

advokátní kancelář



síla argumentů

# Nové procesy při povolování staveb po změnách Stavebního zákona

Mgr. Tomáš Martiník  
Mgr. Klára Štenclová



# PŘEHLED PŘEDNÁŠKY

- 1) Nový stavební zákon
- 2) Vymezení pojmu stavba
- 3) Nová úprava povolovacích procesů
  - a) Řízení o povolení záměru
  - b) Zrychlené řízení
  - c) Nestavební záměr
  - d) Rámcové povolení
- 4) Kolaudace
- 5) Černé stavby
- 6) Stavební deník
- 7) Zastavěné a nezastavěné území
- 8) Změny liniového zákona

advokátní kancelář

Pokorný /  
Wagner /  
& partneři

síla argumentů

# Nový stavební zákon



# NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON

- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon
- Účinnost 1. 1. 2024 (s výjimkami)
- Věcná novela
  - Zákon č. 195/2022 Sb., kterým se mění zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon
  - Účinná od 1. 7. 2022
  - Část šestá velkých změn nedoznala
- Novela zákonem č. 152/2023 Sb., kterým se mění zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění zákona č. 195/2022 Sb., a některé další související zákony

advokátní kancelář



Pokorný /  
Wagner /  
& partneři

síla argumentů

# Vymezení pojmu stavba



- § 5 odst. 1 NSZ
  - *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.*
- § 5 odst. 2 NSZ
  - *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.*
- Soubor staveb
- Dočasná stavba
- Část stavby a změna dokončené stavby

# DROBNÉ, JEDNODUCHÉ A VYHRAZENÉ STAVBY

- Drobné stavby
  - Z větší části se shodují s výčtem staveb, pro které nebyl potřebný územní souhlas ani rozhodnutí o umístění stavby (§ 79 odst. 2 SSZ)
    - Opěrné zdi do výšky 1 m nebo oplocení do výšky 2 m mezi pozemky, které se nacházejí v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše
    - Skleník do 40 m<sup>2</sup>
    - Prodejní stánky
    - Reklamní zařízení o celkové ploše do 0,6 m<sup>2</sup>
  - Stavba do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m, na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci
- Jednoduché stavby
  - stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, které mají nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví nebo ustoupené podlaží → rodinné domy
  - opěrné zdi nebo oplocení, pokud nejde o drobnou stavbu
- Vyhrazené stavby
  - Stavby dálnic, drah, civilní letecké stavby, stavby a zařízení přenosové soustavy atd.

advokátní kancelář



síla argumentů

# Nová úprava povolovacích procesů





# PŘEHLED POVOLOVACÍCH PROCESŮ

- **Povolení záměru**
- **Povolení stavby nebo zařízení a zrychlené řízení**
- **Nestavební záměr**
  - Změna využití území
  - Dělení nebo scelení pozemků
  - **Stanovení ochranného pásma**
- **Rámcové povolení**

# POVOLENÍ ZÁMĚRU

- § 171 NSZ
  - *Záměr vyžaduje povolení s výjimkou drobných staveb a změn využití území, u kterých tak stanoví tento zákon.*
- Žádost bude možné podat elektronicky prostřednictvím portálu stavebníka nebo v listinné podobě
- §197 odst. 1 NSZ
  - Ve výrokové části povolení záměru stavební úřad
    - a) **povolí záměr,**
    - b) **vymezí pozemky** pro realizaci záměru, stanoví podmínky pro jeho umístění a provedení, a pokud je to třeba, i pro jeho užívání,
    - c) **stanoví podmínky,** kterými bude zabezpečeno dodržování požadavků podle § 193 odst. 1.

# POVOLENÍ ZÁMĚRU

- Účastníci
  - Námitky a připomínky
- Vyjádření a závazná stanoviska dotčených orgánů
- Jednotné environmentální stanovisko
  - zákon č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (účinný od 1. 1. 2024)
- § 193 NSZ – kritéria posuzování záměru
- Lhůty pro vydání rozhodnutí (§ 196 odst. 1 NSZ)
  - *Stavební úřad rozhodne o žádosti nejpozději do*
    - a) 30 dnů ode dne zahájení řízení v případě **jednoduché stavby**,
    - b) 60 dnů ode dne zahájení řízení v ostatních případech.
- Platnost povolení
- Akt o gigabitové infrastruktuře – lhůta 4 měsíců ve věci povolení

# ZRYCHLENÉ ŘÍZENÍ

- § 211 NSZ
  - Povolení záměru, který je stavbou nebo zařízením
- § 212 NSZ
  - Povolení stavby nebo zařízení může být vydáno jako první úkon v řízení
- Podmínky:
  - stavebník o to výslovně požádal,
  - obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
  - nejde o záměr EIA,
  - nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
  - stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 a
  - stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.
- Nebudou-li splněny tyto podmínky, stavební úřad bude postupovat podle obecných ustanovení o řízení o povolení záměru

# NESTAVEBNÍ ZÁMĚR A OCHRANNÉ PÁSMO

- § 4 odst. 1 NSZ
  - záměr je stavební a nestavební
- Změna využití území
- Dělení nebo scelení pozemků
- Stanovení ochranného pásma
  - § 218 NSZ
  - *K ochraně stavby nebo zařízení před negativními účinky okolí nebo k ochraně okolí stavby nebo zařízení před negativními účinky stavby nebo zařízení*
  - Forma rozhodnutí nebo opatření obecné povahy
  - § 229 NSZ – náhrada za škodu

# RÁMCOVÉ POVOLENÍ

- § 221 odst. 1 NSZ
  - *Stavební úřad vydá na žádost stavebníka rámcové povolení*
    - a) *v případě **staveb jaderného zařízení a staveb souvisejících, nacházejících se uvnitř i vně areálu jaderného zařízení, nebo***
    - b) *u záměrů v **působnosti jiného stavebního úřadu.***
- Rámcové povolení ještě neumožňuje provedení záměru. Provedení záměru se povolí povolením záměru, které lze vydat jen za podmínek a v souladu s rámcovým povolením.
- Jiný stavební úřad může povolit stavbu pouze na základě rámcového povolení vydaného krajským úřadem.
- § 222 odst. 1 NSZ
  - *Rámcovým povolením stavební úřad **pouze vymezí stavební pozemek a v jeho rámci stanoví skladbu, druh a účel staveb a rámcové podmínky pro jejich umístění v maximálních nebo minimálních prostorových parametrech, zejména vnější půdorysné a výškové ohraničení, odstupové vzdálenosti staveb od hranic pozemků a sousedních staveb a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a limitní hodnoty pro vstupy a výstupy.***

advokátní kancelář



Pokorný /  
Wagner /  
& partneři

síla argumentů

# Kolaudace



- § 230 odst. 1 NSZ
  - *Stavbu, která vyžaduje povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí.*
- § 230 odst. 2 NSZ
  - *Kolaudační rozhodnutí nevyžadují jednoduché stavby s výjimkou staveb uvedených v odstavci 1 písm. a) až c) a odstavci 2 písm. d) přílohy č. 2 k tomuto zákonu.*
    - Kolaudační rozhodnutí tedy vyžadují **rodinné domy** a garáže



advokátní kancelář



síla argumentů

# Černé stavby



# ŘÍZENÍ O POVOLENÍ A NAŘÍZENÍ ODSTRANĚNÍ STAVBY

- § 247 odst. 1 NSZ
  - *Stavbu, která podléhá povolení nebo obsahuje azbest, je možné odstranit pouze na základě **povolení odstranění stavby**.*
- § 250 odst. 1 NSZ
  - *Stavební úřad **nařídí** stavebníkovi nebo vlastníkovi stavby **odstranit stavbu**, pokud*
    - a) *svým závadným stavem ohrožuje život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstranil závadný stav, nejde-li o kulturní památku,*
    - b) *je prováděna nebo byla provedena bez povolení podle tohoto zákona anebo v rozporu s ním,*
    - c) *je prováděna nebo byla provedena na základě povolení podle tohoto zákona, které bylo zrušeno,*
    - d) *nevyžaduje povolení, ale je prováděna nebo byla provedena v rozporu s právními předpisy,*
    - e) *jde o stavbu, u které uplynula stanovená doba trvání, aniž byla do skončení této doby podána žádost o prodloužení doby trvání stavby,*
    - f) *jde o stavbu, která nebyla dokončena v době platnosti povolení,*
    - g) *jde o stavbu, která nebyla obnovena do 10 let ode dne oznámení stavebnímu úřadu nebo do 10 let ode dne nabytí právní moci povolení obnovy stavby*
    - h) *je prováděna nebo byla provedena v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací.*

- § 254 odst. 1 NSZ
  - *Stavbu provedenou bez povolení nebo v rozporu s ním může stavební úřad dodatečně povolit v případě, že povinný o dodatečné povolení požádal a splnil podmínky pro jeho vydání.*
- § 256 odst. 1 NSZ
  - Stavbu lze dodatečně povolit, pokud:
    - jsou splněny podmínky § 193 NSZ,
    - stavba nevyžaduje rozhodnutí o povolení výjimky ze zákazů podle jiného právního předpisu,
    - povinný uhradí pokutu za přestupek, a
    - stavba nevyžaduje povolení výjimky z požadavků na výstavbu.

advokátní kancelář



síla argumentů

# Stavební deník



- *Zhotovitel je při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy podléhajícím povolení podle tohoto zákona povinen vést stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě.*
- § 166 NSZ
  - *Při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, která vyžaduje povolení podle tohoto zákona, musí být veden stavební deník v českém jazyce.*
  - Osoby oprávněné provádět záznamy do stavebního deníku
- Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb
  - Pravidelné denní záznamy
  - Další záznamy

advokátní kancelář



síla argumentů

# Zastavěné a nezastavěné území



# ZASTAVĚNÉ A NEZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

- *Na území obce se vymezuje jedno případně více zastavěných území.*
- § 59 odst. 1 SSZ
  - *Není-li vydán územní plán, **může obec rozhodnout** o pořízení vymezení zastavěného území svým obecním úřadem [...]*
- § 117 odst. 1 NSZ
  - *Není-li vydán územní plán, **pořizovatel zajistí** bezodkladně v souladu s § 116 odst. 1 až 3 zpracování návrhu vymezení zastavěného území.*
- § 122 NSZ
  - **(1)** *V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem povolovat záměry pro*
    - a) veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace,*
    - b) vodní hospodářství,*
    - c) vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů,*
    - d) snižování nebezpečí havárií, ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,*
    - e) zemědělství a lesnictví,*
    - f) ochranu přírody a krajiny,*
    - g) zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra*
    - h) zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol, jedná-li se o drobnou stavbu.***
  - **(2)** *U staveb a zařízení podle odstavce 1 není doplňková funkce bydlení nebo pobytové rekreace přípustná.*
  - **(3)** *Stavby a zařízení podle odstavce 1 lze v nezastavěném území povolit pouze v případě, že je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.*

advokátní kancelář



Pokorný /  
Wagner /  
& partneři

síla argumentů

# Změny liniového zákona





# ZMĚNY LINIOVÉHO ZÁKONA

- Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon)
- Novelty z letošního roku
  - **§ 2b odst. 1 a 2** liniového zákona
    - **(1)** *V zastavěném území se elektroenergetická vedení o napěťové hladině 400 kV a vyšší umísťují nad zem. Při výměně **nadzemních vedení** o napěťové hladině 110 kV prováděné podle přílohy č. 1 odst. 1 písm. a) bodů 11 a 12 stavebního zákona lze v zastavěném území zachovat jejich umístění nad zemí.*
    - **(2)** *Vedení optické pevné veřejné komunikační sítě **lze v zastavěném území umísťovat nad zem, pokud***
      - a) *obec, na jejímž území se má vedení umístit, vydá k záměru souhlasné vyjádření,*
      - b) *v navrhované trase záměru neexistuje podzemní vedení optické pevné veřejné komunikační sítě a*
      - c) *záměr využívá nebo doplňuje již existující nadzemní vedení technické infrastruktury na území obce, která k záměru vydala souhlasné vyjádření podle písmene a).*
  - Stavby a zařízení **rozvodných tepelných zařízení**

advokátní kancelář



síla argumentů

**Děkujeme za  
pozornost**

