

P
O
R
A
D
C
E

3-4

STAVEBNÍ ZÁKON

komentované úplné znění
zákona po novelách

2026
31. ročník



■ Poradce 5/2026

Zákon o zaměstnanosti

(komentář, autor JUDr. Ladislav Jouza)



Zákon č. 120/2025 Sb. významným způsobem mění zákoník práce tím, že ukotvuje do ekonomiky našeho státu moderní a flexibilní trh práce. Tato reforma je také s účinností od 1. ledna 2026 doprovázena novelou zákona o zaměstnanosti, která mění systém podpory v nezaměstnanosti, přináší vyšší finanční podporu a lepší ochranu uchazečů o zaměstnání, zejména posiluje ochranu osob nad 52 let, zvyšuje podporu pro uchazeče bez předchozích příjmů, ruší snížení podpory při dobrovolném odchodu ze zaměstnání a motivuje k účasti na rekvalifikacích.



legislativa

■ STAVEBNÍ ZÁKON

zákon č. 283/2021 Sb. s komentářem. 2

JUDr. Jiří Ploš

ČÁST PRVNÍ

ČÁST DRUHÁ

ČÁST TŘETÍ

ČÁST ČTVRTÁ

Hlava I

Hlava II

Hlava III

Hlava IV

Hlava V

ČÁST PÁTÁ

ČÁST ŠESTÁ

Hlava I

Hlava II

Hlava III

Hlava IV

Hlava V

Hlava VI

Hlava VII

Hlava VIII

Hlava IX

ČÁST SEDMÁ

ČÁST OSMÁ

ČÁST DEVÁTÁ

ČÁST DESÁTÁ

ČÁST JEDENÁCTÁ

ČÁST DVANÁCTÁ

ÚVODNÍ USTANOVENÍ. 19

ORGANIZACE A VÝKON VEŘEJNÉ

SPRÁVY. 28

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ. 45

STAVEBNÍ PRÁVO HMOTNÉ. 122

Požadavky na výstavbu. 122

Požadavky na výrobky pro stavby. 127

Systém stavebně technické prevence. 127

Činnosti ve výstavbě. 127

Povinnosti osob při přípravě, provádění, užívání a odstraňování staveb, zařízení a terénních úprav. 129

VYVLASTNĚNÍ. 156

STAVEBNÍ ŘÁD. 157

Obecná a společná ustanovení. 157

Úkony před zahájením řízení. 158

Řízení o povolení záměru. 160

Řízení o výjimce z požadavků na výstavbu. 172

Náhrada za škodu. 172

Řízení o užívání. 173

Odstraňování staveb a terénních úprav. 177

Mimořádné postupy. 182

Nález. 183

INFORMAČNÍ SYSTÉMY VEŘEJNÉ

SPRÁVY. 224

VÝKON ČINNOSTI

AUTORIZOVANÝCH INSPEKTORŮ. 247

KONTROLA A OPATŘENÍ K NÁPRAVĚ. 253

PŘESTUPKY. 259

SOUDNÍ PŘEZKUM. 262

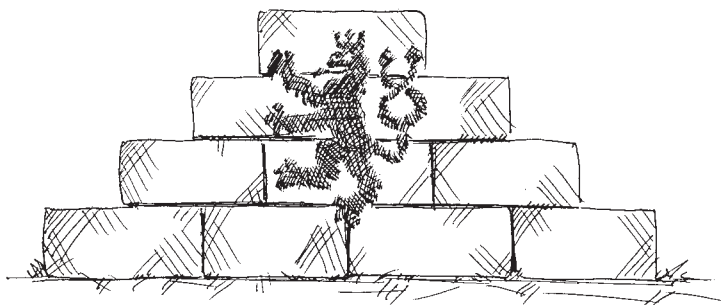
USTANOVENÍ SPOLEČNÁ, PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ. 263

■ Prováděcí právní předpisy ke stavebnímu zákonu. 306

Stavební zákon

Zákon č. 283/2021 Sb. s komentářem

JUDr. Jiří Plos



Předchozí komentář k tomuto zákonu jsme uzavřeli konstatováním, že bylo-li cílem zákonodárcovým dosáhnout novou právní úpravou skutečného pokroku oproti stávajícímu stavebnímu zákonu, pak nutno konstatovat, že se toto očekávání odborné veřejnosti nepodařilo – přes dílčí přínosy – naplnit. Je v této souvislosti také nutno připomenout, že sama digitalizace a elektronizace veřejné správy, projektování a provádění staveb není zárukou rychlejšího postupu rozhodování ve výstavbě a realizace stavebních záměrů. Digitalizace a elektronizace nejsou účelem, nýbrž prostředkem, nástrojem; pokud tento nástroj bude součástí stavebním zákonem špatně nastavených pravidel (a to zatím, přinejmenším v územním plánování také je), bude špatně fungovat.

Namísto slibovaného zjednodušení procedur nastalo vytvoření řady procedur nových (prvoinstanční orgány obcí, krajů, DESÚ a jeho poboček, MMR, MD, MPO), návrat k resortně rozbu-
 jelému instrumentáři s oslabením možností koordinace a kooperace, návrat možnosti námítky
 systémové podjatost – a mnoho dalšího. Českému stavebnímu právu se již desítky let nedaří.

■ **Důvody pro vydání nového stavebního zákona a dosavadní vývoj nové právní úpravy [novelizace provedené v letech 2023, 2024 a 2025]**

Před necelými čtyřmi lety jsme v tomto komentáři uvedli novou právní úpravu stavebního práva. Než se rok s rokem sešel, a to již v legisvakanční lhůtě, byl tento zákon rozsáhle novelizován – a jak je patrné, **novelizace se opakovaly a opakují pravidelně několikrát ročně; v roce 2023 dvakrát, v roce 2024 třikrát a v tomto roce 2025 už rovněž čtyřikrát.** Prakticky cele vzala za své koncepce státní stavební správy. Systém stavebních úřadů se vrátil víceméně ke své původní podobě – obohacen byl pouze o nově se uplatňující ústřední orgány státní správy, a to ministerstvo dopravy a ministerstvo průmyslu a obchodu, a to jako odvolací orgány k Dopravnímu a energetickému stavebnímu úřadu zřízenému na místě původního Speciálního a odvolacího stavebního úřadu. A jen v těsném závěsu se zhroutil (od samého počátku mimořádně nekvalifikovaně připravovaný) systém digitalizace státní správy ve výstavbovém procesu – a bylo nutno sáhnout po právně poněkud sporném přechodném „bypassu“, tj. propojení nového stavebního zákona s předchozími systémy správního rozhodování ve výstavbě, resp. s uvolněním požadavků na využití elektronických postupů podle nového stavebního zákona a sístaci jeho vybraných ustanovení. A je mimo veškerou pochybnost, že systém územního plánování, který byl prakticky cele koncepčně přejet z minulých právních úprav, bude muset být komplexně přepsán a z tohoto důvodu tudíž také stavební zákon jako celek rozsáhle novelizován. V současnosti je na ministerstvu pro místní rozvoj připraven dokument, vycházející z analýz provedených již během přípravy tohoto stavebního zákona v letech 2020 a 2021 společností Deloitte srovnáním evropských plánovacích systémů, který představuje zásadní změnu pojetí [dokument společnosti Deloitte byl zpracován pod názvem

„Analýza, doporučení a legislativní návrhy reformy stavebního zákona v oblasti územního plánování – Návrh reformy územního plánování“]. Jedná se (mělo by se jednat!) o návrat k „plánování“ v původním smyslu toho slova, nikoliv tedy k jakkoliv vysvětlovaným a obhajovaným náhradám správního rozhodování, do něhož celý systém předchozího stavebního zákona klesl a který, žel, nový zákon fakticky převzal, namísto rozvrhu budoucího rozvoje území a volby strategie.

Nový stavební zákon tak nabral trajektorii obdobnou stavebnímu zákonu z roku 2006; ten byl za dobu své patnáctileté, resp. sedmnáctileté existence novelizován třicetkrát, z toho nejméně třikrát velmi rozsáhle. Nový stavební zákon z roku 2021 stihl být za dobu své čtyřleté existence (z toho o něco více než jeden rok účinného) novelizován již desetkrát, z toho již jednou zásadně koncepčně a nejméně druhá koncepční novela ho, jak jsme uvedli výše, čeká.

V roce 2021 byl tedy po delší, avšak málo přínosné debatě a přípravě, vydán nový stavební zákon pod č. 283/2021 Sb.; souběžně s ním byl vydán též změnový zákon č. 284/2021 Sb., kterým bylo novelizováno více než padesát s výstavbou souvisejících zákonů (z nichž mnohé byly rovněž opakovaně novelizovány s dalšími novelami stavebního zákona). Nekvalita připraveného právního předpisu, neprojednané otázky, zejména související s organizací veřejné moci a s územním plánováním, vedly zákonodárce ke kroku, který by měl být v normálních podmínkách buď zcela nepřijatelný, nebo alespoň absolutně výjimečný – k rozsáhlé novele zákona v legisvakanční lhůtě, přičemž je zřejmé, že takto rozsáhlá novela nebude (nebyla) jediná; jak jsme uvedli výše, celá část územního plánování z dílny ministerstva pro místní rozvoj neopustila, žel, podobu nastolenou v roce 2006 (po novele předchozího zákona z roku 1976, provedenou v roce 2000), kterou bylo územní plánování „direktivizováno“ a „centralizováno“, přestože výsledky analýzy, zadané MMR společností Deloitte ke srovnání plánovacích systémů evrop-

ských, byly zjevně s ministerstvem sledovanou koncepcí v rozporu. Ne dosti na tom, současně novely stavebního zákona byl opět též zákon změnový, doplněný navíc zákon o jednotném environmentálním stanovisku z dílny ministerstva životního prostředí a zákony o obnovitelných zdrojích energie z dílny ministerstva průmyslu a obchodu.

Komentář ke změnové části stavebního zákona, jakož i k zákonu o jednotném environmentálním stanovisku, změnovém zákonu k němu a k navazujícím následným novelám některých dalších zákonů ponecháváme stranou, avšak v rámci dalšího výkladu alespoň na nejvýznamnější souvislosti upozorníme, neboť se jedná o změny téměř 60 souvisejících zákonů, přičemž i v těchto novelizovaných právních předpisech jsou mnohdy skryty značné problémy, s nimiž bude aplikační praxe zápolit. Za potřebné však považujeme připojit alespoň základní informaci o prováděcích právních předpisech, které byly vydány, jak je u nás už celkem vžitou praxí, jen těsně před nabytím účinnosti stavebního zákona v plném rozsahu (tedy v tom plném rozsahu, který zbyl po nevydařené digitalizaci), přičemž u některých se již rovněž připravuje novela (požadavky na výstavbu) a u některých to lze vbrzku očekávat (o dokumentaci staveb).

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, který nabyl v plném rozsahu (byť následně s některými omezeními způsobenými kolapsem digitalizace stavebního řízení) účinnosti k 1. červenci 2024; byl však již v legisvakancí lhůtě pětikrát novelizován, a to zákonem č. 195/2022 Sb. poprvé, zákonem č. 152/2023 Sb. podruhé a velmi rozsáhle; v tomtéž roce znovu a potřetí zákonem č. 465/2023 Sb. Jen některé části stavebního zákona, týkající se okruhu „vyhrazených staveb“ podle přílohy č. 3 stavebního zákona, nabyly účinnosti již dne 1. ledna 2024, aniž se to však jakkoliv podstatným způsobem projevilo ve správní praxi. Od té doby byl tento zákon opakovaně novelizován znovu, a to počtvrté zákonem č. 126/2024 Sb., o němž se zmíníme dále podrobněji, dále zákonem č. 183/2024 Sb., jímž

se novelizuje zákon o ochraně zemědělského půdního fondu a jímž je zároveň novelizováno znění přílohy č. 3 písm. d) stavebního zákona, uvádějícího výčet vyhrazených staveb. Toto ustanovení tedy nově zní: „d) *strategické investiční stavby podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury*“. Nejvýznamnější část prvé z obou novel přináší nový instrument bytové výstavby – dostupné nájemní bydlení. Následovala zásadní překlenovací novela zákonem č. 437/2024 Sb. (tzv. bypass), jímž bylo nutno uvést zpět do života postupy podle předchozí právní úpravy, a v roce 2025 pak tři další novely, o nichž pojednáváme níže.

Rozsáhlejší změna stavebního zákona byla provedena zákonem č. 126/2024 Sb., kterým se mění zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Důvodem pro vydání tohoto zákona bylo zavedení některých nových pojmů do správní rozhodovací praxe, a to zejména pojem „dům pro dostupné nájemní bydlení“, jímž se rozumí „bytový dům, k němuž je uzavřena plánovací smlouva o dostupném nájemním bydlení, nebo který je jako dům pro dostupné nájemní bydlení vymezen v regulačním plánu vydaném obcí, která je stavebníkem“ (jak zní nově vložené písmeno q) do ustanovení § 13 stavebního zákona. Toto pojmové rozšíření souvisí s dosti neblahým stavem v bytové výstavbě a z toho plynoucí nízké dostupnosti, resp. praktické nedostupnosti bydlení, a to již i pro středně příjmové skupiny obyvatel. Neřeší se tím ovšem příčina, nýbrž pouhý příznak (symptom). Nedostatky v bytové výstavbě jdou především na vrub velmi problematického pojetí územního plánování a územního rozvoje, přebujelé a zbytnělé právní úpravy veřejného stavebního práva, a současně mimořádně fragmentarizované souvisící veřejné správy, čímž rozumíme především existenci velkého množství právem chráněných zájmů sledovaných množ-

stvím speciálních zákonů a reprezentovaných dotčenými správními orgány, pravidelně neschopnými vzájemné dohody, jakkoliv je jim takový postup součinnosti vedoucí k dohodě platným právem výslovně uložen (§ 136 odst. 6 v souběhu s ustanoveními § 6 až 8 správního řádu).

Jádrem této novely je zcela nově formulovaný díl 2 v části šesté hlavy III stavebního zákona, upravující **Zvláštní ustanovení o řízení o povolení záměru domu pro dostupné nájemní bydlení**, a to v § 201 a § 202 stanovené podmínky a náležitosti nově koncipované žádosti o povolení záměru domu pro dostupné nájemní bydlení, není-li stavebníkem obec sama.

Z uvedených podmínek je zřejmé, že tu zákonodárce usiluje o stanovení specifických podmínek pro uzavírání smluv, čímž ovšem nahrazuje postup, který by měl být standardem – to jest, že se jedná především o smluvní vztah, jehož podmínky přísluší dohodnout právě těmto smluvním partnerům a že do tohoto smluvního vztahu opět paternalisticky vstupuje a intervnuje státní správa. Nicméně z hlediska příčin neutešených bytových poměrů v českém prostředí se tím nic zásadního nemění na tuhosti a neefektivitě celého plánovacího systému. Tento přístup lze ilustrovat na příkladu auta, které má nekvalitní převodovku a špatně řadí, přičemž nápravným řešením je přidání nového šestého řadicího stupně k dosavadním pěti.

Další novela byla provedena zákonem č. 183/2024 Sb., kterým byl především rozsáhle novelizován zákon o ochraně zemědělského půdního fondu. Přestože ustanovení stavebního zákona přímo dotčené touto novelou je položka v příloze č. 3 (vyhrazené stavby) a související přechodné ustanovení, **zásadní dopady bude mít především v rámci územního plánování a při povolování staveb.**

Zcela zásadní novelu však představuje rozsahem sice relativně malé, svými důsledky však mimořádné nově vložené ustanovení § 334b – Použití informačních systémů stavební správy v přechodném období, jímž se pro účely novely rozumí podle odst. 1 doba od poloviny prosince 2024 do 31. prosince

2027. Tato novela byla nazvána „bypasssem“, neboť se jím umožňuje užívat postupy a instrumentář podle předchozí právní úpravy, a to v důsledku fatálně nezvládnuté přípravy a následně přechodu na systém digitalizované stavební správy. Novela ruší v přechodném období povinnost užití některých ustanovení zákona, která ukládají stavebním úřadům, orgánům územního plánování a dotčeným orgánům povinnost evidovat úkony v řízení a postupy v informačních systémech stavební správy; pozastavuje se nutnost využívat informační systémy stavební správy při výkonu jejich působnosti.

I v tomto roce (2025) byl stavební zákon novelizován opakovaně, nejprve jen dílčími drobnějšími úpravami zákonem č. 23/2025 Sb. [o elektronických komunikacích, a to v § 34a odst. 2] a zákonem č. 39/2025 Sb. [o zajišťování obrany ČR, a to v § 170 odst. 1 písm. c)], avšak znovu podstatně a rozsáhle zákonem č. 87/2025 Sb., kterým byl novelizován zákon o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích (energetický zákon), tzv. OZE III, který zasáhl do stavebního zákona v řadě ustanovení [§ 30a, § 156 až 167, upravujících v rámci stavebního práva hmotného především náležitosti výkonu odborných činností a požadavků na kvalifikaci, jakož i požadavků na dokumentaci, s čímž souvisí i novelizovaná ustanovení § 230, § 232, § 243 a 245, § 302 a 333 a změny v příloze č. 1 – drobné stavby, a v příloze č. 2 – jednoduché stavby]. Rozsah těchto novel svědčí, mimo jiné, též o malé pružnosti nové právní úpravy.

A následně v červenci tohoto roku zákonem č. 248/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie), který nabyl účinnosti prakticky ihned s jeho vyhlášením (25. 7. 2025); tímto zákonem bylo dotčeno znovu přes dvacet ustanovení – opět v souvislosti se zaváděním

OZE. Jedná se především o ustanovení souvisící s územním plánováním, to jest s vymezováním oblastí definovaných v § 2 písm. b) a c) citovaného zákona, a to

- a) nezbytných oblastí, jimiž se rozumí oblasti vymezené s ohledem na potenciál pro výrobu energie z obnovitelného zdroje energie v rozsahu významném pro splnění vnitrostátních příspěvků České republiky k celkovému cíli Evropské unie v oblasti obnovitelných zdrojů energie stanovených Vnitrostátním plánem České republiky v oblasti energetiky a klimatu,
- b) akceleračních oblastí, jimiž se rozumí oblasti vymezené za účelem urychlení využití obnovitelného zdroje energie.

Vymezování těchto oblastí pro účely instalace záměrů pro využití obnovitelného zdroje energie, definovaných v tomtéž ustanovení pod písmenem a) takto:

1. stavba, soubor staveb nebo zařízení pro výrobu energie z obnovitelného zdroje energie nebo stavba, soubor staveb nebo zařízení využívající pro výrobu energie kombinaci různých druhů obnovitelných zdrojů energie,
2. změna stavby, souboru staveb nebo zařízení podle bodu 1,
3. stavba nebo zařízení nezbytné pro připojení stavby, souboru staveb nebo zařízení podle bodu 1 k distribuční, přenosové nebo přepravní soustavě, s
4. stavba, soubor staveb nebo zařízení sloužící pro ukládání energie vyrobené stavbou, souborem staveb nebo zařízení podle bodu 1, které jsou připojeny ve stejném místě připojení,
5. technická a dopravní infrastruktura nezbytná pro provoz stavby, souboru staveb nebo zařízení podle bodu 1, s výjimkou staveb a zařízení distribuční, přenosové a přepravní soustavy, a
6. stavba, soubor staveb, zařízení nebo jiné opatření sloužící k vyloučení nebo zmírnění nepříznivých dopadů stavby, souboru staveb nebo zařízení podle bodu 1 do území,

je svěčeno všem třem správním úrovním: státu v územním rozvojovém plánu a prostřednictvím vydání územních opatření pro případy území a záměrů celostátně významných, popřípadě záměrů s mezinárodním přesahem – krajům v zásadách územního rozvoje a prostřednictvím vydání územních opatření pro případy záměrů nadmístních – obcím v územních plánech. Tyto skutečnosti se následně promítají i do příslušných příloh stavebního zákona, a to přílohy č. 6, 7 a 8. Zdá se, že ideologický přístup zcela převládl a zákonodárce se snaží otevřít podnikatelským subjektům v tomto segmentu energetiky dveře bez ohledu na technickou a technologickou připravenost. **Obcím se dokonce výslovně v § 122 odst. 3 ukládá zdůvodňovat případnou obranu před přílivem solárních panelů a větrníků v nezastavěném území zdůvodněním „veřejným zájmem“;** tedy opačný gard než dosud, neboť umísťování solárních panelů a větrníků se považuje za veřejný zájem a oba zákony, jak zákon č. 87/2025 Sb., tak zákon č. 249/2025 Sb., vytvářejí prostor pro rychlé povolování podobných zařízení. Souvisí rovněž s povolováním záměrů, neboť lze využívat i formátu územního opatření jakožto opatření obecné povahy.

Další podstatnou úpravou v souvislosti s touto novelou je výčet drobných staveb nepodléhajících povolovacím procesům, a to rozsáhlou změnou ustanovení bodu 12 v příloze č. 1 v odstavci 1 písm. a).

Z uvedených zákonů souvisících s energetikou je zřejmé, že se tu v rámci „dobra a veřejného blaha“ ukládají vlastníkům mnohé povinnosti, jimž musí dostát v relativně krátkém časovém období. Tyto povinnosti představují nejen zvýšené nároky na investiční prostředky, ale také na zajištění jejich provozu a údržby, což se zcela nepochybně projeví v rozpočtech obcí (ale také jejich občanů jakožto vlastníků nemovitostí). Přičteme-li k tomu též zavedení emisních povolenek, jedná se o mimořádnou zátěž, která se promítne do životních nákladů vlastníků. V případě sociálně slabších pak nepochybně též do

obecních rozpočtů s nárůstem požadavků na podporu sociálními dávkami.

Nejvýznamnějším a nejcharakterističtějším rysem nové právní úpravy je mimořádná míra centralizace správy v území a ingerence státu na všech úrovních správy území, a to bez ohledu na návrat k systému stavebních úřadů na obcích. Je ovšem jen naivní představa, že takto rozsáhlou ingerencí státu se dosahuje vyšší kvality. Ostatně již při projednávání zákona v Poslanecké sněmovně (a následně v Senátu) povstal proti této koncepci zřetelný odpor, který vyústil v deklaraci opozičních politiků, že jsou odhodláni v případě volebního vítězství (a to také nastalo) do nově schváleného zákona velmi radikálně zasáhnout. Stavební zákon ovšem představuje jednu z páteřních norem veřejného práva; její schvalování by mělo být dosaženo po řádné rozpravě – především ve fázi přípravy věcného záměru – maximálně konsensuálně všemi politickými subjekty. Zejména by neměla nastat situace, při níž se texty návrhů od výchozích koncepčních principů zásadně opakovaně odchýlí. Konce prosazení nové právní úpravy silou a bez ohledu na případné výhrady opozice ilustruje ostatně osud předchozího zákona č. 183/2006 Sb.

Vydání nového stavebního zákona následovalo po necelých patnácti letech platnosti předchozí právní úpravy. Zákon č. 50/1976 Sb. byl novou právní úpravou nahrazen po třiceti letech a byl připraven pro jiné právní a ekonomické prostředí, podařilo se ho aktualizovat nečetnými, zato promyšlenými novelami. Dosavadní stavební zákon byl během své existence novelizován třicetkrát, z toho třikrát zcela zásadně, aniž se podařilo vady této právní úpravy napravit; smutnou skutečností je, že nepovedeným uvedením nového stavebního zákona do praxe bylo dokonce nutno se v určitém rozsahu k předchozí právní úpravě, resp. postupům podle této právní úpravy zavedeným, vrátit (novelou provedenou zákonem č. 437/2024 Sb.).

Nedostatky předchozího stavebního zákona není asi třeba znovu detailně uvádět; opakovaně jsme se o nich zmiňovali v našich předchozích

komentářích a byly rovněž předmětem veřejné rozpravy v souvislosti s nedostatky veřejné správy v procesu výstavby, které nás řadí dle mezinárodních institucí dlouhodobě na velmi nelichotivé 157. místo mezi ostatními cca 198 státy světa ve zdoluhavosti povolovacích procesů a nevykonnosti veřejné moci! Na druhou stranu platí, že nedostatky netrpí pouze stavební zákon, nýbrž celé právní prostředí v tomto státě obecně, specificky pak v systému veřejného práva velkou atomizací a resortností (fragmentarizací), zbytnělostí a vzájemnou kolizností právních předpisů, institucionální složitostí, kompetenční roztržičností a nepřehledností, instrumentální i procesní komplikovaností vedoucí k alibismu a neodpovědnosti (pokud možno ve věci nerozhodnout, při rozpornostech nehledat logické a smysluplné kompromisy, rozhodnutí raději rušit, než samostatně rozhodnout). Ve stavebním právu narůstalo postupně množství procesů (často se vzájemně překrývajících – územní a stavební řízení), aniž byly v praxi využívány (viz poslední zásadní novelu minulého stavebního zákona: *územní řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, společné územní a stavební řízení, společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, zjednodušené územní řízení, územní souhlas, společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru či ohlášení*).

Systém závazných stanovisek, vydávaných dotčenými orgány, který měl stavebně právní procesy urychlit, skončil stejně, jako předchozí systém podmiňujících správních rozhodnutí. Důsledkem je nesmyslně dlouhá doba povolování stavebních záměrů, které nakonec k lepší ochraně veřejných zájmů nevedly a nevedou. Předchozí stavební zákon byl za nedlouhou dobu své účinnosti tolikrát novelizován, aby – slovy důvodové zprávy – „české stavební právo dospělo do stavu, ve kterém už nestačí pouhá další novelizace. V posledních letech bylo přijato několik tzv. velkých (rozsáhlých a současně ambiciózních) novel stavebního zákona a souvisejících předpisů. Ty však nedosáhly v dostatečné míře zamýšlených cílů“. Poctivě by bylo říci, že nikoli dostatečně, nýbrž prakticky vů-

bec – ba spíše naopak! Nicméně se jeví, že nový stavební zákon nabral obdobnou trajektorii.

Nová právní úprava si v původních verzích zá-
měru předsevzala sledovat tyto základní prin-
cipy nového stavebního práva oproti dosa-
vadní právní úpravě:

- **institucionální změny** (vytvoření jednot-
ného modelu státně správního vyjmutého
z modelu veřejné správy; maximální inte-
grace stavebních úřadů a dotčených orgá-
nů a zásadní reorganizace dotčených orgá-
nů; odstranění systémové podjatosti; vznik
Nejvyššího stavebního úřadu; posílení ne-
závislosti výkonu úřední činnosti a odpov-
ědnosti za způsobenou újmu; nové posta-
vení obcí jako dotčených orgánů; posílení
odpovědnosti stavebních úřadů za výsle-
dek řízení);
- **důsledná digitalizace stavební agendy**
(od nástrojů územního plánování, přes pro-
jektové dokumentace staveb až po elektro-
nický spis stavebních úřadů; portál staveb-
níka);
- **změny v územním plánování** (posílení
územních samospráv v územním plánování
– samostatná působnost obcí a krajů i v po-
řizování; sjednocená a jednodušší struktura
dokumentací; jednodušší obsah dokumen-
tace s možností odchylek; princip kontribu-
cí a posílení významu plánovacích smluv;
úprava opatření obecné povahy, kterým
se jednotlivé nástroje územního plánová-
ní vydávají);
- **procesní změny** (zavedení závazných pro-
cesních lhůt; koordinace stanovisek/vyjád-
ření v rámci organizace stavebních úřadů;
zrušení duality územního a stavebního ří-
zení – jedno veřejnoprávní řízení; konec
instančního ping-pongu mezi stavebními
úřady různých stupňů i mezi stavebními
úřady a soudy důsledným zavedením ape-
lačního principu, to jest povinnost nadří-
zeného rozhodnout ve věci, ne pouze rušit
napadené rozhodnutí a vracet věc k další-
mu řízení);

- **řízení o povolení stavby** (důsledné pro-
sazení zásady koncentrace řízení; výsled-
kem jedno rozhodnutí integrující všechny
dosavadní modely; závazné lhůty v prvním
stupni řízení a následky jejich nedodržení;
prosazení principu apelačního v odvolacím
řízení);
- **odstraňování staveb** (rozlíšení mezi přípa-
dy odchylky od povolení s možností doda-
tečného povolení a vzniku stavby zcela bez
právního důvodu bez této možnosti; nákla-
dy spojené s odstraněním stavby, pokud ji
neodstraní stavebník, nese stát; povinnost
úhrady pokuty);
- **změny veřejného hmotného práva** (re-
vize, modernizace a sjednocení obecných
požadavků na výstavbu do jednoho práv-
ního předpisu spolu s eliminací multiplicit
chráněných zájmů s cílem je zpřehlednit,
zjednodušit a zajistit kvalitu architektury,
urbanismu a ochranu volné krajiny; jed-
nodušší koncepce obsahu dokumenta-
ce a soustředění všech typů dokumenta-
cí i podle speciálních předpisů v jednom
podzákoně předpisu; stanovení poža-
davků na projektování a provádění staveb,
zejména povinností stavebníka a vlastníka,
projektanta a stavitele);
- **změny v soudním přezkumu** (posílení
apelačních prvků v rozhodování správních
soudů; nepřipustnost žalobního bodu, ne-
byl-li účinně uplatněn v povolovacím řízení;
nepřipustnost žaloby sledující zjevné zne-
užití práva; zrychlení, zefektivnění a zkva-
litnění soudního přezkumu při zachování
ochrany veřejných subjektivních práv).

Deklaroval-li zákonodárce v důvodové zprávě k návrhu zákona, že mezi cíle rekodi- fikace patří zejména

- snaha o zajištění univerzálnosti, jednodu-
chosti, efektivity a férovosti jediného povo-
lovacího řízení při respektování práv všech
dotčených subjektů a ochrany veřejných zá-
jmů, s čímž souvisí i cíl

- celkového **posílení autonomní rozhodovací pravomoci stavební správy**, která by měl být koordinátorem vzájemně provázaných i si konkurujících soukromých i veřejných zájmů v území, a
- upozadění procesního postavení dotčených orgánů, aniž by došlo z hlediska věcného k oslabení ochrany jednotlivých tzv. složkových veřejných zájmů dotčených v procesu povolování staveb, na niž rezignovat nelze, pak se to novým zákonem podařilo pouze zčásti. Lze shrnout, že **nový stavební zákon především nepovede k podstatným a velmi potřebným změnám na úseku územního plánování**; ovšem je to právě územní plánování, kterým se nastavují pravidla pro utváření (to jest uspořádání a využívání) území a jehož prostřednictvím se mohou obce osobitě profilovat. Právě naopak: sjednocováním tzv. „legendy“, jejíž podobu lze spatřit ve vyhlášce č. 360/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, se celý systém nesmýslně zglajchaltuje.

Na půli cesty zůstala právní úprava stavebního práva hmotného, a to zejména v těch částech, které se týkají územní ekonomie. Stavební zákon by snad mohl vést k efektivnějšímu **(jednomu) povolovacímu řízení vedeného stavebním úřadem s následným účinným a efektivním soudním přezkumem**.

Již na počátku procesu legislativní přípravy byly totiž některé z deklarovaných principů opuštěny nebo rozmlženy. To se týkalo zejména části územního plánování, které se prakticky vrátilo k podobě stávající – a víceméně s drobnými úpravami trvá i po schválení poslanci. Obcím tak byla odňata působnost stavebních úřadů, avšak nebyla kompenzována ani silnějším postavením obcí v povolovacím procesu jako orgánu dotčeného (předvídaného ostatně § 136 odst. 2 správního řádu), nebyla jim přiznána samostatná působnost pořizování územních plánů a obsah územně plánovacích dokumentací zůstal zachován prakticky v původní podobě, a to přesto, že právě územním plánem a regulačním plánem nastavují obce pravidla výstavby ve svém území.

Podcenění územního plánování bude první významnou překážkou prosazení jednodušších přístupů v povolovacím řízení.

V povolovacím řízení nebyl důsledně aplikován ani princip koordinace. Zákon však od počátku nevedl ani k úplné integraci stavebních úřadů a dotčených orgánů, neboť mimo tento režim bylo samostatné postavení zachováno hasičskému záchrannému sboru, orgánům památkové péče a v určitém rozsahu též orgánům ochrany přírody a krajiny.

Ne dosti na tom. U této klíčové právní normy veřejného práva, jejíhož schválení a vydání by mělo být dosaženo konsensuálně celou politickou reprezentací, byla ještě v legisvakanci lhůtě realizována zásadní koncepční novela – a je velmi pravděpodobné, že i tuto právní normu potká osud předchozího stavebního zákona [2006] novelizovaného třicetkrát, z toho třikrát koncepčně zcela zásadně. Minimálně do části územního plánování bude nutno zasáhnout. Jak plyne z výsledků analýz společnosti Deloitte, která byla v minulosti pověřena podrobným průzkumem a analýzou evropských plánovacích systémů (a jejíž výsledky byly známy s dostatečným předstihem, aby mohly být zpracovány novou právní úpravou), odchyluje se (a to bezdůvodně) česká právní úprava od evropského standardu. Zejména směrem k centralizaci a etatizaci plánování.

■ Základní struktura nového stavebního zákona, srovnání s dosavadní právní úpravou a základní změny provedené vybranými novelami

Jaká je tedy struktura schváleného stavebního zákona? Především zůstává u koncepce jednoho právního předpisu pro územní plánování a stavební řád, avšak s výrazným rozšířením části hmotného stavebního práva, byť – jak poukážeme dále – ne zcela dotaženým. Celý zákon je rozdělen do třinácti částí a doplněn devíti přílohami. U každé jednotlivé části souhrnně popíšeme, co a v jakém rozsahu bylo novelizováno.

Podrobnější informace jsou následně uvedeny v příslušných pasážích stavebního zákona.

V **části první** je upraven předmět a jsou vloženy, obdobně jako v předchozím zákonu, pojmy, avšak podstatně obsáhleji. Řada pojmů, dříve uvedených v prováděcích vyhláškách, je definována nyní zákonem (pojmy územní plánování, mezi nimiž se právo podle pražských stavebních předpisů vrací k některým tradičním pojmům, například uliční a stavební čára; pojmy stavebního řádu s inovovanou definicí rodinného domu; pojmy ostatní, zejména se týkající jednotlivých aktérů výstavbového procesu).

■ **Novelou [SZ 2021/2023] první části** byl především zrušen pojem „koordinované vyjádření“, který byl klíčovým pojmem strukturální koncepce „státní stavební správy“, který je také opuštěn. Zpřesněna byla definice souboru staveb se stavbou hlavní. Staronově je definována politika územního rozvoje, která byla novým stavebním zákonem opuštěna, avšak s novelou se vrací. Doplněny byly dva, resp. tři podstatné pojmy, a to jednak pojem architektonická soutěž, pojem urbanistická soutěž a konečně pojem dozor projektanta (který se stává konečně vybranou činností ve výstavbě).

■ **Novelou [SZ 2024]** byla **první část** novelizována v ustanovení § 13, jímž byl nově vymezen pojem „dům pro dostupné nájemní bydlení“.

V **části druhé** jsou pojednány, obdobně jako v předchozí právní úpravě, organizace a výkon veřejné správy, a to obecně a s rozlišením výkonu v územním plánování a ve stavebním řádu. Ponecháním pořizování v režimu přenesené působnosti státní správy (proti vši věcné i právní logice) tak víceméně setrvává stávající model. Původně byl ústředním orgánem územního plánování míněn Nejvyšší stavební úřad, jemuž mělo příslušet obdobné postavení i ve věcech stavebního řádu. Jako jeho specifická součást byl koncipován „Specializovaný stavební úřad“. Ponechán byl i formát „jiných stavebních úřadů“ (MO, MV, MSp). V samostatném režimu pak bu-

dou MO a MV určovat opatřením obecné povahy „vymezená území“.

■ **Novelou [SZ 2021/2023]** byla tato **druhá část** stavebního zákona zcela zásadně koncepčně přepracována a důsledky této změny se promítají prakticky do celého právního předpisu, jakož i do řady zákonů v souvislosti s touto novelou rovněž novelizovaných (změnová ustanovení). Systém „státní stavební správy“ je opuštěn. Nejvyšší stavební úřad je zrušen a jeho místo zaujímá zpět ministerstvo pro místní rozvoj (MMR). Speciální stavební úřad je nyní nově koncipován jako Dopravní a energetický stavební úřad, který má dvě nadřízená ministerstva (MD a MPO). Soustava stavebních úřadů se vrací ke koncepci výkonu stavební správy prostřednictvím obcí a krajů v režimu přenesené působnosti. Lze důvodně předpokládat, že se s touto koncepcí vrátí rovněž jedna z významných procesních překážek, a to námitka podjatosti, resp. dokonce námitka systémové podjatosti. V souvislosti s jednotným environmentálním stanoviskem (JES) vstupuje do hry vedle ministerstva životního prostředí i MZe a MZd. Bylo-li záměrem zákonodárcovým co nejvíce systém stavební správy zkomplikovat a znepřehlednit, pak se to povedlo a rozbujelý resortismus byl potvrzen!

■ **Novelou [SZ 2025]** byla **druhá část** novelizována v ustanovení týkající se kvalifikačních požadavků.

V **části třetí** je pojednáno územní plánování; jak už bylo řečeno, zůstává prakticky zachován stávající (nefunkční) model pouze s některými drobnými odchylkami (například vymezení pojmu „charakter území“). Rozsáhlá pasáž je věnována „pořizování“ jakožto výkonu státní správy v přenesené působnosti, se zachováním principu určeného zastupitele, pouze s upřesněním jejich vzájemného vztahu, který však činí určeného zastupitele faktickým podřízeným a obec rukojmím pořizovatele, potažmo ministerstva, které je určeno arbitrem pro případy vzájemných sporů!

Podrobněji je v zákonu popsáno postavení a výkon dotčených orgánů. Do společných

ustanovení byly uvedeny některé obsahové náležitosti, zejména požadavky na úplné znění, na koordinační výkres, stanovení jednotný standard dokumentace, popis mapových podkladů. V obsahu nástrojů územního plánování byla ponechána dosavadní struktura podkladů a dokumentací (s novým názvem územní rozvojový plán, který nahradil politiku územního rozvoje) a byla pouze doplněna Politika architektury a stavební kultury ČR. Procesní náležitosti byly, oproti stávající právní úpravě, sjednoceny. Upraveny byly i některé zvláštní postupy a podmínky zrušení územně plánovací dokumentace a následky takového zrušení. Poněkud obšírněji je pojednáno vymezení zastavěného území a možnosti výstavby v území nezastavěném. Mezi nástroje územního plánování pak byla – oproti předchozí úpravě – zařazena územní opatření o stavební uzávěře a o asanaci území (avšak svěřené státu) a úprava vztahů v území (plánovací smlouva, náhrady za změnu v území).

■ **Novelou [SZ 2021/2023] třetí části** byla dosavadní koncepce jenom prohloubena. Vrácena byla Politika územního rozvoje, které je věnována řada nových ustanovení (§ 70, § 71 a nové § 71a až § 71e). V souvislosti s tím byl také pozměněna a doplněna koncepce územního rozvojového plánu (§ 74 an.). Jen drobnou pozitivní změnou je uvedení možnosti podmínit vymezení ploch nebo koridorů územním plánem, popřípadě regulačním plánem architektonickou nebo urbanistickou soutěží, jejíž definice je podána v první části [SZ 2021/2023] a vychází z mezinárodních standardů těchto soutěží, jak jsou obsaženy jednak v AutZ, jednak jakožto soutěž o návrh (§ 143 až § 150 ZVZ). Obecné vymezení tohoto typu závazku je obsaženo v ObčZ [§ 1772 až § 1779 – veřejná soutěž o nejvhodnější nabídku]. Určitá zpřesnění, nikoliv však zpřehlednění, se týkají možností nápravy stavu, při němž byla provedena v územně plánovací dokumentaci podstatná úprava, aniž byla dána dotčeným orgánům a dotčeným vlastníkům odpovídající možnost ochrany svých práv. Nově byla pojednána Politika architektury a stavební kultury (§ 136a).

■ **Novelou [SZ 2025]** byla třetí část novelizována v ustanoveních týkajících územního plánování v souvislosti s vymežováním nezbytných a akceleračních oblastí při umísťování a provozování záměrů pro využití obnovitelného zdroje energie, a to jak na úrovni státu, tak kraje a obce; tato ustanovení se následně promítají i do příslušných příloh č. 6, 7 a 8.

V **části čtvrté** je pojednáno stavební právo hmotné, které v předchozí právní úpravě [SZ 2006] prakticky chybí (je mu věnováno jen velmi málo ustanovení a většina byla součástí podzákonných právních předpisů). Jedná se především o územní požadavky na výstavbu (na pozemky a umísťování staveb na nich) a na technické požadavky na stavby a na výrobky (právní předpis se vrací k jejich výslovnému uvedení, nejen odkazu na evropské předpisy). Součástí této části jsou rovněž vybrané činnosti ve výstavbě (projektování a provádění staveb) a vymezení práv a povinností osob při přípravě, provádění a užívání staveb (stavebník, projektant, zhotovitel, stavbyvedoucí a stavební dozor, vlastník) včetně podmínek obsahu a vedení stavebního deníku. Nicméně ani v této části se nepodařilo upravit nově a lépe podmínky územní ekonomie.

■ **Novelou [SZ 2021/2023] čtvrté části** byla zpřesněny případy, na něž dopadá uplatňování technických požadavků. Uvedena je rovněž podrobněji možnost odchýlit se v regulačních, popřípadě i územních plánech od prováděcího právního předpisu (výjimky z požadavků a odchylná řešení). Zpřesněna byla definice uličního prostranství. Upřesněno bylo rovněž vymezení povinnosti projektanta respektovat při projektování veřejné zájmy.

■ **Novelou [SZ 2025]** byla **čtvrtá část** novelizována v ustanoveních týkajících se výkonu vybraných a odborných činností, oprávnění k jejich výkonu, jakož i obsahu dokumentací. V obsáhlé novele ustanovení § 167 se promítá především požadavek na tranzici energetiky, přechod na „energeticky úsporná opatření“ a prosazování elektromobility (shora a direktivně, nikoliv tech-

nickými přednostmi a nízkou cenou, tedy tržní-mi prostředky).

V **části páté** jsou pojednány účely vyvlastnění (tzv. „vyvlastňovací tituly“ podle stavebního zákona), jejichž podoba zůstává víceméně zachována. Toto jedno paragrafové ustanovení (§ 170) **novelizováno nebylo**, avšak institucionální změny stavebního zákona do jeho implementace dopadat budou, jak uvádíme v komentáři k této části.

V **části šesté** je upraven stavební řád, který doznal nejrozsáhlejších změn v souvislosti s přechodem na jeden povolenací proces. Upraveny byly podmínky podání žádosti, úkony před zahájením řízení, kromě podání předběžné informace stavebním úřadem zejména podmínky a náležitosti vyjádření, koordinovaného vyjádření a závazného stanoviska dotčeného správního orgánu. Jako základní byla stanovena lhůta 30 dnů, která může být v odůvodněných případech prodloužena ještě o 30 dnů. Součástí byla a zůstává též omezená forma též fikce souhlasu, nebyl-li ve stanovené lhůtě předepsaný úkon učiněn, a to především s výjimkami týkajícími se posouzení vlivu na životní prostředí a některých záležitostí ochrany přírody a krajiny. Do stejné části je zařazeno i vyjádření vlastníků a provozovatelů veřejné dopravní a technické infrastruktury – a to ve stejných lhůtách, jako pro dotčené správní orgány (!?). Určitým přínosem by mohla být skutečnost, že v případě nepředložení vyjádření, koordinovaného vyjádření či závazného stanoviska spolu se žádostí si je vyžádá u dotčeného orgánu stavební úřad, přičemž se běh lhůt správního řízení meritorního staví, a to nejspíše do doby, kdy se nevydáním těchto úkonů považují za souhlasná.

V ustanoveních o řízení o povolení záměru jsou v obecných ustanoveních pojednání účastníci řízení ve výměru víceméně odpovídajícím ustanovení § 27 správního řádu (stavebník, obec, vlastník pozemku nebo stavby anebo ten, kdo má jiné věcné právo, osoby, jejich práva mohou být záměrem přímo dotčena, a osoby, o nichž to

stanoví speciální právní předpis). Samostatné ustanovení je věnováno společenstvím vlastníků jednotek.

Obsah žádosti je uveden v zákonu, stejně jako podmínky předložení dokumentace k žádosti a doložení souhlasu vlastníka. Následuje popis samotného procesu (vyrozumění o zahájeném řízení, ústní jednání, námítky účastníků a připomínky veřejnosti, posouzení záměru stavebním úřadem, což představuje návrat k § 90 ve znění před novelou stávajícího zákona v roce 2017, vyjádření stavebníka).

Upřesněna a sjednocena byla ustanovení o lhůtách z hlediska jejich struktury a délky (i nadále 30 dnů, resp. 60 dnů, resp. 120 dnů-EIA, s možností jejich prodloužení o 30 resp. 60 dnů před uplynutím prodloužované lhůty). Součástí zákona je též obsah vydaného povolení a doba jeho platnosti (2 roky, až 5 let – s možností i opakovaného prodloužení, vždy však nejdéle o dva roky) a v případě zahájení realizace záměru se lhůtou nejdéle desetiletou.

Samostatně bylo upraveno řízení o posouzení vlivu na životní prostředí (včetně podmínek zadání a vypracování posudku a vydání rozhodnutí). Stavební zákon rovněž stanovuje možnost samostatného posouzení vlivu. Zákon stanovuje obsah povolení stavby ve výrokové části a možnosti a náležitosti zrychleného řízení, pokud o to stavebník požádá a charakter stavby to umožní. V některých specifických případech v uzavřených areálech jaderných zařízení, popřípadě u záměrů v působnosti jiných stavebních úřadů (MO, MV, MSp) lze vydat též rámcové povolení, vymezující pouze stavební pozemek a v jeho rámci skladbu, druh a účel staveb a rámcové podmínky pro jejich umístění v maximálních nebo minimálních prostorových parametrech.

Samostatně jsou také upraveny náležitosti povolování záměrů nestavebních (vyžadujících povolení a nevyžadujících povolení), změn v užívání území, dělení a scelování pozemků, stanovení ochranných pásem opatřením obecné povahy. Novým nástrojem povolování staveb je rámcové povolení pro areály

jaderných zařízení nebo záměrů v působnosti jiného stavebního úřadu.

Samostatně jsou upraveny podmínky změny záměru před dokončením (v obdobném režimu jako v současnosti).

Zásadně změnou prošly podmínky řízení o odvolání. Jak bylo již uvedeno, prosazuje se apelační princip rozhodování; zjistí-li odvolací orgán, že rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právními předpisy nebo je nesprávné, změní je a vydá rozhodnutí. Při tom je vázán týmiž procesními lhůtami.

Další ustanovení jsou věnována kontrolním prohlídkám, opět v režimu obdobném režimu současnému. Možnostem udělování výjimek z požadavků na výstavbu, k podmínkám a náležitostem náhrad za škodu, řízení o užívání staveb – kolaudační řízení, závěrečná kontrolní prohlídka a kolaudační rozhodnutí. Obdobně současné právní úpravě je koncipováno rovněž předčasné užívání staveb a zkušební provoz. Samostatně jsou upraveny podmínky a náležitosti rekolaudace (změn v užívání stavby), včetně podmínek zrychleného řízení.

Vzhledem ke skutečnosti, že se zákon vrací k rozlišování drobných a jednoduchých staveb, stanovuje pro tyto případy i samostatný režim povolení změny v jejich užívání.

Odstraňování staveb sleduje rovněž víceméně platnou právní úpravu, avšak s některými zásadními odchylkami, týkajícími se případů nařízení odstranění stavby. Možnost dodatečného povolení stavby je připuštěna pouze u staveb, které se odchýlily od vydaného povolení, nikoliv však u staveb, které vznikly zcela bez právního důvodu – tedy s absencí dobré vůle.

Ve společných ustanoveních jsou především stanoveny podmínky a náležitosti mimořádných postupů (mimořádných opatření a obnovy po zničení mimořádnými událostmi). Obdobně jako dosud jsou upraveny i podmínky neočekávaných nálezů archeologických, paleontologických nebo kulturně cenných předmětů nebo chráněné části přírody a krajiny.

■ **Novelou [SZ 2021/2023]** byla ustanovení **šesté části** přímo i nepřímo zásadně dotčena, a to zejména důsledky návratu ke koncepci stavební správy vykonávané na obecní a krajské úrovni. Opuštěna byla prakticky myšlenka kooperace a koordinace uvnitř státní stavební správy. Opuštěn je model vyjádření a vrací se zpět (závazná) stanoviska, dokonce speciálně jednotlivé environmentální stanovisko (JES), přestože bylo původně koncipováno jako resortní „obrana“ před silou stavebních úřadů, jejichž součástí měly být též některé dotčené správní orgány (jediným rozdílem je delší doba platnosti těchto stanovisek, a to 5 let). Místo koordinovaného vyjádření je znovu ordinováno koordinované závazné stanovisko (také s platností pětiletou). V souvislosti s návratem k (závazným) stanoviskům bylo do zákona vloženo ustanovení § 179a o podmínkách a náležitostech přezkumu závazného stanoviska v přezkumném řízení s nově koncipovanými lhůtami.

Jak uvádíme níže, již od samého počátku nejsou vyloučeny ani případy podmiňujících správních rozhodnutí (například podle zákona o ochraně přírody a krajiny)! V souvislosti s JES byla také vypuštěna část týkající se společného povolení záměr s posouzením vlivu na životní prostředí (§ 201 až 210); řízení o povolení záměru, jakož i případná další řízení podle zvláštních právních předpisů, budou navazujícími řízeními na posouzení vlivu na životní prostředí podle příslušné právní úpravy.

Upraveny jsou drobněji i některé další procesní souvislosti: souhlas vlastníka a nemožnost jeho zpětvzetí, podmínky rozhodování o záměrech uvnitř areálů dokončených staveb, podmínky rozhodování v odvolacím řízení, týkající se účasti spolků, některé detaily kolaudace, předčasného užívání stavby, podmínky dodatečného povolování staveb, možnosti dokladu splnění podmínek pro udělení výjimky, podmínky úhrady nákladů vynaložených na náhradní výkon exekuce státem a podobně.

■ **Novelou [SZ 2025]** byla **šestá část** novelizována v ustanoveních týkajících se v souvislos-

ti s výše uvedenou novelou § 30a a některých ustanovení části čtvrté staveb jednoduchých pro bydlení a rodinnou rekreaci.

V **části sedmé** je pojednán informační systém veřejné správy, portál stavebníka, Národní geoportál územního plánování a podrobnější podmínky elektronizace výkonu veřejné správy na úseku výstavby. **Novelou [SZ 2021/2023] sedmé části** byla provedena (vedle dopadů institucionálních změn) spíše jen drobnější doplnění a zpřesnění, například podmínek nahlížení do spisu. Na tato ustanovení do určité míry dopadá novela provedená zákonem č. 437/2024 Sb. („**bypass**“).

V **části osmé** jsou stanoveny podmínky a náležitosti autorizace a činnosti autorizovaných inspektorů. Jejich činnost byla zásadně redukována na poskytování odborných posudků staveb pro účely kolaudace a pro porovnání dokumentace pro provádění stavby s dokumentací pro povolení stavby. **Novelou [SZ 2021/2023] osmé části** byla pouze tato ustanovení dílčím způsobem zpřesněna.

V **části deváté** je pojednán systém kontrol a nápravných opatření v územním plánování a stavebním řádu. **Novelou [SZ 2021/2023] deváté části** byla především promítnuta změna institucionální a z ní plynoucí důsledky pro oprávnění ke kontrolním činnostem. Drobně upřesněny byly podmínky vstupu na pozemek a do staveb.

V **části desáté** jsou upraveny přestupky v obdobném rozsahu, jako ve stávající právní úpravě, pochopitelně ovšem s rozdílnými skutkovými podstatami. Obdobně jako v předchozích částech, i v **novele [SZ 2021/2023] desáté části** byla promítnuta především institucionální změna stavební správy. Upřesněny byly například podmínky odpovědnosti za plnění podmínek rozhodnutí, byly-li převzaty z vydaného JES. V této části se promítá i novela provedená zákonem č. 87/2025 Sb. (OZE III).

Novou úpravou je **část jedenáctá**, pojednávající o soudním přezkumu ve věcech výstav-

bových, zejména důsledné prosazování apelačního principu a tudíž urychlení soudního řízení. **Novelou [SZ 2021/2023] jedenácté části** byla významně oslabena procesní pozice žadatele jakožto účastníka (soudního) řízení, jemuž je nyní přiznáno pouze postavení osoby zúčastněné na řízení, jejíž procesní práva jsou podstatně užší a okleštěná.

Ze standardní úpravy společných, přechodných a závěrečných ustanovení, která je obsažena v **části dvanácté**, se stala úprava ne zcela standardní. V důsledku již dvojí novely provedené před nabytím účinnosti zákona v legisvakanci níhůt máme před sebou přechodná ustanovení přechodných ustanovení. Obdobné platí i pro účinnost, kterou měl nabyt zákon 1. července 2023 (**část třináctá**), avšak některá ustanovení účinnosti nabyla již bezprostředně po vydání a některá měla nabyt (a zčásti nabyla) účinnost k 1. lednu 2022. Novelou [SZ 2021/2023] dvanácté a třinácté části byla tedy zejména dotčena přechodná ustanovení, jimiž se souhrnně zabýváme v příslušné části komentáře. **Novela se rovněž promítla do nabývání účinnosti, které pro přehlednost uvádíme již zde:**

- ustanovení § 36, 319, § 322 odst. 1 a 3, § 324 a § 326 odst. 1 nabyla účinnosti dnem následujícím po dni vyhlášení, tj. 30. července 2021;
- ustanovení § 15 až 18, § 312 odst. 1 a 7, § 313 odst. 1 a 2 a § 315 odst. 1 nabyla účinnosti dnem 1. ledna 2022;
- ustanovení § 312 odst. 4 nabyla účinnosti dnem 1. ledna 2023;
- veškerá zbylá ustanovení nabývají (alespoň zatím) účinnosti dnem 1. ledna 2024.

■ **Novelou [SZ 2024 a 2025] byla dvanáctá část** novelizována ustanovením § 334b („bypass“), jímž se řeší kolaps digitalizace řízení ve výstavbě, a v souvislosti s OZE III pak novelou zmocňovacího ustanovení § 333.

K zákonu bylo připojeno devět příloh. Jedna příloha byla doplněna, jedna revidována a jedna zrušena (jednotný standard). Součástí stavebního zákona [2021/2023] je **devět příloh**, a to včetně drobných staveb nevyžadujících povolení zá-

měru, výčet jednoduchých staveb podléhajících v některých případech zjednodušujícím postupům, výčet vyhrazených staveb, jejichž rozhodování přísluší specializovanému a odvolacímu stavebnímu úřadu, obsah a struktura vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, a velmi problematické výčty obsahu a struktury znovu „obnovené“ politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu a jeho odůvodnění, obsahu a struktury zásad územního rozvoje a jejich odůvodnění, obsahu a struktury územního plánu a jeho odůvodnění, obsahu a struktury regulačního plánu a jeho odůvodnění.

■ Nejčastěji používané zkratky:

[SZ 1976] zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
 [SZ 2006] zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
 [SZ 2021] zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon
 [SZ 2021/2023] zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění zákona č. 152/2023 Sb.
 [PÚR] politika územního rozvoje
 [ÚRP] územní rozvojový plán
 [ZÚR] zásady územního rozvoje (kraje)
 [ÚP] územní plán (obce)
 [RP] regulační plán (obce)
 [ÚS] územní studie
 [ÚAP] územně analytické podklady
 [VyvIz] zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů
 [LinZ] zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní s energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon), ve znění pozdějších předpisů
 [SŘ] zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
 [SŘS] zákon č. 150/2004 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů
 [ObčZ] zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
 [AutZ] autorizační zákon (zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných

inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů]
 [AZ] zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech příbuzných právu autorskému... (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů
 [ZVZ] zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů
 [ZEIA] zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů
 [ZOPK] zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
 [DOSS] dotčené orgány státní správy
 [SÚ] stavební úřad (obecný stavební úřad)
 [DESÚ] Dopravní a energetický stavební úřad
 [JES] jednotné environmentální stanovisko
 [K(Z)S] koordinované (závazné) stanovisko
 [(Z)S] (závazné) stanovisko
 [VYJ] vyjádření
 [KÚ] krajský úřad
 [MMR] Ministerstvo pro místní rozvoj
 [MŽP] Ministerstvo životního prostředí
 [MD] Ministerstvo dopravy
 [MPO] Ministerstvo průmyslu a obchodu
 [MZe] Ministerstvo zemědělství
 [MZd] Ministerstvo zdravotnictví
 [MV] Ministerstvo vnitra
 [MSp] Ministerstvo spravedlnosti
 [MO] Ministerstvo obrany
 [MK] Ministerstvo kultury
 [ORP] obec s rozšířenou působností
 [OPP] obec s přenesenou působností
 [OOP] opatření obecné povahy
 [EIA] / [SEA] posouzení vlivů záměrů / koncepcí na životní prostředí
 [NIA] národní bod identifikace a autentizace
 [ISZR] informační systém základních registrů
 [ISKN] informační systém katastru nemovitostí
 [ISDS] informační systém datových schránek
 [ROS] registr osob
 [ROB] registr obyvatel
 [RPP] registr práv a povinností
 [RÚIAN] registr územní identifikace, adres a nemovitostí
 [AIS] agendový informační systém
 [ČKA] Česká komora architektů
 [ČKAIT] Česká komora autorizovaných inženýrů a autorizovaných techniků činných ve výstavbě
 [ČKZ] Česká komora zeměměřičů

Přehled ustanovení zákona

str.

ČÁST PRVNÍ ÚVODNÍ USTANOVENÍ	.....	19
HLAVA I OBECNÁ USTANOVENÍ	§	1 – 3 .....19
HLAVA II POJMY	§	4 – 14 .....19
ČÁST DRUHÁ ORGANIZACE A VÝKON VEŘEJNÉ SPRÁVY	.....	28
HLAVA I STAVEBNÍ SPRÁVA	§	15 – 18 .....28
HLAVA II PŮSOBNOST VE VĚCECH ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	§	19 – 29 .....29
HLAVA III PŮSOBNOST VE VĚCECH STAVEBNÍHO ŘÁDU	§	30 – 35 .....31
HLAVA IV VYMEZENÁ ÚZEMÍ	§	36 .....35
HLAVA V SPOLEČNÉ USTANOVENÍ	§	37 .....35
ČÁST TŘETÍ ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ	.....	45
HLAVA I CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	§	38 – 41 .....45
HLAVA II OBECNÁ A SPOLEČNÁ USTANOVENÍ	.....	46
Díl 1 Obecná ustanovení	§	42 – 43 .....46
Díl 2 Kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti	§	44 – 45 .....47
Díl 3 Pořizovatelská činnost	.....	48
Oddíl 1 Pořizovatel a určený zastupitel	§	46 – 49 .....48
Oddíl 2 Zástupce pořizovatele	§	50 – 53 .....50
Díl 4 Dotčené orgány v procesu územního plánování	§	54 – 55 .....51
Díl 5 Společná ustanovení	§	56 – 60 .....51
HLAVA III NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	.....	53
Díl 1 Obecné ustanovení	§	61 .....53
Díl 2 Územně plánovací podklady	.....	53
Oddíl 1 Územně analytické podklady	§	62 – 66 .....53
Oddíl 2 Územní studie	§	67 – 69 .....54
Díl 3 Politika územního rozvoje	§	70 – 71e .....55
Díl 4 Územně plánovací dokumentace	.....	58
Oddíl 1 Účel a základní obsahové náležitosti územně plánovací dokumentace	§	72 – 86 .....58
Oddíl 2 Pořízení územně plánovací dokumentace	§	87 – 105 .....62
Oddíl 3 Vyhodnocování územně plánovací dokumentace	§	106 – 107 .....68
Oddíl 4 Změna územně plánovací dokumentace	§	108 – 111 .....69
Oddíl 5 Společná ustanovení	§	112 – 115 .....70
Díl 5 Vymezování zastavěného území	.....	72
Oddíl 1 Zastavěné území	§	116 .....72
Oddíl 2 Vymezení zastavěného území	§	117 – 121 .....72
Oddíl 3 Nezastavěné území	§	122 .....74
Díl 6 Územní opatření	.....	74
Oddíl 1 Územní opatření o stavební uzávěře	§	123 – 124 .....74
Oddíl 2 Územní opatření o asanaci území	§	125 – 126 .....75
Oddíl 3 Pořizování a vydávání územních opatření	§	127 – 129 .....76
Díl 7 Úprava vztahů v území	.....	77

Oddíl 1	Plánovací smlouvy	§	130 – 132.....77
Oddíl 2	Náhrady za změnu v území	§	133 – 136.....78
HLAVA IV	POLITIKA ARCHITEKTURY A STAVEBNÍ KULTURY	§	136a.....79
ČÁST ČTVRTÁ STAVEBNÍ PRÁVO HMOTNÉ			 122
HLAVA I	POŽADAVKY NA VÝSTAVBU		 122
Díl 1	Obecná ustanovení	§	137 – 138.... 122
Díl 2	Požadavky na vymezování pozemků	§	139 – 142.... 123
Díl 3	Požadavky na umísťování staveb	§	143 – 144.... 124
Díl 4	Technické požadavky na stavby	§	145 – 151.... 125
Díl 5	Společná ustanovení	§	152.... 126
HLAVA II	POŽADAVKY NA VÝROBKY PRO STAVBY	§	153.... 127
HLAVA III	SYSTÉM STAVEBNĚ TECHNICKÉ PREVENCE	§	154.... 127
HLAVA IV	ČINNOSTI VE VÝSTAVBĚ	§	155 – 159.... 127
HLAVA V	POVINNOSTI OSOB PŘI PŘÍPRAVĚ, PROVÁDĚNÍ, UŽÍVÁNÍ A ODSTRA- ŇOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A TERÉNNÍCH ÚPRAV.	§	160 – 169.... 129
ČÁST PÁTÁ VYVLASTNĚNÍ		§	170.... 156
ČÁST ŠESTÁ STAVEBNÍ ŘÁD			 157
HLAVA I	OBEČNÁ A SPOLEČNÁ USTANOVENÍ	§	171 – 173.... 157
HLAVA II	ÚKONY PŘED ZAHÁJENÍM ŘÍZENÍ		 158
Díl 1	Předběžná informace	§	174.... 158
Díl 2	Vyjádření a závazné stanovisko dotčeného orgánu	§	175 – 179a.... 158
Díl 3	Vyjádření vlastníka veřejné dopravní nebo technické infrastruktury.	§	180 – 181.... 160
HLAVA III	ŘÍZENÍ O POVOLENÍ ZÁMĚRU		 160
Díl 1	Obecná ustanovení o řízení	§	182 – 200.... 160
Díl 2	Záměr EIA.		 165
Oddíl 1	Řízení s posouzením vlivů		zrušen.... 166
Oddíl 2	Samostatné posouzení vlivů		zrušen.... 166
Oddíl 3	Společná ustanovení		zrušen.... 166
Díl 3	Povolení stavby nebo zařízení a zrychlené řízení	§	211 – 212.... 166
Díl 4	Nestavební záměr.		 167
Oddíl 1	Změna využití území	§	213 – 215.... 167
Oddíl 2	Dělení nebo scelení pozemků	§	216 – 217.... 168
Oddíl 3	Stanovení ochranného pásma.	§	218 – 220.... 168
Díl 5	Rámcové povolení	§	221 – 223.... 170
Díl 6	Změna záměru před dokončením.	§	224.... 171
Díl 7	Řízení o odvolání.	§	225 – 226.... 171
Díl 8	Kontrolní prohlídka	§	227.... 172
HLAVA IV	ŘÍZENÍ O VÝJIMCE Z POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU	§	228.... 172
HLAVA V	NÁHRADA ZA ŠKODU.	§	229.... 172
HLAVA VI	ŘÍZENÍ O UŽÍVÁNÍ.		 173
Díl 1	Kolaudační řízení	§	230 – 235.... 173
Díl 2	Předčasné užívání a zkušební provoz.	§	236 – 238.... 175

Díl 3	Rekolaudace	§	239 – 245	176
Díl 4	Společná ustanovení	§	246	177
HLAVA VII	ODSTRAŇOVÁNÍ STAVEB A TERÉNNÍCH ÚPRAV.			177
Díl 1	Řízení o povolení odstranění.	§	247 – 249	177
Díl 2	Nařízení odstranění			178
Oddíl 1	Řízení o nařízení odstranění stavby	§	250 – 253	178
Oddíl 2	Postupy související s řízením o nařízení odstranění stavby	§	254 – 260	179
Díl 3	Společná ustanovení	§	261 – 262	181
HLAVA VIII	MIMOŘÁDNÉ POSTUPY	§	263 – 265	182
HLAVA IX	NÁLEZ	§	266	183
ČÁST SEDMÁ INFORMAČNÍ SYSTÉMY VEŘEJNÉ SPRÁVY		§	267 – 275	224
ČÁST OSMÁ VÝKON ČINNOSTI AUTORIZOVANÝCH INSPEKTORŮ		§	276 – 286	247
ČÁST DEVÁTÁ KONTROLA A OPATŘENÍ K NÁPRAVĚ				253
HLAVA I	KONTROLA VE VĚCECH ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	§	287 – 290	253
HLAVA II	KONTROLA VE VĚCECH STAVEBNÍHO ŘÁDU			254
Díl 1	Stavební kontrola	§	291 – 297	254
Díl 2	Kontrola výkonu působnosti stavebních úřadů	§	298 – 299	257
HLAVA III	KONTROLA VÝKONU PŘENESENÉ PŮSOBNOSTI PŘI VYDÁVÁNÍ PRO- VÁDĚČÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU.	§	300	257
ČÁST DESÁTÁ PŘESTUPKY		§	301 – 304	259
ČÁST JEDENÁCTÁ SOUDNÍ PŘEZKUM		§	305 – 310	262
ČÁST DVANÁCTÁ USTANOVENÍ SPOLEČNÁ, PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ				263
HLAVA I	SPOLEČNÁ USTANOVENÍ.	§	311	263
HLAVA II	PŘECHODNÁ USTANOVENÍ			264
Díl 1	Přechodná ustanovení k úřadům a úředníkům	§	312 – 315	264
Díl 2	Přechodná ustanovení k územnímu plánování	§	316 – 328	265
Díl 3	Přechodné ustanovení k dokumentacím a projektovým dokumentacím ..	§	329	270
Díl 4	Přechodná ustanovení ke stavebnímu řádu	§	330 – 331	271
Díl 5	Přechodné ustanovení k obecným stavebním úřadům	§	332	272
Díl 6	Přechodné ustanovení k prováděcím právním předpisům	§	332a	272
HLAVA III	ZMOCŇOVACÍ USTANOVENÍ	§	333	273
HLAVA IV	ZÁVĚREČNÉ USTANOVENÍ	§	334	273
HLAVA V	ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ O POUŽITELNOSTI ZÁKONA V PŘECHODNÉM OBDOBÍ	§	334a	276
ČÁST TŘINÁCTÁ ÚČINNOST		§	335	285

ZÁKON č. 283/2021 Sb., stavební zákon

ve znění

zákona č. 195/2022 Sb., zákona č. 152/2023 Sb., zákona č. 465/2023 Sb., zákona č. 126/2024 Sb., zákona č. 183/2024 Sb., zákona č. 437/2024 Sb., zákona č. 23/2025 Sb., zákona č. 39/2025 Sb., zákona č. 87/2025 Sb., **zákona č. 223/2025 Sb. a zákona č. 249/2025 Sb.**

ČÁST PRVNÍ ÚVODNÍ USTANOVENÍ

HLAVA I OBECNÁ USTANOVENÍ

§ 1

Předmět úpravy

(1) Tento zákon upravuje působnost orgánů stavební správy, orgánů územního plánování a orgánů územní samosprávy v oblasti územního plánování a stavebního řádu, stanoví cíle, úkoly a nástroje územního plánování, požadavky na výstavbu a stavební řád.

(2) Tento zákon dále upravuje podmínky pro integrovanou ochranu veřejných zájmů při územním plánování, povolování staveb a výstavbě, povinnosti osob při přípravě a provádění staveb, podmínky pro projektovou činnost a provádění staveb, některé účely vyvlastnění, oprávnění autorizovaných inspektorů a výkon kontroly.

(3) Účelem stavebního zákona je zajistit integrovanou ochranu veřejných zájmů při územním plánování, povolování staveb a výstavbě a vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj území a zvyšování kvality vystavěného prostředí, architektury a stavební kultury.

§ 2

Dotčené orgány

(1) Dotčený orgán je vázán svým předchozím stanoviskem, vyjádřením nebo závazným stanoviskem, které vydal jako podklad pro úkony podle tohoto zákona.

(2) Při pořizování navazující územně plánovací dokumentace se nepřihlíží ke stanoviskům dotče-

ných orgánů ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje a vydání nadřazené územně plánovací dokumentace.

(3) Při postupech podle části šesté se nepřihlíží k vyjádření nebo závaznému stanovisku ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v územně plánovací dokumentaci nebo v územním opatření.

§ 3

Změna podmínek

(1) Nové stanovisko, vyjádření nebo závazné stanovisko může dotčený orgán v téže věci uplatňovat pouze v rozsahu nově zjištěných skutečností, které nemohly být zjištěny dříve, nebo na základě změny právních předpisů, a pokud se jimi změnily podmínky, za kterých bylo stanovisko, vyjádření nebo závazné stanovisko vydáno, a to jen v rozsahu změny podmínek.

(2) Nové stanovisko, vyjádření nebo závazné stanovisko může dotčený orgán vydat také tehdy, pokud původní bylo vydáno na základě údajů nepravdivých, neúplných nebo zkreslených.

(3) Nové stanovisko k územně plánovací dokumentaci může dotčený orgán uplatnit také na základě skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořizované územně plánovací dokumentace, nebo na základě výsledku řešení rozporů.

HLAVA II POJMY

§ 4

Záměr

(1) Záměrem se v tomto zákoně rozumí stavba, soubor staveb, zařízení, údržba dokončené

stavby, změna využití území, dělení nebo scelování pozemků a stanovení ochranného pásma.

(2) Záměrem EIA se v tomto zákoně rozumí záměr podle odstavce 1, který podléhá posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

§ 5

Stavba

(1) Stavbou se v tomto zákoně rozumí 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.

(2) Stavby jsou

- a) drobné, které jsou uvedeny v příloze č. 1 k tomuto zákonu,
- b) jednoduché, které jsou uvedeny v příloze č. 2 k tomuto zákonu,
- c) vyhrazené, které jsou uvedeny v příloze č. 3 k tomuto zákonu, a
- d) ostatní.

(3) Souborem staveb se v tomto zákoně rozumí vzájemně související stavby, jimiž se v rámci jednoho záměru uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem.

(4) Stavbou hlavní souboru staveb se v tomto zákoně rozumí stavba, která určuje účel výstavby souboru staveb. Vedlejší stavbou v souboru staveb se v tomto zákoně rozumí stavba, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní.

(5) Dočasnou stavbou se v tomto zákoně rozumí stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání.

(6) Používá-li se v tomto zákoně pojem stavba, rozumí se tím podle okolností také její část nebo změna dokončené stavby.

§ 6

Změna a údržba dokončené stavby

(1) Změnou dokončené stavby se v tomto zákoně rozumí

- a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje,
- b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou, a
- c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby.

(2) Změnou dokončené stavby se v tomto zákoně rozumí také změna v užívání stavby spočívající ve změně v

- a) způsobu užívání stavby,
- b) provozním zařízením stavby,
- c) způsobu výroby nebo podstatném rozšíření výroby,
- d) činnosti, jejíž účinky by mohly ohrozit život nebo veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost nebo životní prostředí, nebo
- e) době trvání dočasné stavby, anebo změně dočasné stavby na stavbu trvalou.

(3) Údržbou dokončené stavby se v tomto zákoně rozumí udržovací práce, jimiž se zabezpečuje dobrý stavebně technický stav stavby tak, aby se co nejvíce snížilo nebezpečí výskytu závady nebo havárie stavby a nedocházelo ke znehodnocení stavby.

§ 7

Zařízení

(1) Zařízením se v tomto zákoně rozumí technické zařízení nebo reklamní zařízení, pokud nejde o stavbu, které vzniká za účelem užívání na určitém místě.

(2) Reklamním zařízením se v tomto zákoně rozumí panel, tabule, deska nebo konstrukce, které slouží k šíření reklamy nebo jiných informací. Reklamní zařízení o celkové ploše větší než 8 m² se považuje za stavbu.

§ 8

Terénní úprava

Terénní úpravou se v tomto zákoně rozumí zemní práce a změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry, těžební a jim podobné a s nimi související práce, nejde-li o hornickou činnost nebo činnost prováděnou hornickým způsobem.

§ 9

Staveniště

(1) Staveništěm se v tomto zákoně rozumí místo, na kterém se provádí stavba, zařízení, terénní úprava nebo udržovací práce anebo na kterém se stavba, zařízení nebo terénní úprava odstraňuje.

(2) Staveniště zahrnuje stavební pozemek nebo jeho část anebo část stavby, popřípadě, v rozsahu vymezeném stavebním úřadem, též jiný pozemek nebo jeho část anebo část jiné stavby potřebné pro provedení nebo odstranění stavby, zařízení nebo terénní úprav.

§ 10

Veřejná infrastruktura

(1) Veřejnou infrastrukturou se v tomto zákoně rozumí pozemky, stavby a zařízení sloužící veřejné potřebě, a to

- a) dopravní infrastruktura, kterou jsou zejména stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, leteckých staveb a s nimi související stavby a zařízení,
- b) technická infrastruktura, kterou jsou zejména systémy a sítě technické infrastruktury a s nimi související stavby a zařízení pro zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod, energetiku, včetně výroben a zdrojů energie, zařízení pro akumulaci energie, dobíjecích stanic a zásobníků plynu, produktovody a elektronické komunikace, a dále stavby a zařízení ke snižování nebezpečí v území a pro zlepšování stavu povrchových a podzemních vod nebo k nakládání s odpady,
- c) zelená infrastruktura, kterou je 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,
- d) občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby,

kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva,

e) veřejná prostranství¹⁾.

(2) Sítě technické infrastruktury se v tomto zákoně rozumí liniové nebo prostorové vedení inženýrské sítě, včetně armatur, zařízení a konstrukcí na vedení a jeho koncových prvků, zabezpečující napojení na jednotlivé druhy využívaných médií.

(3) Sítě technické infrastruktury jsou podle účelu zejména energetické, vodovodní a kanalizační, elektronických komunikací a produktovody.

§ 11

Veřejně prospěšná stavba a opatření

(1) Veřejně prospěšnou stavbou se v tomto zákoně rozumí stavba nebo zařízení pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu vymezená v územně plánovací dokumentaci a stavby a zařízení s ní související nebo podmiňující její realizaci.

(2) Veřejně prospěšným opatřením se v tomto zákoně rozumí opatření nestavební povahy sloužící ke snižování nebezpečí v území, vytváření prvků územního systému ekologické stability²⁾ a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené v územně plánovací dokumentaci.

§ 12

Základní pojmy územního plánování

V tomto zákoně se rozumí

- a) změnou v území změna jeho funkčního využití nebo prostorového uspořádání, včetně umísťování staveb nebo jejich změn,
- b) stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků vymezený a určený k zastavění,
- c) zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku,
- d) plochou část území tvořená jedním nebo více

pozemky nebo jejich částmi, která je vymezena v územním rozvojovém plánu, zásadách územního rozvoje nebo územním plánu, popřípadě v územně plánovacích podkladech, s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob využití nebo její význam,

- e) koridorem území vymezené pro zpravidla liniový záměr dopravní nebo technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy,
- f) plochou nebo koridorem celostátního významu plocha nebo koridor, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více krajů nebo států,
- g) plochou nebo koridorem nadmístního významu plocha nebo koridor, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí; v případě hlavního města Prahy se za plochu nebo koridor nadmístního významu považují plocha nebo koridor, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více městských částí,
- h) zastavěným územím území vymezené samostatným postupem podle tohoto zákona (dále jen „vymezení zastavěného území“) nebo územním plánem,
- i) zastavitelnou plochou plocha určená k zastavění vymezená v územním rozvojovém plánu, zásadách územního rozvoje nebo územním plánu,
- j) nezastavěným územím území nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy,
- k) transformační plochou plocha určená k vytvoření zcela nového charakteru území nebo k obnově znehodnoceného, nebo zanedbaného území za účelem jeho opětovného využití vymezená územním rozvojovým plánem, zásadami územního rozvoje nebo v zastavěném území územním plánem,
- l) plochou změny v krajině plocha určená ke změně stávajícího využití na jiné využití nezastavěného území vymezená v nezastavěném území územním plánem,
- m) uliční čarou hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím,
- n) stavební čarou rozhraní mezi stavbou a neza-

stavěnou částí pozemku, která určuje polohu hrany stavby ve výšce rostlého nebo upraveného terénu; stavební čára může být

1. uzavřená, která stanoví rozhraní souvisle zastavěné, v celé délce stavby, nebo
 2. otevřená, která stanoví rozhraní přerušované stavebními mezerami,
- o) stavební prolukou nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění,
 - p) nadřazenou územně plánovací dokumentací se pro
 1. regulační plán rozumí územní plán, zásady územního rozvoje a územní rozvojový plán,
 2. územní plán rozumí zásady územního rozvoje a územní rozvojový plán,
 3. zásady územního rozvoje rozumí územní rozvojový plán,
 - q) navazující územně plánovací dokumentací se pro
 1. politiku územního rozvoje rozumí územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán,
 2. územní rozvojový plán rozumí zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán,
 3. zásady územního rozvoje rozumí územní plán a regulační plán,
 4. územní plán rozumí regulační plán,
 - r) limitem využití území omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývající z právních předpisů, nebo stanovené na základě jiných právních předpisů, nebo vyplývající z vlastností území,
 - s) schématem výkres, ve kterém se zjednodušenou formou zobrazují jevy v měřítku menším, než je stanoveno pro jednotlivé územně plánovací dokumentace,
 - t) vystavěným prostředím prostředí vytvořené nebo upravené člověkem zahrnující stavby a volná prostranství veřejná i neveřejná,
 - u) asanační soubor opatření sloužících k ozdravení území, které vykazuje závady, zejména z důvodů hospodářských změn anebo postižení živelní pohromou nebo závažnou havárií,

- v) architektonickou soutěží postup hledání nejlepšího architektonického řešení stavby anebo zhotovitele projektové dokumentace, při němž jsou předkládány a hodnoceny návrhy architektonického řešení stavby,
- w) urbanistickou soutěží postup hledání nejlepšího urbanistického řešení území anebo zhotovitele územní studie nebo územně plánovací dokumentace, při němž jsou předkládány a hodnoceny návrhy urbanistického řešení území.

Základní pojmy stavebního řádu

§ 13

V tomto zákoně se dále rozumí

- a) budovou nadzemní stavba, včetně její podzemní části, prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,
- b) bytovým domem stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení,
- c) rodinným domem stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry,
- d) přístupností vytváření podmínek pro samostatné a bezpečné využití pozemků a staveb osobami s pohybovým, zrakovým nebo sluchovým postižením, osobami pokročilého věku, těhotnými ženami a osobami doprovázejícími dítě v kočárku nebo dítě do 3 let (dále jen „osoba s omezenou schopností pohybu nebo orientace“) s cílem bezbariérového užívání,
- e) stavbou ubytovacího zařízení stavba nebo její část pro poskytování ubytování a služby s tím spojené; stavbou ubytovacího zařízení není bytový dům, rodinný dům ani stavba pro rodinnou rekreaci,
- f) stavbou pro obchod stavba s prodejní plochou,
- g) stavbou pro výrobu a skladování stavba pro průmyslovou, řemeslnou nebo jinou výrobu, popřípadě služby mající charakter výroby, a dále pro skladování výrobků, hmot a materiálů, kromě staveb pro skladování uvedených v písmenu h),
- h) stavbou pro zemědělství stavba pro hospodářská zvířata, doprovodná stavba pro hospodářská zvířata, stavba pro rostlinnou výrobu a pro posklizňovou úpravu, stavba pro zemědělské stroje, stavba pro skladování produktů rostlinné výroby, minerálních hnojiv, přípravků a prostředků na ochranu rostlin,
- i) bytem soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení,
- j) bytem zvláštního určení byt upravený k bydlení osob s těžkým pohybovým postižením nebo osob s těžkým zrakovým postižením,
- k) místností prostorově uzavřená část stavby, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí střechy a pevnými stěnami,
- l) obytnou místností část bytu, která je určena k bydlení, splňuje požadavky na bydlení z hlediska velikosti, denního osvětlení, větrání, vytápění a hluku a má podlahovou plochu nejméně 8 m²; kuchyň se za obytnou místnost považuje, pokud má podlahovou plochu nejméně 12 m²; tvoří-li byt jediná obytná místnost, musí být její podlahová plocha nejméně 16 m²,
- m) pobytovou místností místnost, která svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňuje požadavky na to, aby se v ní zdržovaly osoby,
- n) podlahovou plochou součet ploch vymezených vnitřním lícem svislých konstrukcí jednotlivých místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití v budově; v podlažích se šikmými stěnami nebo šikmým stropem je vymezena vnitřním lícem konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy; u poloodkrytých popřípadě odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí podlahová plocha vymeží pravoúhlým průmětem obvodu vodorovné nosné konstrukce,

- o) zastavěnou plochou stavby plocha ohra-
ničená pravouhlými průměty vnějšího líce
obvodových konstrukcí všech nadzemních
i podzemních podlaží do vodorovné roviny;
plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u ob-
jektů poloodkrytých (bez některých obvo-
dových stěn) je zastavěná plocha vymeze-
na obalovými čarami vedenými vnějšími líci
svislých konstrukcí do vodorovné roviny;
u zastřešených staveb nebo jejich částí bez
obvodových svislých konstrukcí je zastavě-
ná plocha vymezena pravouhlým průmětem
střešní konstrukce do vodorovné roviny,
- p) zastavěnou plochou pozemku součet všech
zastavěných ploch jednotlivých staveb,
- q) domem pro dostupné nájemní bydlení bytový
dům, k němuž je uzavřena plánovací smlouva
o dostupném nájemním bydlení, nebo který
je jako dům pro dostupné nájemní bydlení
vymezen v regulačním plánu vydaném obcí,
která je stavebníkem.

§ 14

V tomto zákoně se dále rozumí

- a) stavebníkem osoba, která pro sebe žádá vydá-
ní povolení záměru nebo odstranění stavby,
zařízení nebo terénní úpravy, a dále osoba,
která provádí nebo odstraňuje stavbu, zaří-
zení nebo terénní úpravu, pokud nejde o sta-
vebního podnikatele jednajícího v rámci své
podnikatelské činnosti,
- b) projektantem fyzická osoba oprávněná podle
autorizačního zákona ke zpracování územně
plánovací dokumentace, územní studie a pro-
jektové dokumentace,
- c) hlavním projektantem projektant pověřený
koordinací při zpracování dokumentace,
- d) stavebním podnikatelem osoba oprávněná
k provádění stavebních nebo montážních
prací jako předmětu své činnosti podle živ-
nostenského zákona,
- e) zhotovitelem stavebník v případě svépomoc-
né formy výstavby, nebo stavební podnikatel,
- f) stavbyvedoucím fyzická osoba oprávněná
podle autorizačního zákona k odbornému
vedení provádění nebo odstraňování stavby,

- g) stavebním dozorem odborný dozor nad pro-
váděním nebo odstraňováním stavby, zaříze-
ní anebo terénní úpravy svépomocí,
- h) dozorem projektanta průběžný odborný do-
zor nad souladem realizace dokumentace pro
provádění záměru s dokumentací o povolení
záměru a nad prováděním záměru v souladu
s dokumentací pro provedení záměru.

k omentář k § 1 – § 14

■ Předmět právní úpravy

V první části vymezuje nový stavební zákon předmět právní úpravy, která se v zásadě neodchyluje od dosavadní koncepce, jak se ustálila v polovině sedmdesátých let sjednocením právní úpravy územního plánování a stavebního řádu do jednoho společného zákona. Učité rozdíly jsou především v rozsáhlejších zavedení hmotného stavebního práva. Na rozdíl od předchozí úpravy jsou samostatně pojednány některé procesní náležitosti (odvolání, soudní správní přezkum), která dosud byly upraveny správním řádem a správním řádem soudním, které i nadále zůstávají ve vztahu ke stavebnímu zákonu obecným právním předpisem, užitým ve všech případech, kde se stavební zákon od obecné právní úpravy neodchyluje.

Novou skutečností, k níž se v dalším výkladu dostaneme podrobněji, je koncepce veřejné správy, zejména výkon činnosti stavebních úřadů jako čistě státní správy vyjmuté z působnosti obcí a krajů, a integrace (byť nikoliv úplná) ochrany veřejných zájmů při územním plánování, povolování staveb a výstavbě. Předmětem právní úpravy jsou též povinnosti osob při přípravě a provádění staveb, požadavky na projektovou činnost a provádění staveb, činnost autorizovaných inspektorů (podstatně proměněná) a výkon kontroly.

Nad rámec předchozí právní úpravy je sice deklarován smysl a účel stavebního zákona zajistit integrovanou ochranu veřejných zájmů při územním plánování, povolování staveb a výstavbě a vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj území a zvyšování kvality vystavěného prostředí, architektury a stavební kultury, avšak fakticky se na předchozím systému až tolik podstatného nezmění. **Novelou [2023] byl víceméně navrácen do systému předchozí model přenesené působnosti výkonu**

stavební správy obcemi, kraji a státem – při důsledném zachování, ba rozvoji přebujelého resortismu (blíže k tomu v komentáři k části třetí).

Poněkud nelogicky je již v této části zákona před pojmy pojednána působnost dotčených orgánů (nepochybně součástí výkonu veřejné správy) a požadavků a náležitostí uplatňování jimi vydaných podmiňujících procesních úkonů: koordinovaných (závazných) stanovisek, stanovisek, popřípadě vyjádření, popřípadě rozhodnutí. V předchozím stavebním zákonu byla tato ustanovení logičtěji zařazena do úvodních ustanovení k výkonu veřejné správy ve výstavbě jakožto základních principů činnosti stavebních úřadů a dotčených orgánů (§ 4, který měl v souběhu s ustanoveními § 2 až § 8 správního řádu představovat jakýsi interpretační klíč k aplikaci stavebního zákona, pohříchu příliš nerespektovaný). Co se rozumí dotčeným správním orgánem je stanoveno v § 132 SŘ; jedná se o správní orgány, které jsou speciálním zákonem pověřeny hájením určitých „veřejných zájmů“, tj. zájmů, které jsou obecně považovány za natolik významné, aby péče o ně byla svěřena speciálnímu správnímu orgánu (péče o přírodní složky prostředí a krajinu, památková péče a podobně). Tento systém však zbytněl do podoby, která nesmírně zatěžuje celý proces – a novela tento trend neoslabuje, nýbrž posiluje. Stavební zákon především ukládá dotčeným orgánům vázanost jimi provedenými úkony a stanoví, kdy se k jejich úkonům případně nepřihlíží. Stanoví dále podmínky pro provedení nového úkonu na základě změny podmínek, přičemž změnový úkon omezuje pouze na tu meritorní část, které se změna bezprostředně dotýká. Nové JES, koordinované (závazné) stanovisko, (závazné) stanovisko, popřípadě vyjádření nebo podmiňující rozhodnutí může dotčený orgán v téže věci uplatňovat pouze v rozsahu nově zjištěných skutečností, které nemohly být zjištěny dříve, nebo na základě změny právních předpisů, a pokud se jimi změnilly podmínky, za kterých byl původní podmiňující procesní úkon proveden, a to jen v rozsahu změny podmínek.

Novela [2023] opouští jako základní formu podmiňujícího procesního úkonu vyjádření a koordinované vyjádření a vrací se k modelu koordinovaného (závazného) stanoviska, resp. (závazného) stanoviska, v některých případech vyjádření (například při vydávání JES) nebo na-

opak dokonce podmiňujících rozhodnutí (zákon o ochraně přírody a krajiny).

■ Pojmy

Základním pojmem, na němž do značné míry spočívá nová koncepce správních procesů při povolování, je pojem „**záměr**“, jímž se nejobecněji rozumí stavba, soubor staveb, zařízení, údržba dokončené stavby, změna využití území, dělení nebo scelování pozemků a stanovení ochranného pásma. Zkratkou „**záměrem EIA**“ pak zákon používá pro případy záměrů podléhajících režimu posouzení vlivu na životní prostředí. **Nicméně novelou [2023] je pasáž o společném povolení záměru s EIA zrušen a vypuštěn a posouzení vlivů na životní prostředí bude tudíž nutno realizovat podle ZPV.**

Již v předchozím stavebním zákonu byl mezi pojmy zařazen pojem „**stavby**“; tuto koncepci v zásadě nový zákon přejal, a to i s podmínkou, že v případě pochybnosti je rozhodující stanovisko stavebního úřadu. Stavbou se proto i v tomto zákoně rozumí 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.

Součástí vymezení pojmů je rovněž rozlišení staveb podle jejich rozsahu a složitosti. Zákon se vrací k pojmu drobná stavba (jejich výčet je uveden v příloze č. 1), i nadále drží pojem stavby jednoduché (uvedené v příloze č. 2). **Nově jsou zavedeny stavby vyhrazené (uvedené v příloze č. 3), jimiž se rozumí stavby složité či z důvodů veřejných zájmů významné, o nichž bude rozhodovat Dopravní a energetický stavební úřad (DESÚ).**

Veškeré další stavby jsou zahrnuty do kategorie „ostatní“. Po vzoru novely předchozího stavebního zákona (a zřejmě pro obtíže, které – neznámo proč – tento pojem v rozhodovací praxi působil), je i v tomto znění zákona definován „soubor staveb“ jakožto vzájemně související stavby, jimiž se v rámci jednoho záměru uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem. Důvodem pro novelizaci a zpřesnění pojmu v minulosti bylo rozhodování o souborech staveb, v nichž hlavní stavbou byla stavba speciální, aby již její umístění rozhodoval speciální stavební úřad. Tento důvod s novou koncepcí státní stavební správy padl. Žá-

douc by však byl naopak pojem, užitý v pražských stavebních předpisech, a to „společně řešený celek“, jímž se rozumí soubor staveb, umožňující odchylky od jinak platných územně technických a stavebně technických standardů (požadavků, norem). S přihlédnutím ke strukturálním změnám výkonu stavební správy novelou [2023] byl doplněno, co se rozumí hlavní stavbou souboru staveb, neboť se opět vrací na scénu rozhodování speciálních stavebních úřadů, jakkoliv tak nejsou přímo nazvána: speciálním stavebním úřadem je DESÚ, jehož odvolacími orgány jsou buď MD, nebo MPO.

Zachovány zůstaly také další již dříve užívané a definované pojmy, a to dočasnost staveb (stavba s omezenou dobou trvání), dále zahrnutí pojmu část stavby, změna dokončené stavby, změna a údržba dokončené stavby (nástavba, přístavba, stavební úprava) a změna dokončené stavby (spočívající ve způsobu užívání, provozním zařízení, způsobu výroby nebo jejím podstatném rozšíření, využití pro činnosti s vysokou mírou zátěže prostředí a převedení dočasné stavby mezi stavby trvalé.

Na rozdíl od předchozí právní úpravy je pojem „zařízení“ definován šíře a rozumí se jím nejen reklamní zařízení, ale zejména zařízení technická. Terénní úprava je definována obdobně jako dosud, to jest provedení zemních prací a změny terénu, jímž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry, těžební a jím podobné a s nimi související práce, nejde-li o hornickou činnost nebo činnost prováděnou hornickým způsobem.

Prakticky shodně je definován **pojem „staveniště“**, jímž se v tomto zákoně rozumí místo, na kterém se provádí stavba, zařízení, terénní úprava nebo udržovací práce anebo na kterém se stavba, zařízení nebo terénní úprava odstraňuje, a zahrnuje stavební pozemek nebo jeho část anebo část stavby, popřípadě, v rozsahu vymezeném stavebním úřadem, též jiný pozemek nebo jeho část anebo část jiné stavby potřebné pro provedení nebo odstranění stavby, zařízení nebo terénní úpravy.

Pojem veřejné infrastruktury byl upraven a přece jen zpřesněn a doplněn (byť i nadále s poněkud nesystémovým zařazením veřejných prostranství); rozumí se jím pozemky, stavby a zařízení sloužící veřejné potřebě pro dopravu, technickou vybavenost, občanskou vybavenost a nově též pro

infrastrukturu „zelenou“. Síť technické infrastruktury zahrnují liniová nebo prostorová vedení inženýrských sítí (včetně armatur, zařízení a konstrukcí na vedení a jeho koncových prvků, zabezpečujících napojení na jednotlivé druhy využívaných médií), a to v obvyklé typologii (byť zde poněkud neúplně a nepřesně): síť a zařízení vodohospodářské, energetické, elektronických komunikací a produktovody.

Zákon v pojmech drží rozlišení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, jimiž se rozumí případy nestavební povahy, zejména souvisící s krajinářskou architekturou, s terénními úpravami, s revitalizacemi a s rekultivacemi poškozené krajiny, utvářením veřejných prostranství nestavebními úpravami a obdobnými (nestavebními) záměry.

Rozsáhleji než v předchozí právní úpravě jsou definovány **pojmy územního plánování a stavebního řádu**. Smyslem a účelem jejich zavedení již v zákonu bylo vyhnout se (oprávněným) výtkám, že mnohé pojmy, z jejichž aplikací jsou spojeny dosti závažné důsledky, jsou uvedeny pouze v podzákonných předpisech a mohou tak být do právní praxe zaváděny víceméně mimo parlamentní kontrolu.

■ Pojmy v územním plánování

V územním plánování byly vedle již tradičních pojmů pozemek a stavební pozemek, plocha, koridor, zastavěné a nezastavěné území, zastavitelná a nezastavitelná plocha, nadřazená a navazující územně plánovací dokumentace [územní rozvojový plán (státu), zásady územního rozvoje (kraje), územní plán a regulační plán (obce)], limity území, a dalších, alespoň zčásti a neúplně vráceny (inspirovány pražskými stavebními předpisy, navazujícími na tradici plánů polohy) zásadní urbanistické pojmy: uliční čára, stavební čára (uzavřená nebo otevřená), stavební proluka. Doplněn byl rovněž **pojem schéma** (výkres, ve kterém se zjednodušenou formou zobrazují jevy v měřítku menším, než je stanoveno pro jednotlivé územně plánovací dokumentace), zpřesněn byl **pojem asanace** a v souvislosti s Politikou architektury a stavební kultury též nový pojem „vystavěné prostředí“ jakožto prostředí vytvořené nebo upravené člověkem, zahrnující stavby a volná prostranství veřejná i neveřejná – na jejichž kvalitu se klade stále větší důraz.

Novelou [2023] se do systému vrací zpět též politika územního rozvoje na úrovni celostátní. Tento dokument nebyl v minulosti zcela jasné povahy. Deklarován byl jako dokument mezi územně plánovacími podklady a územně plánovací dokumentací. Nakládání s ním a právní závaznost však daleko přesahovala tento právní status. Změny PÚR měly přímý dopad na všechny nižší plánovací úrovně (ZÚR, ÚP, RP); byla-li později v PÚR schválena změna odchýlná od stavu uvedeném v nižších plánovacích úrovních, byly tyto části dokumentací sistovány, nebylo možné podle nich rozhodovat a kraje a obce byly povinny uvést své dokumentace s PÚR do souladu! To mělo být odstraněno zavedením ÚRP jakožto územně plánovací dokumentace. Návrat k PÚR nedává příliš smysl. Ve vztahu k ÚRP bude zřejmě chápán jako jakýsi „strategický“ dokument obecnější politické povahy. To, co v minulosti bylo opakovaně na PÚR kritizováno, byla především chybějící plánovací část. Jinak řečeno: co považuje stát za prioritu, jak ji hodlá realizovat, v jakém čase a s jakými podmíněnostmi – a konečně: jak bude tento záměr financován! Podrobněji se tématu věnujeme v komentáři k části třetí.

Novelou [2023] byly mezi pojmy územního plánování **zahrnuty nově též pojem architektonické soutěže a urbanistické soutěže**, především s odkazem na možnost stanovit v územně plánovacích dokumentacích obce (ÚP, RP) při vymezování ploch a koridorů též podmínku prověření architektonickou nebo urbanistickou soutěží (jakožto soutěží o návrh podle § 143 až § 150 ZVZ, resp. podle § 1772 až § 1779 ObčZ jakožto veřejnou soutěží o nejvhodnější nabídku). Podrobněji se tématu věnujeme rovněž v komentáři části třetí.

■ Pojmy ve stavebním řádu

Ve stavebním řádu jsou v pojmech uvedeny čtené pojmy z vyhlášek o požadavcích na využívání území a zejména z vyhlášky o obecných technických požadavcích na stavby. Za podrobnější zmínku stojí redefinice rodinného domu jako stavby pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry

(kromě dalších tradičních pojmů: budova, bytový dům, stavba ubytovacího zařízení stavba nebo její část pro poskytování ubytování a služby s tím spojené; stavba ubytovacího zařízení, stavba se shromažďovacím prostorem, stavba pro obchod, stavba pro výrobu a skladování, stavba pro zemědělství, byt, byt zvláštního určení, místnost, obytná místnost, pobytová místnost, podlahová plocha (oproti minulosti přesněji: součet ploch vymezených vnitřním lícem svislých konstrukcí jednotlivých místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití v budově; v podlažích se šikmými stěnami nebo šikmým stropem je vymezena vnitřním lícem konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy; u poloodkrytých popřípadě odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí podlahová plocha vymezí pravoúhlým průmětem obvodu vodorovné nosné konstrukce), zastavěná plocha stavby [plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny] a zastavěná plocha pozemku (součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb). Novelou byl zpřesněn pojem bezbariérovosti [nové písmeno d) § 13].

Navazující novelou byl do zákona zaveden v § 13 pod písmenem q) nový **pojem „stavba pro dostupné nájemní bydlení“**, jenž se následně projevuje jednak v některých souvislostech územního plánování (zejména při pořizování regulačních plánů), v koncepci plánovací smlouvy a zejména v obsahlejším doplnění stavebního řádu (§ 201 a 202).

■ Osoby zúčastněné na procesu výstavby

Zvláštní definice jsou věnovány některým osobám/aktérům zúčastněným na procesu výstavby a jejich základnímu postavení. Vymezeny jsou již celkem tradičně pojmy stavebník, projektant, hlavní projektant, stavební podnikatel, zhotovitel, stavbyvedoucí a stavební dozor (jímž se i nadále míní dozor nad prováděním stavby svépomocí). Do zákona byl po dlouhých letech konečně včleněn dů-

sledně pojem „dozoru projektanta“ (tj. dozoru autora projektu nad souladem prováděné stavby s dokumentací, s projektem), jakožto vybrané činnosti ve výstavbě. **Pojem „dozor projektanta“** byl zákonodárcem v textu v omezené míře používán, aniž však byla dostatečně zřejmá souvislost. Autorizované osoby projektují nebo provádějí stavbu nesou rozsáhlou osobní odpovědnost, přičemž faktické škody mohou nastat (byť způsobeny vadou projektu), až při samotné realizaci stavby. Bylo proti smyslu této odpovědnosti, aby dozor nad souladem prováděné stavby s projektem byl pouze fakultativní a aby projektant byl zbaven možnosti včas a efektivně napravit případné chyby v projektu. Podrobněji se tématu vztahů mezi aktéry výstavbového procesu věnujeme v komentáři k části čtvrté (vizte též **obr. 12**: Typy odpovědnosti aktérů výstavbového procesu).

ČÁST DRUHÁ VÝKON VEŘEJNÉ MOCI

HLAVA I STAVEBNÍ SPRÁVA

§ 15 Obecné ustanovení

Působnost podle tohoto zákona vykonávají jím vláda, Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“), orgány územního plánování, stavební úřady, obce, a kraje.

§ 16 Obec a kraj

Obec a kraj soustavně sledují uplatňování jimi vydané územně plánovací dokumentace a vyhodnocují je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, za kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, pořídí změnu příslušné územně plánovací dokumentace.

§ 17 Dopravní a energetický stavební úřad

(1) Dopravní a energetický stavební úřad je správním úřadem s celostátní působností ve

věcech stavebního řádu podřízený Ministerstvu dopravy.

(2) Sídlem Dopravního a energetického stavebního úřadu je Praha.

(3) Územní pracoviště Dopravního a energetického stavebního úřadu stanoví Ministerstvo dopravy vyhláškou.

(4) V čele Dopravního a energetického stavebního úřadu stojí ředitel. Pro účely zákona o státní službě je Ministerstvo dopravy bezprostředně nadřízeným správním úřadem Dopravního a energetického stavebního úřadu.

(5) Výběr, jmenování a odvolání ředitele se řídí zákonem o státní službě.

§ 18 Součinnost orgánů veřejné správy

(1) Orgány územního plánování a stavební úřady postupují při výkonu své působnosti ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle jiných právních předpisů.

(2) Stavební úřad projednává s dotčenými orgány jimi vydaná vyjádření a závazná stanoviska. Za účelem projednání vyjádření a závazných stanovisek nebo odstranění rozporů může stavební úřad svolat společné jednání s dotčenými orgány. Společné jednání je neveřejné a o jeho průběhu a závěrech se sepisuje protokol. Stavební úřad oznámí dotčeným orgánům jeho konání nejméně 5 dnů předem. 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.

(3) Nedojde-li postupem podle odstavce 2 k odstranění rozporu mezi stavebním úřadem a dotčenými orgány, jakož i mezi dotčenými orgány navzájem, postupuje se podle správního řádu.

(4) Stanoví-li dotčené orgány ve svém vyjádření nebo závazném stanovisku podmínky, které se staly součástí rozhodnutí stavebního úřadu, kontrolují v součinnosti se stavebním úřadem jejich dodržování.

HLAVA II PŮSOBNOST VE VĚCÍCH ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

§ 19

Obecná ustanovení

(1) Působnost ve věcech územního plánování vykonávají vláda a orgány územního plánování, kterými jsou

- a) ministerstvo,
- b) Ministerstvo obrany,
- c) úřady územního plánování a
- d) obecní úřad, který získal potvrzení o zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti.

(2) Úřady územního plánování jsou obecní úřady obcí s rozšířenou působností a krajské úřady.

(3) Působnost ve věcech územního plánování vykonávají dále zastupitelstvo obce, zastupitelstvo kraje, rada obce a rada kraje.

§ 20

Vláda

Vláda

- a) schvaluje politiku architektury a stavební kultury,
- b) rozhoduje o pořízení politiky územního rozvoje,
- c) schvaluje politiku územního rozvoje,
- d) projednává a schvaluje zprávu o plnění politiky územního rozvoje a politiky architektury a stavební kultury,
- e) vydává územní rozvojový plán,
- f) projednává a schvaluje zprávu o uplatňování územního rozvojového plánu,
- g) vydává územní opatření o stavební uzávěře, jedná-li se o změny v území celostátního významu,
- h) vydává územní opatření o asanaci území, ovlivní-li svým významem, rozsahem nebo využitím území více krajů nebo států.

§ 21

Ministerstvo

(1) Ministerstvo je nadřízeným správním orgánem krajských úřadů jako úřadů územního plánování.

(2) Ministerstvo

- a) vykonává kontrolu ve věcech územního plánování,
- b) pořizuje politiku architektury a stavební kultury,
- c) pořizuje politiku územního rozvoje,
- d) pořizuje územní rozvojový plán,
- e) pořizuje územně plánovací podklady v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování politiky územního rozvoje a územního rozvojového plánu, popřípadě pro plnění dalších svých úkolů,
- f) pořizuje územní opatření o stavební uzávěře, jedná-li se o změny v území celostátního významu,
- g) pořizuje územní opatření o asanaci území, ovlivní-li svým významem, rozsahem nebo využitím území více krajů nebo států,
- h) vede národní geoportál územního plánování a vkládá do něj data,
- i) zajišťuje metodickou podporu uplatňování soudobých poznatků vědy a techniky a metodicky sjednocuje výkladovou a aplikační činnost krajských úřadů a obecních úřadů v oblasti územního plánování, urbanismu a architektury,
- j) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

§ 22

Ministerstvo obrany

Ministerstvo obrany pro území vojenských újezdů

- a) pořizuje a vydává územní plán a regulační plán,
- b) pořizuje územně plánovací podklady v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů, regulačních plánů, popřípadě pro další územně plánovací činnost Ministerstva obrany,
- c) vkládá data do národního geoportálu územního plánování.

§ 23

Krajský úřad

(1) Krajský úřad je nadřízeným správním orgánem obecních úřadů obcí s rozšířenou působ-

ností jako úřadů územního plánování a obecních úřadů podle § 26.

(2) Krajský úřad jako úřad územního plánování

- a) vykonává kontrolu ve věcech územního plánování,
- b) pořizuje zásady územního rozvoje,
- c) pořizuje územně plánovací podklady v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování zásad územního rozvoje, popřípadě pro další územně plánovací činnost kraje,
- d) pořizuje územní opatření o stavební uzávěře, jedná-li se o změny v území nadmístního významu,
- e) pořizuje územní opatření o asanaci území, ovlivní-li svým významem, rozsahem nebo využitím území více obcí,
- f) vkládá data do národního geoportálu územního plánování,
- g) vydává potvrzení o splnění kvalifikačních předpokladů pro výkon územně plánovací činnosti,
- h) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

§ 24

Zastupitelstvo kraje a rada kraje

(1) Zastupitelstvo kraje

- a) rozhoduje o pořízení zásad územního rozvoje,
- b) schvaluje zadání zásad územního rozvoje,
- c) schvaluje návrh výběru nejvhodnější varianty v návrhu zásad územního rozvoje,
- d) vydává zásady územního rozvoje,
- e) projednává a schvaluje zprávu o uplatňování zásad územního rozvoje.

(2) Rada kraje

- a) uplatňuje připomínky k návrhu politiky územního rozvoje a územního rozvojového plánu a zásad územního rozvoje sousedního kraje,
- b) uplatňuje připomínky k návrhu územního opatření, který pořizuje ministerstvo a dotýká se území kraje,
- c) rozhoduje o pořízení územního opatření o stavební uzávěře a asanaci území, k jejichž pořízení je příslušný krajský úřad,
- d) vydává územní opatření o stavební uzávěře

a asanaci území, k jejichž pořízení je příslušný krajský úřad,

- e) podává podnět k pořízení změny politiky územního rozvoje, změny územního rozvojového plánu, změny územního plánu nebo změny regulačního plánu.

§ 25

Obecní úřad obce s rozšířenou působností

Obecní úřad obce s rozšířenou působností jako úřad územního plánování

- a) pořizuje územní plán a regulační plán,
- b) pořizuje územní plán, regulační plán a územní opatření na žádost obce,
- c) pořizuje územně plánovací podklady pro svůj správní obvod v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů, regulačních plánů, popřípadě pro další územně plánovací činnost obcí,
- d) pořizuje a vydává vymezení zastavěného území,
- e) pořizuje územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území pro území obce,
- f) vkládá data do národního geoportálu územního plánování,
- g) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

§ 26

Obecní úřad

Obecní úřad, který získal potvrzení krajského úřadu o zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, může vykonávat v přenesené působnosti působnost podle § 25 písm. a), e) a f) a pořizovat územní studii.

§ 27

Zastupitelstvo obce a rada obce

(1) Zastupitelstvo obce

- a) rozhoduje o pořízení územního plánu a regulačního plánu,
- b) schvaluje zadání územního plánu a regulačního plánu,
- c) schvaluje návrh výběru nejvhodnější varianty v návrhu územního plánu a regulačního plánu,

- d) vydává územní plán a regulační plán,
- e) projednává a schvaluje zprávu o uplatňování územního plánu.

(2) Rada obce a v obcích, kde se rada nevolí, zastupitelstvo obce

- a) uplatňuje připomínky k návrhu politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje a územního plánu sousední obce,
- b) uplatňuje připomínky k návrhu vymezení zastavěného území pro území obce,
- c) uplatňuje připomínky k návrhu územního opatření o asanaci území a územního opatření o stavební uzávěře, které pořizuje krajský úřad jako úřad územního plánování, nebo ministerstvo, a dotýkají se území obce,
- d) rozhoduje o pořízení územního opatření o stavební uzávěře a o asanaci území pro území obce,
- e) vydává územní opatření o stavební uzávěře a o asanaci území pro území obce,
- f) rozhoduje o podání žádosti podle § 25 písm. b) anebo rozhoduje o uzavření smlouvy s osobou splňující předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti podle § 46 odst. 2 písm. c),
- g) rozhoduje o podání žádosti podle § 48 odst. 3.

§ 28

Působnost na území hlavního města Prahy

(1) Pořizuje-li územní plán pro území hlavního města Prahy Magistrát hlavního města Prahy, vykonává působnost krajského úřadu ministerstvo.

(2) Pořizuje-li územní plán pro vymezenou část území hlavního města Prahy úřad městské části, vykonává působnost krajského úřadu Magistrát hlavního města Prahy.

§ 29

Ústav územního rozvoje

(1) Ústav územního rozvoje se sídlem v Brně je organizační složkou státu a účetní jednotkou, pro kterou plní funkci zřizovatele ministerstvo.

(2) Ústav územního rozvoje

- a) provádí výzkum, publikační činnost a řeší koncepční otázky teorie a praxe v oboru územ-

ního plánování a stavebního řádu, stavební kultura a vystavěného prostředí, urbanismu a architektury,

- b) zpracovává návrh politiky architektury a stavební kultura,
- c) zpracovává návrh politiky územního rozvoje, jejích změn a úplné znění politiky územního rozvoje po její poslední změně,
- d) zpracovává návrh územního rozvojového plánu, jeho změn a úplné znění územního rozvojového plánu po jeho změně,
- e) zpracovává návrh územně plánovacích podkladů pro území státu,
- f) vykonává další činnosti, kterými ho pověří ministerstvo.

HLAVA III PŮSOBNOST VE VĚCÍCH STAVEBNÍHO ŘÁDU

§ 30

Obecná ustanovení

(1) Působnost ve věcech stavebního řádu vykonávají stavební úřady, kterými jsou

- a) ministerstvo,
- b) Ministerstvo dopravy,
- c) Ministerstvo průmyslu a obchodu,
- d) Dopravní a energetický stavební úřad,
- e) krajské stavební úřady,
- f) obecní stavební úřady a
- g) jiné stavební úřady³⁾.

(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.

(4) Správní obvody obecních stavebních úřadů stanoví ministerstvo prováděcím právním předpisem. Stanovení obecního stavebního úřadu nebo jeho zrušení, popřípadě změnu jeho správního obvodu, lze provést pouze k počátku kalendářního roku.

(5) Dojde-li ke stanovení obecního stavebního úřadu nebo k jeho zrušení, popřípadě ke změ-