

Stavební zákon a jeho změny

10/ 2026



Důvody právního zakotvení



Ochrana před požárem



Bezpečnost obecně

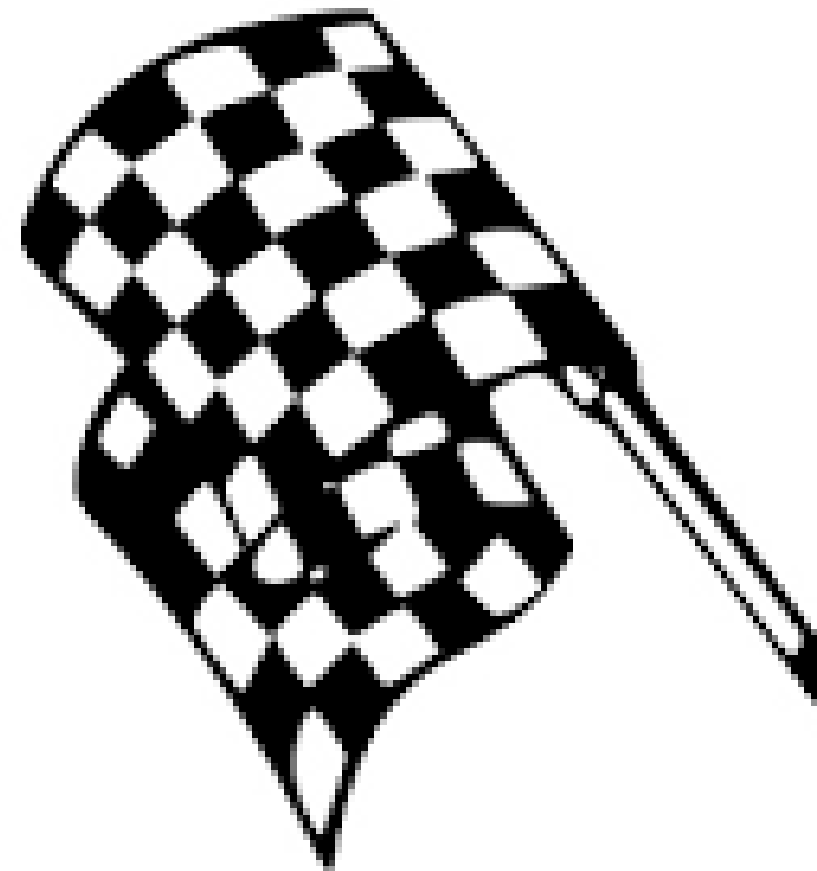


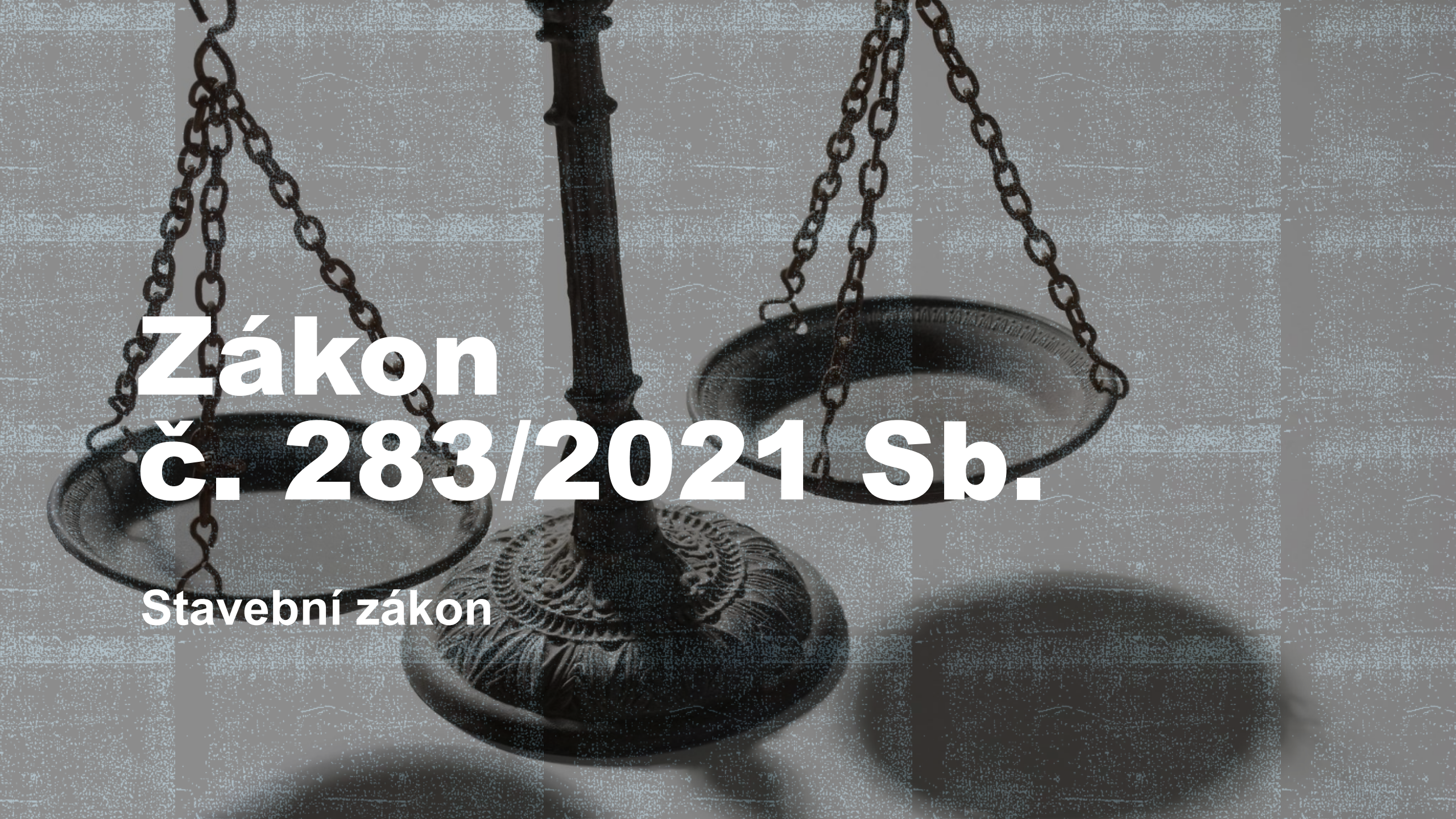
Ochrana území a možnost jeho budoucího využití



Cíle reformy

- Zrychlení
- Zjednodušení
- Zlevnění





Zákon č. 283/2021 Sb.

Stavební zákon

Nové zákony 2023

Zákon č. 148/2023 Sb. o jednotném environmentálním stanovisku

Zákon č. 149/2023 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o jednotném environmentálním stanovisku

Zákon 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



Nové zákony 2024

126/2024 Sb.řízení o povolení záměru domu pro dostupné nájemní bydlení

437/2024 Sb. – přechodné období k použití informačních systémů stavební správy

465/2023 Sb. – doplnění některých příloh



Novela č. 87/2025 Sb. (1.8.2025)

- Změny obsahu přílohy č. 1 a 2

r) studny k odběru vody, jenž nepřekračuje 6 000 m³ za kalendářní rok nebo 500 m³ v každém měsíci kalendářního roku,

s) čistírny odpadních vod do kapacity 50 ekvivalentních obyvatel,

t) zemní kabelové vedení na hladině nízkého a vysokého napětí, pokud nejde o drobnou stavbu,

u) elektrické stanice nejvýše o jednom nadzemním podlaží, nepodsklepené, do rozlohy 40 m² a 5 metrů výšky,

v) podzemní vedení distribuční soustavy plynu o tlakové hladině do 4 bar, pokud nejde o drobnou stavbu.



Zákon č. 249/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie)



Nezbytné a akcelerační oblasti



Územní opatření



Zmírňující podmínky pro povolení



Zákon č. 330/2025 Sb., o správě informací o stavbě a vystavěném prostředí a o změně některých dalších zákonů



Informační model stavby



Povinné subjekty





Sněmovní tisk č. 67

**Velká novela nového stavebního zákona
– schválena září 2026, sbírka zákonů ??**



Změny

- Zásadních koncepční změny
- Přesun pravomocí z přenesené působnosti obcí a krajů na státní správu
- Integrace vybraných DOS
- Vybrané pojmy
- Postupy

Velká novela 2026 - účinnost

- prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po dni jeho vyhlášení - část
- 1. 1. 2027
- 1. 1. 2028 – zrušení JES



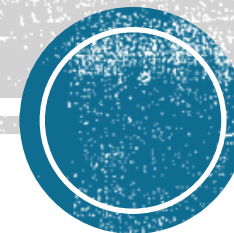


Prováděcí předpisy

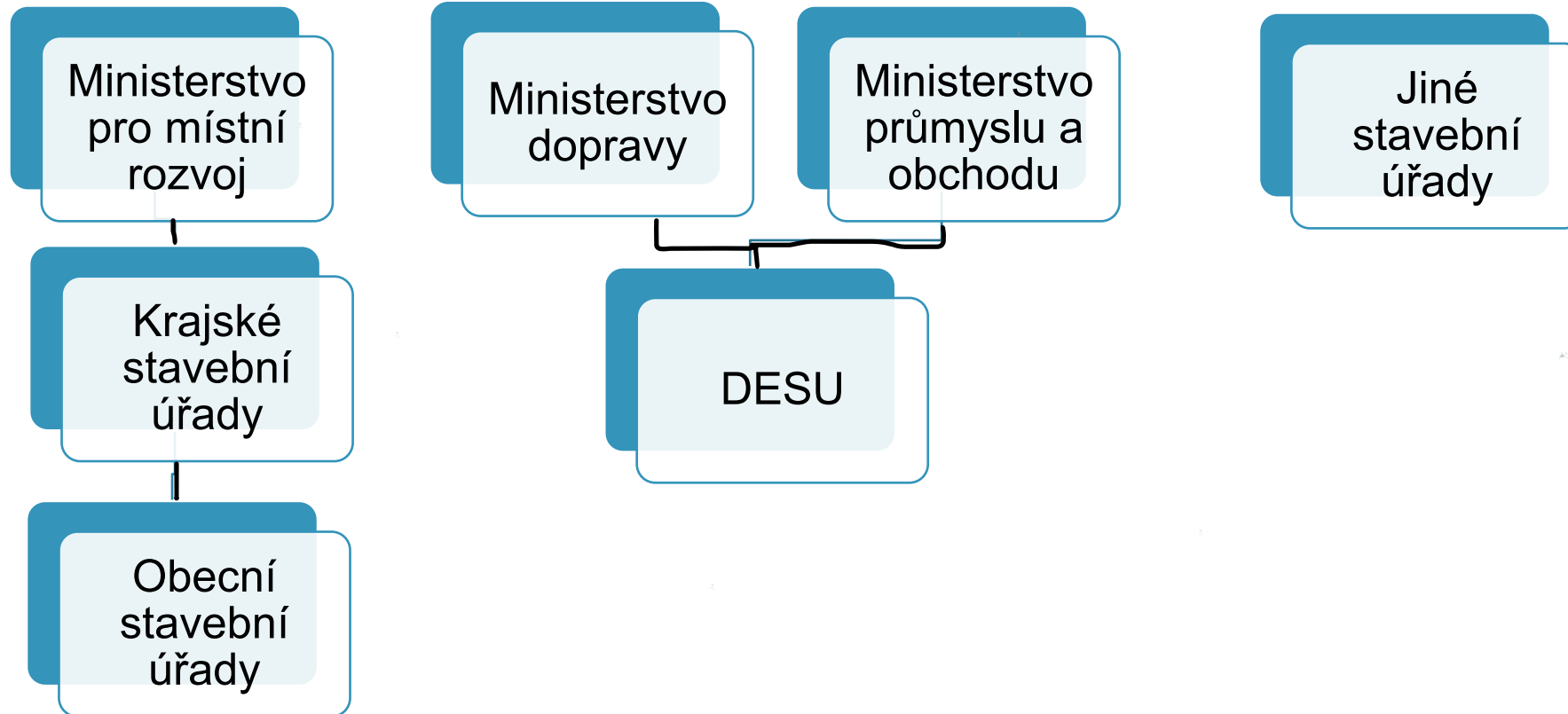
- ~~Vyhláška o stanovení obecních stavebních úřadů č. 130/2024 Sb.~~
- ~~Vyhláška o dokumentaci staveb č. 131/2024 Sb.~~
- ~~Vyhláška č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu~~
- ~~Vyhláška č. 149/2024 Sb. o provedení některých ustanovení stavebního zákona~~
- ~~Vyhláška č. 190/2024 Sb. o podrobnostech provozu některých informačních systémů stavební správy~~
- ~~Vyhláška č. 227/2024 Sb. o rozsahu a obsahu projektové dokumentace staveb dopravní infrastruktury~~



Správní orgány



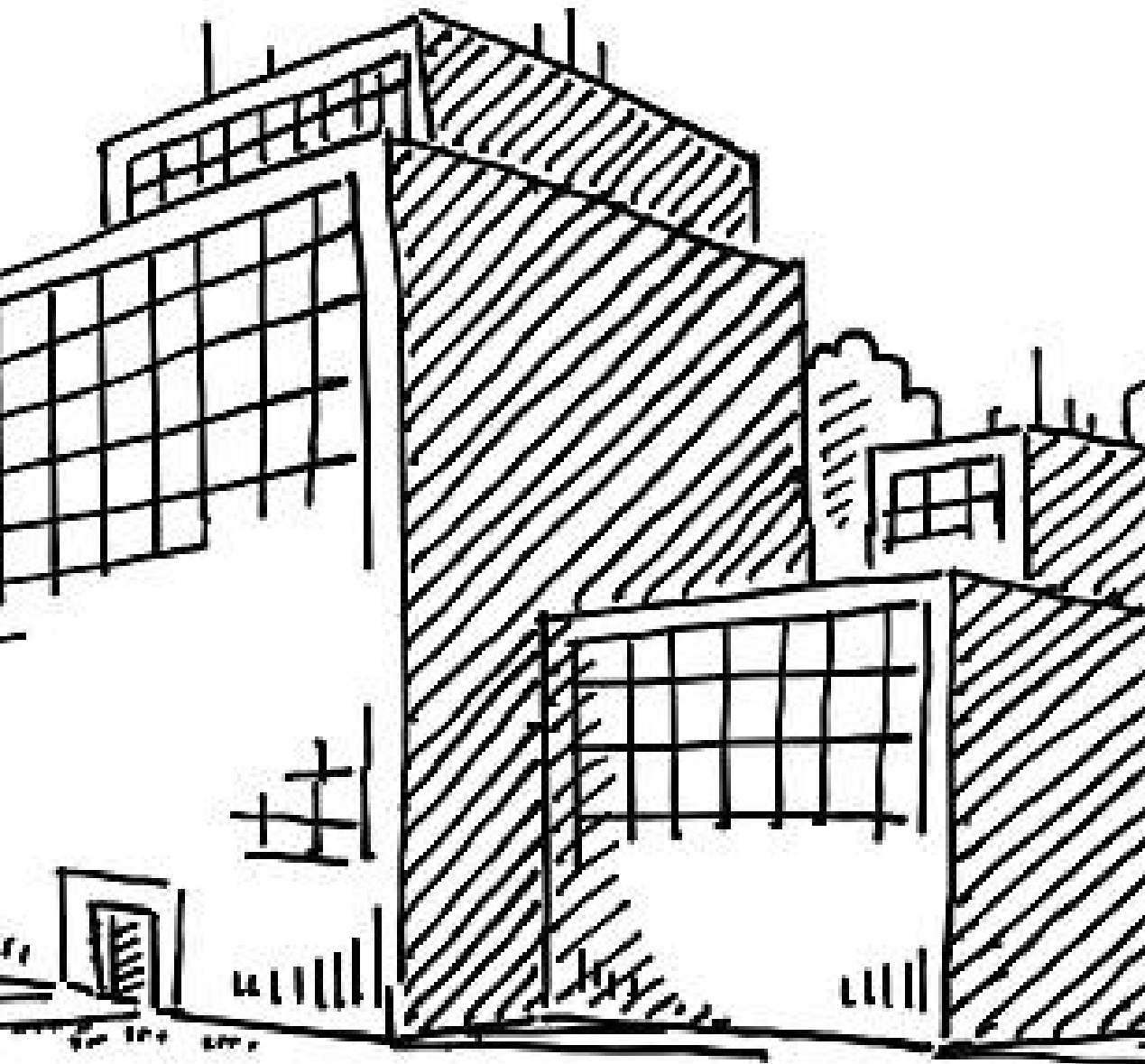
STAVEBNÍ ÚŘADY K 1.7.2024



Novela 2026

- státní správa
- Úřad rozvoje území České republiky
- Úřady rozvoje území kraje a jejich územní pracoviště.
- Působnost ve věcech stavebního řádu vykonávají stavební úřady, kterými jsou úřady rozvoje území, jiné stavební úřady (MV, MO, MS) a autorizovaný inspektor.





Změny v územním plánování

Orgány územního plánování:

- Úřad územního rozvoje
- Úřad územního rozvoje kraje
- Kraj (zastupitelstvo. Rada)
- Obce (zastupitelstvo, rada)





Úvodní ustanovení - pojmy



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.

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

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

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





Stavby

Drobné

Jednoduché

Vyhrazené

Ostatní



Vyhrazené stavby

vymezené v příloze č. 3 ke stavebnímu zákonu:

- dálnice
- dráhy
- civilní letecké stavby
- apod. ...
- **Stavba pro hromadné bydlení - stavba nebo soubor staveb s převažující funkcí bydlení s celkovou podlahovou plochou od 10 000 m².**



Novela 2026

- **(8) Plánování, příprava, výstavba a provozování veřejné infrastruktury a vyhrazených staveb je ve veřejném zájmu.**

(účinnost ?2026)

§ 170 odst. 2) Právo k pozemku nebo stavbě lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k pozemku nebo stavbě **nebo připojení na dopravní a technickou infrastrukturu**, a pro řádné užívání veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření.



Změna 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.



Změna stavby

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

~~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.~~

(2) Změnou dokončené stavby se v tomto zákoně rozumí také změna, která spočívá ve změně

a) účelu užívání stavby, ve změně v době trvání dočasné stavby nebo ve změně dočasné stavby na stavbu trvalou, nebo

b) činnosti, jejíž účinky by mohly ohrozit život nebo veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost nebo životní prostředí.



Pojmy stavebního řádu

- o) zastavěnou plochou stavby plocha ohraničená svislými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí, případně jejich spojnic, všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy balkonů a arkýřů se nezapočítávají; u objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny,



Pojmy územního plánování

- ~~h) zastavěným územím území vymezené samostatným postupem podle tohoto zákona (dále jen „vymezení zastavěného území“) nebo územním plánem,~~
- **h) zastavitelným územím území vymezené v územním plánu, které obsahuje zastavitelné plochy a nestavební plochy; dále se zastavitelným územím rozumí zastavitelné území vymezené samostatným postupem podle § 116 až 121 (dále jen „vymezení zastavitelného území“),**
- 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,~~
- **j) nestavební plochou plocha v zastavitelném území, která není určena k umístění zástavby, s výjimkou veřejné infrastruktury,**
- **k) nezastavitelným územím území nezahrnuté do zastavitelného území**



Pojmy územního plánování

- o) blokem ucelená část území tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou; bloky se rozlišují na stavební, které jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, které jsou určeny převážně k nestavebním účelům,



Politika architektury a stavební kultury - novela

- je strategickým dokumentem s celostátní působností, který určuje vizi, cíle a opatření k dosažení kvality vystavěného prostředí.
- rozvíjí cíle a úkoly územního plánování a je podkladem pro zpracování politiky územního rozvoje.
- kritériem pro posuzování hodnot chráněných stavebním zákonem.



Zveřejňování a ukládání dokumentů

- **informování veřejnosti a dotčených orgánů**
- **národní geoportál územního plánování**
- **nahlížení do zveřejňovaných informací, a kopie.**



Jednotný standard

(1) Územně plánovací dokumentace, její změna a úplné znění, územní studie, vymezení zastavitelného území, jeho změna a úplné znění a územní opatření se vyhotovují a vydávají v jednotném standardu jako digitální textová a prostorová data ve vektorové formě ve strojově čitelném formátu.

(2) Jednotný standard stanoví standardizované části a požadavky na

- a) geodetický referenční systém,**
- b) strukturu standardizovaných částí,**
- c) výměnný formát dat a**
- d) metadata.**





Stavební řád

§ 166 a násl.

Novela 2026 - Konzultace a předběžné informace

- neformální konzultace
- do 30 dnů od požádání
- Např. o účastnících, dotčených orgánech ve vztahu k záměru, o výkladu a použití nebo nepoužití požadavků na výstavbu, o posuzování podstatných a nepodstatných změn stavby před jejím dokončením podle § 224, o rozsahu nezbytné dokumentace a podkladů pro vydání vyjádření nebo závazného stanoviska dotčeného orgánu apod.



Vyjádření dotčeného orgánu – novela 2026

(1) Vyjádření k záměru vydává dotčený orgán, pouze pokud tak stanoví zákon. Dbá přitom § 1a, 2 a 3.

(1) Závazné stanovisko k záměru vydává dotčený orgán, pouze pokud tak stanoví zákon. Dbá přitom § 1a, 2 a 3.

(2) Je-li to nezbytné pro ochranu jím chráněných veřejných zájmů, dotčený orgán uvede v závazném stanovisku též podmínky přípustnosti záměru. Dotčený orgán je povinen dbát, aby podmínky byly ve vzájemném souladu.



Lhůty pro vydání - novela 2026

(2) Při přezkumu závazného stanoviska podle § 149 odst. 7 správního řádu nadřízený dotčený orgán závazné stanovisko potvrdí nebo změní do 30 dnů ode dne vyžádání jeho potvrzení nebo změny; zrušit jej může pouze v případě, že nemělo být vůbec vydáno.

Nevydá-li nadřízený dotčený orgán závazné stanovisko ve lhůtě pro jeho vydání a přezkoumává-li souhlasné závazné stanovisko, platí, že jej dnem uplynutí lhůty k přezkumu potvrdil.



Novela 2026

§ 179a

Přezkum vyjádření a závazného stanoviska v přezkumném řízení

Vyjádření a závazné stanovisko nelze v přezkumném řízení zrušit nebo změnit po právní moci rozhodnutí, jehož bylo vyjádření nebo závazné stanovisko podkladem.



DOS – novela 2026

Dotčené orgány uplatňují stanoviska, vyjádření nebo závazná stanoviska k záležitostem podle tohoto zákona pouze v mezích své působnosti a **činí tak co nejdříve a v první fázi, kdy je to možné**; přitom dbají, aby se jejich stanoviska, vyjádření nebo závazná stanoviska dotýkala **oprávněných zájmů a práv osob jen v nezbytném rozsahu**, který je potřebný k ochraně jimi hájeného veřejného zájmu, a zvláště dbají zachování účelu tohoto zákona, jeho základních zásad a jeho ustanovení, která se týkají jejich působnosti.

Změnit své původní vyjádření, stanovisko nebo závazné stanovisko může dotčený orgán též za účelem řešení rozporu, je-li to pro stavebníka příznivější.



Novela 2026

§ 190a

Námitka podjatosti úřední osoby

(1) Námitku podjatosti musí účastník řízení uplatnit do jednoho týdne ode dne, kdy se o podjatosti dozvěděl; zjistí-li důvod podjatosti při ústním jednání, musí ji uplatnit při tomto jednání. K později uplatněným námitkám se nepřihlíží. Námitka podjatosti musí být zdůvodněna a musí v ní být uvedeny konkrétní skutečnosti a navrženy důkazy, z nichž je dovozována, jinak se k ní nepřihlíží.

(2) Proti rozhodnutí o námitce podjatosti není odvolání ani přezkumné řízení přípustné.



Novela 2026

§ 191a

Smír

(1) Na žádost stavebníka stavební úřad nařídí ústní jednání k projednání námitek a dosažení smíru. Obsahem smíru může být zejména změna žádosti, zpětvzetí námitek, poskytnutí finanční náhrady nebo provedení kompenzačních nebo zmírňujících opatření. Ustanovení § 141 odst. 8 správního řádu se použije obdobně. Je-li součástí schváleného smíru provedení kompenzačních nebo zmírňujících opatření, stavební úřad je zahrne do podmínek v rozhodnutí o povolení záměru podle § 195.

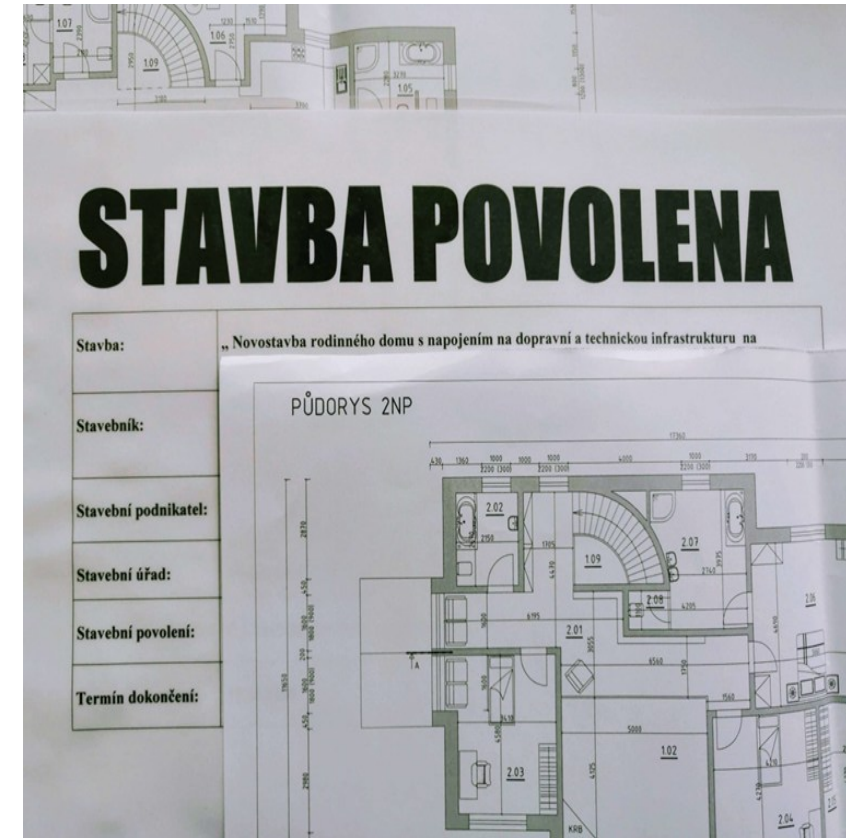
(2) Nezúčastní-li se účastník řízení bez důvodné omluvy nařízeného jednání o smíru, k jeho námitkám se nepřihlíží



Novela 2026 – povolení

Se souhlasem toho, kdo územně plánovací dokumentaci, územní opatření nebo vymezení zastavitelného území vydal, a se souhlasem vlastníka pozemku, pokud by se jinak vyžadoval podle § 187, **se záměr může odchýlit od územně plánovací dokumentace, územního opatření nebo vymezení zastavitelného území**, pokud nenaruší veřejné zájmy a nedotkne se jiných osob, ochranných pásem nebo koridorů.

Pro ochranná pásma platí možnost odchýlení se od jejich vymezení se souhlasem toho, v jehož zájmu jsou vymezena, přiměřeně.



Novela 2026

V aktivní zóně záplavového území lze povolit stavbu nebo nestavební záměr, pokud pozemek, na němž se taková stavba nebo nestavební záměr umístí, bude chráněn v důsledku povolené ucelené části trvalých či mobilních protipovodňových opatření; práva a povinnosti vyplývající z povolení stavby nebo nestavebního záměru lze vykonávat ode dne dokončení stavby protipovodňové ochrany, nejpozději však do 5 let ode dne nabytí právní moci tohoto povolení. Pro záměry v záplavovém území mimo aktivní zónu se použije věta první obdobně.



Zrychlené řízení – novela 2026

- **Povolení záměru uplynutím lhůty u jednoduché stavby nebo stavby sítě technické infrastruktury**
- **považuje se záměr za povolený dnem uplynutí této lhůty.**
- **Považuje-li se záměr za povolený, stavební úřad o tom vydá osvědčení, a to ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy se záměr považuje za povolený.**

Nadřízený stavební úřad na základě podnětu účastníka řízení nebo z moci úřední, pokud nebyly splněny podmínky pro povolení záměru, rozhodne v přezkumném řízení podle správního řádu, že se záměr nepovažuje za povolený a věc vrátí stavebnímu úřadu k pokračování v řízení o povolení záměru podle § 212.



Pasport – novela 2026

V případě podzemní stavby sítě technické infrastruktury může být pasport stavby nahrazen dokumentací zaměřením prostorové polohy, rozměru a tvaru dokončené stavby nebo její části anebo technologického zařízení.





Odstraňování staveb

§ 247 a násl.



Nařízení odstranění stavby

- Důvody pro nařízení
- Oznámení o zahájení řízení + výzva k doložení dokumentace a stanovisek
- Obnovení předcházejícího stavu
- Odstranění stavby na základě rozhodnutí soudu



Novela 2026 – dodatečné povolení

Stavební úřad nenařídí odstranění stavby a stavbu, která vyžaduje povolení, dodatečně povolí i bez splnění podmínek podle odstavce 1, pokud by nařízení odstranění stavby představovalo pro povinného nebo pro jiné osoby nebo pro veřejný zájem zcela zjevně zásah nepřiměřený přínosům a zároveň ponecháním stavby nejsou dotčeny veřejné zájmy ani práva třetích osob. Odpovědnost povinného za přestupek tím není dotčena.





**Děkuji za
pozornost**

