

26. 10. 2016

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

## K novele stavebního zákona

Na konci září schválila vláda novelu[1] zákona č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“). Podle ministerstva pro místní rozvoj, které novelu připravilo, je jejím účelem především zjednodušení a zkrácení povolování staveb a jejich realizace. Novela se však netýká pouze úseku územního rozhodování a stavebního řádu, ale také úseku územního plánování. Tento článek si klade za cíl přiblížit nejzásadnější navrhované změny.



### Územní plánování

Návrh novely si pro úsek územního plánování klade zejména následující cíle:

- a) Zkrácení procesu pořizování změn a aktualizací územně plánovacích dokumentací v případech, kdy nebudou vyžadovány varianty řešení;
- b) cyklus úplných aktualizací územně analytických podkladů bude prodloužen na 4 roky.

#### **Ad. a)**

V případech, kdy nebudou vyžadovány územně rozdílné varianty řešení územně plánovacích dokumentací, o kterých musí rozhodnout zastupitelstvo kraje nebo zastupitelstvo obce, bude nově postupováno zkráceným postupem aktualizace. Návrh zákona počítá s tím, že především odpadne nutnost jednání s ministerstvy a dotčenými orgány, čímž dojde k urychlení celého procesu.

#### **Ad. b)**

Podle současné právní úpravy probíhá aktualizace územně analytických jedenkrát za 2 roky, tento systém byl však zaveden v době, kdy územně analytické podklady byly novým nástrojem územního plánování a byly teprve vytvářeny. V současné době již tato potřeba odpadá a aktualizace má probíhat pouze jedenkrát za 4 roky.

### Územní rozhodování a stavební řád

#### **Koordinované řízení**

Podle novely bude možné sloučit dohromady územní a stavební řízení do jednoho koordinovaného řízení, jehož výsledkem bude vydání společného souhlasu, na základě kterého bude moci stavebník provést stavební záměr. Dojde tím k nahrazení společného územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru podle ustanovení § 96a a násl. stavebního zákona. V současné době umožňuje stavební zákon vedení společného územního a stavebního řízení pouze za

předpokladu, že je stavební úřad příslušný k vedení obou řízení. Novela stavebního zákona však umožní vést společné řízení pro stavby, spadajících do působnosti několika samostatně rozhodujících stavebních úřadů a to:

- a) u staveb v působnosti stavebního úřadu;
- b) u staveb drah a na dráze, včetně zařízení na dráze;
- c) u staveb dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací;
- d) u staveb vodních děl;
- e) u staveb k účelům těžby zpracování, transportu a ukládání radioaktivních surovin na území vyhrazeném pro tyto účely, u staveb souvisejících s úložišti radioaktivních odpadů obsahujících přírodní radionuklidy a u staveb náležejících k provozu celkům, jejichž součástí je jaderné zařízení, u staveb ropovodů a produktovů a u staveb zařízení pro přenos elektřiny, zařízení pro přepravu, plynu, zařízení pro uskladňování plynu nebo výroby elektřiny, o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 100 MW.[2]

Zákonodárce původně zamýšlel umožnit vedení tohoto řízení pro všechny typy staveb. Po odborné diskuzi s dotčenými orgány se však počítá pouze se stavbami výše uvedenými.[3] U obecných staveb bude k vedení společného řízení příslušný obecný stavební úřad a pro vybrané speciální stavby bude příslušný speciální stavební úřad. V případě staveb energetických povede řízení ministerstvo průmyslu a obchodu.

Společné řízení bude možné i v případě souboru staveb, spadajících do působnosti rozdílných stavebních úřadů. V tomto případě bude příslušnost odvozena od stavby hlavní. Úřadem příslušným pro vedení společného řízení bude úřad, jenž je příslušný pro povolení hlavní stavby. Stavební úřad příslušný k povolení stavby vedlejší poté bude v postavení dotčeného orgánu, který pro společné řízení bude vydávat závazné stanovisko. To by dle důvodové zprávy mělo být z věcného hlediska totožné s obsahem povolení, které by v případě rozhodování o umístění či povolení záměru vydal jako samostatné rozhodnutí.[4]

Společné řízení však bude pouze možností pro stavebníka/žadatele a nejedná se o obligatorní postup. Může tedy postupovat cestou dvou samostatných řízení, tedy stavebního a územního.

### ***Integrace procesu EIA***

Posuzování vlivu na životní prostředí (EIA) je podle současné právní úpravy samostatným a často zdoluhavým procesem, jenž stavebník/žadatel musí absolvovat před samotným podáním žádosti. Novela stavebního zákona se snaží proces realizace záměru urychlit tím, že výše uvedený proces integruje do koordinovaného (územního) řízení. Závazné stanovisko příslušného orgánu (krajský úřad, ministerstvo životního prostředí) nebude vydáváno samostatně, ale v rámci samotného koordinovaného/územního řízení. Tento postup by měl přispět ke zrychlení a zefektivnění přípravy a realizace staveb.[5]

### ***Kolaudační řízení***

Novela stavebního zákona nově povoluje využívat stavbu pouze na základě kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí i v případech, kdy dosud postačovalo pouze oznámení záměru využívat stavbu. Současná právní úprava v některých případech umožňuje užívání stavby po uběhnutí lhůty 30 dnů od podání oznámení, pokud v této lhůtě stavební úřad nezakáže užívání stavby. Stavební úřad však může zakázat užívání stavby až na základě zjištění získaných při provedení kontrolní prohlídky. Té však může být ve stanovené lhůtě různými způsoby bráněno ze strany stavebníka. Proto zákonodárce tento institut vypustil.

## Závěr

Vzhledem ke zdlouhavosti a složitosti systému povolování staveb a jejich realizace lze zřejmě považovat návrh novely stavebního zákona za přínos. Jakékoliv zjednodušení a urychlení tohoto procesu, který je v současnosti jeden z nejpomalejších v Evropě, je dle mého názoru pro stavebníky pozitivem; je ovšem otázkou, zda se záměr zákonodárce podaří předmětnou novelou naplnit.

Návrh novely jde 18. 10. 2016 teprve do prvního čtení v Poslanecké sněmovně, takže do svého přijetí může předpis doznat ještě mnoha změn.

**Jakub Jireš,**  
právní asistent

[KŠD LEGAL advokátní kancelář s.r.o.](#)

CITY TOWER  
Hvězdova 1716/2b  
140 00 Praha 4

Tel.: +420 221 412 611  
Fax: +420 222 254 030  
e-mail: [ksd.law@ksd.cz](mailto:ksd.law@ksd.cz)



---

[1] Parlamentní tisk č. 927/0.

[2] Návrh novely zákona č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

[3] Viz závěrečná zpráva o hodnocení regulace RIA k návrhu novely zákona č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

[4] Důvodová zpráva k návrhu novely zákona č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

[5] Tamtéž.

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Nepřímé povolení stavby a změna územního plánu](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)
- [Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu](#)
- [Limity dohledu nad výkonem znalecké činnosti](#)
- [Stavebníci získávají od roku 2026 silnější pozici v soudních sporech o povolení stavby](#)

- [Novela zákona o spotřebitelském úvěru: zásadní regulatorní přelom, který změní finanční trh i praxi poskytovatelů spotřebitelských úvěrů](#)
- [Regulace cen taxislužby v roce 2026: co se mění a jaké mají obce možnosti?](#)
- [Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?](#)
- [Nový zákon o zbraních a střelivu](#)
- [Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů](#)
- [Nový zákon o zbraních - hlavní a vedlejší držitelé a změny v posuzování zdravotní způsobilosti](#)