s územním plánováním
- C. Změny stavebního hmotného práva
- D. Procesní změny vč. soudního přezkumu a digitalizace

III.

Institucionální (ne)reforma?

ČÁST DRUHÁ ZÁKONA

Institucionální „reforma“ po věcné novele 152/2023 Sb.

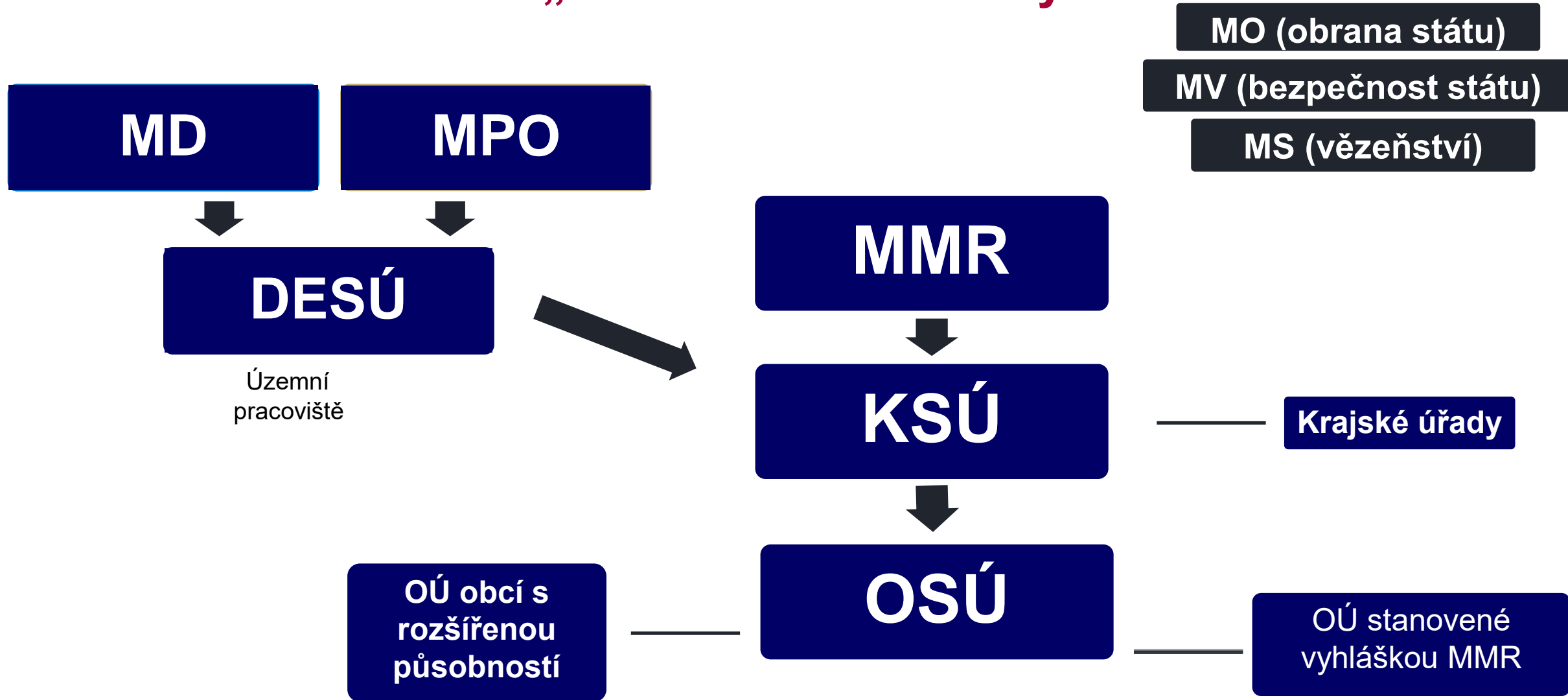
Jednotná státní stavební správa: **NE** (*resp. jen pro vyhrazené stavby*)

Sjednocení obecných a speciálních stavebních úřadů: **ANO**

Sjednocení stavebních úřadů a DOSSů:

- a) *Plná institucionální integrace – součást rozhodnutí*
- b) *Procesní integrace – koordinované závazné stanovisko*
- c) *Procesní integrace – jednotné environmentální stanovisko*
- d) *Změna závazného stanoviska na vyjádření*
- e) *Zachování samostatného závazného stanoviska*

„Nové“ stavební úřady



Stavební úřady § 30

(2) **Krajskými stavebními úřady** jsou krajské úřady.

(3) **Obecními stavebními úřady** jsou

a) obecní úřady obcí s rozšířenou působností a

b) pověřené obecní úřady a obecní úřady, které stanoví ministerstvo prováděcím právním předpisem.

Původně navržená kritéria (>10 tis. obyvatel, 3/2 úřední osoby s odbornou zkouškou, >236 úkonů/rok, nebo dojezd <35 km) pro výpočet 385 stavebních úřadů byla zrušena

Podle prohlášení ministra zůstane 694 SÚ (<https://www.psp.cz/sqw/cms.sqw?z=17251>)

Podle návrhu vyhlášky cca 600 SÚ [Vyhláška o stanovení obecních stavebních úřadů](#)

Různé věcné i funkční příslušnosti pro DESÚ, KÚ, ORP a OÚ (!)

Krajský stavební úřad § 34 – věcná příslušnost

Krajský stavební úřad má působnost stavebního úřadu ve věcech:

- záměrů EIA
- silnic I. třídy
- výroben z obnovitelných zdrojů energie (všech, kromě drobných)
- vodních děl na hraničních vodách
- čistíren odpadních vod pro >10 tis. obyvatel
- vodních nádrží s celkovým objemem >1 mil. m³ nebo výškou >10 m a některých dalších vodních děl
- staveb a zařízení distribuční soustavy elektřiny o napětí 110 kV nebo plynu o tlakové hladině 4 až 40 barů

Obecní stavební úřad ORP § 34a/2 – věcná příslušnost

Obecní stavební úřad obce s rozšířenou působností vykonává působnost stavebního úřadu ve věcech:

- záměru silnice II. a III. třídy
- místní komunikace
- veřejně přístupné účelové komunikace
- technické infrastruktury, která je součástí distribuční soustavy v elektroenergetice nebo plynárenství a
- vodního díla, u něhož nevykonává působnost stavebního úřadu krajský úřad

včetně staveb tvořících s nimi **soubor staveb**.

Pro ostatní stavby je stavebním úřadem obecní stavební úřad.

Dopravní a energetický stavební úřad (DESÚ) § 33

DESÚ bude stavebním úřadem 1. stupně pro:

- vyhrazené stavby
- stavby s nimi související
- vydávání rámcového povolení pro stavby s jaderným zařízením

DESÚ bude stavebním úřadem 2. stupně pro krajské úřady ve věcech:

- silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací
- výroben z obnovitelných zdrojů energie neuvedených v příl. 3
- technické infrastruktury pro energetiku a elektronické komunikace

Nadřízeným správním orgánem DESÚ je MD a MPO.



Dopravní a energetický stavební úřad

ÚVOD

INFORMACE PRO VÁS

FAQ

KARIÉRA

ÚŘEDNÍ DESKA

OSTATNÍ

KONTAKT

Co jsou to vyhrazené stavby

Dopravní stavby

- **Dálnice**
- **Dráhy** = železnice, tramvaje, metro, trolejbusy a lanovky. **Ne** dráhy důlní, průmyslové, přenosné a lyžařské vleky.
- **Letecké stavby** (pouze civilní)

Obnovitelné zdroje

- **Solární elektrárny nad 5 MW** (celkový instalovaný výkon)
- **Ostatní OZE nad 1 MW** (s výjimkou solárních a vodních)
- **Teplárny z OZE nad 10 MW** (celkový instalovaný příkon tepla)
- **Zařízení na energetické využívání odpadů** (ZEVO)

Místní příslušnost § 11 SpŘ

(1) Místní příslušnost správního orgánu je určena

a) v řízeních týkajících se činnosti účastníka řízení místem **činnosti**

b) v řízeních týkajících se nemovitosti místem, kde se **nemovitost** nachází

(2) Je-li místně příslušných více správních orgánů a nedohodnou-li se jinak, provede řízení ten z nich, u něhož jako prvního byla podána žádost nebo který z moci úřední učinil úkon jako **první**.

Dotčené orgány

Novela 152/2023 Sb. → směs všech možných přístupů

- a) **Plná institucionální integrace** – ÚPD, pozemní komunikace, z části voda, hasiči ad.
- b) Neúplná procesní integrace do **koordinovaného závazného stanoviska** – památková péče a dle okolností další agendy na ORP či KÚ
- c) Neúplná procesní integrace do **jednotného environmentálního stanoviska** – příroda, krajina, ZPF, lesy, voda, ovzduší, geologie, odpady, IPPC + fakultativně EIA
- d) Změna závazného stanoviska na **vyjádření** – energie, složkové akty v oblasti životního prostředí
- e) Zachování samostatného **závazného stanoviska** – izolované dotčené orgány jako např. hygiena, z části hasiči ad.

Procesní integrace dle věcné novely § 176

- (1) Je-li dotčeným orgánem podle jiného právního předpisu tentýž orgán veřejné správy (→ tj. obvykle ORP nebo KÚ), vydá namísto jednotlivých vyjádření **koordinované vyjádření** a namísto jednotlivých závazných stanovisek **koordinované závazné stanovisko („KZS“)**.
- (2) Koordinované vyjádření nebo koordinované závazné stanovisko zahrnuje požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které orgán veřejné správy hájí podle jiných právních předpisů.
- (3) Koordinované závazné stanovisko platí 5 let a **nezahrnuje EIA ani JES s EIA (a samozřejmě ani stanoviska jiných orgánů)**.

Rozdíly oproti § 4 odst. 7 StavZ 2006? Dosud musely být požadavky DOSS ve shodě

Součinnost úřadů § 18

(2) SÚ **projednává** s DOSSy vyjádření a závazná stanoviska.

SÚ může svolat neveřejné **společné jednání** s DOSSy.

Je-li to účelné, přizve stavební úřad ke společnému jednání stavebníka a ostatní účastníky řízení. V takovém případě nařídí stavební úřad společné jednání jako ústní jednání.

→ Může si SÚ vynutit změnu závazného stanoviska? Vynutit ne (je závazné), ale dohodnout ano, neboť závazná stanoviska jako akty podle části čtvrté SpŘ nevytváří formální (nemožnost se odvolat) ani materiální (konečnost ve smyslu res iudicata) právní moc → lze je změnit nebo vydat nové.

(3) Nedojde-li postupem podle odstavce 2 k odstranění rozporu mezi SÚ a DOSSy, jakož i mezi DOSSy navzájem, postupuje se podle správního řádu

→ tj. předložení rozporu nadřízeným orgánům dle § 136 a § 133 SpŘ

Jednotné environmentální stanovisko (JES)

Jednotné environmentální stanovisko („JES“)

- Zcela nový zákon č. 148/2023 Sb. s doprovodnými novelami
- Integrace, nebo dezintegrace povolování stavebních záměrů?
- Aplikuje se na všechny záměry dle StavZ a EIA, **kromě chráněných území, kde se vydává místo JES povolení („společné rozhodnutí“) orgánu ochrany přírody (§ 83/9 ZOPK)**
- Příslušný orgán ochrany přírody jako dotčený orgán osloví *v případě potřeby* další dotčené orgány a požádá je o vyjádření... (§ 4)
- Multiplikace úřední činnosti na v zásadě obdobný režim jako u památkové ochrany, kde je vyjádření NPÚ podkladem pro závazné stanovisko orgánu památkové péče, a to je teprve podkladem pro navazující rozhodnutí SÚ
- Jen pořádkové lhůty 30+30+30 dnů, bez fikce souhlasu (§ 178/4)

Zákony integrované do JES (§ 2/1 JES)

- Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích
- Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách
- Zákon č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví
- Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší
- Zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií (IPPC)
- Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech

Konkrétní stanoviska integrovaná do JES dle z. č. 114/1992 Sb.

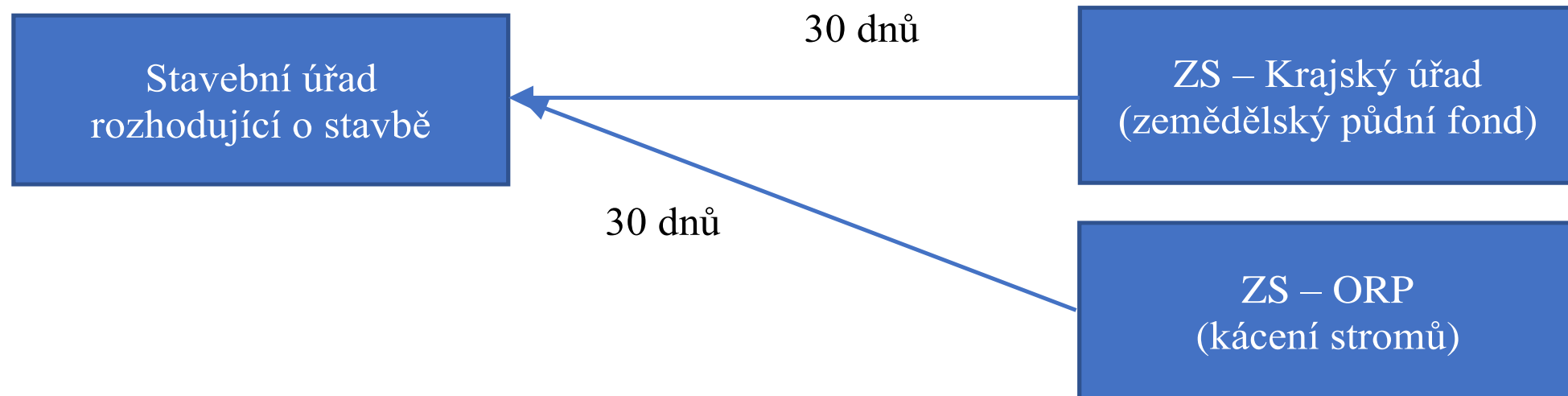
- zásah do významného krajinného prvku (VKP)
- zásah do krajinného rázu
- povolení kácení dřevin podle a uložení náhradní výsadby
- zásah do památných stromů
- uložení zajištění a použití prostředků k zabránění zbytečnému úhynu rostlin a zraňování nebo úhynu živočichů nebo ničení jejich biotopů
- výjimky ze zákazů u zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů
- stanovení odchylného postupu při ochraně ptáků
- výjimky ze zákazů činností pro jeskyně
- povolování staveb, využití pozemku a nakládání s vodami v ochranném pásmu
- zřizování nebo rušení veřejně přístupných účelových komunikací, stezek pěšin mimo zastavěné území obcí

Jednotné environmentální stanovisko („JES“)

Současná úprava podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb.:

ZS = podkladové závazné stanovisko pro rozhodování stavebního úřadu

ORP = obec s rozšířenou působností



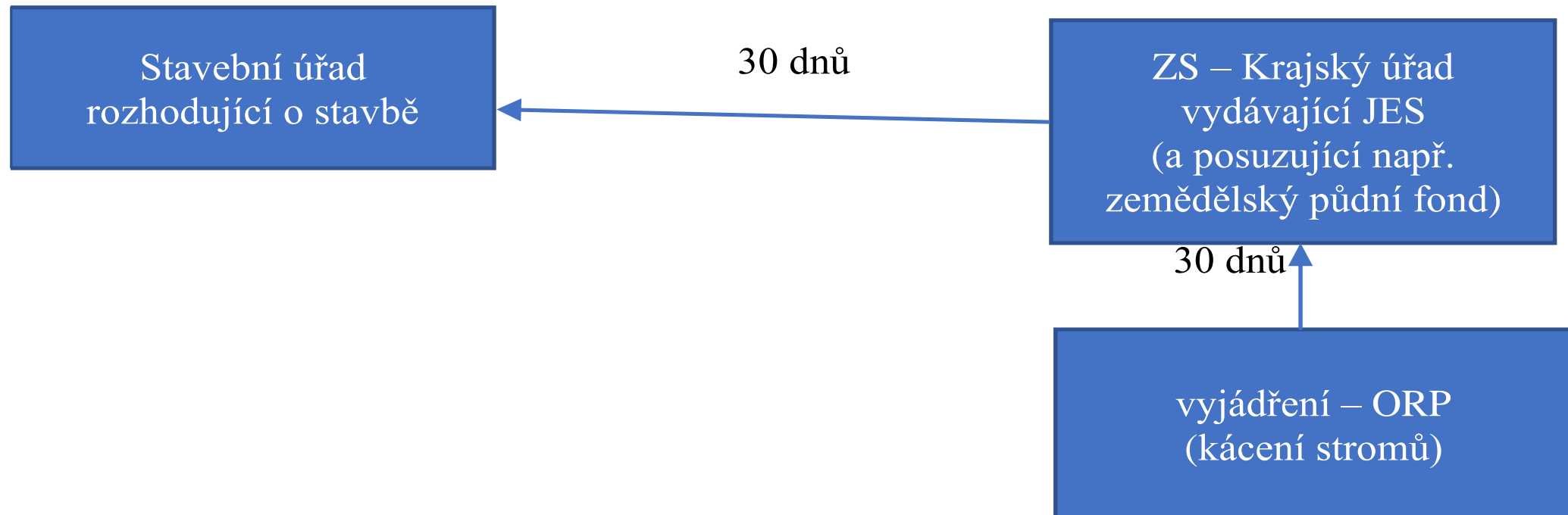
Jednotné environmentální stanovisko („JES“)

Nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. před věcnou novelou a JES:

Stavební úřad rozhodující o
stavbě
(včetně zemědělského
půdního fondu, chráněných
živočichů a kácení stromů)

Jednotné environmentální stanovisko („JES“)

Nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. po věcné novele a JES:



Kdo vydává JES

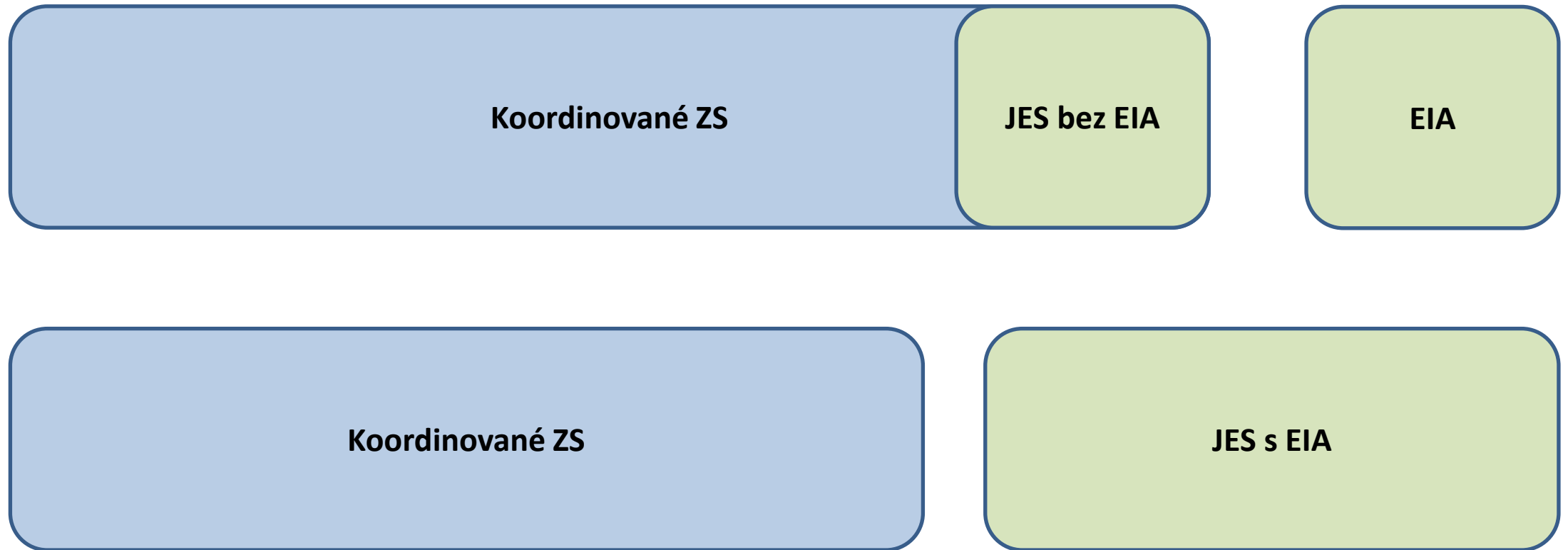
MŽP: je-li příslušné pro velkou EIA (ale už ne např. je-li příslušné k posouzení vynětí ze ZPF – zřejmě bude vydávat jen podkladové vyjádření pro JES)

Krajský úřad (zejména):

- podléhá-li záměr velké EIA
- vyžaduje-li záměr výjimku z chráněných živočichů a rostlin (to dnes ale udělují i ORP!) – vzhledem k hojnému výskytu chráněných živočichů lze očekávat nárůst agendy krajských úřadů
- je-li dotčen ZPF nad 1 ha

ORP: není-li příslušný krajský úřad ani MŽP ani újezdní úřad

Vztah koordinovaného závazného stanoviska, JES a EIA



Další složkové předpisy

Posuzování územně plánovací dokumentace → plná integrace

- Plná institucionální integrace
- Soulad s ÚPD posuzuje přímo stavební úřad
- Zrušení závazného stanoviska orgánu územního plánování dle § 96b SZ 2006, které bylo zavedeno novelou č. 225/2017 Sb. od 1. 1. 2018
- Návrat ke stavu známému do 31. 12. 2017
- Přesun příslušných úředníků z orgánů územního plánování na stavební úřady
- Problém obecních úřadů se stavebním úřadem, které nebyly orgánem územního plánování (ORP) → musí se to naučit.
- Možnost odborného vyjádření orgánu územního plánování podle § 154 SpŘ → podklad pro rozhodnutí

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích → částečná integrace

- **Nové kompetence obecných stavebních úřadů**
- **Připojování** pozemních komunikací (§ 10) – více pozemních komunikací (křižovatka) nebo sousední nemovitost (sjezd/nájezd)
- **Povolování** pozemních komunikací (§ 16) vč. posouzení bezpečnosti a plynulosti provozu (nezávazným podkladem je vyjádření MV (dálnice) nebo Policie ČR (ostatní komunikace))
- **Křížení s dráhou** (přejezd) (§ 37), nezávazným podkladem je vyjádření drážního úřadu a PČR
- **Nestavební záležitosti**, např. zábory a zvláštní užívání, ale i některé stavební záměry (např. povolování reklamních zařízení dle § 31) – **silniční správní úřad**

Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích → plná integrace

- Nové kompetence stavebních úřadů podle NSZ/změnového zákona
- **Stavební úřady rozhodují:**
 - o uložení povinnosti připojit se na kanalizaci
 - o užívání vodovodní nebo kanalizační přípojky a vnitřního vodovodu
 - o rozsahu oprávnění vlastníka vodovodu nebo kanalizace ve vztahu k vstupu na pozemky
 - o povolení k činnostem v ochranném pásmu
 - o nařízení obnovy předešlého stavu podle § 23 odst. 6,
- Stavební úřady dále v těchto případech **provádějí kontrolu a projednávají přestupky**

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách → částečná integrace

- Zrušena úprava **povolování vodních děl** vodoprávním úřadem jako speciálním stavebním úřadem, vodní díla jsou povolována v režimu NSZ obecnými SÚ
- SÚ stanoví **ochranné pásmo** vodního díla a v něm může zakázat nebo omezit povolování některých staveb nebo činností
- SÚ budou také nově řešit **technickobezpečnostní dohled** na vodním díle – povinnost zajistit TBD zpravidla stanoví v povolení vodního díla
- SÚ může též v rozhodnutí o povolení záměru vodního díla uložit stavebníkovi povinnost předložit **provozní řád** vodního díla spolu s žádostí o vydání kolaudačního rozhodnutí
- SÚ může rozhodnout o změně kategorie vodního díla

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách → vodoprávní úřady

- Vodní zákon obsahuje dále několik typů různých povolení, souhlasů či jiných aktů - v současnosti jsou všechny z nich vydávány **vodoprávními úřady** (ORP nebo KÚ)
- Povolení k **nakládání s vodami** podle § 106 (rozhodnutí); povolení k nakládání s vodami pozbývá platnosti, jestliže do 3 let ode dne, kdy nabylo právní moci, nenabude právní moci povolení záměru
- **Povolení výjimky** podle § 23a VZ – zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu vod
- Souhlas k **ovlivnění vodních poměrů** dle § 17 nebo k dotčení zájmů podle vodního zákona dle § 104/3 (závazné stanovisko) – nahrazeny JES

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

Závazné stanovisko orgánu památkové péče (§ 14) + vyjádření NPÚ

Rozsah případů obdobný jako podle současné úpravy

- oprava a údržba kulturních památek
- stavby a zařízení v památkové rezervaci, v památkové zóně
- stavby a zařízení v ochranném pásmu

Závazné stanovisko **není potřebné** v případě nemovitostí v ochranných pásmech, pokud nejde o kulturní památku a provedením záměru se nezasahuje žádným způsobem do vnějšího vzhledu této nemovitosti

Rozhodnutí v situacích, kdy se nevyžaduje stavební povolení záměru

Přezkum MK ČR

Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně

- Podle § 39 ZPO se stavby dělí na **kategorie** 0, I, II a III z hlediska požárních rizik stanovených prováděcím předpisem → vyhláška č. 460/2021 Sb., o kategorizaci staveb z hlediska požární bezpečnosti a ochrany obyvatelstva (kritéria výška, plocha, počet podlaží, počet osob a třída využití, rizikové faktory, kulturní památky)
- Požárně bezpečnostní řešení („PBR“):
 - u kategorie 0 se nezpracovává
 - u kategorie I posuzuje SÚ
 - u kategorie II a III posuzuje HZS kraje, výsledkem je **závazné stanovisko** (§ 31/1, 3), přezkum MV – GŘ HZS ČR
- HZS kraje vydává souhlas k dokumentaci pro provádění stavby před zahájením stavby podle § 160/2/b (forma vyjádření)

Dopady na úřady a přizpůsobení výkonu agend v praxi

1. Zrušení speciálních stavebních úřadů → **zátěž obecních SÚ**
2. Zrušení závazného stanoviska úřadu územního plánování → **zátěž obecních SÚ**
3. integrace souhlasů v oblasti životního prostředí do JES → **nutnost určení orgánu JES**
4. integrace vyjádření a závazných stanovisek do koordinovaného závazného stanoviska → **nutnost určení orgánu KZS**
5. Změny věcné příslušnosti obecných stavebních úřadů a posun k vyšším instancím → **zátěž ORP/KÚ/MMR**
6. princip plné apelace znemožňující v rámci odvolání rušit napadená rozhodnutí a vracet je orgánu 1. stupně k dalšímu řízení → **zátěž odvolacích SÚ**

IV.
Územní plánování
ČÁST TŘETÍ ZÁKONA

Některé nové pojmy územního plánování 1/2

- Mezi veřejnou infrastrukturu se zařazuje i **zelená infrastruktura**: *plánovaný, převážně spojitý systém ploch a jiných prvků vegetačních, vodních a pro hospodaření s vodou, přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují nebo významně podporují plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí; součástí zelené infrastruktury je také územní systém ekologické stability krajiny* [§ 10/1 písm. c)]
- Mezi veřejnou technickou infrastrukturu se zařazují i **výrobní a zdroje energie** [§ 10/1 písm. b)]
- **Uliční čára**: *hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím* [§ 12 písm. m)]
- **Stavební čára**: *rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, která určuje polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu; může být otevřená nebo uzavřená* [§ 12 písm. n)]
- **Stavební proluka**: *nezastavěný prostor ve stávající **souvislé** zástavbě, včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění* [§ 12 písm. o)]

Některé nové pojmy územního plánování 2/2

- **Vystavěné prostředí:** *prostředí vytvořené nebo upravené člověkem zahrnující stavby a volná prostranství veřejná i neveřejná [§ 12 písm. t)]*
- **Architektonická soutěž:** *postup hledání nejlepšího architektonického řešení stavby anebo zhotovitele projektové dokumentace, při němž jsou předkládány a hodnoceny návrhy architektonického řešení stavby [§ 12 písm. v)]*
- **Urbanistická soutěž:** *postup hledání nejlepšího urbanistického řešení území anebo zhotovitele územní studie nebo územně plánovací dokumentace, při němž jsou předkládány a hodnoceny návrhy urbanistického řešení území [§ 12 písm. w)]*
- **Nadřazená a navazující ÚPD [§ 12 písm. p) a q)]**

Cíle územního plánování

- Doplněn nový cíl § 38/3
 - *zvyšovat **kvalitu vystavěného prostředí sídel**, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel*

Politika architektury a stavební kultury České republiky

Inkorporována do **cílů** celého zákona (§ 1/3)

Jde o **nástroj územního plánování** mezi ÚPP a ÚPD (samostatný díl)

Jde o **kritérium pro posuzování kvality**

Upravena v **§ 136a**

- strategicko-ideový dokument s celostátní působností
- určuje vizi, cíle a opatření k dosažení kvality vystavěného prostředí, je neopominutelným podkladem pro zpracování politiky územního rozvoje, ale není závazná ani pro územní plánování ani pro povolování
- zpracovává ÚÚR, pořizuje a projednává MMR a schvaluje vláda

Politika architektury a stavební kultury České republiky

aktuálně platná aktualizace Politiky architektury a stavební kultury dle usnesení vlády č. 6 z 4. 1. 2022 [zde](#); obsahuje devět základních témat:

- **1. uspořádání krajiny a sídel**
- **2. veřejná prostranství**
- **3. začlenění staveb do prostředí**
- **4. kvalita staveb**
- 5. zadávání zakázek a dotace
- 6. vzdělávání
- 7. osvěta a média
- 8. výzkum a vývoj
- 9. vedení, koordinace a spolupráce

Kvalita vystavěného prostředí – Evropská rada architektů (ACE)

- a) **estetika** (umělecký rozměr; města by měla být krásná a povznášející)
- b) **obyvatelnost** (místo slouží účelu a plní funkce, pro které je určeno a integruje funkce a služby, které lidé pravidelně potřebují – bydlení, práce, obchod, služby atd., hustota ideálně alespoň 120 lidí/ha)
- c) **dostupnost a mobilita** (místo je dobře propojeno veřejnou dopravou, je snadné se přesunout z jednoho místa do druhého, zejména pomocí “měkkých” druhů dopravy jako je chůze či jízda na kole)
- d) **šetrnost** k životnímu prostředí
- e) **inkluzivita** (místo je navrženo pro všechny: každý bez ohledu na věk, pohlaví a etnickou příslušnost se musí cítit vítán a mít možnost se zapojit)
- f) **odlišnost** a smysl pro místo (místo je specifické, smysl pro místo)
- g) **cenová dostupnost**
- h) **integrace** do okolního prostředí

Úkoly územního plánování § 39

Nové úkoly územního plánování

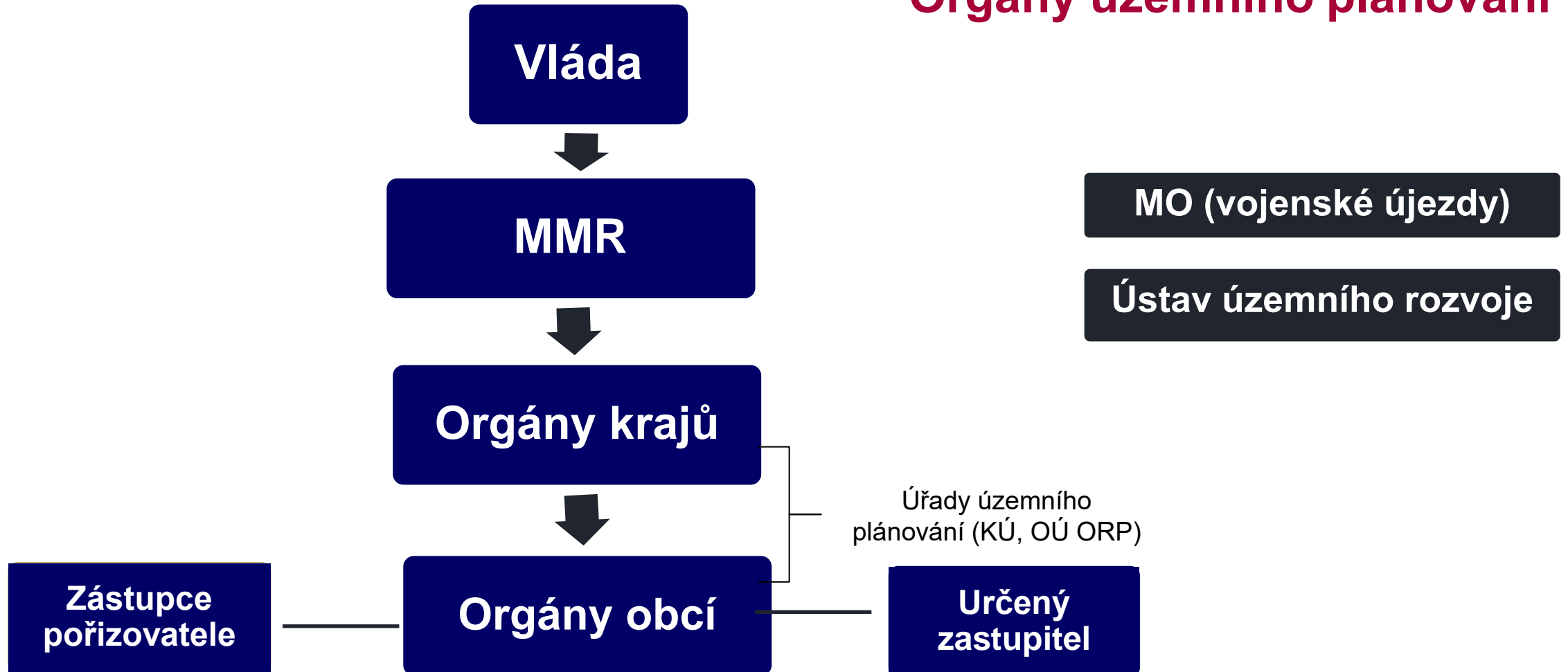
- *s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, **vymezovat vhodné plochy pro výrobu**; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem **na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu***
- *uplatňovat **požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny** vyplývající ze **změny klimatu***

Definice charakteru území § 41

- Určuje se zejména podle **funkčního využití**, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků **prostorového uspořádání** a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územním plánu
- tvoří součást hmotného práva a je zákonným kritériem pro územní plánování i povolování zejm. v § 139, 141, 142, 143

Kompetence v územním plánování

Orgány územního plánování



Územně plánovací dokumentace (ÚPD)



Kompetence v územním plánování

- **Vláda** - schvaluje politiku architektury a stavební kultury a politiku územního rozvoje (PÚR), vydává územní rozvojový plán
- **MMR** - pořizuje politiku architektury a stavební kultury, PÚR, územní rozvojový plán, vede národní geoportál územního plánování (NGUP)
- **ÚÚR** – zpracovává návrh politiky architektury a stavební kultury, PÚR a ÚRP
- **Zastupitelstvo kraje** – rozhoduje o pořízení a vydává ZÚR
- **Krajský úřad** - pořizuje zásady územního rozvoje (ZÚR)
- **Zastupitelstvo obce** – rozhoduje o pořízení ÚP a RP a vydává je
- **OÚ ORP nebo i další OÚ**, pokud splní kvalifikační předpoklady - pořizuje územní plán (ÚP) a regulační plán (RP), stavební uzávěry; pořizuje územně plánovací podklady, vymezení zastavěného území
- **Rada obce/kraje** - rozhoduje o vyhlášení stavební uzávěry a asanace území

Pořizovatel § 46

- Správní orgány (MMR, Ministerstvo obrany, úřad územního plánování, obecní úřad) pořizující nástroje územního plánování
- Na úrovni obcí a krajů v **přenesené působnosti**
- Územně plánovací činnost vykonává prostřednictvím
 - státního zaměstnance
 - úředníka ÚSC
 - osoby splňující kvalifikační požadavky (zástupce pořizovatele)
- **Činnost pořizovatele neslučitelná s činností projektanta** (dané ÚPD? – v § 46/3 neřešeno)

Zástupce pořizovatele § 50 až 53

- Navazuje na úpravu tzv. „létajících pořizovatelů“ - OÚ jím zajišťuje pořizování
- Odborně kvalifikovaná osoba oprávněná k výkonu územně plánovací činnosti
- Oprávnění k výkonu **udělováno ministerstvem na dobu 5 let, lze opakovaně**
 - zapsán v seznamu zástupců pořizovatele vedeném ministerstvem a přístupném v NGUP

Určený zastupitel

- nová úprava řešení rozporů mezi určeným zastupitelem a pořizovatelem (§ 49/3)
- stanovisko pořizovatele rozhoduje, je-li předmětem rozporu:
 - soulad s nadřazenou ÚPD
 - soulad s právními předpisy
 - soulad se stanovisky nadřízeného orgánu ÚP a DO
- v ostatních případech přednost řešení navrženého určeným zastupitelem → **posílení samosprávy**
 - překonání závěrů KS PHA 43 A 8/2020 o nezávaznosti připomínek určeného zastupitele (bod 71)

Dotčené orgány § 54 a 55

- Kompetence DO
 - stanoviska – závazná pro pořizovatele, lze překonat rozporem
 - vyjádření – k návrhu zadání a zprávy o uplatňování ÚPD a k vyhodnocení vlivů
- Vázány svým předchozím stanoviskem a vyjádřením (§ 2/1)
- Při pořizování navazující ÚPD se nepřihlíží ke stanoviskům ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto při schválení PÚR a vydání nadřazené ÚPD
- Nepřihlíží se k později uplatněným stanoviskům/vyjádřením, jsou-li v procesu pořizování nástrojů ÚPD stanoveny lhůty pro jejich uplatnění
- Řešení rozporů mezi pořizovatelem a DO či DO navzájem - dle SŘ

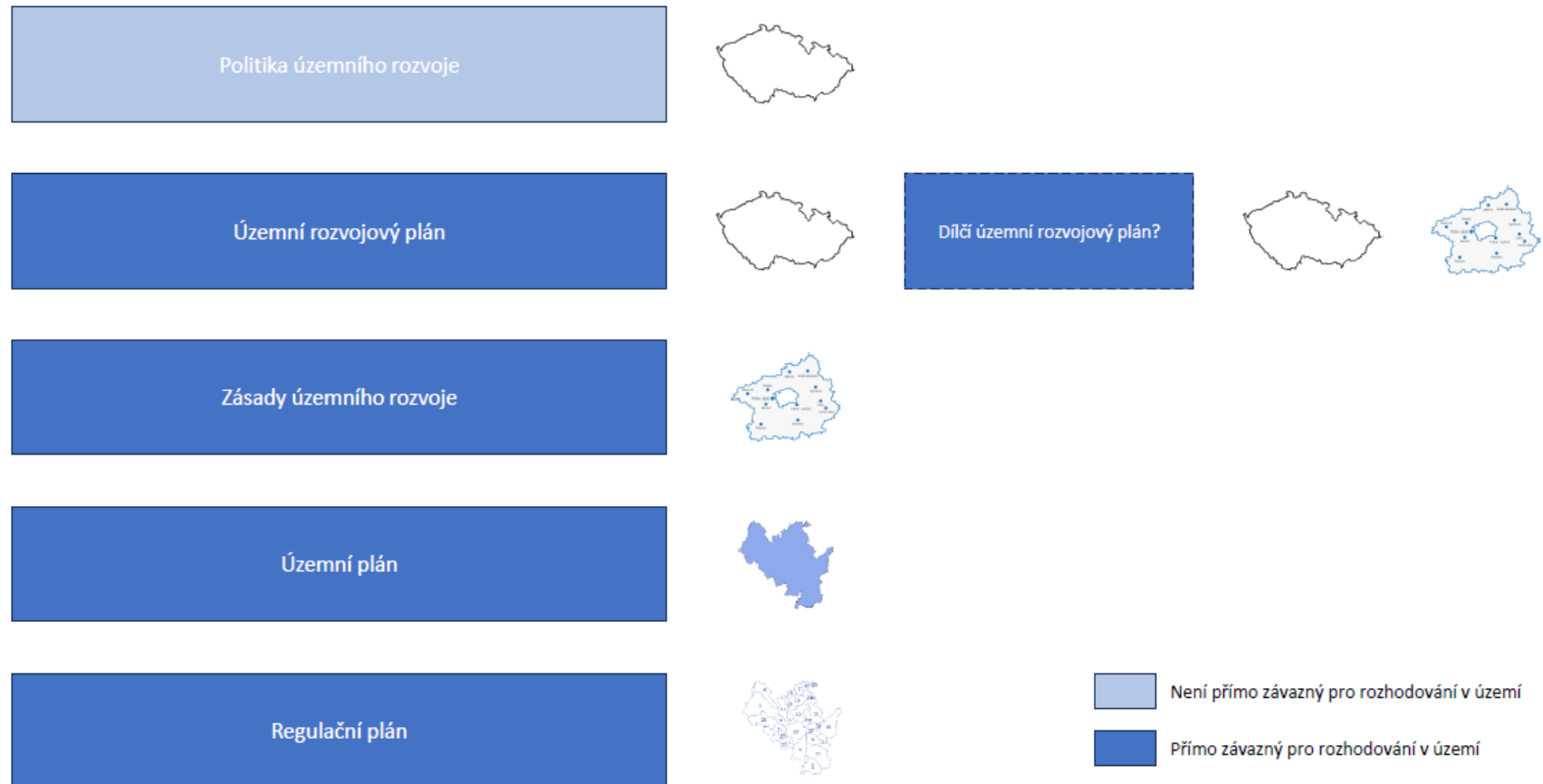
Nástroje územního plánování

Nástroje územního plánování

- Územně plánovací podklady
- Politika územního rozvoje
- Územně plánovací dokumentace
- Vymezení zastavěného území
- Územní opatření

Územně plánovací dokumentace (ÚPD)

Územní plánování – zjednodušené schéma
Politika územního rozvoje a územně plánovací dokumentace



Společná ustanovení § 72

(1) ÚPD nesmí obsahovat **podrobnosti**, které náležejí svým obsahem navazující ÚPD nebo rozhodnutí (**jen omezeně použitelné pro RP**)

(2) **ÚPD** a její **odůvodnění** obsahuje **textovou** část a **grafickou** část.

Obsah a struktura územně plánovací dokumentace a obsah odůvodnění územně plánovací dokumentace jsou stanoveny v přílohách č. 6 až 9 k tomuto zákonu.

(3) ÚPD se rozumí i **změna** územně plánovací dokumentace.

Podrobnost ÚP

KS v Praze 55 A 35/2022 (4413/2023 Sb. NSS)

Město Klecany



I. Regulativ maximálního počtu bytových jednotek v rodinném domě překračuje svojí podrobností rámec pro obsah územního plánu podle § 43/1 StavZ 2006 a příl. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb.

→ platí obdobně i pro § 80 a násl. a příl. 8 StavZ 2021

II. Prvky regulačního plánu smí být obsaženy v územním plánu pouze tehdy, jestliže zastupitelstvo obce rozhodlo při rozhodování o pořízení územního plánu či schválení jeho zadání (nebo jeho změny – pozn. aut.), že územní plán bude obsahovat takové prvky.

Forma a závaznost § 73

- (1) ÚPD se vydává formou **opatření obecné povahy** → § 171 an. SpŘ
- (2) ÚPD je **závazná** pro rozhodování v území a další změny v území. Drobné stavby lze realizovat pouze v souladu s ÚPD.
- (3) Nadřazená ÚPD je závazná pro obsah navazující ÚPD. K části navazující ÚPD, která je v rozporu s nadřazenou ÚPD, se **nepřihlíží**.
→ princip **neaplikace** nižší vrstvy
- (4) Je-li to účelné, navazující ÚPD zpřesňuje rozsah ploch a koridorů vymezených v nadřazené ÚPD.

Jednotný standard § 59

- Zaveden již novelou SZ provedenou zákonem č. 47/2020 Sb.
- Rozšířen i na územní studie, vymezení zastavěného území a územní opatření
- Rozsah standardizovaných jevů a základních kategorií funkčního využití tvoří Přílohu č. 9 NSZ
- Podrobný obsah stanoví prováděcí právní předpis
 - Vyjde z aktuální metodiky MMR [Standard vybraných částí územního plánu](#)
- ÚP nemusí obsahovat všechny uvedené jevy, ale pokud je obsahuje, pak musí být standardizovány

Podmínění rozhodování v území § 81, § 86

V územním nebo regulačním plánu lze podmínit rozhodování v území:

- uzavřením **plánovací smlouvy**
- pořízením **územní studie**
- vydáním **regulačního plánu**

ÚP musí vždy stanovit základní obsah a podmínky a lhůtu max. na 6 let; uplynutím stanovené lhůty pozbývá podmínka platnosti

- **architektonickou nebo urbanistickou soutěží** (primární povinnost zajistit obec na své náklady, ale může místo obce zajistit na své náklady i ten, kdo hodlá realizovat záměr v dané ploše/koridoru)

ÚP může stanovit pořadí provádění změn v území (etapizace)

Obrovská výzva pro samosprávy!

Pořizování, vyhodnocování a změny ÚPD

Pořizování ÚPD

Proces pořizování ÚPD



Soudní přezkum ÚPD

- Návrh na přezkum ÚPD je **nepřípustný**, pokud obsahuje pouze důvody, které navrhovatel neuplatnil v řízení o vydání opatření obecné povahy, ač tak učinit mohl, vyjma opatření obecné povahy podléhající posouzení vlivů na životní prostředí (§ 307/2 SZ)
- K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na zákonnost napadeného OOP, se **nepřihlíží** (§ 101d/1 SŘS)
- ÚPD lze zrušit **jen ke dni právní moci rozsudku nebo pozdějšímu**; ke zrušení se přihlédne při přezkumu rozhodnutí (§ 101d SŘS), obdobně jako ke zrušení podkladového aktu RS NSS 6 As 211/2017
- **K přezkumu územního rozvojového plánu je příslušný NSS**
- Již zahájená řízení o návrhu na zrušení OOP se dokončí dle stávající právní úpravy (§ 331 SZ)

Územní opatření (§ 123–129)

- Územní opatření
 - o stavební uzávěře
 - o asanaci území
- **Vydává formou OOP rada obce/kraje v samostatné působnosti nebo vláda**
- Pořizuje úřad územního plánování (v přenesené působnosti) nebo ministerstvo

Plánovací smlouvy: Palác Stromovka se změní, radnice a investor se dohodli ...



... Radnice se zavazuje poskytovat nájemci potřebou součinnost. Radnice vezme zpět žalobu na zrušení stavebního povolení. Radnice se zavazuje zdržet se faktických a právních jednání, která by způsobila prodloužení výstavby projektu. **Lze to?**

<http://www.palacstromovka.cz/cs/novinky/palac-stromovka-se-zmeni-radnice-a-investor-se-dohodli-na-smirnem-reseni--12.shtml>

Plánovací smlouvy § 130 a násl.

- Plánovací smlouva = **veřejnoprávní smlouva** uzavřená mezi **stavebníkem a obcí, MČ HMP** nebo **krajem** nebo **vlastníkem veřejné infrastruktury**, jejímž obsahem je vzájemná **povinnost stran poskytnout si součinnost** při uskutečnění ve smlouvě uvedeného záměru a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem
- Uzavírána v **samostatné působnosti** a **schvalována zastupitelstvem** příslušné obce nebo kraje (v případě MČ HMP zastupitelstvo MČ)
- Může obsahovat i úpravu **práv a povinností osob v oblasti soukromého práva** (zaplacení, převedení, zajištění, smluvní pokuty aj.)
- Může být **postoupena na třetí subjekt** (se souhlasem všech stran) – praktické například při akvizici developerských projektů

Plánovací smlouvy dle NSZ (§ 130 a násl.) – IV.

- Plánovací smlouva **zavazuje všechny strany i veřejnou moc**
- K námitkám účastníka řízení, jež je stranou plánovací smlouvy, a které jsou v **rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, stavební úřad nepřihlíží** (nejenom obec, ale i vlastník veřejné infrastruktury)
- Stejně pravidlo se uplatní i pro **odvolací správní orgán a obsah odvolání**, pokud je ten v rozporu s tím, k čemu se odvolatel v plánovací smlouvě zavázal

Projekt „Litochlebský park“ opět narazil



Magistrát zamítl projekt výškové výstavby na Litochlebském náměstí poblíž stanice metra Opatov plánovaný už od r. 2010. Praha schválila změnu územního plánu. Tu pak ale soud zrušil a nová politická reprezentace si podporu rozmyslela. Ve volbách slíbila omezení výstavby...

https://prazsky.denik.cz/zpravy_region/projekt-litochlebsky-park-opet-narazil-20180721.html

V.
Stavební hmotné právo
ČÁST ČTVRTÁ ZÁKONA

Co je vlastně stavební „hmotné právo“?

Soubor zákonných požadavků na výstavbu, např. sporný požadavek na **proslunění obytné místnosti** → výsledek v § 13 písm. l): obytnou místností se rozumí část bytu, která je určena k bydlení, splňuje požadavky na bydlení z hlediska ... **denního** osvětlení



Ve skutečnosti jde o spor o liberalizaci. Lze / nelze mít vanu jen v obývacíku?

§ 10/6 OTP: Každý byt musí mít alespoň jednu koupelnu... ?



Na obývací pokoj bezprostředně navazuje relaxační prostor s vanou. Z ní je nádherný výhled na terasu

Cíle reformy hmotného práva

Věcný záměr NSZ:

- liberalizace, zjednodušení a zpřehlednění ideálně do 1 předpisu
- dodržení vysoké úrovně ochrany všech veřejných zájmů
- poměrování zájmů s důrazem na celek
- posílení úpravy hmotného práva na zákonné úrovni
 - Územní požadavky (požadavky na využívání území)
 - Technické požadavky
- modernizace a inspirace Pražskými stavebními předpisy
- sjednocení odkazování na technické normy

Požadavky na výstavbu a jejich použití

Část čtvrtá zákona, hmotné právo (§ 137 – 169)

- **Územní požadavky**
 - i. požadavky na vymezení pozemků
 - ii. požadavky na umístování staveb→ platí pro územní plánování i pro stavební řád
- **Technické požadavky** na stavby
→ platí jen pro stavební řád
- **Výjimky** → platí pro územní plánování i pro stavební řád

Stavební právo hmotné v NSZ

Hlava II – Požadavky na výrobky pro stavby

Hlava III – Systém stavebně technické prevence

Hlava IV – Činnosti ve výstavbě

Hlava V - Povinnosti osob při přípravě, provádění, užívání a odstraňování staveb

Základní definice

Stavba (§ 5) - *stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů nebo konstrukcí za účelem užívání na určitém místě.*

Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby

NSS 4 As 78/2016-26 z 4. 5. 2016 definiční znaky stavby:

1. Účast lidského činitele při procesu stavění (nejen přírodní děj)
2. Použití stavebního materiálu (stavebních výrobků)
3. Použití stavební nebo montážní technologie
4. Účel, ke kterému má stavební dílo po svém dokončení sloužit
5. Stavební pozemek (nikoli však pevné spojení s ním, ani dle StavZ 2006, ani dle NSZ)
6. + Dotek veřejného zájmu (KS Ostrava 25 A 60/2021) – ne bouda pro psa či domek z lega, i kdyby ostatní znaky splňoval

Koeficient zastavěnosti pozemku

NSS 6 As 288/2021- 41 z 1. 4. 2020

(4340/2022 Sb. NSS)

Nepoužitelný pro NSZ!



*Pro účely výpočtu koeficientu zastavěnosti pozemku či podobného regulativu stanoveného v nástrojích územního plánování je třeba chápat zastavěnou plochu jako plochu pod **půdorysem jakékoli stavby** ve smyslu StavZ 2006, bez ohledu na to, jestli má podlaží. I podezděná terasa na základě daných skutkových zjištění je stavbou.*

Překonáno výslovnou definicí zastavěné plochy v § 13 písm. o) → nově **průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí** všech nadzemních i podzemních podlaží, tj. musí jít o stavby, které vůbec mají nějaké nadzemní či podzemní podlaží, nejen např. zpevněné povrchy, pozemní komunikace apod.

Požadavky na vymezení stavebních pozemků § 140

Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno

- a) umístění odstavných a **parkovacích** stání pro účel využití
- b) nakládání s **odpady** a zneškodňování odpadních vod
- c) hospodaření se srážkovými **vodami** jejich
 1. akumulací a následným využitím, vsakováním nebo výparem, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití umožňují a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby nebo pozemky,
 2. odváděním do vod povrchových,
 3. regulovaným odváděním do jednotné kanalizace.

Požadavky na kvalitu veřejných prostranství § 141

(1) Pozemky tvořící veřejné prostranství se vymezují tak, aby:

- vytvářely **prostupný spojitý systém**
- odpovídající **charakteru území a**
- **potřebám života lidí,**
- přispívaly **obytné kvalitě a**
- **významu místa a**
- omezovaly dopady oteplování a sucha, zejména možnosti vsakování vody a **umístěním stromů a další veřejné zeleně.**

Zóna setkávání, resp. sdílená zóna

Nový dopravně-urbanistický model smíšeného bezbariérového sdílení veřejného prostoru měst

Vzor v západní Evropě (Shared Space, Begegnungszone)

Vhodný pro významné městské třídy, náměstí, přednádražní prostory, kolem škol, veřejných budov apod.

Podporuje kvalitu veřejného prostoru, bezpečnost i lokální ekonomiku měst

Odstraňuje regulace, značení a oddělování účastníků provozu, rychlost max 20 km/h.

Schválen v novele zák. o provozu na pozemních komunikacích 271/2023 Sb., § 39b

Je využitelný od 1.1.2024

Podrobnosti <http://www.vojtechnovotny.cz/index.php/zona-setkavani/>



Markplatz, Schönebeck (Elbe), Německo



Požadavky na dostupnost, prostupnost a přístupnost § 141

(2) Uspořádání veřejných prostranství musí zajistit

- **dostupnost a obsluhu území a**
- **jeho prostupnost pro užití chodci a**
- **podle možností též bezmotorovou dopravou.**

(3) Chodníky, nástupiště veřejné dopravy, úrovně i mimoúrovňové přechody, chodníky v sadech i parcích a ostatní pochozí plochy jako součást veřejných prostranství musí splňovat požadavky na **přístupnost**.

→ bližší podrobnosti stanoví prováděcí předpis

**Nově opravené Mendlovo náměstí vzbudilo rozruch... Zábradlí rozčílilo cestující....
Tragédie, říká architekt... video: [iDNES.tv](https://www.idnes.cz/video/15.2.2023) 15. 2. 2023**

*Tohle je celé strašně špatně....
vzniká další nepřátelský prostor
pro lidi, kritizuje zastupitelka*

*Rozhořčený je architekt: Výsledek
je tragédie. Zábradlí tam
jednoznačně nemá být. Celý
prostor jsme navrhli jako
maximálně transparentní, aby se
lidé mohli pohybovat všemi
možnými směry a dopravní uzel
sloužil bez bariér...*

(Chybík-Krištof)



Požadavky na výsadbový pás § 142

(3) Je-li to technicky možné a není-li to v rozporu s charakterem území, vymezují se v nově zakládaných uličních prostranstvích a při celkových stavebních úpravách stávajících uličních prostranstvích pozemky tvořící **výsadbový pás pro stromy nebo jinou veřejnou zeleň.**

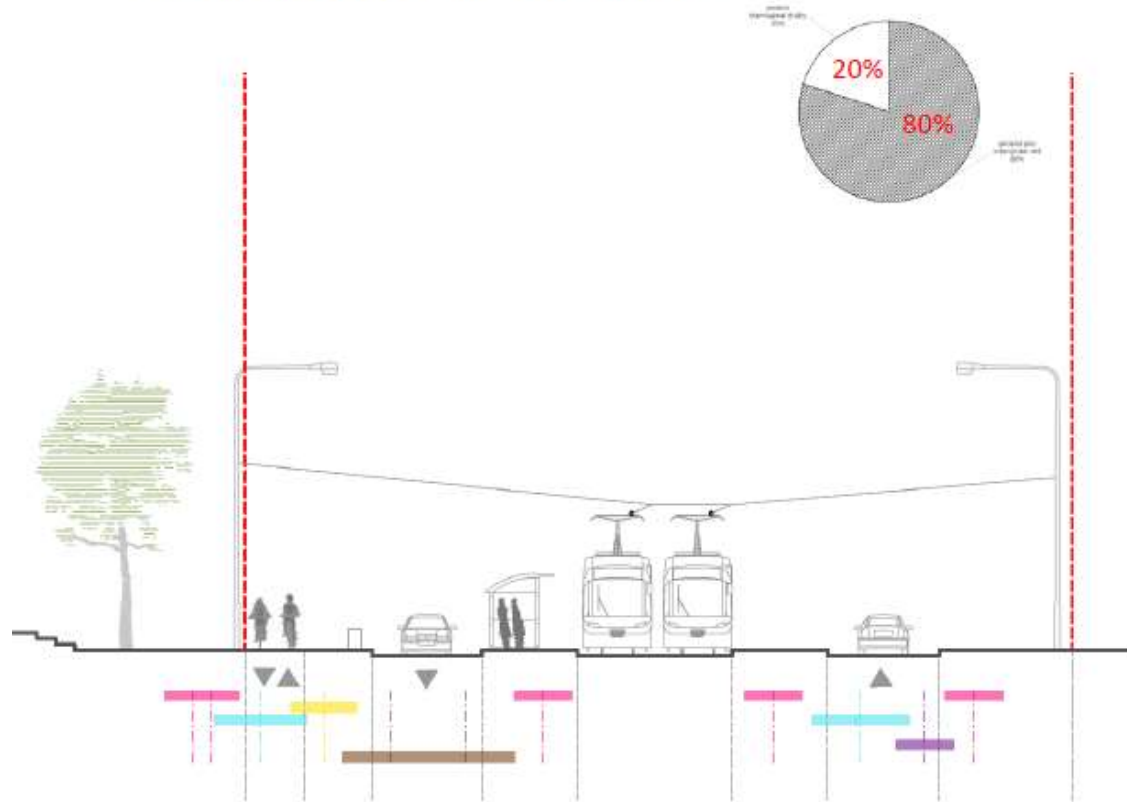
Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy:
[Městský standard pro plánování, výsadbu a péči o uliční stromořadí jako významného prvku modrozelené infrastruktury pro adaptaci na změnu klimatu](#), 10/2021



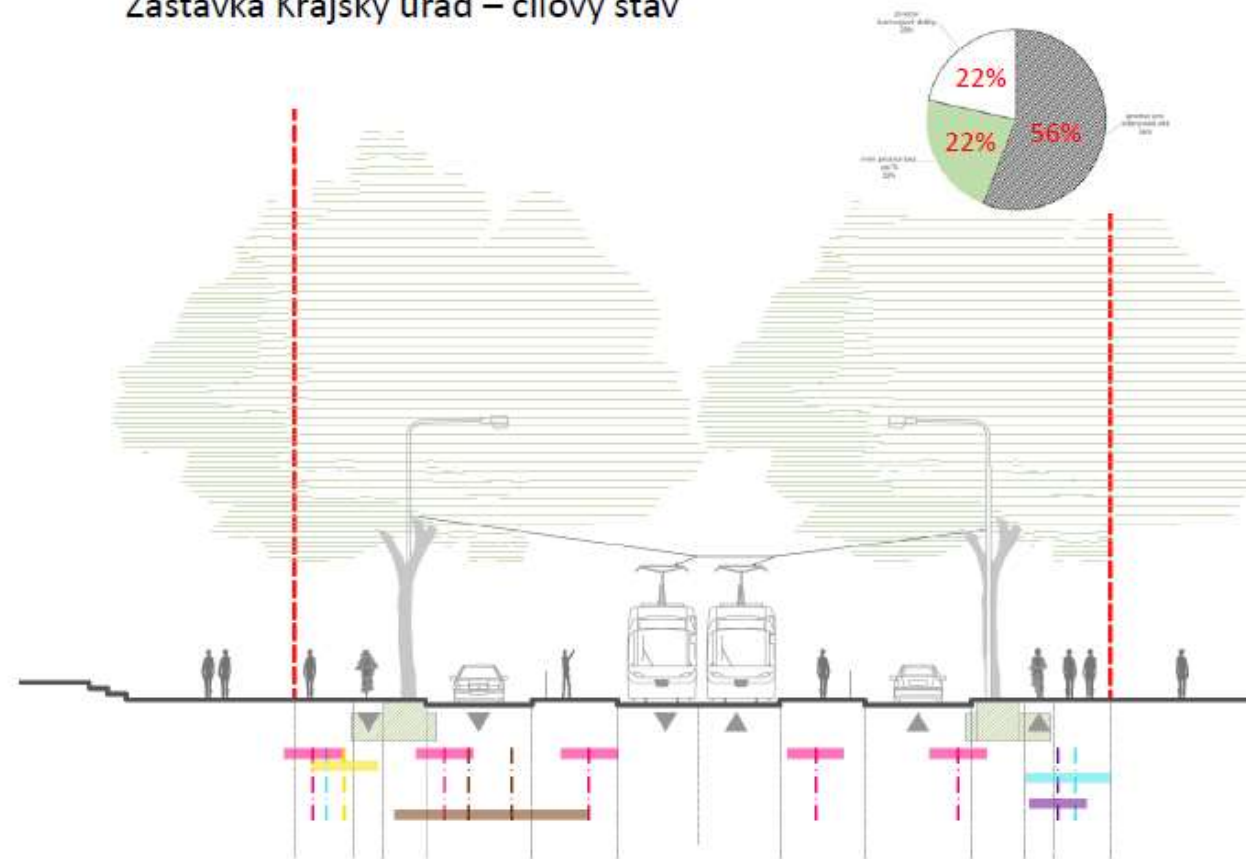
Proměnit městskou třídu znamená proměnit i to, co je pod jejím povrchem

Změnit přístup k plánování technické infrastruktury je nezbytné proto, aby město mohlo dlouhodobě zajistit základní funkce pro své občany.

Zastávka Krajský úřad – stávající stav



Zastávka Krajský úřad – cílový stav



Požadavky na umíst'ování staveb § 143

(1) Stavby se umíst'ují v souladu s ÚPD, a nebyla-li vydána, s cíli územního plánování. **Stavby se umíst'ují též s ohledem na charakter území, urbanistickou, architektonickou, kulturně historickou, přírodní a archeologickou hodnotu území a kvalitu vystavěného prostředí.**

(3) Změnou stavby nesmí být narušeny kulturně historické, přírodní, urbanistické a architektonické hodnoty daného místa nebo nesmí dojít k narušení architektonické jednoty celku.

Technické požadavky § 145 – 151

Zakotvení zákonného podkladu pro rozvedení v prováděcím předpise:

- a) mechanická odolnost a stabilita,
- b) požární bezpečnost,
- c) ochrana zdraví,
- d) ochrana životního prostředí,
- e) bezpečnost a přístupnost při užívání, provozu a údržbě,
- f) úspora energie,
- g) udržitelné využívání přírodních zdrojů

Podzákonné požadavky na výstavbu

Nová vyhláška o požadavcích na výstavbu zde: [eKLEP](#), nahrazuje:

1. vyhlášku č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
2. vyhlášku č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby
3. vyhlášku č. 398/2009 Sb., o bezbariérovém užívání staveb
4. vyhlášku č. 238/2011 Sb., o stanovení hygienických požadavků na koupaliště, sauny a pískoviště
5. vyhlášku č. 428/2001 Sb., k provedení zák. o vodovodech a kanalizacích
6. vyhlášku č. 284/2016 Sb., k provedení zákona o pyrotechnice
7. vyhlášku č. 239/2017 Sb., pro stavby pro plnění funkcí lesa
8. vyhlášky č. 590/2002 Sb., o technických požadavcích pro vodní díla

Podzákonné požadavky na výstavbu

Vyhláška rozvíjí:

- územní a technické požadavky na výstavbu
- požadavky na konkrétní stavby (přílohy 1-13)
- seznam zezávazněných technických norem (příloha 14)

Obsahově změny oproti OTP:

- vypuštění požadavku na proslunění bytů
- vypuštění požadavku na odstupy (platí jen obecný § 144 SZ)
- vypuštění požadavku dveří mezi WC a obytnou místností
- zmírnění požadavku na parkovací stání
- celková liberalizace a modernizace požadavků

Neuplatnění požadavků na výstavbu (§ 137/4)

(4) V rozsahu, v jakém to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nebo jiný veřejný zájem nevyklučují, **uplatní se požadavky** na výstavbu rovněž u

- a) změny dokončené stavby,
- b) údržby dokončené stavby,
- c) změny v užívání stavby,
- d) dočasné stavby,
- e) zařízení staveniště,
- f) pozemku nebo stavby, které jsou kulturní památkou nebo se nacházejí v památkové rezervaci nebo památkové zóně.

→ jde o neuplatnění ex lege

→ rozumné řešení pro uvedené situace, v nichž nemusí jít všechny současné požadavky splnit

Výjimky z požadavků na výstavbu § 138

(1) Výjimku z požadavků na výstavbu lze povolit:

- pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje,
- jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví nebo života osob nebo zvířat, životní prostředí, sousední pozemky nebo stavby a
- řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného požadavky na výstavbu.

Řízení o výjimce je nově součástí řízení o povolení záměru (§ 228/1)

Rozlišení:

- ✓ „neuplatnění požadavků na výstavbu“ (§ 137/4) = **ex lege** a
- ✓ Udělení výjimky (§ 138/1) = **ex actu**

Podrobnost dokumentace pro povolení záměru (§ 158)

(1) Dokumentace pro povolení záměru (**DPZ!**) stanovená prováděcím právním předpisem **musí obsahovat** *(tj. nesmí obsahovat nic více než)* urbanistické a základní architektonické a technické řešení záměru umožňující posouzení jeho mechanické odolnosti a stability, požární bezpečnosti a vlivů na území a životní prostředí.

→ **tj. jako současná DÚR + statika a požární bezpečnost**

→ **jde o limit jak pro aplikaci zákona, tak zároveň o mez pro podzákonnou normotvorbu dle čl. 79/3 Ústavy**

→ **mizí dosavadní dokumentace pro stavební povolení**

(5) Podrobnosti obsahu projektové dokumentace, dokumentace jednoduchých staveb a pasportu stavby stanoví prováděcí právní předpis.

Dokumentace staveb

Náhrada vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb

Návrh nové vyhlášky o dokumentaci staveb zde: [eKLEP](#):

- A. průvodní list
- B. souhrnná technická zpráva
- C. situační výkresy
- D. dokumentace objektů

Příloha vychází z dosavadní právní úpravy obsahu dokumentace pro **územní rozhodnutí** a je rozšířena o technické řešení záměru umožňující posouzení jeho mechanické odolnosti a stability a požární bezpečnost.

Provádění stavby

- nebude se zvlášť povolovat – tj. žádný proces, žádné povolení, pouze povinnost aplikace hmotného práva stavebníkem a dalšími osobami činnými při výstavbě (§ 160 a násl. – projektant, zhotovitel, stavbyvedoucí, stavební dozor)
- výjimka určité druhy staveb – např. složité průmyslové stavby – zvláštní zákon, např. IPPC
- povinnost stavebníka zajistit zpracování dokumentace pro provádění stavby (DPS) a potvrzení autorizovaných osob
- Povinnost provádění a odstraňování staveb stavebním podnikatelem, který zabezpečí odborné vedení stavbyvedoucím (až na výjimky)
- dílčí rozdíly mezi jednotlivými druhy staveb (viz další slide)

Rozdělení staveb

KATEGORIE STAVEB	POVOLENÍ STAVEBNÍHO ÚŘADU	ZPŮSOB PROVEDENÍ	STAVBYVEDOUČÍ, STAVEBNÍ DOZOR	ZPRACOVATEL DOKUMENTACE
DROBNÉ STAVBY	Nevyžadují	Svépomocí	Stavební dozor	Není stanoven
JEDNODUCHÉ STAVBY	Vyžadují	Svépomocí	Stavební dozor	Kvalifikovaná osoba Projektant – u stavby pro bydlení a změny staveb kulturních památek
VYHRAZENÉ STAVBY	Vyžadují	Stavební podnikatel	Stavbyvedoucí (autorizovaná osoba)	Projektant (autorizovaná osoba)
OSTATNÍ STAVBY	Vyžadují	Stavební podnikatel	Stavbyvedoucí (autorizovaná osoba)	Projektant (autorizovaná osoba)

Povinnosti vlastníka stavby § 167

Vlastník stavby a zařízení je povinen:

- provádět údržbu stavby nebo zařízení po celou dobu jejich existence
- ohlásit stavebnímu úřadu závady, které ohrožují životy nebo zdraví
- uchovávat stavební deník nebo záznam o stavbě 10 let od kolaudace
- **zajistit do 1. 1. 2025 instalaci alespoň 1 dobíjecí stanice u jiné stavby než stavby pro bydlení s více než 20 parkovacími stáními**

VI.
Procesní právo – stavební řád
ČÁST ŠESTÁ ZÁKONA

Základní definice

Záměr (§ 4) – souhrnný pojem pro vše, co podléhá povolování:

- stavba, soubor staveb, zařízení, **údržba** dokončené stavby (**stavební záměr**),
- změna využití území, dělení nebo scelování pozemků a stanovení ochranného pásma (**nestavební záměr**)

Nový stavební zákon

Rozhodnutí o umístění stavby – územní řízení

Stavební povolení – stavební řízení

- Územní řízení / územní řízení s EIA / zjednodušené územní řízení / územní souhlas / společné územní a stavební řízení, příp. s EIA / společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného záměru / ohlášení / povolení / veřejnoprávní smlouva ... ?

Jednotné a jediné řízení o povolení záměru – umísťuje stavbu v prostoru, řeší její vliv na okolí, podmínky pro její provedení apod. – je součástí části šesté (stavební řád)

+ jen částečná **integrace dotčených orgánů**

Nestavební záměry

Změna využití území (§ 213)

Dělení nebo scelení pozemků (§ 216)

Stanovení ochranného pásma (§ 218)

- Pro řízení se použijí ustanovení o řízení o povolení záměru
- Povolení změny využití a dělení nebo scelení pozemků lze vydat jako první úkon v řízení

Předběžné informace (§ 174 NSZ)

Stavební úřad poskytne tomu, kdo požádá, v rámci své působnosti **do 30 dnů** od požádání **předběžnou informaci**

- o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace,
- o nezbytnosti povolení záměru a jeho kolaudace,
- o tom, podle jakých hledisek bude posuzovat žádost o vydání rozhodnutí o povolení záměru a za jakých předpokladů lze žádosti vyhovět,
- o dotčených orgánech ve vztahu k záměru.

Díky PN 7933 (posl. Kolovratník a Kalous) platí obdobné povinnosti i pro **dotčené orgány** (§ 174/2)

Koordinované vyjádření a koordinované ZS § 176 NSZ

„(1) Je-li dotčeným orgánem podle jiného právního předpisu tentýž orgán veřejné správy, vydá namísto jednotlivých vyjádření koordinované vyjádření a namísto jednotlivých závazných stanovisek koordinované závazné stanovisko. Ustanovení správního řádu o společném řízení a ustanovení o řešení rozporů se použijí přiměřeně.“

- V závěru koordinovaného vyjádření či závazného stanoviska správní úřad souhrnně uvede, zda je záměr z hlediska všech jím chráněných veřejných zájmů přípustný, případně uvede podmínky.
- Platnost 5 let ode dne vydání. Pokud je součástí stanoviska i JES, pak se uplatní zákon o JES.
- Uplatní se (až na výjimky – typicky EIA) fikce souhlasu podle § 178 odst. 3 NSZ.

Požadavky na závazné stanovisko

Rozsudek NSS 9 As 21/2009-150 z 22. 10. 2009

2381/2011 Sb. NSS.

Platný i pro NSZ ✓



Při vydávání závazného stanoviska podle § 149 SpŘ, jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu, je třeba na základě § 154 správního řádu přiměřeně použít ustanovení o obsahu, formě a náležitostech rozhodnutí (§ 67 a § 68 správního řádu z roku 2004).

Obsah závazného stanoviska by tedy měl alespoň v základní rovině odpovídat požadavkům kladeným na odůvodnění rozhodnutí. Jedině tak bude možné přezkoumat ve správním soudnictví jeho zákonnost ve smyslu § 75 odst. 2 s. ř. s.

Lhůty

Pro vyjádření a závazné stanovisko (vč. koordinovaných) (§ 178)

- Do 30 dnů + 30 dnů (§ 149/4 SpŘ) pro ohledání na místě nebo zvláště složitý případ nebo koordinované ZS, jehož součástí je JES, jinak fikce souhlasu
- Pro JES 30+30+30
- Fikce souhlasu dle § 178/3 („považuje se za souhlasné a bez podmínek“), s výjimkou stanoviska EIA a vybraných stanovisek vydávaných podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny dle § 178/4
- Pro správce sítí obdobně, ale bez fikce souhlasu (§ 181)

Vyjádření vlastníka DTI § 180-181

(1) Vlastník veřejné dopravní nebo technické infrastruktury vydá vyjádření k záměru do 30 dnů, ve zvlášť složitých případech do 60 dnů ode dne doručení úplné žádosti.

Má se za to, že žádost zasláná prostřednictvím portálu stavebníka je vlastníkově veřejné dopravní nebo technické infrastruktury doručena okamžikem jejího odeslání.

(2) Je-li žádost o vyjádření podána prostřednictvím portálu stavebníka a má-li vlastník veřejné dopravní nebo technické infrastruktury zřízen přístup k datovému rozhraní portálu stavebníka, doručí své vyjádření jeho vložením do evidence stavebních postupů. Vyjádření je doručeno okamžikem jeho vložení do evidence stavebních postupů.

Účastenství § 182

Účastníky řízení jsou

- a) stavebník,
- b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn,
- c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,
- d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno,
- e) osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon – **doprovodný zákon k JES nakonec vrací mezi účastníky řízení ekologické spolky dle § 70 ZOPK, pokud se v něm rozhoduje na základě JES vydávaného namísto povolení kácení dřevin podle § 8 odst. 1 nebo výjimky ze zákazů u památných stromů a zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů podle § 56 odst. 1 ZOPK + i nadále platí účastenství dle § 3/i/2 zákona o EIA (spolek s historií 3 roky nebo 200 podpisů)**

Žádost o povolení záměru, digitalizace

- Žádost se podává na stanoveném **formuláři** v listinné či elektronické podobě prostřednictvím **portálu stavebníka**. (§ 172/1, 2) → detaily a vzory formulářů prováděcí vyhláška
- Na podklady nacházející se v **evidenci stavebních postupů** lze pouze odkázat a není třeba je přikládat k žádosti. (§ 172/3)
- MMR připravuje k 1. 7. 2024
 - Agendový informační systém stavebního řízení (**DSŘ**) pro úředníky stavebních úřadů a dotčených orgánů (od 13. 2. probíhá školení úředníků a 25. 4. dojde představení na konferenci CEEC v Brně)
 - **Portál stavebníka** pro veřejnost (testování od 1. 5. 2024)
 - **Evidence dokumentací** a podpůrné systémy stavební správy
 - **Národní geoportál územního plánování**

Součinnost stavebního úřadu se stavebníkem

§ 184/3: Není-li součástí žádosti vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko vyžadované tímto zákonem nebo jiným právním předpisem, stavební úřad si je **(sám)** vyžádá u dotčeného orgánu (s výjimkou stanoviska k ověření změn záměru podle § 9a odst. 6 zákona o posuzování vlivů – tzv. „Coherence stamp“).

§ 185

(1) Při výzvě k odstranění vad žádosti postupuje stavební úřad tak, aby mohly být všechny vady odstraněny najednou, je-li to možné.

(2) Stavební úřad vyzve stavebníka k doplnění žádosti a odstranění vad žádosti nejpozději do **10 dnů** od zahájení řízení a řízení usnesením přeruší; usnesení se doručuje pouze stavebníkovi a nelze se proti němu odvolat.

Zvláštní ustanovení pro SVJ (§ 183 NSZ)

- Je-li stavebníkem **společenství vlastníků jednotek**, je zástupcem vlastníků jednotek, kteří jsou účastníky řízení.
- Oznámí-li zastoupený vlastník jednotky stavebnímu úřadu, že nadále nechce být zastupován společenstvím vlastníků jednotek, jeho zastoupení zaniká okamžikem, kdy toto oznámení dojde stavebnímu úřadu.

Zvláštní ustanovení pro souhlas vlastníka (§ 187 NSZ)

- Není-li stavebník vlastníkem, dokládá souhlas vlastníka.
- K souhlasu vlastníka pozemku nebo stavby, které jsou v podílovém spoluvlastnictví, je třeba souhlas **dvoutřetinové většiny** spoluvlastníků podle výše jejich podílů; v případě bytového spoluvlastnictví postačí pouze **souhlas společenství vlastníků jednotek**, nebo správce, pokud společenství vlastníků jednotek nevzniklo.

Zákaz zpětvzetí souhlasu vlastníka (§ 187 NSZ)

- Věcná novela: „Souhlas vlastníka pozemku nebo stavby **nelze vzít zpět po podání žádosti o povolení záměru**. Dojde-li po podání žádosti k podstatné změně záměru, lze záměr povolit jen doloží-li stavebník souhlas vlastníka pozemku nebo stavby s upraveným záměrem.“

X dle StavZ: riziko odvolání souhlasu vlastníka

X stávající praxe toto riziko řešilo soukromoprávní smlouvou

Časová koncentrace námitek (§ 190)

Námítky účastníků řízení musí být uplatněny nejpozději

- při ústním jednání,
- nebylo-li nařízeno, ve lhůtě stanovené v oznámení o zahájení řízení

K námitkám o věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, se nepřihlíží.

Věcná koncentrace námitek (legitimace) § 190

Účastníci řízení mohou uplatňovat námitky:

- obec pouze v rozsahu své samostatné působnosti
- účastník dle § 182 písm. c) a d) pouze v rozsahu možného přímého dotčení svých práv
- účastník dle § 182 písm. e) pouze v rozsahu, v jakém se projednávaný záměr dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jeho účastenství v řízení podle tohoto zákona.

(Obdoba současného § 114 SZ 2006, na který se často zapomíná)

Připomínky veřejnosti § 192

(1) Je-li nařízeno veřejné ústní jednání, může každý uplatnit připomínky, a to nejpozději na tomto jednání. K připomínkám o věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, se nepřihlíží.

(2) K později uplatněným připomínkám stavební úřad přihlédne a vyhodnotí je pouze tehdy, týkají-li se nově doplněných podkladů pro rozhodnutí, k nimž nebylo možné uplatnit připomínku dříve.

(3) Vyhodnocení připomínek veřejnosti se uvede jako součást odůvodnění rozhodnutí o povolení záměru.

- obdobná úprava jako v § 89, 92, 94i, 94n, 94w a 94y SZ 2006
- obdobné požadavky jako na vypořádání námitek (judikatura)

Lhůta pro vydání rozhodnutí (§ 196)

- Jednoduché stavby do 30 dnů
- Ostatní stavby do 60 dnů
- Možnost prodloužit o 30 až 60 dnů

V případě vad žádosti se lhůta přerušuje, tj. přetrhává, nikoli jen staví (!)

X Nebylo přijato žádné zvláštní opatření proti nečinnosti

Platnost povolení záměru (§ 198 NSZ)

- Povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech dobu delší, nejdéle však 5 let.
- Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení nebo rozhodnutí o prodloužení platnosti povolení. → **novinka!**
- Dobu platnosti povolení lze prodloužit na základě žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o další 2 roky. Platnost povolení nezanikne, dokud o žádosti není pravomocně rozhodnuto.
- V řízení o prodloužení se zkoumá zda nedošlo ke změně podmínek, za kterých bylo povolení vydáno. Doplnění podkladů si stavební úřad vyžádá od stavebníka pouze v rozsahu změněných podmínek.

Zrychlené řízení (§ 212)

V zásadě obdoba územního souhlasu – jedná se o povolení vydané jako první úkon v řízení:

- obec má vydaný územní plán,
- nejde o záměr EIA
- nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny
- stavba je souladná s právem (§ 193)
- stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace

Odvolání - plná apelace, zákaz ping-pongu (§ 225/1)

*(1) Dojde-li odvolací správní orgán k závěru, že napadené rozhodnutí vydané v řízení o žádosti je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, napadené rozhodnutí nebo jeho část **změní**.*

- odvolací orgán sám odstraní vady, doplní případně dokazování, umožní uplatnění práv účastníků a sám meritorně rozhodne
- snaha o zrychlení řízení a dosažení pravomocného rozhodnutí
- reakce na praxi procesního ping-pongu (z 95 % rušeno)

Ochrana práv účastníků v apelaci

Správní řízení tvoří jeden celek

Zajištění spravedlivého procesu

Zákaz překvapivých rozhodnutí



→ Povinnost **seznámit účastníky s podklady** pro rozhodnutí o odvolání
(NSS 1 As 208/2018, NSS 3 As 232/2020)

→ Povinnost **seznámit účastníky s právními názory a hodnocením skutkového stavu** ze strany odvolacího správního orgánu

(NSS 7 As 59/2008, 2480/2012 Sb. NSS, 6 As 286/2018, 3837/2019 Sb. NSS, 2 As 40/2023 ad.; obdobně viz § 115/2 DŘ)

Kolaudace (§ 230 NSZ)

- všechny stavby kromě staveb drobných a jednoduchých s výjimkou staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci, podzemních staveb, staveb garáží a stavebních úprav pro změnu v užívání části stavby

x stavby nepodléhající kolaudaci → lze jen oznámit SÚ a užívat hned

- SÚ posuzuje jen **soulad s povolením** (§ 233 NSZ), tj. v podrobnosti dokumentace pro povolení, nikoli pro provedení stavby (!)
- Nepodstatné odchylky: Nemění-li se jimi půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje-li se do nosných konstrukcí stavby, nemění-li se způsob užívání stavby a nedochází-li k negativnímu ovlivnění požární bezpečnosti → SÚ k nim **nepřihlíží**.
- závěrečná kontrolní prohlídka (§ 234 NSZ) – netýká se všech staveb/lze od ní upustit, příp. ji nahradit posudkem AI
- kolaudační rozhodnutí do **15 dnů** od závěreční kontrolní prohlídky/od podání žádosti jako první úkon v řízení

Dodatečné povolení (§ 255 NSZ)

Dodatečné povolení – nové ustanovení dle novely NSZ jako ochrana proti opakovaným žádostem o dodatečné povolení

- a) ~~jednal v dobré víře~~ (věcná novela vypouští)
- b) stavba nevyžaduje povolení výjimky ze zákazů podle jiného právního předpisu** (typicky výjimka z ochrany chráněných živočichů podle § 56 z. č. 114/1992 Sb.)
- c) stavba nevyžaduje povolení výjimky z požadavků na výstavbu (ledaže s ní souhlasí přímo dotčení účastníci)** – souhlas se doloží stejným způsobem jako souhlas vlastníka podle § 187
- d) uhradil pokutu za přestupek

Změny v oblasti soudního přezkumu v NSZ

- Zkrácení lhůty pro podání žaloby 1 měs. (§ 306)
- **Nepřípustnost** žalobního bodu při jeho neuplatnění v povolovacím řízení či při pořizování ÚPD (§ 307)
- Přednostní projednání s **nejvyšším urychlením** u žalob s odkladným účinkem (§ 308)
- Povinnost rozhodnutí o všech žalobních bodech, posílení apelačních prvků a omezení **soudního ping-pongu** (§ 309)
- Možnost soudu změnit napadené rozhodnutí (§ 309 odst. 2)
- Omezení formalizmu: „*K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na zákonnost, popřípadě správnost napadeného rozhodnutí, se nepřihlíží.*“ (§ 75/3 SŘS)
- Pořádková pokuta (§ 44 SŘS) a odmítnutí žaloby (§ 68 SŘS) při podání sledujícím **zneužití práva**

Děkujeme Vám za pozornost!

Mgr. et Mgr. Monika Křížánková

monika.krizankova@havelpartners.cz

Právnícká firma roku
pro domácí kancelář
v České republice
(2015, 2017, 2018)



Nejúspěšnější kancelář v ČR
a na Slovensku dle počtu
nominací a titulů dosavadních
ročníků soutěže



Právnícká firma roku
v České republice
(2011–2012, 2014–2018)



Nejlepší právnícká firma
roku v České republice
(2017, 2018)



1. místo v celkovém počtu
realizovaných fúzí a akvizic
v České republice
(2009–2017)



Nejlepší právnícká firma
pro fúze a akvizice v ČR
a na Slovensku
(2016)

