



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR



# Nový stavební zákon - milníky

- září 2017 – teze nového stavebního zákona
- říjen 2018 – memorandum o spolupráci MMR s HKČR
- červen 2019 – vláda schválila věcný záměr nového stavebního zákona
- listopad 2019 – návrh paragrafového znění předložen do meziresortního připomínkového řízení
- květen 2020 – upravený návrh zákona předložen Legislativní radě vlády
- červen 2020 – LRV přerušila projednávání
- srpen 2020 – LRV doprojednala nový stavební zákon a doporučila vládě jej schválit po zapracování připomínek LRV
- 24. srpna 2020 – vláda schválila návrh nového stavebního zákona



# Struktura stavební správy

ústřední úroveň

Nejvyšší stavební úřad

MO, MV a MSP

územní rozvojový  
plán a ÚPP státu

metodika

odvolací orgán u  
vyhrazených staveb

krajská úroveň

Krajské úřady

Krajské stavební úřady

Dotčené orgány  
integrovane

celostátní úroveň

Specializovaný stavební  
úřad

DTM

ÚPD a ÚPP krajů, stanovisko  
nadřízeného orgánu

odvolací správní orgány, správní orgány 1. stupně u  
staveb o výšce více jak 22,5 m, nebo 2 PP, u staveb veř.  
Infrastruktury, u staveb souvisejících a staveb vyžad. EIA

správní orgán 1. stupně  
u vyhrazených staveb

obecní úroveň

Úřady územního plánování

Obecní stavební  
úřady

ORP a stavební úřady stanovené vyhláškou NSÚ  
podle následujících kritérií:

- určitý objem agendy (15 nejčastějších úkonů)
- počet úředníků 4 a více
- správní obvod s více jak 10.000 obyvateli
- dostupnosti OSÚ do 35 km

ÚPD a ÚPP obcí

správní orgány v 1. stupni  
u staveb „místního“ významu

The circular sunburst chart illustrates the integration of environmental impact assessments (EIA) into various laws and regulations in the Czech Republic. The chart is divided into seven main sectors, each representing a different ministry or government department. The sectors are color-coded and labeled as follows:

- MZp (Ministry of Education, Youth and Sports):** This sector is represented by green and yellow segments. It includes laws such as the "Zákon o ochraně přírody a krajiny" (Nature Conservation Act), "Zákon o pozisťování vlivů na životní prostředí" (Act on the Assessment of the Impacts of Development Projects on the Environment), and "Zákon o odpadech" (Waste Act). The status of integration is indicated by the color: green for "částečně integrováno do NSÚ" (partially integrated into NSÚ) and yellow for "neintegrováno" (not integrated).
- MZE (Ministry of Agriculture):** This sector is represented by orange and yellow segments. It includes laws such as the "Zákon o lesním hospodářství" (Forestry Act), "Zákon o vodovodní a kanalizační síti" (Water Supply and Sewerage Act), and "Zákon o vodním hospodářství" (Water Management Act). The status of integration is indicated by the color: orange for "částečně integrováno do NSÚ" (partially integrated into NSÚ) and yellow for "neintegrováno" (not integrated).
- MD (Ministry of Defense):** This sector is represented by green and yellow segments. It includes laws such as the "Zákon o civilním letectví" (Civil Aviation Act), "Zákon o pozemkové úpravě" (Land Reclamation Act), and "Zákon o myslivosti" (Hunting Act). The status of integration is indicated by the color: green for "částečně integrováno do NSÚ" (partially integrated into NSÚ) and yellow for "neintegrováno" (not integrated).
- MV (Ministry of the Interior):** This sector is represented by blue and yellow segments. It includes laws such as the "Zákon o státní hranici" (State Border Act), "Zákon o požární ochraně" (Fire Protection Act), and "Zákon o zvláštní havárii" (Act on Special Emergency). The status of integration is indicated by the color: blue for "částečně integrováno do NSÚ" (partially integrated into NSÚ) and yellow for "neintegrováno" (not integrated).
- MPO (Ministry of Transport, Infrastructure and Construction):** This sector is represented by brown and yellow segments. It includes laws such as the "Zákon o energetickém hospodářství" (Energy Act), "Zákon o hospodářství energií" (Energy Management Act), and "Zákon o el. komunikaci" (Electricity Act). The status of integration is indicated by the color: brown for "částečně integrováno do NSÚ" (partially integrated into NSÚ) and yellow for "neintegrováno" (not integrated).
- ČBÚ (Czech Republic):** This sector is represented by dark blue and yellow segments. It includes laws such as the "Zákon o těžebním odpadu" (Mining Waste Act), "Zákon o horní činnosti" (Mining Act), and "Zákon o hornickém zákoně" (Mining Law). The status of integration is indicated by the color: dark blue for "částečně integrováno do NSÚ" (partially integrated into NSÚ) and yellow for "neintegrováno" (not integrated).
- MZdr (Ministry of Health):** This sector is represented by orange and yellow segments. It includes laws such as the "Zákon o ochraně zdraví" (Health Protection Act), "Zákon o lázeňském zákoně" (Spa Act), and "Zákon o ochranném zákoně" (Protective Act). The status of integration is indicated by the color: orange for "částečně integrováno do NSÚ" (partially integrated into NSÚ) and yellow for "neintegrováno" (not integrated).

The chart shows that the MZp sector has the highest number of laws and regulations integrated into NSÚ, while the MZE sector has the lowest. The status of integration is indicated by the color: green for "částečně integrováno do NSÚ" (partially integrated into NSÚ), yellow for "neintegrováno" (not integrated), and grey for "částečně integrováno do NSÚ" (partially integrated into NSÚ).



# Integrace dotčených orgánů

- Částečná integrace DO např.:
  - Státní památková péče (závazné stanovisko, vyjma staveb v ochranném pásmu KP, NKP, památkové rezervace nebo zóny)
  - Báňské úřady (vyjádření, SÚ povoluje zákonem stanovené stavby)
  - AOPK (závazné stanovisko v chráněných územích, nebo jejich ochranných pásmech, v Evropsky významných lokalitách nebo v ptačích oblastech)
- Neintegrované DO např.:
  - HZS – vyjádření
  - Veterinární správa – závazné posudky a vyjádření



# Územní plánování

- Pořizování v přenesené působnosti (dnešní stav)
- Schvalování v samostatné působnosti (dnešní stav)
- Vydávání územně plánovací dokumentace formou upraveného opatření obecné povahy (ve věcném záměru byla i varianta obecně závaznou vyhláškou)
- Nově bude možné podávat pouze připomínky, podávání námitek nebude umožněno
- Bude sjednocen postup pořizování všech územně plánovacích dokumentací
- Proces projednávání bude zjednodušen, společné jednání a veřejné projednání bude moct proběhnout v jeden den
- Obce budou nadále moci využívat služeb externích pořizovatelů, (dnes „létající pořizovatel“, nově „osoba oprávněná k pořizování“)



# Územní plánování

- Návrat k současným názvům územně plánovacích dokumentací
- Politika územního rozvoje zanikne, na úrovni státu bude pořizován tzv. územní rozvojový plán (již novelou zákona č. 416/2009 Sb., ovšem v redukované formě)
- Pořízení územního plánu nadále nebude pro obce povinné (přestože 93 % obcí územní plán má)
- Obsah dokumentací vychází z dnešního stavu, bude stanoven v příloze zákona
- Zastavěné území bude vymezeno z moci úřední pro všechny obce, které nemají územní plán



# Územní plánování

- Územně plánovací dokumentace budou v elektronické formě, ve strojově čitelném formátu ve vektorech (již dnes)
- Územně plánovací dokumentace v jednotném standardu (vyhláška bude nejpozději 2023)
- Politika architektury a stavební kultury České republiky bude zakotvena v zákoně jako strategický dokument s celostátní působností, který určuje vizi, cíle a opatření k dosažení kvality vystavěného prostředí (vydána vládou 2015, bude aktualizována)





# Územní plánování

- **Plánovací smlouva** je smlouva mezi stavebníkem a obcí/krajem nebo vlastníkem veřejné infrastruktury
- Obsahuje vzájemnou povinnost stran poskytnout si součinnost při uskutečnění záměru a postupovat ujednaným způsobem
- Obsah plánovací smlouvy, včetně určení, k čemu se smluvní strany mohou zavázat, je určen zákonem
- Plánovací smlouvu uzavíranou obcí/krajem schvaluje příslušné zastupitelstvo
- Plánovací smlouva může být dobrovolná či tzv. podmiňující: v územním, resp. regulačním plánu lze vymezit plochu/koridor, resp. záměr, pro nějž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. ÚP a RP pak stanoví podmínky a lhůtu pro její uzavření (max. 4 roky), ÚP i základní obsah plánovací smlouvy.



# Kategorie staveb

- stavba do 25m<sup>2</sup> a do 5m výšky s 1 nadz. podlažím, podsklepená do hloubky 3m - na pozemku RD
- skleník do 40m<sup>2</sup> a do 5m výšky bez podsklepení
- bazén do 40m<sup>2</sup> na pozemku RD
- běžný dobíjecí bod
- stavby obnovitelných zdrojů energie s celkovým instalovaným výkonem do 20 kW

Drobné stavby

Ostatní stavby

Jednoduché  
stavby

Vyhrazené  
stavby

- stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci s 2 nadz. a 1 podz. podlažím
- podzemní stavby do 300m<sup>2</sup> a do 3m hloubky
- garáže do 5m výšky podsklepené do 3m hloubky

- stavby dálnic
- stavby drah
- letecké stavby
- velké vodní nádrže
- stavby a zařízení přenosové soustavy
- výrobní elektřiny o celkovém výkonu 100 MW
- stavby jaderných zařízení



# Kategorie staveb

KATEGORIE STAVEB	POVOLENÍ STAVEBNÍHO ÚŘADU	ZPŮSOB PROVEDENÍ	STAVBYVEDOUCÍ, STAVEBNÍ DOZOR	ZPRACOVATEL DOKUMENTACE
<b>DROBNÉ STAVBY</b>	Nevyžadují	Svépomocí	Stavební dozor nebo stavbyvedoucí	Není stanoven
<b>JEDNODUCHÉ STAVBY</b>	Vyžadují	Svépomocí	Stavební dozor nebo stavbyvedoucí	Kvalifikovaná osoba nebo projektant (např. u stavby pro bydlení)
<b>VYHRAZENÉ STAVBY</b>	Vyžadují	Stavební podnikatel	Stavbyvedoucí (autorizovaná osoba)	Projektant (autorizovaná osoba)
<b>OSTATNÍ STAVBY</b>	Vyžadují	Stavební podnikatel	Stavbyvedoucí (autorizovaná osoba)	Projektant (autorizovaná osoba)



## Úkony před zahájením řízení

- Předběžná informace (na základě žádosti vydá stavební úřad do 30 dnů)
- Vyjádření, koordinované vyjádření, závazné stanovisko (na základě žádosti vydá dotčený orgán do 30 (60) dnů), nevydá-li → fikce souhlasu
  - Vyjádření vlastníka veřejné dopravní nebo technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení (na základě žádosti vydá vlastník technické infrastruktury do 30 (60) dnů)



# Proces povolování staveb

Žadatel

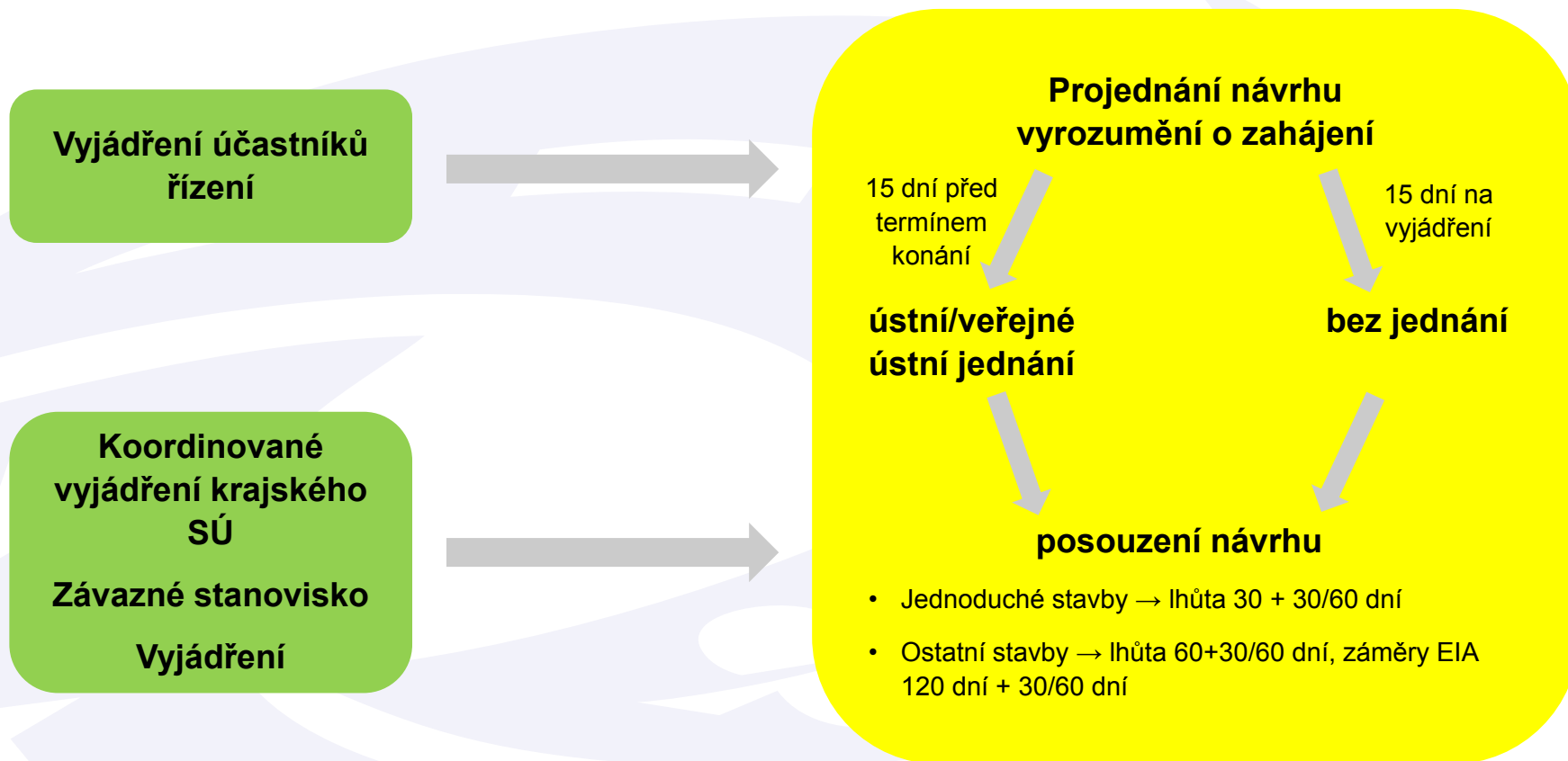


## Žádost

- **Formulář obsahující obecné náležitosti návrhu**
- **Přílohy:**
  - Dokumentace pro povolení záměru
  - Koordinované vyjádření krajského stavebního úřadu
  - Vyjádření/závazné stanovisko neintegrovaných dotčených orgánů
  - Vyjádření vlastníků dopravní a technické infrastruktury
  - Plánovací smlouva, je-li vyžadována nebo uzavřena
  - Souhlas vlastníka
  - Závěr zjišťovacího řízení, pokud byl vydán
  - Další podklady vyžadované jinými právními předpisy

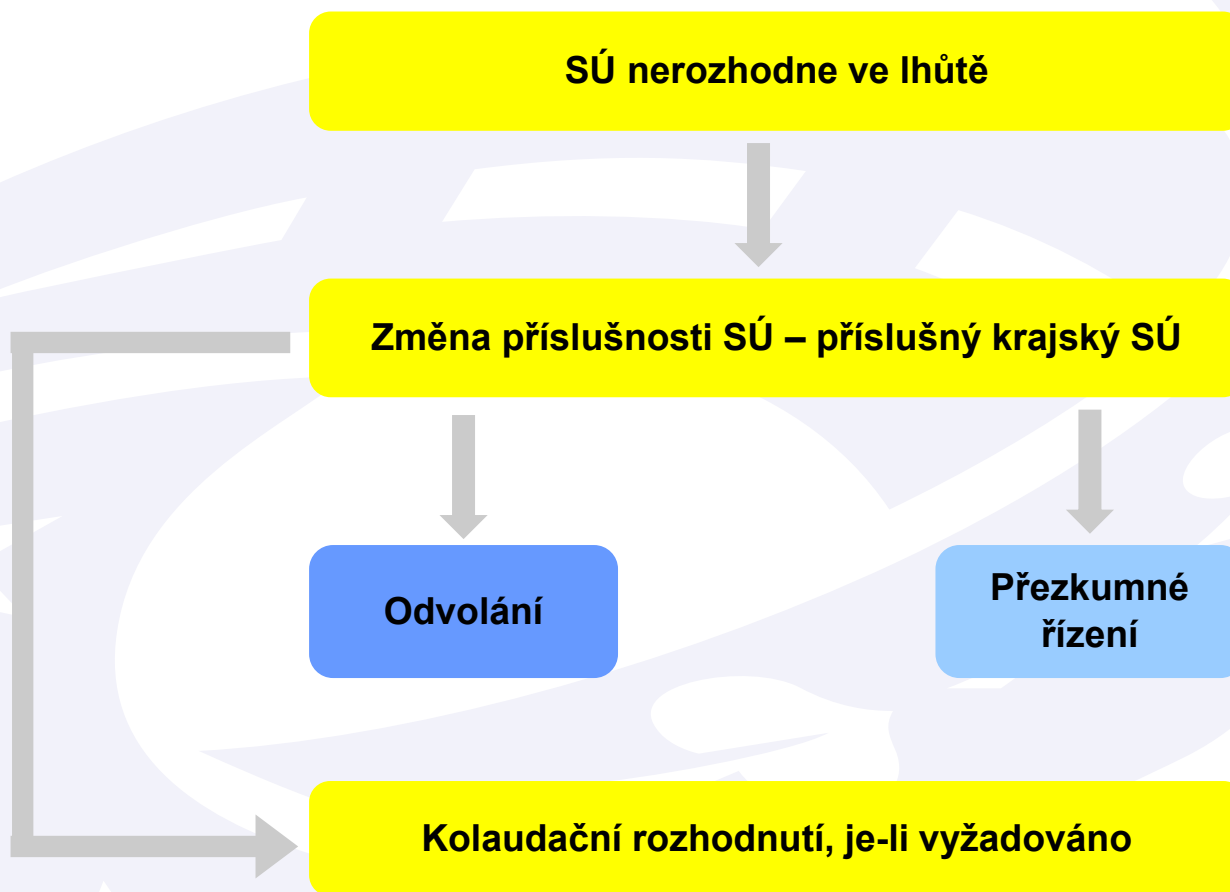


# Proces povolování staveb





# Proces povolování staveb





## Zrychlené povolení

- Vydává se jako první úkon v řízení
  - Úplný návrh
  - Souhlas všech účastníků řízení s povolením záměru
  - Záměr splňuje zákonné požadavky
- **nelze u záměru, který vyžaduje EIA**





## Černé stavby

- Zpřísnění stávajících podmínek
- Institut dodatečného povolení stavby zachován, ale výrazně omezen a podmíněn:
  - prokázáním dobré víry (prokazuje stavebník)
  - souladem záměru se všemi požadavky příslušných právních předpisů bez nutnosti výjimky
  - uhrazením pokuty



# Soudní přezkum – Posílení apelačních prvků

- Přezkum ÚPD
- Přezkum povolení SÚ
- Apelační princip
- Speciální místní příslušnost



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

**Děkuji za pozornost**