

STAVEBNÍ ZÁKON aktuálně

30. dubna 2025

JUDr. Vladimíra Sedláčková

Interreg



**Spolufinancovaný
Európskou úniou**

Slovensko – Česko

Stará úprava - Jednotlivé formy umístění

- **územní řízení v plném rozsahu**
- **zjednodušené územní řízení**
- **územní souhlas**
- **veřejnoprávní smlouva**
- **regulační plán**

Stará úprava - Jednotlivé formy povolení

- **stavební řízení**
- **souhlas s ohlášením**
- **veřejnoprávní smlouva**
- **certifikát autorizovaného inspektora**

Stará úprava - Společné postupy

- **Společné územní a stavební povolení**
- **Společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru**
- **Veřejnoprávní smlouva současně nahrazující územní rozhodnutí a stavební povolení**

NOVÁ ÚPRAVA

- Pouze správní řízení o povolení záměru
(stavebního/nestavebního)
Nepřebírá žádné dnešní zjednodušující postupy
(souhlas, veřejnoprávní smlouva, certifikát AI k povolení)
- Nebude dvoufázové posuzování záměru
– umístění a následně povolení provedení
- Nebudou jednotlivé druhy územního rozhodnutí

Obecná a speciální úprava

Obecná úprava

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

§ 1 Tento zákon nebo jeho jednotlivá ustanovení se použijí, nestanoví-li zvláštní zákon jiný postup.

Zákon č. 255/2012 Sb., o kontrole (kontrolní řád)

Speciální právní úprava

Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury

Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí

SPECIÁLNÍ ÚPRAVA POVOLOVÁNÍ

podle z. č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby

Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury

Speciální úprava pro

- **dopravní infrastrukturu**
- **vodní infrastrukturu**
- **energetickou infrastrukturu**
 - dobíjecí stanici / vodíkovou čerpací stanici/čerpací stanici na zkapalněný metan**
- **těžební infrastrukturu**
- **infrastrukturu pro ukládání oxidu uhličitého**
- **infrastrukturu elektronických komunikací**
- **strategickou investiční výstavbu**

Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury

Příloha č. 1

Dálnice a silnice/Dráhy/Infrastruktura pro vodní dopravu/Infrastruktura pro leteckou dopravu/Elektroenergetické vedení/Plynárenská vedení/
Stavby pro energetickou bezpečnost/Vodní infrastruktura/Teplárenská vedení – horkovody

Příloha č. 2

Pozemní komunikace/Dráhy/Infrastruktura pro vodní dopravu

Příloha č. 3

Strategické investiční stavby

Podnikatelský park Cheb/Komořany/Severní lom/Prunéřov/Lazy/
Bruntál/Nad Barborou/Dolní Lutyně/Staříč II/Staré
Sedlo/Milovice/Nymburk/Mošnov

z. č. 416/2009 Sb.
pro všechny druhy staveb

**Vztahuje-li se na řízení tento zákon,
příslušný úřad v oznámení o zahájení řízení
poučí účastníky o této skutečnosti.**

§ 2/1

Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury

Dílčí speciální úprava určitých druhů staveb

§ 2b – elektroenergetické vedení, vedení optické pevné veřejné komunikační sítě

§ 2c – společné jednání u staveb energetické nebo těžební infrastruktury, infrastruktury pro ukládání oxidu uhličitého nebo infrastruktury elektronických komunikací

§ 2d, 2e – stavby pro energetickou bezpečnost

§ 2h – stavby dopravní, energetické nebo těžební infrastruktury, infrastruktury pro ukládání oxidu uhličitého nebo strategické investiční stavby

Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury

Dílčí speciální úprava určitých druhů staveb

§ 2i – elektronické komunikace

§ 2j – dopravní infrastruktura

§ 2k – energetické infrastruktury

§ 2l – dopravní infrastruktury

§ 2n – strategické investiční stavby

§ 4c – dopravní infrastruktura

§ 4d – vybrané stavby energetické infrastruktury, stavby těžební infrastruktury nebo stavby infrastruktury pro ukládání oxidu uhličitého

Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury

§ 5a až § 5c

Projekty společného zájmu energetické
Infrastruktury

§ 5e až § 5i

Stavby vybrané transevropské dopravní
infrastruktury

SPECIÁLNÍ ÚPRAVA POVOLOVÁNÍ

podle z. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (EIA)

Pro navazující řízení § 9b až § 9e

Navazující řízení

podle z. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na ŽP (EIA)

Navazujícím řízením řízení vedené k záměru nebo jeho změně, které podléhají posouzení vlivů záměru na životní prostředí, jde-li o

1. ~~řízení o povolení záměru podle stavebního zákona,~~
není-li vedeno řízení o povolení záměru s posouzením vlivů,
(+ dalších 9 příkladů)

o) ~~řízením o povolení záměru podle SZ~~ řízení o povolení,
řízení o rámcovém povolení, řízení o odstranění i dodatečné
povolení stavebního i nestavebního záměru ve smyslu SZ.

§ 3 písm. g) a o)

Navazující řízení

podle z. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na ŽP (EIA)

§ 9b až 9e – speciální úprava

- Stanoví další náležitosti oznámení zahájení řízení
- Předběžná informace
- Navazující řízení se vždy považuje za řízení s velkým počtem účastníků podle SŘ § 144
- Požadavek na zpřístupnění dalších dokladů
- Další účastníky navazujícího řízení
- Dotčená veřejnost může podat odvolání, i když nebyla účastníkem navazujícího řízení
- Dotčená veřejnost se může žalobou domáhat zrušení rozhodnutí vydaného v navazujícím řízení a napadat hmotnou nebo procesní zákonnost tohoto rozhodnutí.

OBEC ÚČASTNÍKEM ŘÍZENÍ

Podle SZ

Podle zvláštního zákona

Nový pojem - záměr

Záměrem se ve stavebním zákoně rozumí

- Stavba § 5
- Soubor staveb § 5
- Zařízení § 7
- Údržba dokončené stavby § 6

Podle § 171

Záměr vyžaduje povolení s výjimkou drobných staveb a změn využití území, o kterých to stanoví zákon (§ 214).

Nový pojem - záměr

Záměrem se ve stavebním zákoně rozumí

- změna využití území
- dělení nebo scelování pozemků
- stanovení ochranného pásma

Podle § 171

Záměr vyžaduje povolení s výjimkou drobných staveb a změn využití území, o kterých to stanoví zákon (§ 214).

1/Účastníci řízení o povolení ~~záměru~~ podle SZ

Účastníky řízení jsou

- a) **stavebník,**
- b) **obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn,**
- c) **vlastník pozemku nebo stavby,** na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,
- d) osoby, jejichž **vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům** může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno,
- e) **osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon.**

§ 182

Zrychlené řízení

SZ umožňuje – u stavby nebo zařízení § 212
- u změnu využití území § 215

vydat povolení bez vedeného řízení,
rovnou jako **první úkon v řízení**,
jsou-li splněny zákonem dané podmínky.

Zrychlené řízení

Povolení **stavby nebo zařízení**

je vydáno jako první úkon SÚ v řízení,

pokud stavebník o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení **požádal** a

- a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
- b) nejde o záměr EIA,
- c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky,
- d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 (hlediska posuzování záměru)
- e) **stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.**

§ 212

Zrychlené řízení

Nejsou-li splněny podmínky pro vydání povolení ve zrychleném řízení,

SÚ postupuje podle obecných ustanovení o řízení o povolení záměru.

Povolení stavby nebo zařízení vydané ve zrychleném řízení se vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje také na úřední desce SÚ po dobu **15 dnů** ode dne vydání.

§ 212

2/ Účastníci řízení o nařízení odstranění stavby podle SZ

Účastníky řízení jsou

- a) **vlastník stavby a stavebník (povinný),**
- b) **vlastník pozemku,** na němž se nachází stavba, která má být odstraněna,
- c) **osoba, která má jiná věcná práva** k pozemku, na němž se nachází stavba, která má být odstraněna, nebo ke stavbám na něm,
- d) obec, na jejímž území se stavba, která má být odstraněna nachází,**
- d) další osoby, jejichž vlastnické nebo jiná věcná práva k sousednímu pozemku nebo stavbě mohou být odstraňováním nebo odstraněním stavby přímo dotčena

§ 250/2

Účastníci navazujícího řízení (EIA) podle § 9c zákona č. 100/2001 Sb.

Pokud se podáním písemného oznámení
přihlásí správnímu orgánu, který navazující řízení vede,
do 30 dnů ode dne zveřejnění informací podle § 9/1,
stává se účastníkem navazujícího řízení též

a) ~~dotčený územní samosprávný celek~~, nebo

b) dotčená veřejnost uvedená v § 3 písm. i) bodě 2. (*spolek*)

Pojmy

- d) **dotčeným územním samosprávným celkem** územní samosprávný celek, jehož správní obvod alespoň zčásti tvoří dotčené území,
- c) **dotčeným územím** území, jehož životní prostředí a obyvatelstvo by mohlo být závažně ovlivněno provedením záměru nebo koncepce,

§ 3

Doručování obci

Správní řád –

obecná úprava doručování § 19 až 26

Řízení s velkým počtem účastníků - § 144

Stavební zákon – speciální úprava pro doručování v řízení s velkým počtem účastníků řízení u povolení záměru- § 188

Zákon o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury – zvláštní úprava pro doručování v řízení podle SZ s velkým počtem účastníků řízení - § 2

Doručování v řízení o povolení záměru podle § 188 SZ

Bezodkladně, nejpozději **do 7 dnů** od zahájení řízení doručením bezvadné žádosti nebo od odstranění vad žádosti vyrozumí SÚ účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení.

Ve vyrozumění uvede, jakým způsobem se mohou účastníci řízení se záměrem seznámit a zda, popřípadě kdy bude ve věci **nařízeno ústní jednání anebo veřejné ústní jednání**, a zda bude ústní jednání spojeno s ohledáním na místě.

Vyrozumění o zahájení řízení obsahuje také **poučení o podmínkách pro uplatňování námitek účastníků řízení, popřípadě připomínek veřejnosti**.

Doručování v řízení o povolení záměru podle § 188 SZ

V řízení s velkým počtem účastníků

se vyrozumění o zahájení řízení doručuje účastníkům řízení podle § 182 písm. **a), b) a c) jednotlivě**.

Ostatní písemnosti se doručují **jednotlivě** pouze

- žadateli,
 - obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a DO;
- ostatním účastníkům řízení se doručují **veřejnou vyhláškou**, o čemž se tito účastníci poučí ve vyrozumění o zahájení řízení.

Doručování v řízení o povolení záměru podle § 188 SZ

Účastníci řízení podle § 182 písm. d) („sousedí“)
se ve vyrozumění o zahájení řízení
s velkým počtem účastníků
a v dalších písemnostech v řízení
identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v KN.

Doručování v řízení o povolení záměru podle § 188 SZ

U záměru zasahujícího do území několika obcí

se vyrozumění o zahájení řízení a další úkony v řízení oznamují rovněž vyvěšením na úředních deskách všech těchto obcí.

Při doručování do ciziny

se písemnost doručuje na adresu uvedenou v katastru nemovitostí a za den doručení **se považuje třicátý den od předání písemnosti k poštovní přepravě.**

z. č. 416/2009 Sb.

pro všechny druhy staveb

Doručování v řízení s velkým počtem účastníků (obecně)

Oznámení o zahájení řízení se doručuje veřejnou vyhláškou a jednotlivě:

- žadateli
- obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn
- účastníkům podle § 182 písm. c) SZ (dotčení vlastníci)

Jednotlivě se doručuje i dotčeným orgánům.

§ 2/6

§ 144 SŘ řízení s velkým počtem účastníků

§ 182 písm. c) SZ ´ = vlastník P/S, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten kdo má jiné věcné právo k tomuto P/S

z. č. 416/2009 Sb.

pro všechny druhy staveb

Doručování v řízení s velkým počtem účastníků (obecně)

Dotčeným vlastníkům neznámého pobytu nebo sídla a dotčeným vlastníkům, jimž se nepodařilo oznámení o zahájení řízení doručit postupem podle § 24 SŘ, jakož i dotčeným vlastníkům, kteří nejsou známi, se doručuje veřejnou vyhláškou, ve které se dotčení vlastníci identifikují označením dotčených pozemků a staveb evidovaných v KN, ustanovení § 32 odst. 2 a 3 SŘ se ve vztahu k těmto dotčeným vlastníkům neuplatní.

§ 2/6

z. č. 416/2009 Sb.

pro všechny druhy staveb

Doručování v řízení s velkým počtem účastníků (obecně)

Ostatní písemnosti se doručují jednotlivě pouze

- žadateli
- obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, je-li účastníkem řízení

Ostatním účastníkům řízení se doručuje VV, o čemž musí být poučeni v oznámení o zahájení řízení, je-li jim doručováno jednotlivě.

Dotčeným orgánům se doručuje jednotlivě.

z. č. 416/2009 Sb.
pro všechny druhy staveb

Doručování v řízení s velkým počtem účastníků (obecně)

Pokud se doručuje jednotlivě do ciziny, platí,
že dnem doručení je 30tý den ode dne,
kdy byla písemnost odeslána prostřednictvím provozovatele
poštovních služeb.

§ 2/6

Obecná úprava § 22 SŘ doručování do ciziny

§ 190 Námitky účastníků řízení v řízení o povolení záměru

Námitky účastníků řízení musí být uplatněny **nejpozději při ústním jednání**, popřípadě při veřejném ústním jednání, a nebylo-li nařízeno, ve lhůtě stanovené ve vyrozumění o zahájení řízení.

K později uplatněným námitkám SÚ **přihlédne** a vypořádá je pouze tehdy, týkají-li se nově doplněných podkladů pro rozhodnutí, k nimž nebylo možné uplatnit námitku dříve.

K námitkám o věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání ÚPD, se **nepřihlíží**.

Shledá-li SÚ námitku důvodnou, umožní stavebníkovi se k ní vyjádřit, k čemuž mu poskytne přiměřenou lhůtu. Výzvu k vyjádření stavebníka může stavební úřad spojit s jiným úkonem v řízení.

§ 190 Námitky účastníků řízení

Účastníci řízení mohou uplatňovat námitky směřující k hájení jejich procesních práv; další námitky pouze v rozsahu dále uvedeném.

K námitkám, které přesahují rozsah stanovený zákonem, **SÚ nepřihlíží.**

SÚ dále nepřihlíží k námitkám účastníka řízení, které jsou v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, jejíž smluvní stranou je tento účastník řízení.

Obec jako účastník řízení může uplatňovat námitky pouze v rozsahu své samostatné působnosti.

Účastník řízení je povinen v námitce uvést důvody podání námitky.

Samostatná působnost obce

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích § 35

**Do samostatné působnosti obce patří záležitosti,
které jsou v zájmu obce a občanů obce.**

Obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o **vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.**

§ 191 Námitky o existenci nebo rozsahu věcných práv

Námitky týkající se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv **posoudí stavební úřad podle údajů v KN**. Svědčí-li vlastnické nebo jiné věcné právo stavebníkovi, stavební úřad k námitce **nepřihlíží**.

Zakládají-li údaje v KN pochybnosti o existenci nebo rozsahu vlastnického nebo jiného věcného práva, stavební úřad řízení **přeruší a vyzve** účastníka řízení, který takovou námitku uplatnil, aby ji uplatnil ve stanovené lhůtě u soudu.

Nebylo-li ve stanovené lhůtě zahájeno soudní řízení, návrh byl soudem odmítnut nebo bylo řízení zastaveno, stavební úřad k námitce **nepřihlíží**.

Odvolací řízení

Správní řád –

obecná úprava odvolací řízení § 81 až 93

Stavební zákon –

speciální úprava řízení o odvolání - § 225 a 226

Zákon o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury – zvláštní úprava odvolání - § 2

Speciální úprava odvolacího řízení podle SZ

Dojde-li odvolací správní orgán k závěru, že napadené rozhodnutí vydané v řízení o žádosti

je v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné,
napadené rozhodnutí nebo jeho část změnit.

§ 225

Speciální úprava odvolacího řízení podle SZ

Je-li odvolání podáno účastníkem řízení,
který **udělil souhlas s povolením záměru**,
odvolací správní orgán nepřihlíží k části obsahu odvolání,
která směřuje proti tomu, s čím účastník řízení souhlasil.

Odvolací správní orgán nepřihlíží k odvolacím námitkám,
které mohl odvolatel uplatnit dříve

§ 226

Speciální úprava odvolacího řízení podle SZ

Odvolací správní orgán dále nepřihlíží

k části obsahu odvolání,

které bylo podáno odvolatelem,

který je **stranou plánovací smlouvy**,

pokud je obsah odvolání v rozporu s tím,

k čemu se odvolatel v plánovací smlouvě zavázal.

§ 226

Speciální úprava odvolacího řízení podle SZ

Odvolací správní orgán dále nepřihlíží

k části obsahu odvolání, které bylo podáno odvolatelem, který je účastníkem řízení podle § 182 písm. e), (**spolek**) v rozsahu, v jakém se projednáváný záměr nedotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jeho účastenství v řízení podle tohoto zákona.

§ 226

z. č. 416/2009 Sb.

pro všechny druhy staveb

K odstranění vad **námitek, odvolání a rozkladu** podaných po lhůtě stanovené pro jejich podání právním předpisem, podle kterého se podávají, se nepřihlíží. To platí i pro žaloby proti rozhodnutím vydaným v řízeních podle věty první i pro opravné prostředky proti rozhodnutím o těchto žalobách.

Správní orgán a soud k odstranění nedostatků podání nevyzývá.

z. č. 416/2009 Sb.

pro všechny druhy staveb

Neobsahuje-li odvolání proti rozhodnutí vydanému v řízení podle § 1 údaj o tom, v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo, k odstranění tohoto nedostatku správní orgán odvolatele nevyzývá. Neodstranil-li odvolatel tento nedostatek před uplynutím lhůty pro podání odvolání, přezkoumává odvolací správní orgán pouze soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, **s právními předpisy.**

§ 2/9

Soudní ochrana

Soudní řád správní

obecná úprava – řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu

§ 65 až 78

Stavební zákon

Soudní přezkum - § 305 až 310

Zákon o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury

zvláštní úprava § 2

OBEC JAKO VLASTNÍK STAVBY NEBO POZEMKU

Podle stavebního zákona

Souhlas vlastníka

Je-li **stavebník vlastníkem pozemku nebo stavby**,
na nichž má být záměr uskutečněn,
nebo je-li oprávněn k realizaci záměru z práva stavby
nebo ze služebnosti, ověří stavební úřad tuto skutečnost v KN.
Vlastnické právo ke stavbě, která není předmětem evidence v KN,
doloží stavebník čestným prohlášením.

§ 187

Souhlas vlastníka

Není-li stavebník vlastníkem pozemku, na němž má být záměr uskutečněn, a není-li ani oprávněn k realizaci záměru z práva stavby nebo ze služebnosti, dokládá stavebník souhlas vlastníka pozemku, který je zapsán v KN ke dni podání žádosti.

To platí obdobně i v případě, že stavebník není vlastníkem stavby, která není součástí pozemku.

Souhlas vlastníka pozemku nebo stavby nelze vzít zpět po podání žádosti o povolení záměru.

Dojde-li po podání žádosti k podstatné změně záměru, lze záměr povolit, jen doloží-li stavebník souhlas vlastníka pozemku nebo stavby s upraveným záměrem.

Souhlas vlastníka

Souhlas musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace a musí obsahovat identifikační údaje a podpis vlastníka pozemku nebo stavby, na nichž má být záměr povolen, nebo oprávněného k realizaci záměru z práva stavby nebo ze služebnosti. Identifikačními údaji jsou u

- a) fyzické osoby jméno, příjmení, datum narození, adresa místa trvalého pobytu, a nemá-li ji, adresa bydliště,
- b) právnické osoby název, sídlo a identifikační číslo osoby, bylo-li přiděleno.

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

Souhlas vlastníka

Souhlas není potřeba, je-li pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě pro záměr stanoven zákonem účel vyvlastnění

Účely vyvlastnění jsou stanoveny např. v zákonech:

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

Zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon

Zákon č. 127/2005 Sb., zákon o elektronických komunikacích

Zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách

Zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon

Zákon č. 164/2001 Sb., lázeňský zákon

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

Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Účastník řízení

Vlastník pozemku nebo stavby, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě je účastníkem řízení

- o povolení záměru
- kolaudačního řízení je vlastník stavby
- povolení předčasného užívání je vlastník stavby
- povolení/nařízení zkušebního provozu je vlastník stavby
- povolení změny užívání stavby
- povolení/nařízení odstranění
- opatření k nápravě se nařizuje vlastníkově stavby nebo pozemku (nařízení údržby, nezbytné úpravy, nutných zabezpečovacích prací, neodkladného odstranění stavby)

Účastník řízení

**Vlastník nebo ten, kdo má jiné věcné právo
k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům
a toto jeho právo může být rozhodnutím přímo dotčeno
je účastníkem řízení**

- O povolení záměru
- Povolení změny užívání stavby
- Povolení/nařízení odstranění

§ 190 Námitky účastníků řízení

Účastníci řízení mohou uplatňovat námitky směřující k hájení jejich **procesních práv**; další námitky pouze v rozsahu dále uvedeném.

K námitkám, které přesahují rozsah stanovený zákonem, SÚ nepřihlíží.

Účastník řízení podle § 182 písm. c) a d) (vlastník pozemku a sousedé) může uplatňovat námitky pouze v rozsahu možného přímého dotčení svých práv.

Účastník řízení je povinen v námitce uvést důvody podání námitky.

POSTAVENÍ SPOLKŮ

Podle SZ

Podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na ŽP

Účastníci řízení o povolení ~~záměru~~ podle SZ

Účastníky řízení jsou

- a) **stavebník,**
- b) **obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn,**
- c) **vlastník pozemku nebo stavby,** na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,
- d) osoby, jejichž **vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům** může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno,
- e) **osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon.**

§ 182

§ 70 Účast občanů zákona o ochraně přírody a krajiny

Ochrana přírody podle tohoto zákona
se uskutečňuje za přímé účasti občanů,
prostřednictvím jejich občanských sdružení³⁴⁾
a dobrovolných sborů či aktivů

§ 2 zákona č. 83/1990 o sdružování občanů.

§ 70 Účast občanů zákona o ochraně přírody a krajiny

Občanské sdružení nebo jeho organizační jednotka, jehož hlavním posláním podle stanov je ochrana přírody a krajiny (dále jen „občanské sdružení“) **je oprávněno**, pokud má právní subjektivitu, **požadovat** u příslušných orgánů státní správy, **aby bylo předem informováno o všech zamýšlených zásazích a zahajovaných správních řízeních**, při nichž mohou být dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny chráněné podle tohoto zákona, **s výjimkou** řízení navazujících na posuzování vlivů na životní prostředí podle § 3 písm. g) zákona o posuzování vlivů na ŽP. Tato žádost je platná jeden rok ode dne jejího podání, lze ji podávat opakovaně. Musí být věcně a místně specifikována.

§ 70 Účast občanů zákona o ochraně přírody a krajiny

Občanské sdružení je oprávněno za podmínek a v případech podle odst.2 **účastnit se řízení** podle zákona o ochraně přírody a krajiny nebo řízení podle jiného právního předpisu, (např. stavebního zákona) pokud se v něm rozhoduje **na základě jednotného environmetálního stanoviska vydávaného namísto**

- **povolení kácení dřevin podle § 8 odst. 1 nebo**
- **výjimky ze zákazů u památných stromů a zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů podle § 56 odst. 1,**

pokud oznámí svou účast písemně do osmi dnů ode dne, kdy mu bylo příslušným správním orgánem zahájení řízení oznámeno; v tomto případě má postavení účastníka řízení.

Dnem sdělení informace o zahájení řízení se rozumí den doručení jejího písemného vyhotovení nebo první den jejího zveřejnění na úřední desce správního orgánu a současně způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Nový zákon č. 148/2023 Sb.

O jednotném environmentálním stanovisku (= ZS)

Účelem je na úseku ochrany životního prostředí
institucionální integraci nahradit procesní integrací

Účinnost: 1. 1. 2024

MŽP vydalo metodický pokyn

[https://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/jednotne_environmentalni_stanovisko/\\$FILE/OL-metodicky-pokyn-JES-20230930.pdf.pdf](https://www.mzp.cz/C1257458002F0DC7/cz/jednotne_environmentalni_stanovisko/$FILE/OL-metodicky-pokyn-JES-20230930.pdf.pdf)

Účastníci navazujícího řízení (EIA) podle § 9c zákona č. 100/2001 Sb.

Pokud se podáním písemného oznámení
přihlásí správnímu orgánu, který navazující řízení vede,
do 30 dnů ode dne zveřejnění informací podle § 9/1,

stává se účastníkem navazujícího řízení též

a) dotčený územní samosprávný celek, nebo

b) ~~dotčená veřejnost uvedená v § 3 písm. i) bodě 2.~~ (spolek)

Pojmy

dotčenou veřejností

právnícká osoba soukromého práva, jejímž předmětem činnosti je podle zakladatelského právního jednání ochrana ŽP nebo veřejného zdraví, a jejíž **hlavní činností** není podnikání nebo jiná výdělečná činnost, která **vznikla alespoň 3 roky** před dnem zveřejnění informací o navazujícím řízení podle § 9b/1, případně před dnem vydání rozhodnutí podle § 7/6, nebo kterou podporuje svými podpisy nejméně 200 osob, **podporující podpisovou listinou listina s podpisy nejméně 200 osob,**

§ 3 písm. i) bod 2

§ 9e Náležitosti podporující listiny

V záhlaví podporující podpisové listiny a na každém jejím očíslovaném podpisovém archu se uvede alespoň název záměru, identifikační údaje spolku, na jejíž podporu je podporující podpisová listina určena, a dále

- a) skutečnost, že listina je určena na podporu podání písemného oznámení, kterým se dotčená veřejnost přihlašuje k účasti v navazujícím řízení, a číslo jednací a datum vydání oznámení o zahájení tohoto navazujícího řízení, nebo
- b) skutečnost, že listina je určena na podporu odvolání proti rozhodnutí podle [§ 7 odst. 6](#) (zjišťovací řízení) nebo [§ 9c odst. 4](#) (navazující), a číslo jednací a datum vydání tohoto rozhodnutí.

§ 9e Náležitosti podporující listiny

Každá osoba podporující právnickou osobu (spolek) uvede na podpisový arch

své jméno, příjmení, datum narození a adresu místa pobytu a připojí vlastnoruční podpis.

Podporující podpisovou listinu lze použít pro kterékoliv navazující řízení k danému záměru zahájené v době její platnosti.

Doba platnosti podporující podpisové listiny je 18 měsíců od data uvedeného v záhlaví podpisové listiny.

Doba platnosti podporující podpisové listiny neběží, bylo-li navazující řízení přerušeno.

Spolek účastníkem navazujícího řízení

Navazujícím řízením řízení vedené k záměru nebo jeho změně, které podléhají posouzení vlivů záměru na životní prostředí, jde-li o

1. ~~řízení o povolení záměru podle stavebního zákona,~~
není-li vedeno řízení o povolení záměru s posouzením vlivů,
(+ dalších 9 příkladů)

o) ~~řízením o povolení záměru podle SZ~~ řízení o povolení,
řízení o rámcovém povolení, řízení o odstranění i dodatečné
povolení stavebního i nestavebního záměru ve smyslu SZ.

§ 3 písm. g) a o)

§ 190 Námitky účastníků řízení

Účastníci řízení mohou uplatňovat námitky směřující k hájení jejich procesních práv; další námitky pouze v rozsahu dále uvedeném.

K námitkám, které přesahují rozsah stanovený zákonem, SÚ nepřihlíží.

Účastník řízení podle § 182 písm. e) (spolek)

může uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém se projednáváný záměr dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jeho účastenství v řízení podle tohoto zákona.

Účastník řízení je povinen v námitce uvést důvody podání námitky.

Speciální úprava odvolacího řízení podle SZ

Odvolací správní orgán dále nepřihlíží

k části obsahu odvolání, které bylo podáno odvolatelem, který je účastníkem řízení podle § 182 písm. e), (**spolek**) v rozsahu, v jakém se projednáváný záměr nedotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jeho účastenství v řízení podle tohoto zákona.

§ 226

§ 9c zákona o posuzování vlivů na ŽP

Správní ochrana

Odvolání proti rozhodnutí

vydanému v navazujícím řízení

může podat také dotčená veřejnost,

a to i v případě, že nebyla účastníkem řízení v prvním stupni.

§ 9d zákona o posuzování vlivů na ŽP

Soudní ochrana

Dotčená veřejnost se může **žalobou** domáhat zrušení rozhodnutí vydaného v navazujícím řízení a napadat hmotnou nebo procesní zákonnost tohoto rozhodnutí.

Pro účely postupu dle věty první se má za to, že dotčená veřejnost má práva, na kterých může být rozhodnutím vydaným v navazujícím řízení zkrácena.

§ 9d zákona o posuzování vlivů na ŽP

Soudní ochrana

O žalobách proti rozhodnutím vydaným v navazujících řízeních rozhodne soud do 90 dnů poté, kdy žaloba došla soudu.

Soud i bez návrhu rozhodne o přiznání odkladného účinku žalobě nebo o předběžném opatření podle soudního řádu správního.

Soud přizná žalobě odkladný účinek nebo nařídí předběžné opatření, hrozí-li nebezpečí, že realizací záměru může dojít k závažným škodám na životním prostředí.

z. č. 416/2009 Sb.

pro všechny druhy staveb

Speciální úprava soudní ochrany

- Lhůty pro podání žalob se zkracují na polovinu; to neplatí, jde-li o řízení podle SZ.
- O žalobách rozhodne soud ve lhůtě 90 dnů.
- Soud rozhodne ve lhůtě 90 dnů i v řízení o opravných prostředcích proti rozhodnutí soudu o žalobě.
- Návrh na přiznání odkladného účinku žaloby lze podat pouze společně se žalobou/opravným prostředkem proti rozhodnutí soudu.

§ 2/2,4

z. č. 416/2009 Sb.

pro stavbu pro energetickou bezpečnost

Speciální úprava soudní ochrany

Jde-li o stavbu pro **energetickou bezpečnost**,

Činí lhůty pro podání žalob proti rozhodnutím **1 měsíc**.

Tyto žaloby nelze rozšířit o dosud nenapadené výroky
nebo je rozšířit o další žalobní body po uplynutí lhůty jednoho
měsíce.

O žalobách a opravných prostředcích proti rozhodnutí soudu o nich
rozhodne soud ve lhůtě 90 dnů.

§ 2/3

NÁHRADA ZA ŠKODU

Stavební zákon § 229 , §200 odst. 2,3, + §11

Náhrada za škodu - § 229 SZ

**Vlastníkovi pozemku, stavby nebo zařízení,
kterému vznikla škoda**

v důsledku zrušení nebo změny rozhodnutí o povolení záměru
SÚ z moci úřední v řízení o povolení veřejně prospěšné stavby
nebo veřejně prospěšného opatření,
náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu záměru
v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou
přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty
pozemku, který slouží k zajištění dluhu.

Náhrada za škodu - § 229 SZ

Povinnost poskytnout náhradu

má obec, kraj nebo stát,

jejichž orgány daly podnět ke zrušení nebo změně
rozhodnutí o povolení záměru z moci úřední
postupem podle § 200 odst. 2 a 3

Náhrada za škodu - § 229 SZ

Náhrada se poskytuje v penězích.

Místo peněžité náhrady lze na základě dohody poskytnout vlastníkovi jiný pozemek nebo stavbu; právo na vyrovnání rozdílu mezi výší peněžité náhrady a hodnotou náhradního pozemku nebo stavby tím není dotčeno

Změna a zrušení povolení § 200 SZ

Povolení lze změnit nebo zrušit

na žádost stavebníka nebo z moci úřední

v řízení o povolení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření.

Povolení nelze změnit nebo zrušit,

pokud bylo se stavbou započato.

Na řízení o změně nebo zrušení povolení se přiměřeně použijí ustanovení o řízení o povolení záměru. Změnu povolení projedná SÚ v rozsahu této změny.

Veřejně prospěšná stavba § 11 SZ

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.

Veřejná infrastruktura § 10 SZ

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,

Veřejná infrastruktura § 10 SZ

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

- 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⁾**.

Veřejně prospěšné opatření § 11

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.

ZMĚNY U OBECNÍCH STAVEBNÍCH ÚŘADŮ

§ 30, §34a Stavebního zákona

Obecní úroveň

§ 30/3 – obecními stavebními úřady jsou

a) Obecní úřady obcí s rozšířenou působností

Všechny ORP jsou stavebními úřady ze zákona a správní obvody jsou stanoveny vyhláškou č. 346/2020 Sb.

b) Pověřené obecní úřady a obecní úřady, které stanoví MMR
vyhláškou

+ vyhláška č. 130/2024 Sb., o stanovení obecních SÚ
(změněna vyhláškou č. 421/2024 Sb., účinnost 1. 1. 2025)

~~Obecní~~ stavební úřad

- vykonává působnost SÚ ve věcech záměrů,
u kterých nevykonává působnost DESÚ,
krajský úřad nebo jiný stavební úřad
(zbytková působnost)
- vykonává kontrolu ve věcech stavebního řádu.

§ 34a/1

Organizace a výkon veřejné správy

Společné ustanovení

U **souboru staveb** se příslušnost SÚ k vydání povolení záměru řídí příslušností k povolení záměru stavby hlavní souboru staveb.

SÚ je příslušný k provedení všech úkonů, postupů a vydání rozhodnutí podle tohoto zákona pro všechny stavby souboru staveb.

§ 37/3

Obecní stavební úřad ORP

§ 34a vložen z. č. 152/2023 Sb., od 1.7.2023

Působnost stavebního úřadu ve věcech záměru

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

včetně staveb tvořících s nimi soubor staveb,

vykonává **obecní stavební úřad obce s rozšířenou působností.**

§ 34a/2

Obecní stavební úřad ORP

znění po novele z. č. 126/2024 Sb. od 1.7.2024

Působnost stavebního úřadu ve věcech záměru

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

a souboru staveb, jehož jsou tyto záměry součástí,

vykonává obecní stavební úřad obce s rozšířenou působností;

§ 37/3 se pro určení příslušnosti SÚ nepoužije.

Obecní stavební úřad ORP

znění po novele z. č. 23/2025 Sb. od 1.1.2026

Působnost stavebního úřadu ve věcech záměru

- bytového domu,
- silnice II. a III. třídy, místní komunikace, veřejně přístupné účelové komunikace,
- technické infrastruktury, která je součástí distribuční soustavy v elektroenergetice nebo plynárenství,
- **sítí elektronických komunikací,**
- vodního díla, u něhož nevykonává působnost SÚ krajský úřad,

a souboru staveb, jehož jsou tyto záměry součástí,
vykonává obecní stavební úřad obce s rozšířenou působností;
§ 37/3 se pro určení příslušnosti SÚ nepoužije.

Působnost SÚ podle jiných zákonů

§ 107a vodního zákona

§ 28a zákona o vodovodech a kanalizacích

§ 10, 16, 18 zákona o pozemních komunikacích