

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Veřejná správa a regionální rozvoj



Diplomová práce

Právní regulace ve stavebním řízení

Bc. Marie Komárková, DiS.

© 2023 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Marie Komárková, DiS.

Veřejná správa a regionální rozvoj – k.s. Litoměřice

Název práce

Právní regulace ve stavebním řízení

Název anglicky

Legal regulation in construction proceedings

Cíle práce

Cílem diplomové práce bude hodnotit a analyzovat zásadní změny současného stavebního práva (zejména z hlediska zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů), ke kterým dojde účinností stavebního zákona č. 283/2021 Sb. Dílčím cílem je zjištění názorů zainteresovaných osob na změny procesů stavebního řízení z hlediska jeho zefektivnění a urychlení. Dalším dílčím cílem je vyhodnocení názorů odborné veřejnosti na právní úpravu v novém stavebním zákoně.

Metodika

Diplomová práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. Zpracování teoretické části je založeno na metodě analýzy platné právní úpravy v zákoně č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Srovnávací metodou se pracuje s platnou právní úpravou v zákoně č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších právních předpisů a se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Dále jsou použity metoda výkladu práva a metoda literární rešerše.

V praktické části budou na základě zjištění získaných v teoretické části srovnávací metodou stávajícího stavebního zákona a nového stavebního zákona použity metody kvalitativního a kvantitativního výzkumu. Metodou řízeného rozhovoru budou zjišťovány názory zainteresovaných pracovníků na stavebním úřadě a odborné veřejnosti na přínosy nebo negativa právních úprav, které nový stavební zákon přináší. S využitím dotazníkového šetření budou dále zjištěny názory odborné veřejnosti a jejich povědomí o změnách stavebního řízení. Závěrem bude použita metoda syntézy k vyhodnocení jednotlivých zjištění.

Doporučený rozsah práce

60-80 stran

Klíčová slova

Ohlášení stavby, projektová dokumentace, regulační plán, stavební řízení, stavební povolení, stavební dozor, správní řízení, územní plánování, územní souhlas, účastníci stavebního řízení.

Doporučené zdroje informací

- BLAŽEK, Jiří. Stavební zákon: s komentářem a souvisejícími předpisy. 5. vydání. Olomouc: ANAG, 2019. Právo (ANAG). ISBN 978-80-7554-225-0.
- KORBEL, František. Nový stavební zákon. Bulletin advokacie. Česká advokátní komora, 3/2020, 92, s. 11–17, ISSN 1210-6348.
- MACHAČKOVÁ, J. a kol. Stavební zákon: komentář. 3. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2018. Beckova edice komentované zákony. ISBN 9788074005589.
- MAREK, Karel a Petr PRŮCHA. Stavební právo veřejné a soukromé podle úpravy závazků v novém občanském zákoníku. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN-978-80-87576-79-3.
- PRŮCHA, Petr. Stavební zákon: praktický komentář. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2020. Komentátor. ISBN 978-80-7502-400-8.
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., ze dne 12. srpna 2009, o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 1. února 2020, o územním plánování a stavebním řádu a prováděcí právní předpisy.
- Zákon č. 225/2017 Sb., ze dne 27. června 2017, kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon. In: Edice AZ, Praha: Verlag Dashöfer, 2021, ISBN 978-80-7635-082-3.
- Zároveň další literatura podle pokynů vedoucího práce.
-

Předběžný termín obhajoby

2021/22 LS – PEF

Vedoucí práce

JUDr. Jitka Mráčková, CSc.

Garantující pracoviště

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 5. 10. 2021

JUDr. Jana Borská, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 19. 10. 2021

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 16. 01. 2022

Oficiální dokument * Česká zemědělská univerzita v Praze * Kamýcká 129, 165 00 Praha - Suchbát

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Právní regulace ve stavebním řízení" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Ústí nad Labem dne 30.4.2023

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala JUDr. Jitce Mráčkové, CSc., která vedla mou diplomovou práci, za její odborné rady, praktické a cenné připomínky a čas, který mi věnovala. Dále bych touto cestou ráda poděkovala respondentům, kteří vynaložili velkou snahu a pomoc s rozesláním dotazníků. V neposlední řadě bych toto poděkování věnovala své rodině, která mi byla oporou.

Právní regulace ve stavebním řízení

Abstrakt

Diplomová práce je věnována stavebnímu zákonu č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. A také zvláštním právním předpisům, které upravují výstavby rodinných domů, rekreačních zařízení. Dále se práce věnuje změnám zákona, ke kterým dojde účinností stavebního zákona č. 283/2021 Sb. Diplomová práce je rozdělena na dvě části, a to část teoretickou a část výzkumnou.

V teoretické části je provedena analýza stavebního zákona v kontextu úprav, ke kterým dojde účinností nového stavebního zákona. Cílem této části je zhodnocení efektivity a zrychlení stavebního řízení při výstavbě rodinných domů. Srovnávací metodou je popsán výkon veřejné správy, rozsah a úkony dotčených orgánů, v rámci stavebního řízení. Podstata a problematika náležitostí územního plánování, a s tím spojený soulad veřejných a soukromých zájmů. Na toto navazují procesní postupy územního řízení. Je zde také rozvedena oblast technického provedení staveb. V teoretické části byla užitá metoda literární rešerše a výkladu práva.

Na teoretickou část práce navazuje část výzkumná. V této části je popsáno provedené výzkumné šetření. To bylo provedeno kvalitativní a kvantitativní formou výzkumného šetření. Bylo užito dotazníků a byly vedeny rozhovory s vybranými respondenty. Respondenty výzkumného šetření byli úředníci ze stavebního úřadu, projektanti a veřejnost, která má zkušenost se stavebním řízením. Výzkum byl zaměřen na zjištění názorů respondentů na plánované zefektivnění a přínos nového stavebního zákona. Přínosem a zefektivněním je zejména plánovaná digitalizace stavebního řízení, která má ulehčit práci úředníků, projektantů i žadatelů.

Na základě výsledků teoretické a praktické části jsou učiněny závěry a doporučení, ke kterým autor této práce dospěl.

Klíčová slova: dotčené orgány, ohlášení stavby, projektová dokumentace, regulační plán, stavební řízení, stavební povolení, stavební dozor, správní řízení, územní plánování, územní souhlas, účastníci řízení.

Legal regulation in construction proceedings

Abstract

The diploma thesis is devoted to the Construction Act. No. 183/2006 Coll., as amended. And also special legal regulations that regulate the construction of family houses and recreation facilities. Furthermore, the work is devoted to the changes in the law that will take place with the effect of the Construction Act No. 283/2021 Coll. The diploma thesis is divided into two parts, the theoretical part and the research part.

In the theoretical part, an analysis of the Construction Act is carried out in the context of the changes that will take place when the new Construction Act becomes effective. The aim of this part is to evaluate the efficiency and acceleration of construction management in the construction of family houses. The comparative method describes the performance of the public administration, the scope and actions of the authorities concerned, within the construction procedure. The essence and issues of the requisites of spatial planning, and the associated harmony of public and private interests. This is followed by procedural procedures of territorial management. The area of technical execution of buildings is also detailed here. In the theoretical part, the method of literary research and interpretation of law was used.

The theoretical part of the work is followed by the research part. In this section, the conducted research investigation is described. This was done through a qualitative and quantitative form of research investigation. Questionnaires were used and interviews were conducted with selected respondents. The respondents of the research survey were officials from the building authority, designers and members of the public with experience in construction management. The research was aimed at finding out the respondents' opinions on the planned streamlining and contribution of the new construction law. The planned digitization of construction management, which is intended to ease the work of officials, designers and applicants, is a benefit and streamlining.

Based on the results of the theoretical and practical part, conclusions and recommendations are made, which the author of this thesis arrived at.

Keywords: authorities concerned, announcement of construction, project documentation, regulatory plan, construction management, building permit, construction supervision, administrative management, Spatial Planning, territorial agreement, participants in the proceedings.

OBSAH

1	ÚVOD	11
2	CÍL PRÁCE A METODIKA	13
2.1	CÍL PRÁCE	13
2.2	METODIKA	13
3	TEORETICKÁ VÝCHODISKA	15
3.1	LEGISLATIVA V OBLASTI ÚZEMNÍHO A STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ NA ÚZEMÍ ČR	15
3.1.1	Úvod do problematiky	15
3.1.2	Vymezení základních pojmů	18
3.2	ORGANIZACE A VÝKON VEŘEJNÉ SPRÁVY VE VZTAHU K ZÁKONU Č. 183/2006 SB., STAVEBNÍ ZÁKON	19
3.2.1	Dotčené orgány státní správy	21
3.3	SPRÁVNÍ POSTUPY PODLE PLATNÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY V ZÁKONĚ Č. 183/2006 SB., STAVEBNÍ ZÁKON	22
3.3.1	Úvod do problematiky	22
3.3.2	Nástroje k prosazení cílů a úkolů územního plánování	24
3.3.3	Územní řízení	27
3.3.3.1	Územní rozhodnutí	28
3.3.3.2	Územní souhlas	29
3.3.3.3	Ostatní povolovací procesy	30
3.3.4	Výběr ustanovení stavebního řádu	31
3.3.4.1	Realizace staveb a terénních úprav, staveb nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení	32
3.3.4.2	Stavební povolení	33
3.3.4.3	Kolaudační řízení	34
3.3.4.4	Technické požadavky na stavby	35
3.3.4.5	Povinnosti osob	36
3.3.4.6	Sankce za stavbu v rozporu se stavebním záměrem	39
3.3.5	Závěr	39
3.4	ORGANIZACE A VÝKON VEŘEJNÉ SPRÁVY V NOVÉ PRÁVNÍ ÚPRAVĚ ZÁKONA Č. 283/2021 SB., STAVEBNÍ ZÁKON	42
3.4.1	Úvod do problematiky	42
3.4.2	Nová úprava státní stavební správy	43
3.4.3	Nástroje k prosazení cílů a úkolů územního plánování	44
3.5	INFORMAČNÍ SYSTÉM STÁTNÍ SPRÁVY	46
3.6	NĚKTERÉ VYBRANÉ SPRÁVNÍ POSTUPY V NOVÉ PRÁVNÍ ÚPRAVĚ ZÁKONA Č. 283/2021 SB., STAVEBNÍ ZÁKON	47
3.6.1	Požadavky na výstavbu	47
3.6.2	Činnosti ve výstavbě	48
3.6.3	Odstraňování staveb, terénních úprav	49
3.6.4	Povinnosti osob	50
3.6.5	Výběr ustanovení stavebního řádů	50
3.6.5.1	Povolování záměru	50
3.6.5.2	Kolaudační řízení	53
3.6.5.3	Sankce za stavbu v rozporu se stavebním záměrem	54
3.6.6	Závěr	54
3.7	ZÁVĚR TEORETICKÉ ČÁSTI	57
4	VLASTNÍ PRÁCE	60
4.1	ÚVODEM	60
4.1.1	Cíl a metodika vlastního výzkumného šetření	60
4.1.2	Formulace výzkumných hypotéz	61
4.1.3	Výběr vzorku	63
4.1.4	Pilotní studie	64
4.1.5	Rozhodnutí o technice sběru dat	64
4.1.6	Konstrukce dotazníku	65
4.1.7	Řízené rozhovory	65
4.1.8	Formulace výzkumného cíle	66

4.1.9	<i>Výběr respondentů</i>	66
4.1.10	<i>Sběr dat</i>	67
4.2	INTERPRETACE A SYNTÉZA ZÍSKANÝCH DAT	68
4.2.1	<i>Interpretace získaných dat z rozhovorů</i>	68
4.2.2	<i>Interpretace získaných dat z dotazníkového šetření</i>	74
4.2.3	<i>Ověření či vyvrácení hypotéz</i>	82
5	VÝSLEDKY A DISKUSE	88
5.1	VÝSLEDKY A DISKuze K TEORETICKÉ ČÁSTI	88
5.2	VÝSLEDKY A DISKuze K PRAKTICKÉ ČÁSTI	89
6	ZÁVĚR	96
7	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	98
8	SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK, GRAFŮ A ZKRATEK	101
	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	101
	SEZNAM TABULEK.....	101
	SEZNAM GRAFŮ	101
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	102
9	PŘÍLOHY	103

1 Úvod

Současná doba s sebou přináší řadu zákonů a vyhlášek, je-li našim snem postavit si dům, je zapotřebí, ještě před samotným plánováním naši představu prokonzultovat s odborníky nebo na příslušném stavebním úřadě. Administrativa spojená s územním řízením a povolením ke stavbě je v naší zemi složitá a na člověka bez zkušeností klade vysoké nároky. Běžná doba stavebního řízení je od projektové přípravy až po získání stavebního povolení příliš zdlouhavá a ze strany ekologických organizací hájící zájmy životního prostředí navíc prodlužována zbytečnými průtahy. Stavebníci často zmiňují problémy při získávání nutných stanovisek potřebných od dotčených orgánů, jedná se zpravidla o komplikaci s připojením k inženýrským sítím, zejména problematické je odkanalizování odpadních vod, spadající pod odbor životního prostředí.

Téma diplomové práce „Právní regulace ve stavebním řízení“ si autorka vybrala z osobních důvodů, kdy začala přemýšlet o stavbě rodinného domu a již při plánování rekonstrukce hospodářské budovy se setkala s nepodstatnými požadavky souseda, přičemž ze strany stavebního úřadu vzešlo, že nejjednodušší cesta je vzájemná dohoda. Otázkou je, jestli se chtějí dohodnout a v něčem ustoupit, nebo každý chce striktně držet svou pravdu. Najít nakonec kompromis se sousedy není nic lehkého, obzvlášť pokud v daném místě plánujeme žít a hodláme mít dobré vztahy s okolím. Faktem je, že tyto spory jsou velmi časté, jelikož pozemky, stavby či rekreační domy spolu sousedí.

V České republice je „stavební zákon“ nejvíce diskutované téma. Tento procházel v posledních letech řadou změn. V roce 2017 byla předložena „Rekodifikace veřejného stavebního práva – základní teze“, která začala řešit řadu problémů v oblasti stavebního práva hmotného, územního plánování a digitalizace¹. Proces povolení realizace stavby je poměrně složitý, ať obsahově, tak rozsahem. Pro řadu lidí i finančně nákladný. Pokud nás neosloví dům z katalogu, který splní územní vyhlášku, nejsme vlastníci ideálního pozemku, musíme počítat s náročným a časově delším obdobím přípravy projektové dokumentace. Následuje soustava řízení, která je v České republice zdlouhavá, finančně nákladná a určité podklady pro rozhodnutí stavebního úřadu si musí stavebník nebo projektant obstarat sám. Stavební úřad je povinen přihlížet v řízení na názor sousedů (účastníků řízení), kdy v případě

¹ Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, 2022. *Rekodifikace stavebního práva*. [online]. [cit. 6.7.2022]. Dostupné z [www: <https://www.ckait.cz/rekodifikace-stavebniho-prava>](https://www.ckait.cz/rekodifikace-stavebniho-prava)

jejich nesouhlasu tato řízení vedou k časovým průtahům. Nesouhlas projednává nadřízený orgán stavebního úřadu v odvolacím řízení. U námítky platí, že musí prokázat rozpor s legislativou. Posuzují se vlivy na životní prostředí, čeká se na vyjádření dotčených orgánů a i přesto, že se úpravy zákona snažily najít jednotnou alternativu v řadě samostatných řízení jako např. společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, vedou tyto dílčí změny pouze ke složitosti vývoje stavebního práva.

Vlastní práce se věnuje jednotlivým krokům územního a stavebního řízení dle platné legislativy, kterou srovnává s novou právní úpravou stavebního zákona, která vzejde v platnost 29.7.2021 a bude účinná od 1.7.2023. Je rozdělena na dvě části. První z částí je část teoretická, kde budou autorem vysvětleny základní pojmy, postup stavebního řízení, kterým si stavebník musí projít v komparaci s novou právní úpravou stavebního zákona v odpovídajících ustanoveních. V práci bude poukázáno na problémy, které lidé řeší při stavbě rodinných domů či rekreačních zařízení. S tím souvisí i nároky účastníků stavebních řízení. Tyto s dobou narůstají. Otázkou je, zda se těmto nárokům nová právní úprava stavebního zákona č. 283/2021 Sb.², věnuje a pracuje s nimi. Ať už se jedná o vyvážený rozvoj území, vyváženou architekturu budov, infrastrukturní instalaci či ochranu veřejných zájmů. Druhá z částí je část praktická, v níž za užití metody dotazníkového šetření a řízenými rozhovory bude zjišťováno, jestli formulované problémy vedly ke změnám a úpravám ve stavebním zákoně. Ovlivní-li tyto změny práci úředníků na stavebních úřadech, předejdou realizaci staveb se škodlivými následky a zrychlí jejich postupy. Běžným občanům usnadní vyřízení potřebných povolení a zmírní dopady sousedských sporů týkajících se neopodstatněných nároků a požadavků. V práci je obsažena podstata kolaudací staveb a dalších řízení v režimu stavebního zákona.

V závěru této práce bude výzkumníkem zhodnoceno výzkumné šetření s ohledem na výsledky a data získaná provedeným dotazníkovým šetřením a vedenými rozhovory. Tyto výstupy budou komparovány se závěry teoretické části této práce.

Diplomová práce byla vypracována k datumu poznání právního stavu k 30.4.2023.

² Dashöfer Holding Ltd. Zypern, 2021. *Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon*. Praha: Verlag Dashöfer. s. 122. ISBN 978-80-7635-078-6

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Hlavním cílem této diplomové práce je analyzování a vyhodnocení zásadních změn současného stavebního práva (zejména z hlediska zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu³), v kontextu úprav, ke kterým dojde nabytím účinností stavebního zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon⁴, a to se zaměřením na výstavbu rodinných domů a budov pro rodinnou rekreaci. Pro naplnění hlavního cíle práce jsou formulovány dva dílčí cíle. Prvním dílčím cílem je zjištění názorů zainteresovaných osob na změny procesů stavebního řízení z hlediska jeho zefektivnění a urychlení. Názory budou získávány od osob, které se rozhodly stavět dům nebo rekreační objekt, prošly si stavebním řízením nebo se chystají projít, a mají již povědomí o procesech stavebního řízení. Je zjišťováno jejich povědomí o plánovaných změnách. Druhým dílčím cílem je vyhodnocení názorů odborné veřejnosti na právní úpravu v novém stavebním zákoně. Záměrem výzkumníka je zjistit, jak budou v praxi jednotlivé změny efektivní, zejména s ohledem na ty, kterých se tyto změny týkají, jejichž profese vyžaduje znalost legislativy v oblasti stavebního práva, a to na změny procesů stavebního řízení z hlediska jeho zefektivnění a urychlení. Toto by mělo poskytnout dva různé pohledy na zkoumanou problematiku.

2.2 Metodika

Aby bylo možné dostát cílům diplomové práce, je tato zaměřena na výstavbu rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci. Diplomová práce bude rozdělena na teoretickou a praktickou část. Zpracování teoretické části bude založeno na metodě analýzy platné právní úpravy v zákoně č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Srovnávací metodou bude pracováno s platnou právní úpravou v zákoně č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších právních předpisů a se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Kromě toho byla použita metoda výkladu práva a literární rešerše.

V kapitole 3.1 bude stručně vylíčená legislativa v oblasti územního a stavebního řízení na území České republiky a její postupný vývoj, součástí této kapitoly bude také definování

³ Zákon č. 183/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

⁴ Dashöfer Holding Ltd. Zypem, 2021. *Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon*. Praha: Verlag Dashöfer. s. 122. ISBN 978-80-7635-078-6

často se opakujících pojmů, které jsou nedílnou součástí celé diplomové práce. Pro zpracování kapitoly 3.2 a 3.3 bude provedena analýza platné právní úpravy stavebního zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, doplněna o názory a problematiku stavebního zákona popsanou v odborné literatuře. Srovnávací metodou bude pracováno s novou právní úpravou v kapitole 3.4 a 3.6 se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon především z oblasti organizace a výkonu veřejné správy a správních postupů dle stavebního zákona. Kapitola 3.5 bude pojednávat o informačních zdrojích státní stavební správy a připravované modernizaci v oblasti urychlení vyřizování stavebního povolení a zpřehlednění celého stavebního řízení.

V praktické části kapitoly 4 bude na základě srovnávací metody stávajícího stavebního zákona a nového stavebního zákona zjišťován názor formou řízeného rozhovoru se zainteresovanými pracovníky a odbornou veřejností, kteří se pohybují v oboru a danou legislativu jsou nuceni dennodenně užívat či vykládat. Za pomoci řízeného rozhovoru s pracovníkem na stavebním úřadě a odbornou veřejností budou metodou kvalitativního výzkumu zjištěny názory respondentů na přínosy nebo negativa legislativních úprav, která nový stavební zákon přináší či zamýšlí přinést. Pro rozhovor budou osloveni odborníci z řad úředníků na stavebním úřadě, projektanti rodinných domů, popřípadě stavební dozor. Respondenty dotazníkového šetření, budou účastníci stavebního řízení, kteří řešili nebo řeší výstavbu domu, ať už přes odbornou firmu na klíč nebo svépomocí.

Získaná data budou logicky analyzována v kapitole 4.2 pomocí interpretace získaných dat z rozhovorů a dotazníkového šetření. Ta budou dále zpracována popisnou statistickou metodou do grafů a některé formou korelace do tabulek k ověřování hypotéz, které zkoumaly názor na zefektivnění a urychlení stavebního řízení. Do souvislostí budou dány podstatné i nepodstatné změny metodou syntézy v kapitole 5 a jednotlivá zjištění budou v závěru kapitoly 6 vyhodnocena, budou navržena opatření a doporučení.

3 Teoretická východiska

3.1 Legislativa v oblasti územního a stavebního řízení na území ČR

3.1.1 Úvod do problematiky

Ještě před rokem 2007 byl v platnosti stavební zákon č. 50/1976 Sb., který vzešel v platnost 7.5.1976 a byl účinný od 1.10.1976.⁵ „*Tato právní úprava integrovala úpravu územního plánování s úpravou věcně navazujících stavebních režimů a která mj. stanovila na svoji dobu poměrně kvalitní režim i navazujícího rozhodování o stavbách.*“⁶ Plynutím času byl tento zákon několikrát pozměněn a novelizován. Historicky je považován za nejrozsáhlejší kodex stavebního práva, který i v dnešní době zkušenější úředníci považují za nejlepší a nejlépe zpracovaný kodex ve stavebnictví. V průběhu doby byl samozřejmě inovován o řadu konkrétních předpisů postihující a obhajující velké množství zájmů společnosti. To však vedlo k tomu, že postupné úpravy nebyly dostatečně navazující, byly buď zastaralé, nebo zde nebyly vůbec.⁷

S těmito nedostatky se vypořádal nejdůležitější a dosud platný zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, který dnem 1.1.2007 nabyl účinnosti. Zákon je postaven tak, aby procesy byly popsány se správnou časovou posloupností – umístění, povolení, užívání, odstranění. Vývoj tohoto zákona je však poznamenán řadou složitostí, právních problémů a nestabilitou právní úpravy. Nezanedbatelnou roli v koncepci současné úpravy stavebního zákona hrál vstup České republiky do Evropské unie, a to nejen v rámci normotvorby. Bylo nutno brát zřetel na přizpůsobení území státu, ale i s ohledem na nutnost přizpůsobení území státu, tak aby bylo možné splnit požadavky společného evropského trhu, v kontextu volného pohybu osob, služeb, zboží a kapitálu.⁸ I tento zákon prošel řadou novelizací, z nichž nejpodstatnější změny jsou obsaženy v zákoně č. 350/2012 Sb.⁹ Pro účely výstavby rodinného domu se jedná např. o rozšíření okruhu staveb, ke kterým není

⁵ Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

⁶ MAREK, Karel a Petr PRŮCHA. *Stavební právo veřejné a soukromé podle úpravy závazků v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). s. 11. ISBN 978-80-87576-79-3

⁷ Parlament České republiky, Poslanecká sněmovna, 2002-2006, Sněmovní tisk 998. *Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)*. s. 106

⁸ MAREK, Karel a Petr PRŮCHA. *Stavební právo veřejné a soukromé podle úpravy závazků v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). s. 16. ISBN 978-80-87576-79-3

⁹ Zákon č. 350/2012 Sb., zákon, kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony

třeba územní rozhodnutí ani územní souhlas. Vrátila se povinnost stavebního úřadu písemně informovat dotčené osoby o zahájení územního řízení. Dále stavební úřad určí stavebníkovi místo na stavbě, kde je nutné umístit na viditelném místě informaci o povolení stavby (oplocení, za okno, na hranici pozemku) nápísem STAVBA POVOLENA. Stavebníkovi umožnila realizovat zjednodušené řízení přímým souhlasem od sousedů atd., výše zmíněné změny, které přinesla tato novelizace, jsou součástí přílohy č. I této práce. Další a zásadní změnu přinesl zákon č. 225/2017 Sb.¹⁰, kde se novelizací obměnily např. instituty a jejich postupy; rozšířil okruh stavebních záměrů, a stavebníkovi dala možnost volby ve formě sloučení jednotlivých povolovacích procesů do jednoho řízení. Výčet podstatných změn je součástí přílohy č. II na konci této diplomové práce.

Mezi důležité vyhlášky provádějící stavební zákon patří vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Zde lze vyčíst, že pozemky pro bydlení musí mít zajištěno především napojení na infrastrukturu. Konkrétně stanoví podmínky ochrany jakosti vody, s tím spojené studny, žumpy, čističky atd. V rámci sousedských staveb stanoví rozestup rodinného domu od domu souseda (všeobecně vymezuje bytový dům, rodinný dům, stavby pro rodinnou rekreaci a jejich funkce).¹¹ Za zmínku dále stojí vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu. Tato vyhláška převážně zahrnuje ustanovení o podobě žádostí a obsahových náležitostech rozhodnutí, požadavky na technické provedení staveb v souladu se směrnicí Evropského parlamentu a Rady 98/34/ES.¹² Konkrétní požadavky na jednotlivé součásti staveb (schodiště, stropy, zábradlí atd.) a podrobný popis s požadavky na zvláštní stavby (garáže, stavby pro zemědělství atd.) jsou součástí vyhlášky č. 268/2009 Sb.¹³ Do stavebního zákona se po novelizaci promítají zejména zákony o pozemních komunikacích, vodní zákon a dále směrnice k ochraně životního prostředí.

Zamýšlených cílů zmíněnými novelizacemi však nebylo dosaženo. Ministerstvo pro místní rozvoj s podporou vlády ČR dne 4.9.2018 projednalo rekodifikaci veřejného stavebního práva: *„dílčím novelizacím stavebního zákona chyběla hlubší systémová*

¹⁰ Zákon č. 225/2017 Sb., zákony, kterými se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony

¹¹ Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

¹² Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebním řádu

¹³ Vyhláška č. 268/2009 Sb., vyhláška o technických požadavcích na stavby

*koncepce i odvaha dotknout se samotných základů stávajícího stavebního práva.*¹⁴ Je možné uvést, že je zde shrnuta problematická oblast, a to elektronizace a digitalizace. S tím je spojená úprava územně plánovacích dokumentací, nástrojů územního plánování a zavedení geoportálu. „*Kromě toho je však potřeba přijmout i zásadní úpravy mnoha souvisejících zákonů a provést též podstatnější reformu veřejné správy v České republice. Stavební právo musí umožňovat řešení bytových potřeb občanů nebo řešení absence staveb občanské a další vybavenosti.*“¹⁵ Podkladem jsou rovněž statistická data, která zveřejnila Světová banka (studie Doing Business 2019), kdy na základě průzkumu z roku 2018 uvádí, že ve vyřízení stavebního povolení a složitosti procesu se ČR umístila v provedeném průzkumu v roce 2019 na 157 místě ze 190 porovnávaných zemí, přičemž okolní země jako je Polsko, Německo a Rakousko se umístily do 50. místa. Průměrná délka k získání stavebního povolení se uvádí v ČR 246 dní.¹⁶

Při zhodnocování stávající právní úpravy se nakumulovaly problémy: „*nesoudržnosti, složitosti a roztržitosti stavebního práva mezi velké množství obecných, speciálních a jiných stavebních úřadů a dotčených orgánů.*“¹⁷ Minusem je počet zaměstnanců a mezera v počtu zařízení výpočetní techniky na obecních stavebních úřadech v prvním stupni, k tomu řada procesů, které nejsou v praxi využity, dále úkony ve formě změn a rušení závazných stanovisek vydaných jinými orgány. V neposlední řadě záměrné jednání některých účastníků řízení vedoucí k prodlužování získání rozhodnutí ve věci, kdy na tyto je třeba reagovat doplněním důkazů. Ze strany žadatelů se jedná o chyby v žádostech, podkladech či projektové dokumentaci.¹⁸

Novelizací současného zákona bylo dosaženo pouze dílčích změn, kdy např. o přípravě a realizaci výstavby rodinného domu zde není zmínka o zjednodušeném postupu. Pro dosažení podstatného zrychlení, zefektivnění a zjednodušení přípravy staveb bylo třeba uvažovat o komplexním návrhu nového znění stavebního zákona, ale i o zásadním provedení

¹⁴ Hospodářská komora České republiky, *Věcný záměr, Rekodifikace veřejného stavebního práva*. [14.12.2018]. s. 11–12. [cit. 12.8.2022]. Dostupný z [www: <https://www.ckait.cz/sites/default/files/vecny_zamer_rekodifikace_stavebniho_prava_14122018.pdf>](http://www.ckait.cz/sites/default/files/vecny_zamer_rekodifikace_stavebniho_prava_14122018.pdf)

¹⁵ Tamtéž s. 11-12

¹⁶ Česká advokátní komora, *Advokátní deník*. [online]. [cit. 12.08.2022]. Dostupný z [www: <https://advokatnidenik.cz/2019/10/30/ve-vyriseni-stavebniho-povoleni-ceska-republika-klesla-podle-svetove-banky-na-157-misto-na-svete/>](https://advokatnidenik.cz/2019/10/30/ve-vyriseni-stavebniho-povoleni-ceska-republika-klesla-podle-svetove-banky-na-157-misto-na-svete/)

¹⁷ Hospodářská komora České republiky, *Věcný záměr, Rekodifikace veřejného stavebního práva*. [14.12.2018]. s. 17. [cit. 12.8.2022]. Dostupný z [www: <https://www.ckait.cz/sites/default/files/vecny_zamer_rekodifikace_stavebniho_prava_14122018.pdf>](http://www.ckait.cz/sites/default/files/vecny_zamer_rekodifikace_stavebniho_prava_14122018.pdf)

¹⁸ Tamtéž s. 17

úprav u souvisejících zákonů. Byl vypracován nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., k jeho podpisu došlo v červenci 2021, tento zákon má nahradit dosavadní zákon č. 183/2006 Sb., a zrychlit a zjednodušit stavební řízení. Zákon bude účinný k 1. červenci 2023, kdy některé změny se měly začít provádět s předstihem. K dubnu 2022 poslanecká sněmovna odsouhlasila jeho částečný odklad.

3.1.2 Vymezení základních pojmů

Autor této práce považuje za důležité uvést některé pojmy, které se váží k danému tématu a v práci se často vyskytují. Niže definované pojmy jsou součástí stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Stavebník – „osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti, stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby.“¹⁹ V nově vydaném zákoně č. 283/2021 Sb., SZ došlo k drobné úpravě a to především k nahrazení pojmu stavební povolení nebo ohlášení stavby pojmem povolení vydání záměru nebo odstranění stavby.

Subjekty v územním a stavebním řízení – SÚ (kapitola 3.2), který řízení vede, považuje za účastníka řízení podle § 85 SZ ve věci územního řízení: „žadatele; obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn; vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě; osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno; osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis. Účastníky řízení nejsou nájemci bytů, nebytových prostor nebo pozemků.“²⁰ V případě stavebního řízení dle § 109: „stavebníka; vlastník stavby, na níž má být provedena změna, není-li stavebníkem; vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem, může-li být jeho vlastnické právo k pozemku prováděním stavby přímo dotčeno; vlastník stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva prováděním stavby přímo

¹⁹ § 2 odstavec 2 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon

²⁰ § 85 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

*dotčena; vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno; ten, kdo má k sousednímu pozemku právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo prováděním stavby přímo dotčeno; osoba, o které tak stanoví zvláštní právní předpis, pokud mohou být stavebním povolením dotčeny veřejné zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů a o těchto věcech nebylo rozhodnuto v územním rozhodnutí.*²¹ Dalšími subjekty jsou tzv. dotčené správní orgány (blíže jsou rozebrány v podkapitole 3.2.1).

Stavba – „veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání.“²²

Autorizovaný inspektor – povolání, které může jedinec vykonávat po splnění podmínek daných zákonem. Splnění těchto podmínek posuzuje Ministerstvo pro místní rozvoj. Inspektor poté zodpovídá, že daná stavba je v souladu s její dokumentací. Za svá stanoviska zodpovídá.²³

3.2 Organizace a výkon veřejné správy ve vztahu k zákonu č. 183/2006 Sb., stavební zákon

Již v roce 2003 došlo v ČR v oblasti stavebního řádu a územního plánování k vytvoření spojeného modelu výkonu veřejné správy. Tento model byl spjat s historií, která se váže k dobré znalosti území. Obecné stavební úřady znají detailně obvod, vedou si záznamy o území, a mohou se efektivněji zaměřit na rozvoj a problematiku konkrétních úseků.

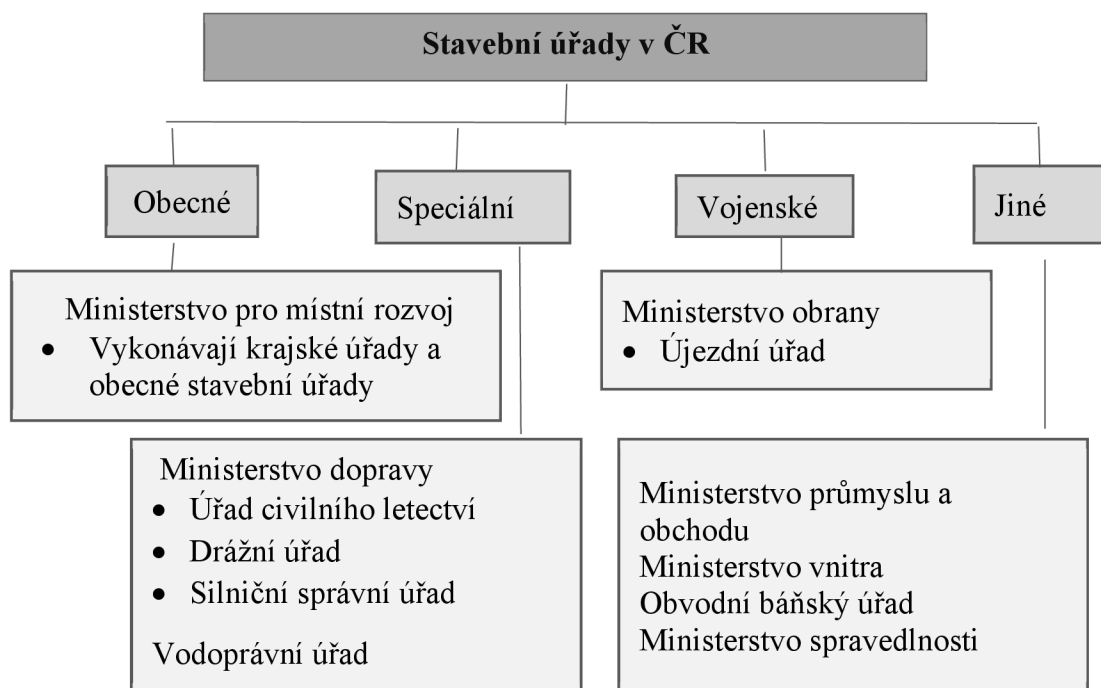
Stavební úřad je v ČR pověřen vykonáváním činností vyplývajících ze stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, kdy mezi tyto činnosti patří vydávání územních rozhodnutí, územních souhlasů a stavebních povolení. Častokrát poskytují informace ohledně územně plánovací dokumentace. Obecní a krajské stavební úřady působí na úrovni obcí a krajů. Na úseku územního rozhodování a stavebního řádu je působnost rozdělena mezi několik druhů stavebních úřadů, které jsou dále rozděleny do

²¹ § 109 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

²² § 2 odstavec 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

²³ § 143 až 151 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

různých úrovní ministerstev, viz obrázek 1.²⁴ Úprava jejich kompetencí, dle dostupné právní úpravy je podrobněji uvedena v příloze č. IX¹, na konci této práce.



Obrázek 1 Soustava orgánů na úseku územního rozhodování a stavebního řádu dle zákona č. 183/2006 Sb.

Zdroj: § 4 až 16 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vlastní zpracování obrázku.

Orgány územního plánování jsou obce s rozšířenou působností (respektive jejich obecní úřady). Dostupnost úřadu pro občany je v ČR dobře zajištěna. Převážnou většinu úkonů zaměstnanců SÚ tvoří vyjadřovací činnost. Obrací se na ně žadatelé na místě příslušném odboru územního plánování a stavebního řádu v rámci organizační struktury příslušného samosprávného celku. Mnohdy danou funkci zastává pouze jedna osoba a je-li správní obvod rozsáhlý, dochází k zatížení. Problémem některých úkonů je časová náročnost.²⁵

²⁴ Zákon č. 183/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

²⁵ Ministerstvo vnitra České republiky. *Dopadová studie: Rekodifikace stavebního práva institucionální změny*. Listopad 2019. [online]. [cit. 12.12.2022]. Dostupné z [www:<file:///C:/Users/42060/AppData/Roaming/Microsoft/Windows/Network%20Shortcuts/4_Dopadov%C3%A11_studie_rekodifikace_stavebn%C3%ADho_pr%C3%A1va_.pdf>](http://www.<file:///C:/Users/42060/AppData/Roaming/Microsoft/Windows/Network%20Shortcuts/4_Dopadov%C3%A11_studie_rekodifikace_stavebn%C3%ADho_pr%C3%A1va_.pdf>)

3.2.1 Dotčené orgány státní správy

Dotčené orgány dle správního řádu jsou: „*orgány, o kterých to stanoví zvláštní zákon, a správní orgány a jiné orgány veřejné moci příslušné k vydání závazného stanoviska²⁶ nebo vyjádření, které je podkladem rozhodnutí správního orgánu.*“²⁷ Podstatou jejich počínání je především chránit veřejný zájem (přehled DO součástí přílohy č. III na konci DP). Tyto pro SÚ vydávají tzv. závazná stanoviska²⁸ a stanoviska²⁹. Spolupracují v procesu samostatného územního řízení a stavebního povolení (respektive územního souhlasu a ohlášení).³⁰

Ted' se pro každý krok vede samostatné řízení. Nejprve se v rámci územního řízení vede jednání s DO, které se vyjadřují a podávají námítky a připomínky ve věci územního řízení, poté se sousedy a dalšími účastníky. Zároveň pro každý stupeň povolení mohou být trochu jiné dotčené orgány (např. územní plánování má zmocnění ke stanovisku u územního řízení, ale už ne u stavebního povolení). Na vyjádření má dotčený orgán 30 dní, pokud tak neučiní, bere se za odsouhlasený.³¹ V případě výstavby rodinného domu může být DO např. ochránce půdního fondu, hasičský záchranný sbor apod. Informaci ke konkrétním DO podává stavební úřad. Představa člověka o rodinném domě a místě výstavby je mnohdy tvořivá a nemusí odpovídat představám ostatních, jako je obec, ochránci krajiny a sousedé. Zákon proto stanovuje podmínky pro konkrétním území, jimiž chrání např. přírodní bohatství. Rozpor je v takovém případě dobré řešit kompromisem (ty by měly být jasně stanoveny v územním plánu s jasnými regulacemi), jinak SÚ povolení ke stavbě rodinného domu zamítne.

Příklad: „*z důvodu umístění a navržení musí stavba splňovat technické podmínky požární ochrany na odstupové vzdálenosti a požárně nebezpečný prostor, zdroje požární*

²⁶ Úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu. Ve stavebním zákoně úkon pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy.

²⁷ § 136 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

²⁸ Pro rozhodnutí a pro jiné úkony stavebního úřadu nebo úkony autorizovaného inspektora podle tohoto zákona, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak. Závazné stanovisko musí obsahovat: závaznou část; odůvodnění; důvody, o které se stanovisko opírá; podklady, na kterých je rozhodnutí vydáno; úvahy, kterými se řídil orgán při jejich hodnocení

²⁹ Nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení, a jejichž obsah je závazný pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona

³⁰ § 149 odstavce 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

³¹ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

vody a jiného hasiva atd.“³², toto řeší vyhláška č. 23/2008 Sb., v § 15 odstavce 5. Zde se uvádí, že rodinný dům (stavba pro rodinnou rekreaci) musí být vybaven zařízením protipožární detekce.³³

Jiří Blažek ve své knize uvádí: „*hlavní problém je ve stavební legislativě, v neúměrném počtu správních orgánů, které se k jednotlivým záměrům vyjadřují víceméně ve shodném rozsahu, bez ohledu na to, zda jde o celé stavební dílo, nebo malou stavbu, kterou je schopen stavebník realizovat vlastními silami.*“³⁴

Dotčené orgány mají již dnes zřízenou datovou schránku, přes kterou většina z nich komunikuje. Stavebník má také možnost využít webové stránky dotčeného orgánu, který žádá o vyjádření a za pomoci formuláře si o stanovisko zažádat. Tato cesta je ve většině případů rychlá a věcná. Z praxe výzkumník vyzoroval, že problém vydání stanoviska bývá u státních podniků, jako je povodí, báňské instituce, lesy ČR. Správci sítí zde fungují perfektně. Dalším problémem je, že stavební úřad nemůže jednotlivé kroky rozhodnutí dotčených orgánů přehodnocovat. Je tedy na stavebníkovi, aby si svůj záměr předem promyslel a našel kompromis s dotčeným orgánem.

3.3 Správní postupy podle platné právní úpravy v zákoně č. 183/2006 Sb., stavební zákon

3.3.1 Úvod do problematiky

Stavební zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, upravuje podobu schvalovacích postupů vedoucích k realizaci stavby od nejmenší až po ty největší. Každá stavba má konkrétní požadavky na dokumentaci (viz příloha č. VIII), které jsou součástí prováděcích předpisů³⁵. „*Stavby musí před svou realizací zpravidla projít několika*

³² Vybrané předpisy stavebního práva. Praha: Informační centrum ČKAIT, [2013]. Základní knihovnice odborných činností ve výstavbě (ČKAIT). Str. 14. ISBN 978-80-87438-42-8

³³ Vyhláška č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb

³⁴ BLAŽEK, Jiří. *Stavební zákon: s komentářem a souvisejícími předpisy., 5. aktualizované vydání.* Olomouc: ANAG, [2019]. Str. 13. ISBN 978-80-7554-225-0

³⁵ U výstavby rodinných domů se jedná o vyhlášku č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění vyhlášky č. 62/2013 Sb.; vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.; vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů; vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění vyhlášky č. 63/2013 Sb.; vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb.

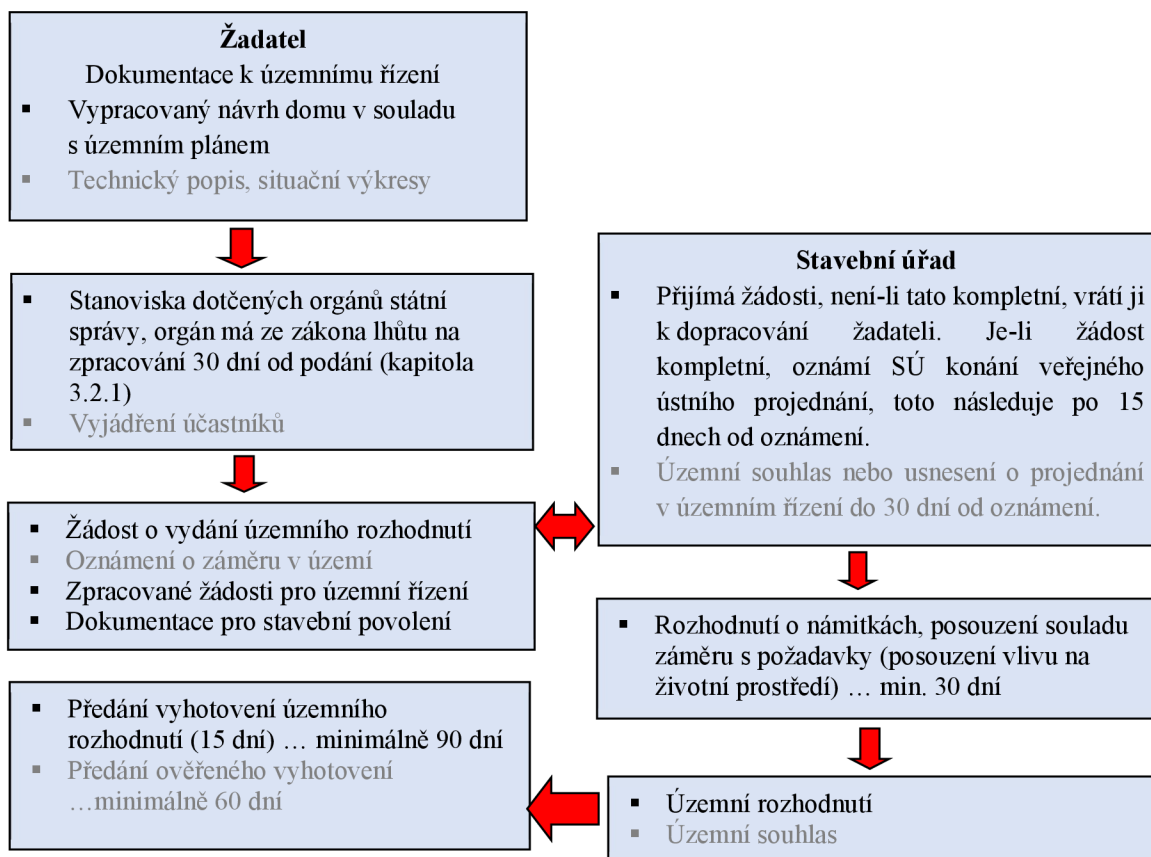
povolovacími procesy. Každá stavba musí být v souladu s územním plánem. V závislosti na tom, jak výrazný vliv má na životní prostředí, dále stavby mohou vyžadovat územní rozhodnutí, stavební povolení, stanovisko EIA, integrované povolení, výjimku z ochranných podmínek zvláště chráněných rostlin nebo živočichů a kolaudační souhlas. “³⁶ Až na drobné výjimky uvedené v § 103 stavebního zákona³⁷ je nutné veškeré stavební objekty umísťovat a následně povolit, jedná se o tzv. dvoustupňový proces schvalování³⁸. (ve chvíli, kdy se někdo z účastníků, obec nebo dotčený orgán postaví proti). Jinak lze na většinu staveb použít spojené řízení. U netradičních domů může být stavební povolení komplikované. Dokumentace vyžadované k jednotlivým krokům jsou součástí vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.³⁹

³⁶ Stavíme bez chyb, pokut a penále: *stavební povolení, územní rozhodnutí, kolaudační rozhodnutí, užívání stavby, projektová dokumentace, koordinace bezpečnosti*. Český Těšín: Poradce, 2016. str. 3-4. 368 s. ISBN 978-80-7365-375-0

³⁷ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

³⁸ Rodinný dům se povoluje územním souhlasem a oznámením záměru

³⁹ Jedná se o dokumentaci pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, vydání rozhodnutí o změně využití území, pro vydání společného povolení, projektová dokumentace, projektová dokumentace pro provádění stavby, dokumentace skutečného provedení stavby, dokumentace bouracích prací, stavební deník a jednoduchý záznam o stavbě



Obrázek 2 Schéma procesu schvalování rodinného domu dle zákona č. 183/2006 Sb., SZ

Zdroj: Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vlastní zpracování

3.3.2 Nástroje k prosazení cílů a úkolů územního plánování

Územní plánování je v zákoně č. 183/2006 Sb., SZ upraveno v části třetí (§18-§102), kromě uvedených nástrojů v níže uvedené tabulce 1, řeší a zpracovává cíle a úkoly uvedené v příloze č. VI této diplomové práce (součástí přílohy je srovnání se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon a přepracovaným návrhem). Jedním z nástrojů je i soustava orgánů územního plánování, viz kapitola 3.2, obrázek 1. Nástroji ministerstvo pro místní rozvoj, kraje a obce: „*vyhodnocují vlivy na udržitelný rozvoj území, rozhodování v území, možnosti sloučení postupů podle tohoto zákona a postupy posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, podmínky pro výstavbu, rozvoj území a pro přípravu veřejné infrastruktury, evidenci úředně plánovacích činností a kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost.*“⁴⁰ Míra těchto nástrojů je široká, v případě výstavby rodinných domů nebo

⁴⁰ § 1 odst. 1 zákona č. 183/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

bytových zástaveb řeší nástroj územně plánovací dokumentace především prostorové uspořádání území. Předchází vzniku nevzhledného prostorového uspořádání zástavby, měl by zohledňovat rizika sesuvu půdy či povodní a tato rizika eliminovat např. tím, že nenavrhne zastavitelné plochy na takovém území. Nedílnou podstatou nástroje je ochránění životního prostředí a vytvoření podmínek pro život příštích generací.⁴¹

Tabulka 1 Nástroje územního plánování v zákoně č. 183/2006 Sb., SZ

<p>Územně plánovací podklady (úprava v § 25-30)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Územně analytické podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů atd. ▪ Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území.
<p>Politika územního rozvoje (úprava v § 31-35) zahrnuje celou ČR, zpracovává se každé 4 roky</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ určuje ve stanoveném období požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech s ohledem na udržitelný rozvoj území ▪ určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů, ▪ koordinuje tvorbu a aktualizaci zásad
<p>Územně plánovací dokumentace (úprava v § 36-61)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zásady územního rozvoje stanoví zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje atd. ▪ Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce (zvláštní působnost je na území hl. města Praha), ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání atd. ▪ Regulační plán stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí atd. O jeho pořízení rozhoduje zastupitelstvo obce a kraje, nejpodrobnější institut z územních plánů, stanovují funkční využití jednotlivých pozemků.

Zdroj: § 25-75 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), zpracování vlastní, pro výstavbu rodinného domu stavebníka zajímá především tmavě modrá, tedy územně plánovací dokumentace.

Klíčovou rolí uvedených nástrojů je především ochrana území, obyvatelstva, zachování podoby krajiny, ochrana jejího bohatství. Stát, kraje a obce tímto krokem zajišťují vyvážené využití území.

Odpovědnost MMR např. při zpracování Politiky územního rozvoje v tématu energetiky vyhodnocuje výpadky elektrické energie a inovace dodávek k otázkám ochrany životního prostředí, sociálním a ekonomickým otázkám. V oblasti ochrany životního prostředí jsou vlivy negativní, jelikož inovace naruší chráněnou krajinnou oblast, kterou

⁴¹ Zákon č. 183/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

prochází elektrické vedení. Na druhou stranu ekonomicky a sociálně prospěje vývoji ČR. V rámci principu bezrozpornosti právního řádu se ve výsledku zpracuje návrh, tak aby se rizikům předešlo, byla zajištěna dodávka elektrické energie, inovují se již existující sloupy vedení elektrické energie. Vytvoří se návrh řešení v otázce koridorů. Je na odpovědnosti člověka a jeho schopnostech porozumět pravidlům v souladu s jinými právními normami.⁴²

Opomenuta zde není ani široká veřejnost, která se může do procesu tvorby jednotlivých podob přijímaných nástrojů vyjadřovat připomínkami. Námitky pak mohou podat jen zákonem vymezené osoby (orgán se těmito námitkám a připomínkám musí věnovat). Námitky je potřeba odůvodnit a opřít se o zákonná ustanovení a u připomínek stačí popsat jejich zapracování, nebo nezapracování (nemusí mít samostatné opodstatnění). Zákon také umožňuje zkrácený postup pořizování změny územního plánu. Je potřeba si o tuto změnu zažádat písemně a opodstatnit důvody změny. Změnu následně projednává zastupitelstvo obce (územní plán a jeho změny se projednávají jednou za 4 roky).⁴³

Blažek vidí problém v prolínání pravomocí mezi státní správou a samosprávou. Tyto se někdy navzájem ovlivňují, zejména při územním plánování. Pokud je k dosažení záměru nutná změna územního plánu, může jeho uskutečnění trvat řadu let. V současné době je toto realita. Nutností do dalších let je nalezení kompromisu mezi budováním infrastruktury pro obyvatele a pro průmysl, a s ním spojené služby. V těchto případech bude důležité zohlednit veřejný zájem.⁴⁴

V rozmezí nedávných let se začal klást důraz na ochranu přírody a životního prostředí, s tím je spjata i koncepce územního plánování, kdy se v rámci územního plánování posuzuje vliv na životní prostředí (EIA). Cílem je zmírnění nepříznivých vlivů na životní prostředí.⁴⁵ Projekty posuzované v procesu EIA jsou především komunikace, výrobní haly, těžby nerostných surovin, velké provozovny atd. Výzva Evropské komise ke stavu právní úpravy posuzování vlivů na životní prostředí svými důsledky dopadala na úpravu týkajících se navazujících řízení, ve kterých je zastoupení veřejnosti nedostatečné. Proto byl přijat zákon

⁴² Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Vyhodnocení vlivů návrhu aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje ČR na udržitelný rozvoj území*. [online]. [cit.23.1.2023]. 307 s. Dostupné z [www: <https://www.mmr.cz/getmedia/e13bda43-6f61-4be1-af22-c744ab86fd9b/VI_Vyhodnoceni-vlivu-na-udrzitelny-rozvoj-uzemi_Aktualizace_c-4_PUR_CR.pdf.aspx?ext=.pdf>](https://www.mmr.cz/getmedia/e13bda43-6f61-4be1-af22-c744ab86fd9b/VI_Vyhodnoceni-vlivu-na-udrzitelny-rozvoj-uzemi_Aktualizace_c-4_PUR_CR.pdf.aspx?ext=.pdf)

⁴³ § 55a odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

⁴⁴ BLAŽEK, Jiří. *Stavební zákon: s komentářem a souvisejícími předpisy., 5. aktualizované vydání*. Olomouc: ANAG, [2019]. str. 38-77. ISBN 978-80-7554-225-0

⁴⁵ Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů

č. 39/2015 Sb.⁴⁶ s účinností od 1.4. 2015, kde je v § 3 definován pojem „navazující řízení“: „*kteřé povoluje umístění nebo provedení záměru posuzovaného podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.*“⁴⁷ Dalším nově definovaným pojmem je „dotčená veřejnost“, kterou se především rozumí: „*osoba, která může být rozhodnutím vydaným v navazujícím řízení dotčena ve svých právech nebo povinnostech.*“⁴⁸ V součtu událostí několika let ale dochází k přírodním kalamitám, které se nevyhýbají ani ČR a na toto by měl zákon myslet. Do územního plánování by měla být zahrnuta i bezpečnostní opatření, jako např. hlubší průzkum podloží, vzdálenost obydlí od koryta řeky, rizika sesuvu půdy apod.

3.3.3 Územní řízení

Před stavbou domu, přístavbou či nástavbou schvaluje příslušný stavební úřad navržený záměr, porovnává plánovanou stavbu v souladu s územně plánovacími dokumentacemi a vymezuje podmínky pro realizaci záměru na základě územního řízení. Řízení se zahajuje na základě žádosti⁴⁹, podnětu⁵⁰ nebo z moci úřední⁵¹. Účastníci územního řízení jsou uvedeni v podkapitole 3.1.2. „*Stavební úřad oznámí zahájení územního řízení a k projednání žádosti nařídí ústní jednání, a je-li to účelné, spojí jej s ohledáním na místě; oznámení o konání ústního jednání se doručí nejméně 15 dnů předem. Stavební úřad může upustit od ústního jednání, jsou-li mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru.*“⁵² V případě, že účastníci řízení mají výhrady, můžou je uplatnit ve stanovené lhůtě. Jsou-li předložené podklady od žadatele v pořádku,

⁴⁶ Zákon č. 39/2015 Sb., Zákon, kterým se mění zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

⁴⁷ Tamtéž

⁴⁸ Tamtéž

⁴⁹ Z podání musí být patrné, kdo je činí, které věci se týká a co se navrhuje. Fyzická osoba uvede v podání jméno, příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu., co žadatel žádá nebo čeho se domáhá - § 45 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

⁵⁰ Správní orgán je povinen přijímat podněty, aby bylo zahájeno řízení z moci úřední. Pokud o to ten, kdo podal podnět, požádá, je správní orgán povinen sdělit mu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy podnět obdržel, že řízení zahájil, nebo že neshledal důvody k zahájení řízení z moci úřední, popřípadě že podnět postoupil příslušnému správnímu orgánu. § 42 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

⁵¹ Zahájeno dnem, kdy správní orgán oznámil zahájení řízení účastníkovi (v řízení o žádosti žadatel a další dotčené osoby, na které se pro společenství práv nebo povinností s žadatelem musí vztahovat rozhodnutí správního orgánu, v řízení z moci úřední dotčené osoby, jimž má rozhodnutí založit, změnit nebo zrušit právo anebo povinnost nebo prohlásit, že právo nebo povinnost mají anebo nemají), doručením oznámení nebo ústním prohlášením

⁵² § 87 zákona č. 183/2006 Sb., o plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

rozhodne stavební úřad zpravidla ve velmi krátké lhůtě (lhůta je zde stanovena do 60 dnů, nejdéle 90 dnů).⁵³

Stavební zákon a vyhlášky jsou nastaveny tak, aby při splnění podmínek zákona, vyhlášek a územně plánovací dokumentace byl zásah do práv souseda co nejmenší. Pokud se sousedé dohodnou na odchylce od vyhlášky či zákona, může stavební zákon k této odchylce dát souhlas. Míru požadavků musí posoudit stavební úřad dle stavebně-právních předpisů a situace v území.⁵⁴ Problémy mohou plynout zejména ze strany souseda, tedy vlastníka sousedního pozemku z různých důvodů, kdy jedním z nich může být požadavek, aby plánovaná stavba nevytvářela zastínění jeho pozemku, budovy na ní umístěné nebo změnila jeho dosavadní výhled do krajiny. Jakkoli se mohou zdát tyto problémy malicherné, musí se jimi stavební úřad, potažmo stavebník zabývat a např. při námitce zastínění zadat vyhotovení stínové studie. V tomto ohledu se autor této diplomové práce setkal s požadavkem souseda na podrobnou dokumentaci vsakování dešťové vody. Přičemž v konečném důsledku to znamenalo prodloužení doby počátku stavby a zvýšení celkových nákladů. Tímto autor nijak nechce rozporovat obavu nebo právo souseda. Každá novela je v podstatě reakcí na spory.

3.3.3.1 Územní rozhodnutí

Toto rozhodnutí se vydá v případě, že dojde k dodržení předpokladů pro umístění stavby. Je také samozřejmostí, že ten, komu je rozhodnutí určeno, musí být ohleduplný k potřebám majitelů či uživatelů sousedících pozemků či budov. Jde o zásadu proporcionality zákonného omezení základních práv a svobod (více v podkapitole 3.3.4.5). Pravomocí stavebního úřadu je žádost zamítnout, může tak učinit v případě, že nejsou splněny podmínky nebo je ohrožen chráněný zájem.

Náležitosti územního rozhodnutí o umístění stavby jsou definovány ve vyhlášce č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodnutí, územního opatření a stavebního řádu. Platí 2 roky (max. 5 let).⁵⁵

⁵³ § 87 zákona č. 183/2006 Sb., o plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

⁵⁴ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

⁵⁵ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Územní rozhodnutí je rozhodnutí o:⁵⁶

- a) umístění stavby nebo zařízení,
- b) změně využití území,
- c) změně vlivu užívání stavby na území,
- d) dělení nebo scelování pozemků,
- e) ochranném pásmu.

Územní rozhodnutí lze substituovat územním souhlasem nebo veřejnoprávní smlouvou^{57, 58}. Macháčková k veřejnoprávním smlouvám uvádí: „jsou považovány za efektivní formu činnosti veřejné správy pro řešení nekonfliktních případů, a to zejména z toho důvodu, že adresáti veřejné správy, v tomto případě žadatelé o vydání územního rozhodnutí, přestávají být pouhými objekty správy, ale je jim umožněno i na ni určitým způsobem participovat. Představují zjednodušující postup pro umístování záměrů, a to z hlediska časového, tak i z hlediska procesního.“⁵⁹ Platnost smlouvy je 2 roky.

Po praktické stránce a získaných informací v rámci praxe došel výzkumník k závěru, že veřejnoprávní smlouva je v dnešní době některými projektanty využívána minimálně. Jedná se o dobrou myšlenku, ale soudně snadno zrušitelnou při vedení sporu i po kolaudaci. Okruh dotčených osob je totiž nejasný, může jimi být i spolek, blízké okolí, kterému začne po čase vadit např. hluk. Vedou se pak dlouhé soudní spory. Je tedy třeba dobře zvážit, k jakým účelům bude stavba sloužit.

3.3.3.2 Územní souhlas

Pro výstavbu menšího rodinného domu v zastavěném území či ploše se výzkumník domnívá, že je tato varianta jednodušší a schůdnější. Zejména proto, že se nevede žádné řízení, které je třeba zahajovat. Především v případech, kdy to vyplývá z územního plánu obce. Nevyžaduje se závazné stanovisko a stavba je v souladu s požadavky v území a je zde zajištěna dopravní a technická infrastruktura. Souhlas se vydává na základě oznámení

⁵⁶ *Zákony IV/2021: úplných znění zákonů z oblasti stavebního řízení, katastru nemovitostí, bydlení a požární bezpečnosti a souvisejících předpisů k 1.1.2021.* Český Těšín: Poradce, 2021. s. 35. 128 s. ISSN 1802-8292

⁵⁷ Vztahuje se k umístění stavby, změně využití území, změně vlivu užívání stavby na území. Nelze ji uzavřít v případě záměrů, pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí

⁵⁸ *Zákony IV/2021: úplných znění zákonů z oblasti stavebního řízení, katastru nemovitostí, bydlení a požární bezpečnosti a souvisejících předpisů k 1.1.2021.* Český Těšín: Poradce, 2021. s. 35. 128 s. ISSN 1802-8292

⁵⁹ MACHÁČKOVÁ, Jana a kol. *Stavební zákon: komentář.* 3. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2018. Beckova edice komentované zákony. s. 423. ISBN 978-80-7400-558-9

o záměru. Podmínkou je souhlas souseda, zde platí, že by se měli lidé vždy domluvit předem. Soused poté musí podepsat situační výkres, který je součástí projektové dokumentace. Bez ohledu na výměru rodinného domu či bydlení pro rodinnou rekreaci lze také využít zjednodušený postup.⁶⁰

3.3.3.3 Ostatní povolovací procesy

Novela č. 350/2012 Sb. v § 79/2 vymezila záměry, které nevyžadují územní rozhodnutí ani územní souhlas. V rámci výstavby rodinných domů to je zejména přístřešek pro jedno auto, některé druhy oplocení, některé zapuštěné bazény (výčet v příloze č. IV), později byl novelou č. 225/2017 Sb. tento paragraf zpřesněn. Záměry uvedené v tomto paragrafu se posuzují ve vztahu k § 96, § 103, výjimečně k § 104 a § 92 odst. 1 SZ.⁶¹ Dále bylo za účelem zjednodušení a urychlení např. výstavby bytových domů, komplexů rodinných zástaveb, umožněno developerským firmám a investorům v ČR spojit dílčí povolovací procesy do jednoho řízení s posouzením vlivů na životní prostředí (EIA) a to novelou č. 225/2017 Sb., která v tomto ohledu upravila stavební zákon č. 183/2006 Sb., (změny a podrobnosti součástí přílohy č. II). Touto novelizací bylo umožněno spojení dílčích povolovacích procesů s posouzením vlivů na životní prostředí (EIA) do těchto řízení.⁶²

- 1) Územní řízení spojené s posouzením vlivů na životní prostředí – žádost se podává na formuláři, jehož obsahové náležitosti jsou stanoveny v příloze č. VI vyhlášky č. 503/206 Sb.⁶³
- 2) Společné územní a stavební řízení
- 3) Společné územní a stavební řízení s posuzováním vlivů na životní prostředí – použitelné v případech jednodušších záměrů po splnění definovaných podmínek. Ve společném povolení je stavební záměr schválen, jsou vymezeny pozemky pro jeho realizaci, případně jsou stanoveny podmínky pro dělení nebo slučování pozemků, podmínky pro umístění a provedení stavby, a pokud je to třeba, i pro její užívání (obdobně se to týká i souboru staveb).⁶⁴ Žádost se podává na formulářích, kde jsou

⁶⁰ § 96 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

⁶¹ Zákon č. 183/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

⁶² § 94a až 94i zákona č. 183/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

⁶³ § 7a vyhlášky č. 503/206 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

⁶⁴ § 94q-94i zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

vedeny i obsahové náležitosti, tato žádost je součástí přílohy I až IV, vyhlášky č. 503/2006 Sb.⁶⁵

K daným postupům Blažek doplňuje, že s sebou mohou nést jistá úskalí a rizika přepracování již zpracované projektové dokumentace pro územní řízení. Pro stavebníka proto může být výhodnější využít vzájemně oddělené procesy.⁶⁶ Další riziko představuje vydání negativního stanoviska ze strany dotčených orgánů, na jehož podkladě může být žádost zamítnutá jako celek. Investor musí již na začátku zvážit všechna úskalí spojená s integrovaným řízením.

Zjednodušené územní řízení – po splnění definovaných podmínek vyhotoví SÚ návrh výroku rozhodnutí. Poté jej vyvěsí na úřední desce po dobu 15 dnů. Nejsou-li k návrhu vzneseny námitky, nabyde právní moci. Řízení nelze spojit se stavebním řízením.⁶⁷

K územnímu plánování se dále váže územní opatření (týkají se stavební uzávěry a asanace území) a úprava vztahů v území (týká se předkupního práva a náhrady za změnu území, pokud není potřeba vyvlastnění).⁶⁸

3.3.4 Výběr ustanovení stavebního řádu

Je to správní řízení, které vede k vydání stavebního povolení. Součástí stavebního zákona v části čtvrté. V rámci povolování stavby jsou v souladu 2 etapy povolování, z nichž první je etapa umístění stavby zahrnutá v územním řízení a druhá etapa je povolení stavby zahrnutá ve stavebním řízení (Stavební řád). Jedná se o subsidiaritu, dle §192 SZ⁶⁹ se na postupy a řízení použijí ustanovení správního řádu, pokud tento zákon nestanoví jinak. Procesní úprava stavebního zákona má přednost před správním řádem. Součástí každé z etap je nutná dokumentace v určeném rozsahu a na požadované úrovni. V případě umístění, změny stavby či změny využití území je v 1. stupni požadováno územní rozhodnutí nebo územní souhlas, vyjma území s vydaným regulačním plánem. Po vydání požadovaného rozhodnutí lze v 2. stupni dokumentace žádat o povolení stavby. Od roku 2019 novela

⁶⁵ § 13b vyhlášky č. 503/206 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

⁶⁶ BLAŽEK, Jiří. *Stavební zákon: s komentářem a souvisejícími předpisy., 5. aktualizované vydání.* Olomouc: ANAG, [2019]. s. 95. ISBN 978-80-7554-225-0

⁶⁷ § 95 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

⁶⁸ § 97 až 102 zákona č. 183/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

⁶⁹ Zákon č. 183/ 2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

stavebního zákona č. 225/2017 Sb., umožňuje sloučit územní a stavební řízení do tzv. společného řízení, kde se v jednom řízení stavba umístí a zároveň povolí. Tato varianta je asi nejčastější způsob jednodušších staveb. Pokud to jde, použije se tento zjednodušený postup.⁷⁰

3.3.4.1 Realizace staveb a terénních úprav, staveb nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení

Ve stavebním zákoně je v § 103 odst. 1 písm. a) až d) podrobný výčet staveb, u kterých není potřeba stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu (viz příloha č. 4). Převážně se jedná o nenáročné stavby, současně je ale zapotřebí nahlížet do § 79 a 80, jelikož stavby pod písmenem e)⁷¹, musí být na rozdíl od předchozích vždy projednáno jejich umístění v území. Dojde-li však k překročení daných parametrů je potřeba stavební povolení či ohlášení (viz příloha č. IV).⁷² Tyto podmínky mohou být nahrazeny veřejnoprávní smlouvou nebo vyřešeny v regulačním plánu.

Ohlášení je koncepčně určeno k jednoduššímu řízení v případě výstavby rodinných domů, rekreačních objektů atd. K ohlášení je určen formulář přílohy č. 8 k vyhlášce č. 503/2006 Sb.⁷³ Macháčková pozitivně hodnotí možnost stavebníka realizovat stavební záměr na nemovitosti, kterou nemá ve svém vlastnictví po doložení písemného souhlasu k provedení stavebního záměru.⁷⁴ Souhlasy se stvrzují podpisem na situačním výkresu dokumentace nebo projektové dokumentace⁷⁵ ohlašovaného stavebního záměru. Dokumentace není podmíněná zpracováním od projektanta (viz příloha VIII). Stavebník tímto krokem může ušetřit podstatnou finanční částku. Ve všech ostatních případech je potřeba stavební povolení.

⁷⁰ Zákon č. 183/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

⁷¹ Např.: bazén nebo skleník včetně souvisejícího technického zařízení na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci.

⁷² Zákon č. 183/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

⁷³ Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění vyhlášky č. 63/2013 Sb.

⁷⁴ MACHÁČKOVÁ, Jana a kol. *Stavební zákon: komentář*. 3. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2018. s. 800. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-558-9

⁷⁵ § 184a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Tabulka 2 Komparace rozdílů stavby na ohlášení a stavby vyžadující stavební povolení

Ohlášení	Stavební povolení
<ul style="list-style-type: none"> ➤ obsahuje identifikační údaje o ohlašovaném stavebním záměru, ➤ údaj o tom, zda se k jeho provedení má použít sousední nemovitost, v tom případě souhlas vlastníka této nemovitosti, ➤ připojí závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, nevydává-li se společné závazné stanovisko podle § 4 odst. 7, popřípadě povolení podle § 169 odst. 4, ➤ připojí souhlasy osob, jejichž vlastnické právo nebo právo odpovídající věcnému břemenu k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být prováděním stavebního záměru přímo dotčeno; souhlas musí být vyznačen na situačním výkresu, ➤ k ohlášení stavby podle § 104 odst. 1 písm. a) až e) stavebník připojí projektovou dokumentaci, která obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, ➤ připojí dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení, ➤ připojí dokladovou část. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ obsahuje základní údaje o požadovaném záměru, ➤ vyjádření vlastníka sousední nemovitosti, je-li třeba, aby umožnil provedení stavebního záměru ze své nemovitosti, ➤ připojí projektovou dokumentaci zpracovanou projektantem, která obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení a dokladovou část, ➤ připojí návrh plánu kontrolních prohlídek stavby, ➤ pokud k žádosti o stavební povolení není připojena projektová dokumentace nebo pokud není zpracována oprávněnou osobou, stavební úřad takovou žádost neprojednává a řízení zastaví; usnesení o zastavení řízení se oznamuje pouze stavebníkovi.

Zdroj: Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vlastní zpracování do tabulky.

Obsah a rozsah dokumentace je součástí vyhlášky č. 499/2006 Sb., kdy v této vyhlášce jsou specifikovány náležitosti, které musí projektant zpracovat.⁷⁶

3.3.4.2 Stavební povolení

Potřebná součást povolení stavby. Vyžaduje se: „u staveb všeho druhu bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání“⁷⁷, výjimky viz příloha č. IV. Výzkumník se domnívá, že dobrou myšlenkou stavebního zákona bylo umožnění „stavebníkům nahradit stavební povolení veřejnoprávní smlouvou“⁷⁸ nebo oznámením

⁷⁶ Vyhláška č. 499/2006 Sb., Vyhláška o dokumentaci staveb

⁷⁷ § 108 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

⁷⁸ Definice v kapitole 3.3.3.1, s tím rozdílem, že nahradí stavební povolení

*stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora*⁷⁹. „⁸⁰ Záměrem této myšlenky bylo zřejmě nahradit úkony úředníků na stavebním úřadě, to se však v praxi neosvědčilo, jelikož developerské firmy tyto osoby přelácely, proto byly kompetence autorizovaných inspektorů omezeny. U výstavby rodinných domů by je lidé nevyužili, stavba by se jim prodražila. Komparací ohlášení a stavebního povolení (viz příloha VIII) jsou náležitosti obdobné (rozdílné požadavky jsou součástí tabulky 2, podkapitoly 3.3.4.1). Tak jako v případě územního řízení i k stavebnímu povolení se mají právo vyjadřovat účastníci. Uplatnit mohou námitky proti projektové dokumentaci, užívání stavby, požadavkům dotčených orgánů atd.⁸¹

Při stavbě RD je zabezpečena ochrana veřejných zájmů definovanými podmínkami v povolení pro provedení a užívání.⁸² Blažek ve své knize reaguje na tyto podmínky tvrzením: „*v ČR je neobvykle vysoká podrobnost těchto podmínek a rozmanitost až neurčitost v užívání jednotlivých místností (bytových, nebytových, pomocných, podružných apod.)*.“⁸³ Stavebníkovi je dána možnost stavbu po získání stavebního povolení ještě změnit. Všechny změny musí řádně oznámit stavebnímu úřadu co nejdříve (tedy i v průběhu provádění stavby). Změna musí být v souladu s územním rozhodnutím nebo jiným úkonem nahrazujícím územní rozhodnutí.⁸⁴

3.3.4.3 Kolaudační řízení

Je oficiální postup, který musí proběhnout před tím, než začne být užívána konkrétní aktuálně dokončená stavba. Na stavebníkovi je po dokončení stavby oznamovací povinnost vzhledem k stavebnímu úřadu. „*Stavební úřad vydává kolaudační souhlas nebo kolaudační rozhodnutí*.“⁸⁵ Stavba RD musí splňovat bezpečnostní požadavky (schodiště opatřené zábradlím, provedená revize elektřiny, komínu, tlakové zkoušky těsnosti kanalizace, vody atd.). „*Stavebník zajistí, aby byly před započatím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny*

⁷⁹ Smlouva mezi stavebníkem a autorizovaným inspektorem, o kontrole projektové dokumentace stavby, kterou hodlá provést. Stavebník je oprávněn provést stavbu vyžadující jinak stavební povolení na základě oznámení stavebního záměru stavebnímu úřadu autorizovaným inspektorem. Tento vystaví certifikát, který osvědčuje, že posoudil projektovou dokumentaci stavby a k ní připojené doklady

⁸⁰ § 108 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

⁸¹ § 114 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

⁸² *tamtéž* § 115

⁸³ BLAŽEK, Jiří. *Stavební zákon: s komentářem a souvisejícími předpisy., 5. aktualizované vydání.* Olomouc: ANAG, [2019]. s. 169. ISBN 978-80-7554-225-0

⁸⁴ § 118 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

⁸⁵ *tamtéž* § 119

zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy.“⁸⁶ Stavba RD se povoluje na ohlášku (viz příloha č. IV) a nepodléhá kolaudaci. U staveb je následně povinnost nechat objekt zaměřit. Provádí se geometrický plán, tzn. že geodet, který dům zaměří, vystaví žadateli listinu, která je důležitou součástí stavby. Jakékoliv změny na stavbě musí být stavebnímu úřadu oznámeny. Splňuje-li stavba předepsané zkoušky a měření, podá se žádost na stavební úřad. Stavební úřad může provést prohlídku do 45 dní po doručení žádosti. Je-li vše v souladu se zákonem, vydá se kolaudační souhlas do 15 dnů. Nejedná se o správní řízení, nelze podat odvolání. V případě posudku autorizovaného inspektora nemusí být kolaudace provedena. Není-li žádost úplná nebo nejsou splněny podmínky rozhodne stavební úřad o kolaudačním řízení, které je správním řízením. V případě kolaudačního řízení stavební úřad stanoví lhůtu, ve které jsou účastníci povinni dodat potřebné dokumenty ke stavbě a zjednat nápravu nedostatků zjištěných při kontrolní prohlídce v přiměřené lhůtě. Součástí kolaudačního procesu je závěrečná kontrolní prohlídka, v jejímž průběhu stavební úřad posuzuje, jestli stavba splňuje zákonné náležitosti. Správní řízení je ukončeno kolaudačním rozhodnutím, tedy správním rozhodnutím. Po ukončení řízení je stavebním úřadem vyzvána obec k přidělení popisného nebo evidenčního čísla (popřípadě orientačního).⁸⁷

3.3.4.4 Technické požadavky na stavby

Zákon 183/2006 Sb., SZ vyžaduje u technických požadavků a obecným technických požadavků především zabezpečení bezbariérového užívání staveb. Každé ministerstvo má upravené technické požadavky dle účelu stavby. V případě rozsáhlých staveb může vyhodnotit příčiny havárií, předchází tím opakování problému do budoucna. Jednotlivé stavby musí obsahovat technickou zprávu. Projektant RD tak pracuje s technickými požadavky stanovenými vyhláškou č. 268/2009 Sb.⁸⁸, tato vyhláška tvoří podstatu každé stavby. Někdy představy zadavatelů nemusí být v souladu s technickou vyhláškou, zapracuje-li projektant rozdílné technické požadavky, musí o bezpečnosti těchto požadavků rozhodnout stavební úřad. Vyhláškou jsou upraveny např. technické požadavky na žumpy (u těchto nesmí dojít k prosakování do půdy, samovolného odtoku a musí být odvětrávány), připojení staveb na sítě (zajištěn vodní zdroj, studna nebo vodovod), napojení na kanalizaci

⁸⁶ § 119 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

⁸⁷ § 122 a 122 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

⁸⁸ Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby

(zajištění odvodu srážkové vody); plynovod, elektrické sítě. V případě umístění domu do zástavby se posuzuje vliv stínění. V otázce sousedských vztahů řeší vyhláška ochranu proti hluku a vibracím na stavbě; při zakládání stavby nesmí dojít k narušení sousedovy stavby, k narušení podzemních vod. Místnosti musí být akusticky uzpůsobeny tak, aby se sousedé navzájem nerušili. V případě vzniku požáru musí být zabezpečeno jeho šíření k sousedům.⁸⁹ Od účinnosti vyhlášky již uplynulo 14 let, za tuto dobu byla vydána jen jedna novela, která se týkala požadavků na dobíjecí stanice. Podrobnou úpravu rozestupů staveb, metry, vzdálenosti od hranice pozemků řeší blíže vyhláška č. 501/2006 Sb., o využití území. V případě výstavby rodinných domů ve vyhlášce nebyly novelizací učiněny žádné podstatné změny. Zákon nejde v oblasti omezení sousedů do hloubky, řeší dosud pouze souhlas souseda se situačním výkresem. Případné změny, které by stavebník provedl v průběhu stavby, si tak musí soused ohlídat sám. To může být důvod, proč mají se stavbou někteří lidé ve svém sousedství problém.

Některé problémové oblasti sporů již řeší občanský zákoník, především se jedná o spory sousedů omezující vlastnická práva (voda, odpady, prach, kouř, osvětlení, hluk apod.)⁹⁰

3.3.4.5 Povinnosti osob

Stavební úřady

Obecné stavební úřady mohou mít vyhrazenou pravomoc rozhodovat ve věcech kolaudace staveb. Povinnosti úřadu je vykonávat dozor nad zajišťováním ochrany veřejných zájmů. Kontrolují, zda fyzické nebo právnické osoby plní vůči stavebnímu úřadu své povinnosti. V těchto souvislostech jsou oprávněny provádět kontrolní prohlídky stavby. Pokud stavba není v souladu s vydaným povolením, mohou zahájit řízení o odstranění stavby. Zjistí-li, že stavebník nedodrží bezpečnostní opatření, můžou jej napomenout a žádat nápravu, popřípadě uložit stavebníkovi pokutu. Mohou požadovat vyklizení prostoru

⁸⁹ § 4 až 7 vyhlášky č. 268/2009 Sb., vyhláška o technických požadavcích na stavby

⁹⁰ ADÁMKOVÁ, Petra. *Stavba a nový občanský zákoník: přehledné srovnání staré a nové úpravy v oblasti věcných práv s dopadem na stavební činnost v České republice*. Praha: Pro Českou komoru autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě vydalo Informační centrum ČKAIT, 2013. s. 46-53. 85 s. ISBN 978-80-87438-43-5

stavby. V případě, že je potřeba vstoupit na sousední pozemek z důvodu opravy či vykonání stavebních prací a sousedé se nedohodnou, může stavební úřad uložit opatření.⁹¹

Otázkou je, jaké nástroje může proti stavebníkovi použít stavební úřad v případě hrozícího poškození stavby? Velká část obyvatel vlastníci nemovitost se tímto problémem trápí. Ze starých budov občas padají tašky, za silného větru odlétávají plechy, padají omítky, prosakuje voda, soused si vysadí stromy podél plotu, které pak neudrůže. Český právní řád na tuto skutečnost myslel, ve stavebním zákoně jsou definovány podmínky nezbytných úprav v § 137, údržba stavby v § 139.⁹² Vlastnictví je právně upraveno v Listině základních práv a svobod v čl. 11 odstavce 3 větou: „*vlastnictví zavazuje*.“⁹³ V občanském zákoníku je upraven obsah vlastnického práva: „*vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit*.“⁹⁴ To ale neznamená, že má neomezené možnosti, i ty jsou limitovány zákonem. V této záležitosti občanský zákoník chrání práva druhých osob, vlastníkovi se: „*zakazuje nad míru přeměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit*.“⁹⁵ To v rámci stavebního zákona znamená, že souseda nesmí omezit např. přílišným osvětlením, hlukem v době klidu, poškodit jeho stavbu otřesy, ukládáním odpadu na jeho pozemek atd.⁹⁶ Stavební úřad v dané situaci koná na podnět podaný ústně nebo písemně s popisem problému a pokud možno přiloženou fotografickou dokumentací. Ochrana před nečinností úřadu je upravena v § 80 správního řádu.⁹⁷ Správní orgán může, je-li to potřeba, vydat rozhodnutí k přístupu na stavbu ze sousedního pozemku (a to v případě, kdy soused nekomunikuje), tato povinnost je dána v § 141 stavebního zákona.⁹⁸

Stavebník

Zákonná povinnost stavebníka je především v přípravě a řádném provádění stavby nebo terénních úprav a zařízení. Musí být ohleduplný ke svým sousedům. Chránit zdraví

⁹¹ MAREK, Karel a Petr PRŮCHA. *Stavební právo veřejné a soukromé podle úpravy závazků v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013. s. 159. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-79-3

⁹² Zákon č. 183/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

⁹³ Usnesení č. 2/1993 Sb., Usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku České republiky

⁹⁴ § 1012 zákona č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník

⁹⁵ § 1012 zákona č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník

⁹⁶ Tamtéž § 1013

⁹⁷ Zákon č. 500/2004 Sb., Zákon správní řád.

⁹⁸ Zákon č. 183/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

a život osob nebo zvířat, stejně tak majetek a životní prostředí: „*k tomu je povinen zajistit provedení a vyhodnocení zkoušek a měření předepsaných zvláštními právními předpisy. Tyto povinnosti má i u staveb a jejich změn nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení nebo u jiného obdobného záměru.*“⁹⁹ Před zahájením stavby musí tuto opatřit štítkem o povolení stavby na viditelném místě. Jeho povinností je vedení stavebního deníku. U stavebního povolení nebo u ohlašované stavby může být veden i jednoduchý záznam o stavbě.¹⁰⁰

Odstranění stavby, terénních úprav a zařízení

Pochybný rozpor, který trápí úředníky i veřejnost. Uvažuje-li vlastník o zbourání rodinného domu, musí o tomto kroku stavební úřad informovat formou ohlášení a vyčkat na souhlas. Stavbu následně může odstranit svépomocí za účasti stavebního dozoru nebo se nechat zastoupit odbornou firmou. Pro odstranění stavby není vyžadován souhlas souseda, musí však být doložen bezpečný způsob odstranění. Odstranění stavby může být ze strany stavebního úřadu nařízeno ze zákonných důvodů. Jsou to případy staveb ohrožujících život, zdraví, zvířata a majetek třetích osob, bezpečnost. Dále stavby provedené nebo prováděné v rozporu s právními předpisy (viz § 129 SZ). Náklady na odstranění stavby jsou na vlastníkově. Stavba nesmí být provedena v rozporu s rozhodnutím nebo opatřením stavebního úřadu. V případech, kdy je to takto provedeno nebo kdy tato rozhodnutí úplně chybí, je nutné, aby stavebník doložil, že umístění stavby není v rozporu s platným územním plánem. Samozřejmě se dokládá taktéž i umístění stavby tam, kde to není zakázáno či omezeno a jsou splněny obecné požadavky na stavbu. Poté může být podána žádost o dodatečné povolení. Řízení, které již probíhá, se přerušuje, a to až do chvíle, kdy bude vyřízená žádost o dodatečné povolení stavby. Pokud bude taková stavba dodatečně povolena, celé řízení se zastaví, v opačném případě je nutno odstranit takovou stavbu.¹⁰¹

Ve znění jsou mezery a priori je potřeba volit interpretační alternativy, které mezery v zákoně nevytváří. Výslovný zákaz dodatečného povolení nových staveb tento zákon neřeší. Obdobně se postupuje v případě terénních úprav a zařízení. Jiná situace je v případě odchýlení od vydaného povolení. Drobné odchylky lze provést. Podstatné odchylky jsou již v rozporu s projektovou dokumentací a je-li s těmito stavební úřad seznámen, vede řízení o odstranění té části, která neodpovídá povolení. Vlastník tak musí žádat o dodatečné

⁹⁹ § 152 zákona č. 183/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

¹⁰⁰ § 157 zákona č. 183/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

¹⁰¹ § 128 a 129 zákona č. 183/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

povolení. Jiná situace je v případě, byla-li stavba zkolaudovaná. Toto procesní řízení zakončí stavební úřad s výrokem, že odstranění stavby se nenařizuje.¹⁰²

Stavební dozor

Rozhodne-li se stavebník postavit si dům svépomocí, je pro něj podmíněn stavebním dozorem, který na jeho činnost bude dohlížet. Taktéž stavební úřad má pravomoc vykonávat nad stavbou soustavný dozor, může provádět kontrolní prohlídky, nařizovat stavebníkovi úkony spojené s veřejným zájmem (úklid, zabezpečení). Stavební dozor odpovídá za soulad stavby s dokumentací, sleduje bezpečnost provádění prací, kvalitu použitého materiálu. Vykonává-li stavební dozor fyzická osoba, která nepostupuje v souladu se zákonem, dopouští se tím přestupku.¹⁰³ Při stavbě svépomocí mohou nastat situace, kdy si stavebník neví rady, nemá dostatečné zkušenosti a svým rozhodnutím může na stavbě důležité kroky opomenout. Stejný problém může nastat u stavby na zakázku, kdy mohou dělníci odvést práci nekvalitně. Osoby provádějící stavební dozor mají odpovídající vzdělání, zkušenosti a mohou stavebníkovi ušetřit čas i peníze.

3.3.4.6 Sankce za stavbu v rozporu se stavebním záměrem

Této problematice je věnována v právní úpravě zákona část pátá, Hlava V. Týká se přestupku fyzických, právnických osob nebo podnikajících fyzických osob (řeší § 178-181), kdy například, zjistí-li stavební úřad užívání stavby bez potřebného povolení nebo bez kolaudačního rozhodnutí, může uložit pokutu do 200 000 Kč. Za užívání stavby v rozporu se stavebním úřadem nebo bez povolení odstraní stavbu (pokud je vyžadováno), může dostat pokutu do 500 000 Kč. Kdy nejvyšší sankce za přestupek je stavebním zákonem dána do 2 mil. Kč.¹⁰⁴

3.3.5 Závěr

Stavebnímu úřadu, tak jak funguje, dle zákona č. 183/2006 Sb., je vytýkáno především špatné personální a metodické vedení. Soustava stavebních úřadů je rozdrobená na několik typů obecných, dále pak speciální a jiné stavební úřady, spadající pod ústředními resorty

¹⁰² Veřejný ochránce práv: Ombudsman. *Stanoviska 11. Odstraňování staveb*. [online]. [cit. 12.1.2023]. s. 17-24. Dostupné z www.ochrance.cz/vystupy/edice-stanoviska/Sbornik_Odstranovani_staveb.pdf

¹⁰³ § 132 až 137 zákona č. 183/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

¹⁰⁴ § 178 až 179 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

ministerstev, viz. kapitola 3.1.3. Stavební úřady musí respektovat požadavky dotčených orgánů, jejich stanoviska a chránit veřejný zájem. Dotčené orgány mají své opodstatnění při rozhodování ve stavebním řízení, avšak rozhodnutí, která poskytují v rámci stejného úřadu, jako například odbor životního prostředí, který se vyjadřuje např. ke kácení zeleně na pozemku, odpadovému hospodářství, ochraně vody, ochraně území v blízkosti lesů a k myslivosti, by bylo dobré sloučit v jedno nebo uzákonit, aby spolu bez výzvy žadatele spolupracovali či sami iniciovali výměnu potřebných stanovisek. Sám autor musel v rámci řízení na stejném úřadě podat dvě vyhotovení projektové dokumentace jak pro stavební řízení, tak pro odbor životního prostředí. Problémem tohoto kroku však může být právě to odosobnění žadatele a jeho jednání při vyžadování takových stanovisek. Autor tím chce naznačit, že v současné době může přeci jenom žadatel, do jisté míry, ovlivnit formou žádosti a její formulací konečné stanovisko, tedy kladné vyjádření daného orgánů.

Co se týče veřejného zájmu, tento ve stavebním zákoně ve vztahu k umístění stavby konkrétně stanoven není, je tedy předmětem zkoumání. Stavby tak posuzuje stavební úřad jednotlivě vzhledem k podmínkám, místu a proměnám v čase. Probíhající rozvoj v území je zdoluhavý a neefektivní. Důležitou a nedílnou součástí pro nově vznikající nebo plánované stavby je v první řadě nutnost prověřit podmínky dané územním plánem, jehož součástí jsou regulace (viz kapitola 3.3.2.), které stavebníkovi určí, jaké má možnosti v dané lokalitě a na vybraném pozemku. Kvalitně zpracovaný územní i regulační plán může zásadně ovlivnit povědomí stavebníka o skutečnostech, které orgány a instituce musí oslovit s žádostí o vydání kladného stanoviska k uskutečnění jeho stavebního záměru. Bývají zde totiž přehledně vyznačeny různé koridory, trasy, pásma a další omezení, které se pozemku nebo stavby zásadním způsobem dotýkají. Tímto krokem stavebník předejde problémům týkajících se např. opomenutí přístupové cesty, která by měla být v ideálním případě obecní (popřípadě se dá řešit vlastnictvím, spoluvlastnictvím či věcné břemeno). Mnoho obcí má tento územní plán zastaralý a veřejnost se musí obracet na příslušný stavební úřad. Zde jsou údaje o katastrálních územích a vlastnících. Ne vždy se těmito údaji lidé řídí a skupují pozemky, které pro stavbu k bydlení nejsou určeny, nebo je developeři prodávají ve chvíli tzv. zastavovací studie¹⁰⁵ (pozemky nemají potřebná připojení k sítím). Zde nastává zdoluhavé kolečko vyřizování s dotčenými orgány (viz podkapitola 3.2.1), které vydávají závazná

¹⁰⁵ § 2c zákona č. 183/2006 Sb., zastavovací studie člení řešené území do ploch pro výstavbu rodinných domů, ploch veřejných prostranství, vymezovány jsou budoucí stavební pozemky

stanoviska, koordinační stanoviska, ta však mohou být zamítavá nebo nemusí být ve prospěch stavebníka, jelikož určují podmínky pro výstavbu v dané lokalitě. U zastaralých územních plánů může docházet k problémům při výstavbě, kdy provedené inženýrské práce nejsou zaneseny do dokumentace a stavebník může při výkopu narazit např. na kabely a způsobit tak v sousedství problémy.

Při řešení stavby na ohlášku má stavební úřad 30 dnů na vydání souhlasu s provedením ohlášené stavby a posouzení obsahových náležitostí způsobilých k provedení záměru. Otázkou je, zda při dnešních nárocích kladených na úředníky, tito ve stanoveném termínu zvládají posoudit náročnější stavební projekt, např. z hlediska aplikace technických požadavků. Výzkumník pozitivně vnímá spolupráci stavebníka s autorizovaným inspektorem. Tito mají potřebnou kvalifikaci a při řešení projektů odpovídají za odbornou úroveň jimi vydaných a zpracovaných certifikátů. Úředníkům na stavebním úřadě poskytují součinnost a dohlíží na provádění stavby. Je ale pravdou, že si za svou kvalifikaci a za své schopnosti nechají draze platit. Je tedy k zamyšlení, zejména v dnešní době, zda si ti, kteří chtějí na stavbě domu ušetřit, takového odborníka sjednají a zaplatí. Pro stavebníky je v tomto ohledu výhodnější stavba na ohlášku, kdy zpracování dokumentace není podmíněno autorizovaným inspektorem. U tohoto typu může nastat problém s opomenutím některých informací a následné nepochopení ze strany osob provádějících práci na stavbě.

Autora této práce při jejím zpracování taktéž zarazilo velké množství společností, které poskytují služby v oblasti výstavby tzv. na klíč. Tyto firmy mívají katalogově zpracované nabídky a předem vypracované projektové dokumentace k daným typům domů či staveb. Jejich stavbu a vyřizování náležitostí okolo ní pak nechávají povětšinou na absolventech školských zařízení v oboru stavebnictví. Z toho mohou plynout určité problémy, a to zejména v oblasti kvality prováděné stavby. Musíme vzít v potaz, že absolvent, čerstvě po vystudování, nemůže mít zákonitě takové zkušenosti a být ve větší míře připraven na úskalí procesu stavebního řízení. Velké množství firem si je vědomo, že za zkušenosti odborníků v oboru musí také náležitě zaplatit. Autor tedy uvádí, že by bylo záhodno, aby zákonodárce pomyslel na skutečnost, že by legislativa do určité míry mohla nastavit mantinely a požadavky na zkušenosti takových pracovníků, neboť by se tím mohlo předcházet případným problémům či dlouho trvajícím stavbám. Je ale otázka, kolik firem by ve skutečnosti ukončilo svou činnost, vzhledem k tomu, že by neunesly zákonitě zvýšené náklady.

Jako další problém se může jevit i značná absence provádění kontrol ze strany stavebních úřadů na prováděných stavbách. V současnosti se takové kontroly konají např. na základě udání, respektive podnětu všímavého souseda nebo občana.

3.4 Organizace a výkon veřejné správy v nové právní úpravě zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

3.4.1 Úvod do problematiky

Nový koncept struktury v rámci jednotlivých částí stavebního zákona je podobný, je členěn na 13 částí, které se dále člení na jednotlivé Hlavy, přičemž některé části jsou dále členěny na díly a oddíly (zákon 183/2006 Sb., byl členěn na 7 částí). Platí zde princip systematiky zákonodárství, jednotlivé paragrafy jsou opatřeny nadpisy. Strukturu stavební soustavy s kolektivem představil František Korbel, kdy tento zásadně doplnilo a upravilo Ministerstvo pro místní rozvoj a poslanci ČR. V porovnání se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., je dle pohledu výzkumníka nový zákon přehledněji uspořádán po formální stránce. V nové právní úpravě je řada změn, od menších až po podstatné změny, vybraným změnám se věnují kapitoly 3.4 a 3.5.

V části obecná ustanovení zákona došlo k drobným změnám, doplnění a definování pojmů, tyto jsou oproti předchozí právní úpravě vymezeny do jednotlivých paragrafů a podrobně specifikovány. Ve srovnání se zákonem č. 183/2006 Sb, SZ bylo stavební právo hmotně rozšířeno. A to zejména o požadavky na výstavbu, stavby a obecný princip vázanosti dotčených orgánů. Tyto pojí v rámci integrace se stavebním úřadem již předchozí vydané stanovisko, které bylo řádně projednáno v rámci zapracování územně plánovací dokumentace. Tímto krokem by měl být vyřešen problém protichůdných závazných stanovisek různých dotčených orgánů. V § 4 nově definován pojem „Záměr“¹⁰⁶, tento definován i v rámci posuzování životního prostředí, jelikož je zde reálná hrozba, že některé stavby budou mít vliv na životní prostředí.¹⁰⁷

¹⁰⁶ Záměrem se v tomto zákoně rozumí stavba, soubor staveb, zařízení, údržba dokončené stavby, změna využití území, dělení nebo scelování pozemků a stanovení ochranného pásma

¹⁰⁷ Důvodová zpráva k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon-LIT295510CZ-poslední stav textu, s. 24

3.4.2 Nová úprava státní stavební správy

Novelizací agenda přechází pod státní správu, v zákoně je definován v části druhé, Hlava I. Zákonem se zřizuje Nejvyšší stavební úřad, tento: „*je ústředním správním úřadem ve věcech územního plánování, stavebního řádu a vyvlastnění.*“¹⁰⁸ V čele uvedeného úřadu bude ustanoven předseda. V rámci rekonstrukce stavebního práva byla definována náplň úřadu spočívající v silné struktuře a nezávislosti. Tento úřad bude zajišťovat platové a ekonomické činnosti, plnit funkci odvolacího orgánu státní správy, provádět dozor nad činnostmi stavebních úřadů, metodicky vést úředníky podřízených pracovišť, koordinovat jejich činnosti a vzájemnou spolupráci.¹⁰⁹ S účinností zákona č. 195/2022 Sb., kterým se mění zákon č. 283/2021 Sb., od 1.7.2022 se vznik Nejvyššího stavebního úřadu zrušuje. Posílená bude v oblasti odvolacího řízení role Ministerstva pro místní rozvoj, toto ministerstvo bude i nadále poskytovat metodickou pomoc. Přezkoumání přijatého zákona *occasio legis* z hlediska dlouhodobé historie obecních úřadů tyto zůstanou zachovány. Stát na vynaložení miliardových nákladů na vznik úřadu, na platy úředníků, informační technologie, nepřipravenost systému na digitalizaci, příliš krátké termíny pro realizaci úřadu, které v době války na Ukrajině a energetické krizi státní rozpočet nemá.¹¹⁰

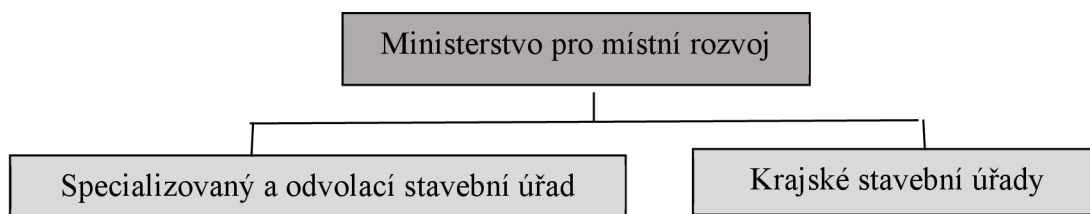
Specializovaný a odvolací stavební úřad – s účinností zákona č. 283/2021 Sb., SZ začne fungovat: „*Správní úřad s celostátní působností ve věcech stavebního řádu.*“¹¹¹ V kompetenci úřadu bude povolování strategických staveb celostátního významu, především infrastrukturní stavby, dálnice, železnice. Novelou 195/2022 Sb., kterou se mění zákon 283/2021 Sb., SZ první systemizace služebních míst a první systemizace pracovních míst se stanoví s účinností od 1. července 2024. Soustava stavebních úřadů v obcích a městech zůstane zachována. Dosavadní speciální úřady zaniknou.

¹⁰⁸ § 16 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

¹⁰⁹ Důvodová zpráva k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon-LIT295510CZ-poslední stav textu. s. 31

¹¹⁰ MVČR. *Dopadová studie: Rekonstrukce stavebního práva institucionální změny*. Listopad 2019. [online]. [cit. 12.12.2022]. 72 s. Dostupné z [www](http://www.mvcr.cz): <file:///C:/Users/42060/AppData/Roaming/Microsoft/Windows/Network%20Shortcuts/4_Dopadov%C3%A1_1_studie_rekodifikace_stavebn%C3%ADho_pr%C3%A1va_.pdf>

¹¹¹ §17 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon



Obrázek 3 *Soustava orgánů státní stavební správy dle zákona č. 283/2021 Sb., SZ*

Zdroj: Zákon č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, vlastní zpracování do obrázku

3.4.3 Nástroje k prosazení cílů a úkolů územního plánování

Cíle a úkoly územního plánování navazují obsahově ve velké míře na stavební zákon číslo 183/2006 Sb., jen některé se inovují a jsou doplňovány, hlavně na základě Politiky architektury a stavební kultury ČR, zpracované Ministerstvem pro místní rozvoj a schválené usnesením.¹¹² Pro srovnání v zákoně č. 183/2006 Sb., SZ jsou cíle územního plánování v § 18 v 6 odstavcích, kdy 5 a 6 odstavec jsou v zákoně č. 283/2006 Sb. vypuštěny a cíle územního plánování jsou definovány v § 38 v 5 odstavcích. Přehled změn a úprav cílů a úkolů územního plánování součástí přílohy č. VI. V právní úpravě stavebního zákona č. 183/2006 Sb., je v § 19 odst. 2 úkolem územního plánování posouzení vlivů územního rozvojového plánu atd., tento text je ve stavebním zákoně č. 283/2021 Sb. rozveden v § 40 podrobněji do 6 odstavců. Tato úprava byla provedena v souladu se směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES (tzv. směrnice SEA neboli Strategické posuzování vlivů na životní prostředí) v rámci udržitelného rozvoje městských sídel, ošetření záměrů v oblastech dopravy, energetiky, odpadového hospodářství, vodního hospodářství, průmyslu, telekomunikace, turistiky a územního plánování.¹¹³ Do nové právní úpravy stavebního zákona je vložen § 41 určující charakter území: „*podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územním plánu.*“¹¹⁴ Do procesu územního plánování je v nové právní úpravě vložen § 54 „stanoviska a vyjádření

¹¹² Důvodová zpráva k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon-LIT295510CZ-poslední stav textu. s. 35

¹¹³ Posuzování vlivů na životní prostředí. *Právní předpisy ES. Směrnice 2001/42/ES (Směrnice SEA)*. [online]. [cit. 10.11.2022]. Dostupné z [www: <http://www.sgstandard.cz/editor/files/on_line/ziv_prostr/demo/posuz_zp/1_3_po_eu.htm>](http://www.sgstandard.cz/editor/files/on_line/ziv_prostr/demo/posuz_zp/1_3_po_eu.htm)

¹¹⁴ § 41 zákona č. 283/2021 Sb., v ÚZ č. 1443. *Nový stavební zákon od 1.7.2023*. Brno: Sagit. [22-08-09]. s. 11. ISBN: 978-80-7488-480-1

dotčených orgánů“, jehož podstatou je postup správních orgánů ve vzájemné součinnosti a vedoucí k ochraně veřejných zájmů. Dále § 55 „řešení rozporů“. Tímto krokem by mohl být řešen problém odvolacích a přezkumných řízení závazných stanovisek. Pro oba paragrafy platí postup podle ustanovení správního řádu.

Tabulka 3 *Nástroje územního plánování definované v zákoně č. 283/2021 Sb., SZ*

Územně plánovací podklady (úprava v § 62- z. č. 283/2021 Sb.)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Územně analytické podklady – odborný podklad pro ostatní nástroje, ▪ Územní studie – navrhuje, prověřuje různá řešení vybraných problémů
Politika architektury a stavební kultury ČR (úprava v § 70-71 z. č. 283/2021 Sb.) –zpracovává se jednou za 6 let	<ul style="list-style-type: none"> ▪ dokument s celostátní působností, ▪ určuje vizi, cíle a opatření,
Územně plánovací dokumentace (úprava v § 72-115 z. č. 283/2021 Sb.)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Územní rozvojový plán – rozvíjí cíle a úkoly územního plánování, stanovuje strategické záměry státu v oblasti rozvoje a ochrany hodnot jeho území. ▪ Zásady územního rozvoje – koncepční dokument kraje. ▪ Územní plán – koncepční plán obce. ▪ Regulační plán – řeší konkrétní plochy.
Vymezení zastavěného území (úprava v § 116-122 z. č. 283/2021 Sb.)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vymezení zastavěného území ▪ Nezastavěné území
Územní opatření (úprava v § 123-129 z. č. 283/2021 Sb.)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Územní opatření o stavební uzávěře ▪ Územní opatření o asanaci území

Zdroj: § 62 až 129 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, vlastní zpracování do tabulky

Nová úprava SZ již nepočítá s Politikou územního rozvoje (viz podkapitola 3.3.2), kterou prozatím upravují přechodná ustanovení do nástupu nástroje Politika architektury a stavební kultury České republiky. Obsahové náležitosti přebírá nově definovaný územní rozvojový plán, který poskytne základní koncepci rozvoje celé ČR. Účelem této politiky bude zlepšovat kvalitu vystavěného prostředí. Dokumentem budou určeny opatření zajišťující dosažení cílů. Nebude představovat rámec pro povolování staveb. Drobnými úpravami prošly i nástroje územně plánovací dokumentace, především v oblasti územního plánu, který přebírá prvky regulačního plánu. Upravuje a stanovuje požadavky např. na veřejná prostranství a ulice, parkování. Co se týká regulačního plánu, tak tímto oproti předchozí právní úpravě již nelze nahradit povolení záměru (územní rozhodnutí).¹¹⁵

Nový stavební zákon nepřebírá politiku nástrojů územní rozhodování a územní řízení. Územní rozhodování se řadí do stavebního řádu, jedná se o konkrétní řízení. Původním

¹¹⁵ Důvodová zpráva k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon-LIT295510CZ-poslední stav textu. s. 52-55

záměrem zařazení do SZ bylo příslušným obecním úřadem konkretizovat umístění stavby v území a na pozemku. Povolení plynule přejde pod stavební úřady, které budou mít postupy upraveny v rámci vnitřní struktury. Cíle a úkoly územního plánování by měly být promítány do územní dokumentace, do územních studií atd. Upřednostněna je koordinace veřejných zájmů a podnětů pro udržitelný rozvoj výstavby a urbanistická koncepce při posuzování záměru. Cílená změna má tak vést v daném odvětví k urychlení výkonnostního přístupu a hierarchicky jednotně členěnou soustavu státní správy.

3.5 Informační systém státní správy

Úroveň technického vybavení na stavebních úřadech je problémová. Plánovaná digitalizace zavedená s platností nového stavebního zákona dosud není řádně propracovaná. Odložení účinnosti zákonem č. 195/2022 Sb., kterým se mění zákon č. 283/2021 Sb., SZ na 1. července 2024 je vítaným krokem. Se situací má pomoci čerpání peněžní dotace z fondu EU. Odklad stavebního zákona tak umožnil vládě zaměřit se na zabezpečení a připravenost digitálního portálu. Jedná se o náročný úkol, vzhledem k zákonem požadovaným krokům propojení stavebního systému s katastrem a veřejností. Na digitální portál stavebníka jsou kladeny nároky v podobě komunikace s občany, dotčenými orgány, online podávání žádostí atd. Přístup do dokumentace územního plánování, dokumentace geoportálu, náhled do digitálních map. Dnes již většina státní správy digitální přístup fyzickým a právnickým osobám zajišťuje. Firmy dnes ze zákona musí mít datovou schránku, soukromý sektor již několik let funguje v online prostředí a pro mnohé je nedílnou součástí výkonu práce. V době, kdy ČR byla v rámci epidemického napadení nemocí covid 19 a přístup na úřady byl omezen, přešlo na digitální systém mnoho občanů. Doposud investici do počítačového systému obcí hradila obec ze svých příjmů. Nově tato agenda přejde pod stát, který musí zajistit řádnou funkci centrálního úložiště veškerých dat, kyberbezpečnost, propojení dat všech úřadů, odpovědnost za technické procesy a mnohé další služby související s digitalizací. Již ze zmíněného je patrné, že aspekty této služby budou finančně náročné.

Součástí systému bude Geoportál územního plánování, napojený na informační systémem SÚ a ukládající veškerá data, která budou zpřístupněna veřejnosti. Taktéž bude zajišťovat podporu procesu územního plánování a poskytovat prostorová data k plánovanému využití území atd. Propojí stavební úřad s katastrem nemovitostí. Systém je již zaveden a je možné do něj nahlížet. V evidenci stavebních postupů bude mít stavebník

možnost dohledat informaci o stavu řízení a o tom, jaké v něm byly učiněny úkony, bude mít přístup k rozhodnutím.¹¹⁶

3.6 Některé vybrané správní postupy v nové právní úpravě zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

3.6.1 Požadavky na výstavbu

Právní úprava stavebního zákona č. 283/2006 Sb. definuje v části čtvrté „požadavky na výstavbu“, vychází přitom z původní právní úpravy stavebního zákona č. 183/2006 Sb. části čtvrté „Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce“. V požadavcích jsou zakotvena základní hmotněprávní pravidla tak, aby mohla být dále rozvedena v prováděcím právním předpise (např. v zákoně O požární ochraně a následně dohledatelná ve vyhlášce O technických podmínkách požární ochrany staveb).

V souladu s územně plánovací dokumentací jsou vymezeny pozemky. Tyto v zásadě naplňují cíle a úkoly územního plánování (viz příloha č. VI). V případě výstavby rodinných domů a domů pro rodinnou rekreaci zajišťují rozvoj území. Cílem je naplnění našich aktuálních potřeb, aniž by to narušilo bytí budoucího pokolení. Je kladen důraz na vytvoření harmonického prostředí, ve kterém se lidem dobře žije. Přičemž nesmí být zanevřeno na ochranu životního prostředí. Toto prostředí hájí formou opatření na zvířata, zdroje vody, nerostné bohatství, zeleň. Důležitou součástí je ochrana veřejného zájmu, tento pojem je neurčitý, může pod ním být chápán zájem jedince, ale také skupiny jedinců. Tedy obecný zájem a ochrana základních práv jednotlivce. Úkolem je tak ve veřejném zájmu např. vymezení ploch pro průmysl, sídla, zemědělství, veřejnou infrastrukturu, propustnost krajiny atp. Podrobnosti následně upravují vyhlášky, prováděcí předpisy, kdy např. na stavebním pozemku musí být vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání, nakládání s odpady a zneškodňování odpadních vod a hospodaření se srážkovými vodami. Obce si vymezují a upravují území jako je veřejné prostranství (požadavky zde směřují na problém chodců a cyklistů, osoby se zdravotním postižením) a ulice (implementuje do ulic zeleň, osvětlení).¹¹⁷

¹¹⁶ Důvodová zpráva k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon-LIT295510CZ-poslední stav textu. s. 106.

¹¹⁷ Zákon č. 283/2021 Sb., v ÚZ č. 1443. *Nový stavební zákon od 1.7.2023*. Brno: Sagit. [22-08-09]. s. 49. ISBN: 978-80-7488-480-1

Požadavky na umístění staveb:¹¹⁸

- stavby musí být umístěny tak, aby je bylo možné připojit na sítě technické infrastruktury, pozemní komunikace a byl zde přístup pro požární techniky,
- vzájemné odstupy staveb.

Technické požadavky na stavby:¹¹⁹

- mechanickou odolnost a stabilitu (zamezení deformace, zřícení stavby v případě nepříznivých vlivů prostředí),
- požární bezpečnost (odolnost materiálu, eliminace šíření požáru na sousední budovy),
- ochrana zdraví (bezpečnost při užívání, provozu a údržbě),
- ochrana životního prostředí (emisí, uvolňování nebezpečných látek, vypouštění odpadních vod),
- bezpečnost při užívání, provozu a údržbě (zohledněna přístupnost pro osoby se zdravotním postižením),
- úspora energie (co nejnižší spotřeba energie, úsporné vytápění, osvětlení, větrání),
- udržitelné využívání přírodních zdrojů (opětovné využití pozemku, recyklovatelnost materiálů).

3.6.2 Činnosti ve výstavbě

Shodně s předchozí právní úpravou jsou dané požadavky na zpracování územně plánovací dokumentace (územní studie, projektové dokumentace¹²⁰), kdy tyto musí být zpracovány projektantem. Osoba, která získá oprávnění, má ze zákona právo na odborné vedení prováděné stavby, ohlídání změny nebo vykonávat činnost v rámci odstraňování stavby.¹²¹ Obsah dokumentace vychází z právní úpravy stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

¹¹⁸ §143 a 144 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Vymezování pozemků a umístování staveb vychází z prováděcího právního předpisu vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

¹¹⁹ § 145 až 151 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Vychází z předchozí právní úpravy vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby a vyhlášky 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb

¹²⁰ Dokumentace pro povolení stavby, zařízení nebo udržovacích prací, rámcové povolení, povolení změny využití území, provádění stavby, odstranění stavby

¹²¹ § 155 a 156 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

z § 86 odstavce 1 písm. e), v případě povolení stavby obsahuje: „*původní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy a dokumentaci objektů*“¹²². Drobná úprava se týká staveb na ohlášku, které najdeme ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb., v novém zákoně se jedná o dokumentaci jednoduchých staveb (součást přílohy č. VII) a pasport staveb¹²³. Tato dokumentace nahrazuje původní dokumentaci objektů výkresovou dokumentací. Zde zůstává v platnosti, že tato dokumentace může být zpracována osobou s vysokoškolským vzděláním v oboru stavebním nebo středoškolské vzdělání ve stavebním oboru s praxí min. 3 roky v oboru stavebnictví. Projektant zde nesmí zanedbat: „*urbanistické a základní architektonické a technické řešení záměru umožňující posouzení jeho mechanické odolnosti a stability, požární bezpečnosti a vlivů na územní a životní prostředí*.“¹²⁴ Prováděcí vyhláška k dokumentaci staveb zatím není k dispozici, její rozsah a obsah by měl zůstat zachován. V případě dokumentace pro povolení se zřejmě doplní „*o stavebně konstrukční řešení s důrazem na návrh nosných konstrukcí a stabilitu stavby*.“¹²⁵

3.6.3 Odstraňování staveb, terénních úprav

Provádění a odstraňování staveb, zařízení a terénních úprav vychází taktéž z předchozí právní úpravy stavebního zákona č. 183/2006 Sb., kdy se požaduje, aby stavby, zařízení a terénní úpravy prováděly a odstraňovaly odborné firmy nebo bylo jejich odstranění provedeno za účasti stavbyvedoucího. Přípuštěna je výjimka u některých staveb, které může odstranit stavebník svépomocí. Úpravu ustanovení je také ve vydávání rozhodnutí ze strany stavebního úřadu v otázce rozhodnutí o odstranění stavby, která bude postavena v rozporu s vydaným stavebním povolením. Tuto stavbu bude muset majitel vrátit do původního stavu, jinak stavební úřad nařídí odstranění a náklady vynaložené na odstranění půjdou za vlastníkem, stavebníkem. Dále právní úprava umožňuje vydat v jednom řízení povolení

¹²² § 158 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

¹²³ Zachovává se možnost uložit vlastníkovu povinnost zpracovat zjednodušenou dokumentaci skutečného provedení stavby, pokud se nedochovala dokumentace původní

¹²⁴ § 155 až 159 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

¹²⁵ Dokumentace staveb (A 3.19) – PROFESIS. PROFESIS – *Profesní informační systém ČKAIT* [online]. Copyright © 2023 ČKAIT [cit. 09.03.2023].

Dostupné z <https://www.ckait.cz/sites/default/files/2020-05/Teze%20vyhl%C3%A1%C5%A1%CF%84ky%20o%20dokumentaci%20staveb%20-%2028.%205.%202020.pdf>

odstranění stavby (staré domy, budovy) a zároveň rozhodnutí o povolení záměru výstavby. Dle názoru autora této diplomové práce je toto ustanovení dobrým krokem.¹²⁶

3.6.4 Povinnosti osob

Jsou v nové úpravě stavebního zákona logicky sepsány v části čtvrté. Přesněji řečeno Hlava V upravuje jednotlivé povinnosti stavebníka, projektanta, zhotovitele stavbyvedoucího, stavebního dozoru atd., a to při projednávání záměru, zahájení výstavby, jejího dokončení, užívání nebo také odstranění. Dále jsou zde upraveny podmínky vedení stavebního deníku. Tato ustanovení vycházejí z předchozí právní úpravy, jejich podstata zůstává zachována. Nová právní úprava vyžaduje, aby stavby prováděly osoby s oprávněním podnikat v oboru stavebnictví nebo mít v tomto oboru živnostenské oprávnění. Není zde opomenuto ani na odborné vedení při provádění výstavby nebo odstraňování stavby. Tato činnost přísluší stavbyvedoucímu nebo autorizované osobě. Z předchozí právní úpravy zůstala zachována možnost výstavby rodinného domu svépomocí. Podmínkou je zajištění stavbyvedoucího nebo stavebního dozoru. U konkrétních záměrů (o tomto kroku rozhodne stavební úřad) výstavby musí stavebník informovat stavební úřad o provedených fázích. Úřad může následně provést kontrolní prohlídku. Na projektanta je zde krom jiného kladena odpovědnost za provedenou dokumentaci (respektování požadavků stanovených územním plánem).¹²⁷

3.6.5 Výběr ustanovení stavebního řádů

Stavební řád je upraven v části šesté nového stavebního zákona na rozdíl od platného stavebního zákona, kde je upraven v části čtvrté (viz kapitola 3.3.4).

3.6.5.1 Povolování záměru

Zde došlo k zásadnímu kroku zjednodušení výstavby: „*Na rozdíl od dosavadní právní úpravy již neobsahuje řadu různých forem umístění a povolení, ale pouze jedinou, a to rozhodnutí o povolení, kterým se stavba jak umístí, tak i povolí její realizace. Výjimku z pravidla představují drobné stavby a změny využití území, u kterých tak stanoví zákon.*“¹²⁸ Drobné stavby sepsány v příloze č. VII. O povolení záměru bude možné nově požádat

¹²⁶ § 155 až 159 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

¹²⁷ § 160-169 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

¹²⁸ Důvodová zpráva k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon-LIT295510CZ-poslední stav textu. s. 84

formou portálu stavebníka (elektronicky) s doložením povinně zpracované dokumentace, listinná podoba zůstává zachována. Přičemž stavební úřad a dotčený úřad si navzájem doručují písemnosti.

Žadatelé o stavební povolení mohou před zahájením řízení požádat stavební úřad ve své působnosti o poskytnutí předběžné informace, toto se týká i dotčených orgánů, informaci úřad poskytne do 30 dnů od požádání. Vyjádření dotčeného orgánu obsahuje závěr a odůvodnění, zda je z hlediska jim chráněným zájmům záměr přípustný, případně uvede podmínky přípustnosti záměru. V případě, že je dotčeným orgánem tentýž orgán veřejné správy, vydá namísto jednotlivých vyjádření koordinované vyjádření, chránící všechny dotčené zájmy. Žádost o vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu dokumentaci, identifikační údaje o záměru a popřípadě další náležitosti. Lhůtu na vydání může orgán prodloužit až o 30 dní, jde-li o zvláště složitý případ. Platí zde zásada jednoty správního práva. Přes portál stavebníka je v případě zřízeného přístupu ze strany vlastníků možné žádat o vyjádření vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury, součástí dokumentace je vždy dokumentace pro povolení záměru.¹²⁹

V řízení o povolení záměru došlo k nepatrné úpravě, kdy účastníky řízení (viz kapitola 1.3.2) jsou i osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon (jde například o dotčenou veřejnost podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, zákona o vodách). V případě bytových jednotek v panelových domech, které jsou většinou spravovány skrze společenství vlastníků jednotek, vystupuje ve stavebním řízení za účastníky jimi pověřený výbor společenství.¹³⁰ Žádost o povolení záměru obsahuje obecné náležitosti, které zůstávají zachovány (viz příloha č. VIII) a doplňuje další součásti žádosti (viz tabulka 4).

¹²⁹ § 174 až 180 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

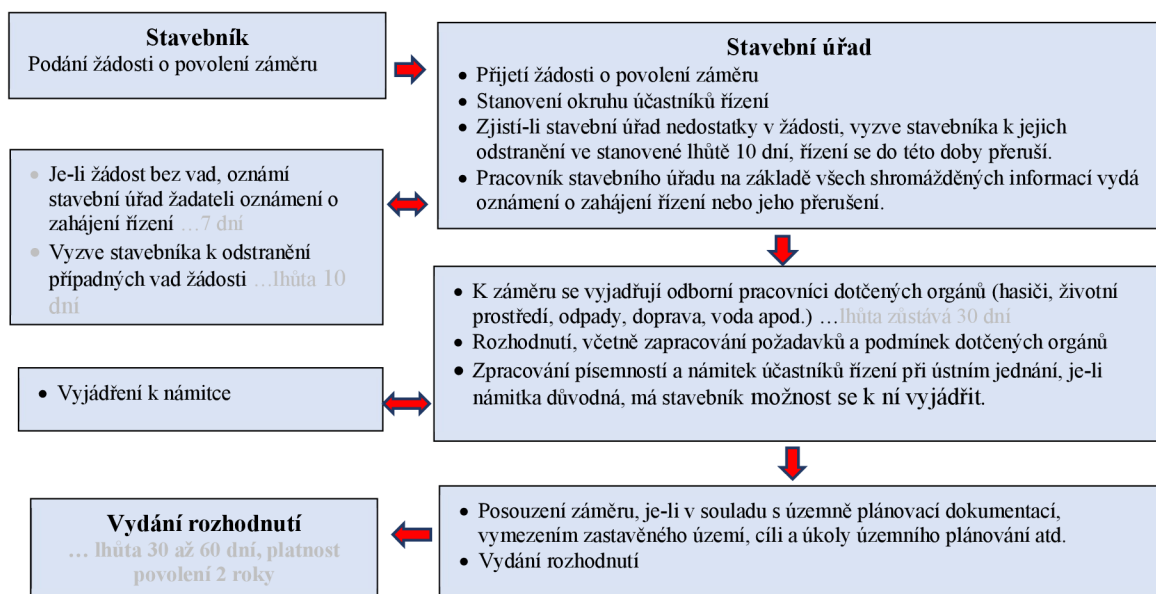
¹³⁰ § 182 až 184 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

Tabulka 4 Doplněné součásti žádosti v řízení o povolení záměru

<p>a) dokumentace pro povolení záměru, b) plánovací smlouva, je-li uzavřena, c) souhlas vlastníka, d) souhlas účastníků řízení se záměrem, pokud stavebník žádá o vydání povolení ve zrychleném řízení, e) vyjádření, koordinované vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem, nebo náležitosti žádosti podle § 177, není-li vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko součástí žádosti, f) vyjádření vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury uvedených v digitální technické mapě, g) závěr zjišťovacího řízení, že záměr nepodléhá posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li vydán, h) specifikace výjimky z obecných požadavků na výstavbu požadované k realizaci záměru a její odůvodnění a vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu, který hájí zájmy podle jiných právních předpisů, kterých se výjimka z obecných požadavků týká, i) odborný posudek autorizovaného inspektora o ověření souladu projektové dokumentace nebo dokumentace jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. e) až n) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu s požadavky na výstavbu, popřípadě technickými předpisy a technickými normami, byl-li vydán, j) další podklad vyžadovaný jinými právními předpisy.</p>

Zdroj: § 184 odstavec 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

Účastníci řízení jsou vyrozuměni o zahájení řízení nejpozději do 7 dnů. V případě ústního jednání a námitek účastníků jsou tito vyrozuměni do 15 dnů. K důvodným námitkám se stavebník bude moci vyjádřit.¹³¹



Obrázek 4 Schéma postupu řízení o povolení záměru

Zdroj: § 194 až 198 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, vlastní zpracování

Žadatel má možnost zvolit si řízení s posouzením vlivů (jedná se o záměr EIA), podmínky jsou obdobné, zmíněno v předchozí kapitole 1.6.2.1. Jednou z nových možností je zavedení „Povolení stavby nebo zařízení“, a to formou zrychleného řízení. Podmínkou je

¹³¹ § 185 a 188 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

podaná žádost ze strany stavebníka o daný úkon, tato žádost musí mít bezvadnou formulaci s doloženými povinnými přílohami, doloženými souhlasy všech účastníků řízení se záměrem a musí splňovat zákonné podmínky. Těmito jsou v daném území obce vydaný územní plán a nesmí se jednat o záměr EIA. „Povolení stavby nebo zařízení vydané ve zrychleném řízení se vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje také na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání.“¹³² Zákon dále povoluje tzv. „Nestavební záměr“¹³³ u změny využití území dle §213 SZ na změny vyžadující povolení a dle § 214 SZ na změny nevyžadující povolení.¹³⁴ Stavební zákon 283/2021 Sb., upravuje možnost řízení o odvolání v § 225 „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“.¹³⁵ Odvolací správní orgán nepřihlíží k části obsahu odvolání, vztahuje-li se k předchozímu řízení, při kterém již účastník udělil souhlas s povolením záměru.¹³⁶

3.6.5.2 Kolaudační řízení

Neboli řízení o užívání, které je definováno v části šesté stavebního řádu. Úprava je již popisovaná v kapitole 3.3.4.3, pro srovnání nová právní úprava vypustila kolaudační souhlas. Zákon přímo definuje stavby, které lze užívat ihned po dokončení (jedná se o vybrané jednoduché stavby) a stavby vyžadující kolaudační rozhodnutí (toto lze získat i pro část stavby na odůvodněnou žádost). Podmínky pro získání rozhodnutí se nemění. Změna se týká kolaudace RD, nová právní úprava již vyžaduje posouzení stavby a jejího skutečného stavu úředníky. Toto může učinit na místě nebo po posouzení vyžadovaného geometrického plánu. Po splnění podmínek vydá SÚ kolaudační rozhodnutí.¹³⁷

Nepodstatné odchylky od stavebního povolení jsou projednávány v kolaudačním řízení. V případě nesouladu stavby (přestavby, přístavby) lze dodatečně povolit pouze na základě žádosti a splnění požadovaných požadavků v území, právních předpisů, zájmů

¹³² § 212 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

¹³³ V tomto případě se zejména jedná se o terénní úpravu, odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy, pohřebiště apod.

¹³⁴ Dashöfer Holding Ltd. Zypern, 2021: *Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon*. Praha: Verlag Dashöfer. s. 69. 122 s. SBN 978-80-7635-078-6

¹³⁵ § 225 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

¹³⁶ Důvodová zpráva k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon-LIT295510CZ-poslední stav textu. s. 84

¹³⁷ Dashöfer Holding Ltd. Zypern, 2021: *Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon*. Praha: Verlag Dashöfer. s. 74-75. SBN 978-80-7635-078-6

účastníků řízení atd. Dále musí uhradit pokutu vyměřenou stavebním úřadem a prokázat, že jednal v dobré víře. Pokud nesplňuje předpisy, musí být vrácena do souladu, jinak bude následovat řízení o odstranění stavby.¹³⁸

3.6.5.3 Sankce za stavbu v rozporu se stavebním záměrem

Této problematice je věnována v právní úpravě zákona část desátá. Týká se přestupku osob ve stavebnictví (řeší § 301), kdy například, zjistí-li stavební úřad užívání stavby bez potřebného povolení nebo bez kolaudačního rozhodnutí, může uložit pokutu do 400 000 Kč. Postaví-li si stavebník záměr bez povolení nebo odstraní stavbu bez povolení (pokud je vyžadováno), může dostat pokutu do 1 000 000 Kč. Dále definuje přestupky vybraných osob – stavebních profesí (§ 302) a přestupku fyzických osob (§ 303), kdy sankci za přestupek lze uložit až do 4 mil. Kč.¹³⁹

3.6.6 Závěr

S novým stavebním zákonem přišla změna v podobě úpravy dosavadní soustavy stavebních úřadů, byly přidány nadřízené orgány, jejichž náplní mělo být zajištění efektivnějšího průběhu stavebního řízení. Stavební zákon č. 283/2021 Sb., který nabývá účinnosti od 1.7.2023, ještě před samotným nabytím jeho účinnosti, prošel novelizací, kterou dne 27.10.2022 schválila vláda. Bylo provedeno několik změn. Především bylo zrušeno vytvoření krajských stavebních úřadů v čele s Nejvyšším stavebním úřadem (viz podkapitola 3.4.2). Této změně byla především vytýkána její nákladovost.¹⁴⁰ Pozitivním důvodem zachování původního modelu byla znalost území úředníky na obecných stavebních úřadech a jejich dostupnost pro občany. Tento krok by mohl pro obce znamenat rozšíření jejich pravomocí v oblasti územního plánování v obci a možnost rozhodovat o podmínkách využití pozemků a výstavby na nich. Výzkumník se domnívá, že pro rozvoj obce by bylo přínosem zjednodušit povolení pro výstavbu parků, hřišť, kterých je nedostatek především v oblasti nových výstaveb, a když už třeba někde v obcích jsou, tak jsou zastaralé a málo

¹³⁸ § 193-256 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

¹³⁹ § 301-303 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

¹⁴⁰ Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Bartoš: *Zjednodušíme výstavbu v České republice*. [online]. [cit. 12.12.2022]. Dostupné z [www: <https://mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/novela-stavebniho-zakona/aktuality-k-novele-stavebniho-zakona/bartos-zjednodusime-vystavbu-v-ceske-republice>](https://mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/novela-stavebniho-zakona/aktuality-k-novele-stavebniho-zakona/bartos-zjednodusime-vystavbu-v-ceske-republice)

využívané. Větší pravomoc by měla mít obec i při rozšiřování parkovacích míst, kdy žijeme již v době, kdy každá rodina má auto či dvě a parkování je v některých oblastech tragické.

Dne 27.10.2022 byl vládou schválen zákon o jednotném environmentálním stanovisku (JES). Formulace zákona zahrnuje, ve prospěch veřejného zájmu, ochranu památek i přírody. Jeden z mnoha kroků, který může developerům urychlit a usnadnit získání stavebního povolení. Přijetím tohoto zákona se řeší problém správních aktů z oblasti devíti různých zákonů životního prostředí, jehož výstupem bude jednotné stanovisko. „*Přínosem JES je i právní jistota pro stavebníky a investory. Povolovací orgány budou posuzování jednotlivých složek životního prostředí koordinovat, zatímco dnes posuzování často probíhá odděleně, navíc u různých správních úřadů.*“¹⁴¹ Počet dotčených orgánů se tímto krokem částečně redukuje. V § 184 odstavec 3 SZ dále zákon umožňuje stavebnímu úřadu vyžádat si vyjádření u dotčených orgánů, pokud nejsou součástí žádosti.¹⁴² Zastaví se běh lhůty a čeká se na vyjádření, které dotčený orgán musí vydat do 30 dní.

Stejně jako předchozí stavební zákon v případě výstavby rodinných domů formou ohlášení, společného územního souhlasu s ohlášením záměru, řeší i nový stavební zákon výstavbu formou zkráceného stavebního řízení. Stavba rodinného domu je definována v příloze č. 1 zákona č. 283/2021 Sb., jako jednoduchá stavba, v případě, že má dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní a podkroví. Stavebník v tomto případě musí mít veškeré potřebné podklady, od souhlasů sousedů se záměrem, po bezvadnou projektovou dokumentaci. Poté lze na základě § 212 SZ požádat o zrychlené řízení, kdy povolení stavby nebo zařízení je vydáno jako první úkon stavebního úřadu v řízení. Ohledně výstavby rodinného domu se tímto nic nemění. K posílení komunikace v uvedené oblasti, urychlení stavebního procesu přispěje možná digitalizace stavebního řízení (viz kapitola 3.6). Tato má řešit především problém rozdílné metodiky, propojenosti úředníků, přehlednost připomínek a vyjádření, ale také umožnit kontrolu postupu ze strany stavebníků.¹⁴³

¹⁴¹ Ministerstvo životního prostředí. *Vláda schválila návrh zákona o zeleném razítku pro stavebníky.* [online]. [cit. 12.12.2022]. Dostupné z www: <https://www.mzp.cz/cz/news_20221027-Vlada-schvalila-navrh-zakona-o-zelenem-razitku-pro-stavebniky>

¹⁴² Zákona č. 283/2021 Sb., v ÚZ č. 1443. *Nový stavební zákon od 1.7.2023.* Brno: Sagit. [22-08-09]. s. 51. ISBN: 978-80-7488-480-1

¹⁴³ Kupka M. Časopis stavebnictví. *Digitalizace stavebního řízení: krok dopředu, nebo do tmy?* [online]. 22.6.2021. [cit. 12.12.2022]. Dostupné z www: <<https://www.casopisstavebnictvi.cz/clanky-digitalizace-stavebniho-rizeni-krok-dopredu-nebo-do-tmy.html>>

Zamýšlená digitalizace stavebního úřadu je do budoucna dobrým krokem. Dosavadní nepřipravenost a finanční náročnost byla v přípravě stavebního zákona podceněna. Z vyjádření Špalka a Kuzmové k plné digitalizaci stavební agendy ze strany obcí vyplývá problém především v technické náročnosti, připravenosti zaměstnanců na pracovištích, na financování jejich platů, školení a vybavenosti pracovišť.¹⁴⁴

Nově se ve stavebním zákoně 283/2021 Sb., objevuje „Politika architektury a stavební kultury ČR“, přičemž se jedná o strategický dokument s celostátní působností, který určuje vizi, cíle a opatření k dosažení kvality vystavěného prostředí.¹⁴⁵ K uvedenému dokumentu se Špalek a Kuzmová vyjadřují takto: „v nové právní úpravě chybí provázanost tohoto nástroje s ostatními nástroji územního plánování, případně i jeho dopad do oblasti povolování staveb.“¹⁴⁶ Dle jejich názoru však tento dokument obsahově neodpovídá cílům a vizím ČR. I když se v tomto směru zákon posouvá dopředu, je zřejmé, že bude ještě potřeba na některých strategických cílech dokumentu zapracovat. Otázkou je, jakou mírou tento dokument přispěje obcím, krajům a projektantům k přístupnosti územního plánování, modernizaci výstavby s řešením úsporných a energetických inovací.

Posunu ve stavebním řízení se má také dosáhnout především důkladnou přípravou územního plánování. Dalším krokem by mohlo být ze strany obcí důkladné zpracování regulačních plánů, které obce dosud využívají jen zřídka. V případě výstavby bytových domů, rezidenčních nemovitostí¹⁴⁷ tato cesta může být zjednodušujícím postupem pro projektanty v případě plánování a modernizaci bydlení.

Platnému stavebnímu zákonu č. 183/2006 Sb., je především vytýkána náročnost: „Vysoká časová a finanční náročnost stavebního řízení v ČR plyne zejména ze značného počtu jednotlivých povolení, která jeho účastník musí získat, a komplikovanosti procedur, které za tím účelem musí podstoupit.“¹⁴⁸ Nová úprava stavebního zákona č. 283/2021 Sb.,

¹⁴⁴ Špalek R., Kuzmová E. *Urbanismus a územní rozvoj: Územní plánování podle nového stavebního zákona z pohledu ČKAIT*. Ročník XXV. Číslo 1/2022. [online]. [cit. 12.12.2022].
Dostupné z www: <<https://www.uur.cz/media/fauhwigb/07-uzemniplackait.pdf>>

¹⁴⁵ § 70 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

¹⁴⁶ Špalek R., Kuzmová E. *Urbanismus a územní rozvoj: Územní plánování podle nového stavebního zákona z pohledu ČKAIT*. Ročník XXV. Číslo 1/2022. s. 24. [online]. [cit. 12.12.2022].
Dostupné z www: <<https://www.uur.cz/media/fauhwigb/07-uzemniplackait.pdf>>

¹⁴⁷ Převážně se jedná o byty v atraktivní lokalitě, které se vyznačují nadstandardním vybavením

¹⁴⁸ Kovanda L. *Analýza: Jak může nový stavební zákon ovlivnit budoucnost země*. [online]. 8.10.2020. str. 2. [cit. 2022-12-11]. Dostupné z www: <<https://www.mmr.cz/getmedia/93ad2a99-e00b-4d98-8482-3bca8bfcd42a/Analýza-stavebni-zakon-Kovanda-final.pdf.aspx?ext=.pdf>>

problematiku časové a finanční náročnosti řeší například systémem jednoho razítka, ruší se tím dvoustupňový proces. Na základě podané žádosti bude na příslušném stavebním úřadu získat stanoviska ostatních zainteresovaných orgánů. Ušetřit čas a finance má také chystaná digitalizace stavebního úřadu a v rámci této zpřístupnění portálu stavebníka.

3.7 Závěr teoretické části

V kontextu úprav stavebního zákona bylo komparací vybraných pasáží z platné právní úpravy a nové právní úpravy stavebního zákona vybráno několik okruhů jako problematika, která se dotýká širokého spektra subjektů ve vztahu k výstavbě rodinných domů, rekreačních objektů a bytové zástavby. Vybranou problematikou bude sledováno dosažení dílčích cílů této práce.

Státní stavební správa je v České republice strukturovaná (viz kapitola 3.2, obrázek 1), přičemž některé ze stavebních úřadů jsou pracovně zahlceny, jiné nevytížené. Problémem úřadu je i technické vybavení, zatímco jiné úřady již běžně fungují v online režimu, tzn. že lidé mohou své žádosti zasílat z pohodlí domova a vyřizovat v jakoukoliv denní dobu, tak u stavebních úřadů není zatím možné. Ještě do nedávna měly stavební úřady problém přijímat přes datové schránky projektovou dokumentaci. Chystaná změna stavebního zákona chce snížit počet některých úřadů tak, aby to běžného občana netrápilo. Na jeho uvážení pak bude, zda se na úřad vydá nebo vše vyřídí přes nový portál stavebníka. Úředníkům se slibuje zajištění kvalitního metodického vedení, pravidelné školení, zajištění vybavenosti pracoviště technickými prostředky atd. Otázkou je, jak rychle bude probíhat zaškolení do nového systému, jak na změny budou úředníci reagovat a nebudou-li začátky spíše znamenat komplikaci.

Rozsáhlou a podstatnou součástí stavebního zákona jsou nástroje územního plánování (viz kapitola 3.3.2 a 3.4.3). Důkladné propracování nástrojů pomáhá řešit obcím, ale i developerským firmám a stavebníkům využití území a zásady jeho rozvoje a uspořádání do budoucna. Podmínky pro život se s dobou neustále mění, populace narůstá a v zájmu ochrany přírody, životního prostředí, klimatu jsou na cíle a úkoly územního plánování kladeny podmínky udržitelného rozvoje, ekologie, ekonomické prosperity a sociální jistoty. Tyto podmínky jsou zahrnuty v cílech a úkolech. Ty byly s novou právní úpravou přepracovány. Dokonce již vznikl i nový koncept návrhů cílů a úkolů územního plánování (viz příloha č. VI). Otázkou je, zda požadované cíle a úkoly povedou k zefektivnění a zkvalitnění výstavby sídel a zároveň budou v souladu s populačními nároky.

Krokem kupředu je i ujasnění otázek ve věci vyjadřování dotčených orgánů. Týká se stanovisek, které již dříve vydaly ve vztahu k požadovanému úkonu. K danému stanovisku, které není vázáno podmínkou, se již vyjádření dotčených orgánů nebude vyžadovat. Komunikaci s dotčenými orgány také ulehčí zavedení portálu stavebníka. Zákon dále řeší neúměrné zpoždění a vydávání závazných stanovisek. U stavebních záměrů vyžadujících rozhodnutí dotčeného orgánů běží rozumná lhůta 30 dní, nevyjádří-li se do té doby orgán, je bráno jeho rozhodnutí za odsouhlasené. Ponechána byla dotčenému orgánu možnost pozastavit řízení a vyžádat si od žadatele potřebná stanoviska (viz podkapitola 3.2.1). Z pohledu autora této diplomové práce jsou úředníci zavaleni spoustou různých úkonů, od papírování, vyjadřování se ke stížnostem, povolování a nově budou v jednodušších záležitostech vydávat stanoviska dotčených orgánů. Bude i přesto lhůta 30 dní na povolení jednoduchých staveb dosažitelná? Autor této práce se domnívá, že na území, kde jsou kvalitně definovány územní plány, by stálo za zvážení delegovat větší pravomoc autorizovaným projektantům. Tito by za své projekty ručili, pokud na dokumentaci dají své razítko, vyřídí si potřebná povolení od dotčených orgánů a stavebník by mohl začít hned stavět. Stavební úřad by tak mohl řešit pouze případy, kde nesouhlasí sousedé s výstavbou. Pokud by projektant svou práci nevykonával v souladu se zákonem, o své razítko by přišel a hrozil by mu zákaz činnosti v oboru.

V Evropě se již při výstavbě prosazuje zachování přírodních zdrojů, kvalitní životní prostředí, úspora energií a udržitelnost klimatických podmínek. Těmto podmínkám se přizpůsobují postupně i stavební zákony, které reagují právní úpravou na problematiku např. častých sousedských sporů, častých připomínek účastníků řízení, a především rozhodnutí soudů. Je kladen důraz na technické požadavky na stavby, tyto se postupně upravují, doplňují a zpřísňují. Stavby reagují na evropské technické normy, k jejichž převzetí se ČR zavázala vstupem do EU. V důsledku úprav stavebního práva a s ním souvisejících předpisů se na jednotlivých úřadech metodika postupu zpracování žádostí může odlišovat. Tomuto problému má předcházet vydávání metodických doporučení, sjednocení legislativních předpisů. Jedním z mála kroků tímto směrem bylo zapracování technických požadavků do stavebního zákona. Původní platné předpisy technických požadavků na stavby uvedené v podkapitole 3.3.4.4 se s účinností stavebního zákona č. 283/2021 Sb., zrušují. Nová vyhláška, do které budou integrovány všechny technické požadavky na stavby, se zatím chystá. Jestli a v jaké míře bude připravena, není dosud jasné. Zkušeností 5 let zpátky při novelizaci a úpravě stavebního zákona byla neexistence prováděcích vyhlášek. Pro

projektanty to bylo komplikované období. S novou právní úpravou zákona tak může nastat problematické období a mohou se objevit nedostatky v oblasti chybějících dokumentů požadovaných k výstavbě, anebo zpracování projektové dokumentace, která nemusí odpovídat požadavkům v dané oblasti, např. technickým specifikacím.

Častou praxí a problémem u výstavby rodinných domů či rekreačních objektů je v České republice nedodržování stavebního povolení a technických požadavků na stavbu. U výstavby rodinných domů dochází k častým odchylkám od projektu, přičemž odstraňování těchto nepovolených staveb je nedořešeno. Většina stavebníků začne s výstavbou před vydáním stavebního povolení z důvodů zdlouhavého čekání na stanoviska. S tím souvisí řešení stížností, fyzická kontrola pozemku ze strany úředníků, stavební řízení se poté zastaví, rozjede se řízení o odstranění stavby, stavebník si žádá o dodatečné povolení a opět staví. Pokuty od úřadů jsou v tomto ohledu mírné a firmám i stavebníkům stojí riziko dřívější výstavby zato. Nová právní úprava na tyto problémy reaguje a přináší alternativy řešení, u černých staveb se snaží vyplnit mezery v zákoně. U výstavby rodinných domů vydáním stavebního povolení do měsíce, u větších výstaveb zahrnutím jednotného environmentálního stanoviska atd. Zda budou kroky účinné, ukáže včasnost prováděcích předpisů.

Komparací obou stavebních zákonů došel výzkumník k názoru, že v případě výstavby rodinných domů přinesla nová stavební úprava pro stavebníka drobné změny. Z nichž nejzásadnější vnímá v přechodu na digitální systém. Další je v jednotné žádosti, kdy již nebude potřeba vypracovávat dokumentaci ke stavbě v několika vyhotoveních a vyplňování několika žádostí. Získá-li stavebník povolení bez zbytečných průtahů, nebude začínat s výstavbou na černo. Posun ve stavebním zákoně je cenným krokem. Provedením úprav v souvisejících předpisech bude pro ČR do budoucna dosaženo požadovaného zjednodušení ve výstavbě.

Závěrečná hodnocení vedoucí ke zjištění posunu změny procesů jako je zefektivnění a urychlení stavebního řízení, budou uvedeny v závěru této diplomové práce.

4 Vlastní práce

4.1 Úvodem

Doposud se tato práce zabývala analýzou platné právní úpravy v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, přičemž následně bylo přistoupeno k užití srovnávací metody, k vyhodnocení zásadních změn, ke kterým dojde účinností stavebního zákona č. 283/2021 Sb., v souvislosti s výstavbou rodinných domů či rekreačních objektů. V praktické části byly tyto teoretické základy a problematické poznatky aplikovány v kvantitativním a kvalitativním výzkumu. V prvním přístupu ke zkoumání je sběr dat proveden formou dotazníkového šetření, které bylo uskutečněno s respondenty, kteří byli pro účely této práce označeni jako zainteresované osoby. Tedy osoby, které již stavěly nebo se chystají stavět nebo byly do procesu výstavby rodinného domu zapojeny a mohou ovlivnit nebo působit na dosažení cílů. V druhém přístupu ke zkoumání, byl naopak sběr dat proveden formou standardizovaného rozhovoru, a to s respondenty, kteří jsou pro účely této diplomové práce označeni jako odborná veřejnost. Tedy osoby pracující na stavebním úřadě, projektanti rodinných domů a stavbyvedoucí, kteří sdělují svůj názor na právní úpravu v novém stavebním zákoně.

4.1.1 Cíl a metodika vlastního výzkumného šetření

Cílem diplomové práce bylo zjištění názorů zainteresovaných osob a odborné veřejnosti na přínos nového stavebního zákona zejména na integraci dotčených orgánů, zrychlení procesů, digitalizaci, jednotné povolovací řízení a řešení výstavby na černo. Porovnáním legislativy, respektive zásadních změn zákonodárce, které byly zamýšleny k usnadnění a zefektivnění. Na tyto změny byli dotazováni respondenti a jejich názor byl využit jako zpětná vazba, jak tyto zamýšlené změny bude veřejnost přijímat. Výzkumné šetření může také přinést zjištění, že některé změny mohou být vnímány negativně. S ohledem na skutečnost, že respondenty výzkumných šetření byla také odborná veřejnost, je také dán vysoký předpoklad, že budou zjištěny, odhaleny nebo nastíněny takové názory či pohledy, které výzkumník nemusel předpokládat.

V rámci dosažení cíle této práce byly stanoveny dva dílčí cíle. Prvním dílčím cílem bylo zjištění názorů zainteresovaných osob na změny procesů stavebního řízení z hlediska jeho zefektivnění a urychlení. K dosažení prvního dílčího cíle byla volena kvantitativní

forma výzkumného šetření, a k tomuto účelu byl předem vytvořen dotazník. Tím byl získán omezený rozsah informací, týkajících se věcných změn, se kterými se respondenti setkali, mají na ně vlastní názor, mohou jim být blízké a mají vliv na zefektivnění a urychlení stavebního řízení. Byly osloveny konkrétní osoby, které si nechaly vypracovat projektovou dokumentaci ke stavbě rodinného domu skrze služby projektantů. Samotné projektanty oslovil výzkumník krátkou cestou, tedy přes blízké osoby. Druhým dílčím cílem je zjištění názorů odborné veřejnosti na právní úpravu v novém stavebním zákoně. K dosažení druhého dílčího cíle je volena kvalitativní forma výzkumného šetření, a k tomuto účelu byl předem vytvořen polostrukturovaný rozhovor. Respondenti se vyjadřovali k předem připraveným otázkám, které chtěl autor během rozhovorů probrat. Byli osloveni odborníci z řad úředníků na stavebním úřadě, tedy pracovník na odboru územního plánování, vedoucí odboru stavebního řízení, dva projektanti, jejichž zaměřením je projektování rodinných domů a stavbyvedoucí. Výzkumník očekává získání hlubšího rozsahu informací, týkajících se přínosů nebo negativ právních úprav, které nový stavební zákon přináší. Autor měl možnost flexibilně reagovat na podstatné nebo neočekávané skutečnosti, které nejsou součástí struktury rozhovorů. Lze u respondentů předpokládat, že o nové právní úpravě mají povědomí, s jejím rozsahem a obsahem se již seznámili, popřípadě o něm diskutovali s odborníky v oboru.

Data pro kvantitativní a kvalitativní výzkum byla získávána v rámci České republiky. Sběr dat pomocí dotazníku a rozhovory s respondenty probíhaly současně. K vyhodnocení jednotlivých zjištění byla použita metoda syntézy a závěry byly formulovány na základě zjištění od respondentů.

4.1.2 Formulace výzkumných hypotéz

V rámci výzkumného šetření autor sestavil výzkumné hypotézy, na základě jejichž ověření dochází k naplnění cíle této práce. Jedná se v první řadě o zjištění názorů respondentů, u kterých lze důvodně předpokládat, že budou mít povědomí o procesu stavebního řízení, zákonného ukotvení stavebního řízení a je u nich tedy dána možnost, že skrze jejich odpovědi budou sebrána věrohodná data. Za tímto účelem došlo k formulaci vybraných hypotéz.

Problematická oblast a formulované hypotézy:

Předpokládáný problém současného územního řízení je ve množství dotčených orgánů, které musí stavebník oslovit, aby úspěšně získal stavební povolení.

H1₀: Respondenti nevnímají jako problém množství dotčených orgánů, které musí oslovit, aby dosáhli vydání stavebního povolení.

H1_A: Respondenti vnímají jako problém množství dotčených orgánů, které musí oslovit, aby dosáhli vydání stavebního povolení.

Předpokládáme, že zatíženost úředníků v rámci stavebního úřadu a dotčených orgánů je vysoká, přičemž mnohdy nezvládají vydávat konečná rozhodnutí v zákonných lhůtách.

H2₀: Respondenti nebudou zásadním způsobem vnímat zatíženost úředníků.

H2_A: Respondenti budou zásadním způsobem vnímat zatíženost úředníků.

Je dán předpoklad, že některé úkony (žádosti o stanoviska od dotčených orgánů) budou mít vliv na celkovou délku stavebního řízení.

H3₀: Ze strany respondentů nebude vnímáno stavební řízení jako zdlouhavé.

H3_A: Ze strany respondentů bude vnímáno stavební řízení jako zdlouhavé.

Předpokládáme, že v rámci plánované stavby je nahlédnutí do územního a případně regulačního plánu krokem, který je stavebníkem téměř vždy využíván.

H4₀: Respondenti nebudou využívat možnosti nahlédnutí do územního plánu.

H4_A: Respondenti budou využívat možnosti nahlédnutí do územního plánu.

Je dán předpoklad, že plánovaná digitalizace procesu stavebního řízení bude kladně hodnocena ze strany účastníků tohoto řízení.

H5₀: Digitalizace stavebního řízení nebude ze strany respondentů hodnocena kladně.

H5_A: Digitalizace stavebního řízení bude ze strany respondentů hodnocena kladně.

Předpokládáme, že bude ze strany veřejnosti kladně hodnoceno plánované zavedení jednotného stavebního povolení, namísto nynějšího územního a stavebního řízení.

H6₀: Respondenti nebudou kladně hodnotit zavedení jednotného stavebního povolení.

H6_A: Respondenti budou kladně hodnotit zavedení jednotného stavebního povolení.

Je dán předpoklad, že při provádění stavby je nutné přesně dodržet technické požadavky dané projektovou dokumentací.

H7₀: Ze strany respondentů nebudou striktně dodržovány technické požadavky, dle projektové dokumentace.

H7_A: Ze strany respondentů budou striktně dodržovány technické požadavky, dle projektové dokumentace.

V současné době je dán předpoklad, že se začíná se stavbou již v době, kdy není ukončeno stavební řízení a vydáno stavební povolení. Staví se tzv. „černá stavba“.

H8₀: Respondenti nebudou počínat se stavbou bez ukončeného stavebního řízení.

H8_A: Respondenti budou počínat se stavbou bez ukončeného stavebního řízení.

Je dán předpoklad, že za současné situace je vydání stavebního povolení komplikovanější bez souhlasu souseda.

H9₀: Respondenti nebudou vnímat souhlas souseda s jejich stavbou jako komplikaci.

H9_A: Respondenti budou vnímat souhlas souseda s jejich stavbou jako komplikaci.

4.1.3 Výběr vzorku

Potřebná data z výzkumného vzorku byla sbírána systematickým výběrem v rámci České republiky a byla aplikována na konkrétní cílovou skupinu. Kritériem bylo, aby respondenti měli alespoň jednu zkušenost s výstavbou rodinného domu. Pro potřeby práce a získání relevantních informací byli osloveni projektanti rodinných domů. Autorovi se na základě známostí podařilo oslovit 6 projektantů, kteří souhlasili s rozesláním dotazníku na emailové adresy jejich současných i minulých klientů, které mají ve své databázi. Z důvodů ochrany osobních údajů nemohly být kontakty na uvedené klienty autorovi poskytnuty. Oslovení projektanti se nezávazně na sobě shodli, že během roku vyprojektují zhruba 20 rodinných nebo rekreačních domů, popřípadě garáží. V rámci svých možností oslovili emailem své klienty a rozeslali jim odkaz na dotazník. Jedná se o klienty, se kterými spolupracovali nebo spolupracují, a to za období posledních dvou let. O konkrétním počtu obeslaných klientů byl autor informován od rozesilatele. V součtu se jednalo o 150 klientů, kterým byly odkazy zaslány. Cílovou skupinou respondentů byly osoby, které si

u oslovených projektantů nechaly zpracovat projektovou dokumentaci. Výzkumník oslovil přes aplikaci v mobilu Whats up také své známé, o kterých si je vědom, že řešili stavební povolení a odkaz na dotazník jim přes tuto aplikaci poslal.

4.1.4 Pilotní studie

Pro zmapování problematiky byl veden rozhovor s kolegou, který prošel procesem výstavby rodinného domu. Tento si nechal naprojektovat dům dle svých představ, a aby ušetřil nemalou částku, rozhodl se zajistit si stavební povolení a výstavbu rodinného domu provést svépomocí. Potýkal se však s problémem ze strany odboru životního prostředí, kdy na základě podané žádosti na odkanalizování novostavby RD obdržel negativní stanovisko a výstavba se mu protáhla o rok a půl, než našel způsob vedoucí k získání kladného stanoviska. V jeho případě došlo k zakoupení pozemku určeného pro výstavbu rodinného domu, s uvedením požadavků potřebných k povolení výstavby v územně plánovací dokumentaci. Tento autorovi poskytl přehled obecných informací.

Pro předcházení rizika špatného chápání otázek respondentem byl dotyčným dotazník předložen v papírové formě, kdy tento jej vyplnil během 10 minut, a to i po započtení času debaty pro upřesnění tří otázek, u kterých si pilotní respondent nebyl úplně jistý jejich smyslem. Překážky byly odstraněny, neboť se jednalo pouze o postavení slov v konstrukci otázek. Po zapracování nejasností byl dotazník přepsán do volně přístupného programu na webových stránkách www.Survio.com, kde bylo vložení dotazníku umožněno za podmínky registrace. Ověření funkčnosti dotazníku bylo provedeno formou okopírování odkazu a jeho rozesláním na soukromé emaily kolegům a známým, o kterých autor věděl, že procesem stavebního řízení prošli či aktuálně procházejí. Jednalo se o 10 respondentů, kteří byli zahrnuti do později prováděného šetření.

4.1.5 Rozhodnutí o technice sběru dat

Autor této diplomové práce si zvolil pro sběr dat standardizovaný dotazník. Záměrem bylo, aby otázky byly stručné, srozumitelné a respondenti nad odpovědí dlouho nepřemýšleli. Z tohoto důvodu byly vytvořeny formou pevně daných odpovědí, s možností výběru ze škály ano, spíše ano, spíše ne, ne, nemám na to názor nebo s výběrem z různých variant odpovědí s jednou či více možnostmi výběru doplněné v některých případech o otevřenou odpověď. Návratnost je předpokládána zejména z důvodu zacílení na klienty

přes jim známou osobu, časově neobtěžující úkon a nulovou nákladovost na rozeslání a návratnost. Autor by byl rád s návratností minimálně 50 % dotazníkového šetření. Výsledné odpovědi budou prezentovány ve formě grafu a jednotlivé části seskládány v celek.

4.1.6 Konstrukce dotazníku

Pro účely této diplomové práce byl předem připraven formalizovaný soubor otázek, které byly zpracovány online po zaregistrování na stránkách www.surveio.com do dotazníku. Otázky do dotazníku byly zpracovány výzkumníkem na základě teoretické části diplomové práce. Dotazník byl na stránkách Survio vytvořen za pomoci volitelných šablon. Součástí dotazníku je úvod, který respondenta stručně seznámí s autorem, účelem zpracování dotazníku, pokyny vyplnění, časovou náročností a termínem vyplnění. Podstatou dotazníku bylo anonymní zpracování. Úvodem byly položeny rozehrávající otázky, následně stěžejní otázky a nakonec kvótní. Celkový počet zpracovaných otázek do dotazníku byl 25. Při zpracování dotazníku autor dbal na srozumitelnost otázek a odpovědí. Z toho 22 otázek bylo na výběr s jednou možnou odpovědí, tři otázky s možným výběrem více odpovědí. Uzavřených otázek bylo dvacet-tři a dvě otázky byly polouzavřené. Z toho tři otázky v závěru byly demograficky zaměřeny na věk, pohlaví a vzdělání. Zpracovaný dotazník je součástí přílohy č. X. Sbíraná data byla zpracovávána přehledně do grafů v první statistické úrovni.

4.1.7 Řízené rozhovory

Pro kvalitativní výzkum byla zvolena metoda strukturovaného standardizovaného rozhovoru, kdy se podařilo oslovit 2 pracovníky ze stavebního úřadu z odlišných měst s menším počtem obyvatel. Dále se podařilo oslovit dva projektanty zabývající se projektováním rodinných domů a rekreačních zařízení a s tím spojených součástí a objektů a jednoho stavbyvedoucího. Bylo uskutečněno celkem 5 rozhovorů. Oslovení respondenti mají vysokoškolské a středoškolské vzdělání v oboru stavebnictví. Bližší seznámení s respondenty v podkapitole 4.2.8. Různorodost dotázaných respondentů poskytne na zkoumaný cíl odlišný pohled dle potřeb profese. Tyto rozhovory budou sloužit k vyhodnocení názorů na právní úpravu v novém stavebním zákoně. Autor při nich mohl flexibilně reagovat na zajímavé skutečnosti, výrazy a porozumět složitostem. Jednotlivé odpovědi byly zaznamenány a následně přepsány do vypovídající podoby (součástí přílohy

č. XI). Do diplomové práce z odpovědí respondentů byly vybrány jen důležité pasáže, které jsou významné pro účely výzkumného šetření.

4.1.8 Formulace výzkumného cíle

Pro naplnění cíle bylo vytvořeno devět výzkumných otázek, které vedly k zodpovězení a vyjádření názoru na právní úpravu v novém stavebním zákoně. Dotazovaným byla ponechána možnost vyjádřit svůj pohled na novou úpravu a vyjádřit se k vlastní zkušenosti. Zaměření otázek bylo orientováno na soulad s dotazníkovým šetřením, zároveň však směřuje více do hloubky a cílí na znalosti respondentů. Informace byly získávány z oblasti nového stavebního zákona, Poznatky z kvalitativního a kvantitativního výzkumu budou využity pro vyhodnocení, interpretaci a naplnění cíle diplomové práce.

CÍL: Zjistit názor odborné veřejnosti na změny procesů stavebního řízení z hlediska jeho zefektivnění a urychlení.

Výzkumník se zaměřil na získání názorů z oblasti:

- změny ve výstavbě rodinných domů,
- personálního obsazení na stavebním úřadě, organizační změny struktury stavebního úřadu,
- přínosu a negativ digitalizace stavební agendy,
- problematiku dotčených orgánů,
- kvalitu zpracování územních a regulačních plánů,
- reálnosti vydání stavebního povolení do 30 dní,
- kooperace s dotčenými orgány,
- zpracování dokumentace pro potřeby stavebního řízení,
- problematiku výstavby tzv. „staveb na černo“.

4.1.9 Výběr respondentů

Jak již bylo řečeno v úvodu, byli pro empirický výzkum osloveni úředníci ze stavebního úřadu, projektanti a stavbyvedoucí vykonávající svou činnost v rámci České republiky. Uvedení respondenti splnili kritéria odbornosti, jsou součástí stavebního procesu

a byli ochotni spolupracovat. Respondenti byli osloveni osobně a za jejich vstřícnost jim bylo předem poděkováno. Výzkum byl proveden se souhlasem respondentů. Jednotlivé rozhovory byly provedeny v takové míře, aby mohl výzkumník získat maximální možná data, ze kterých by bylo možné učinit odpovídající závěry související s cíli této práce.

Respondentem 1 byla oslovena vedoucí Odboru rozvoje města a životního prostředí v malém městě na severu Čech paní Ing. J. L., která má na starosti stavební a územní řízení pro právnické a fyzické osoby podnikající. Tato úřednice zde pracuje již 20 let. V kanceláři má při ruce referenta stavebního úřadu.

Respondentem 2 byl vedoucí oddělení územního plánování a stavebního řádu obce s rozšířenou působností ve Středočeském kraji., který má na starosti agendu územně analytických podkladů a územního plánování pro 24 obcí. Tento úředník vykonává svou činnost na uvedeném úřadě již 14 let.

Respondentem 3 byl autorizovaný technik z Ostravy, který je spoluvlastníkem developerské firmy zaměřující se na projektování a výstavbu rodinných a bytových komplexů. V oboru je již 10 let.

Respondentem 4 byl projektant, tento je ze severu Čech, má středoškolské vzdělání v oboru stavebnictví a má živnost na projektování rodinných domů, jeho projekty následně autorizuje autorizovaný inženýr, projektování se věnuje již 5 let a rád by v dohledné době absolvoval autorizační zkoušku.

Respondentem 5 byl projektant, tento je ze severu Čech, má vysokoškolské vzdělání, kdy je zaměstnancem firmy zabývající se stavební činností a realizací domů na klíč. Pro tuto firmu pracuje 3 roky, kdy jej brzy čeká autorizační zkouška.

Respondentem 6 byl osloven stavbyvedoucí pro Karlovarský kraj, tento je zaměstnancem státního podniku, kdy řídí provádění stavby u developerských projektů, dříve vykonával i stavební dozor u rodinných domů, v oboru je 32 let.

Všichni uvedení respondenti, kteří se účastnili vedených rozhovorů souhlasili s účastí ve výzkumu, ale za podmínek anonymizace své osoby.

4.1.10 Sběr dat

V rámci kvalitativního a kvantitativního výzkumu bylo od února do března 2023 prováděno oslovení respondentů. Na základě provedené praxe byl domluven individuální

rozhovor s úřednicí na stavebním úřadě v Chlumci. V rámci pracovních vztahů se podařilo individuálně oslovit blízké a známé kolegů, kteří se práci ve stavebnictví věnují a našli si i přes pracovní vytížení chvílku a ochotně v rámci svých možností pomohli získat data pro výzkum. Kostru rozhovoru se autor snažil neměnit a zachovat pro všechny respondenty stejnou. Následně byly upravovány do hloubky otázky dle dotázaných respondentů. Těmto byl ponechán čas na rozvedení odpovědí a případné položení doplňujících otázek ze strany autora. Rozhovory byly uskutečněny na pracovišti respondentů, v domácím prostředí a přes aplikaci Microsoft Teams. Před započítím rozhovoru autor této diplomové práce seznámil respondenty se svou prací, požádal o možnost nahrát si jednotlivé komentáře pro uchování přesných pasáží rozhovoru, které byly následně přepsány do diplomové práce (podrobný přepis odpovědí respondentů součástí přílohy č. VIII). Na závěr autor všem poděkoval za vstřícnost, ochotu a cenné informace. V rámci kvantitativního výzkumu byla data sbírána přes webové stránky Survio, zde bylo možné nahlížet na počet návštěv, počet vyplnění či nevyplnění a úspěšnost. Veškerá získaná data byla ihned u jednotlivých položených otázek zpracována v rámci první statistické úrovně do grafů. Aby tato data mohl výzkumník použít dále k vlastní práci, je vše za finanční poplatek, proto výzkumník zvolil možnost stažení získaných dat za poplatek do excelu a dále byly tvořeny grafy a korelace v programu excel. Následně byla zpracována data vložena do kapitoly 4.3.

4.2 Interpretace a syntéza získaných dat

Data, které výzkumník provedeným dotazníkovým šetřením a rozhovory s respondenty získal jsou dále zpracovány a vyhodnocovány.

4.2.1 Interpretace získaných dat z rozhovorů

Přepis rozhovorů je součástí přílohy č. X, kdy ze získaných dat jsou níže interpretovány souhrnně jejich poznatky a vybrány problematické, odlišné či zajímavé poznatky. První oblastí, na kterou se výzkumník respondentů dotazoval bylo získání přehledu o tom, jak dalece jsou s obsahem stavebního zákona a jeho změnami úředníci na stavebním úřadě a odborná veřejnost seznámeni. Z odpovědí na tuto otázku bylo zjištěno, že dosud se o nové znění stavebního zákona nikdo s dotázaných příliš nezajímal, buď si jej jen přečetli, nebo o něm vědí základní informace ze zpráv a článku v novinách či televizi. Stavbyvedoucí, který jej ke své práci nepotřebuje se o něj ani nezajímal. Proč tak neučinili bylo zejména z důvodů předchozích zkušeností s novelizací aktuálního stavebního zákona

a vzhledem k neustálým debatám o odložení jeho účinnosti, kdy tento krok vláda již jednou udělala a úředníci na stavebním úřadě i projektanti se domnívají, že vzhledem k nepřipravenosti opět odloží. K tomuto se navíc vyjádřil a popsal zkušenost respondent č. 3: *„po novelizaci zákona 183/2006 Sb., vím, že stavební úřady ještě dlouhou dobu nevěděly, jak si zákon vykládat a ke změnám se přistupovalo postupně. Řekl bych, že trvalo možná rok, než se proces ujednotil do jednotného postupu“*. V tomto kontextu byla dále položena respondentům otázka: Jak je v rámci Vaší profese prováděno seznámení se změnami v zákoně? Shodně odpověděli, že si legislativu musí nastudovat sami. Překvapivé bylo, že úředníci na stavebním úřadě nemají žádné metodické pokyny v rámci výkonu své profese. Zákony se jim aktualizují v systému a případně dohledávají legislativu v automatizovaném systému pro práci s právními informacemi (tzv. ASPI systém). Respondent č. 1 se v této otázce vyjádřil: *„rozhodnutí, jak v dané věci budu následně postupovat je na mě. Pokud proti tomuto rozhodnutí bude podáno odvolání, vede řízení Krajský stavební úřad a podle typu projednávané záležitosti toto rozhodnutí potvrdí nebo vrátí zpět k přepracování. Pokud nějaká školení jsou, většinou to dopadá tak, že sedíme v místnosti, kde nám oprávněná osoba předčítá ze zákona. Za mě nesmyslné:“* Respondent č. 2 má ale jinou zkušenost: *„školení z ministerstva nebo kraje, nejsou příliš často, ale pokud je nějaká větší změna, tak z 90 % se to sejde. Nedávno probíhalo školení přes aplikaci Teams, určitě to vítáme. Nahlídnu díky školení na situaci jinak. Ze své zkušenosti, pokud si zákon jen přečtu, tak jsem schopný na danou věc pohlížet třeba čtyřmi až pěti způsoby. A pak je to o zkušenostech. Často se ale stává, že rozhodnutí v dané věci následně na kraji vidí jinak a naše rozhodnutí shodí, a musím si dát pozor, je to takový pokus, omyl.“* Oba nezávisle na sobě se ale shodují, že problém je ve výkladu práva ze strany jednotlivých úředníků. Výzkumník se domnívá, že respondent, který pracuje na úřadě, kde jeho agendu vykonává větší počet pracovníků se bude spíše účastnit dalšího vzdělávání, než tomu bude u respondenta, který je na svou agendu v dané oblasti sám. Tento nebude mít chuť nebo čas. S tím mohou souviset i další problémy, které respondenti uvedli: *„situace ve státním sektoru je špatná“, „je nás jako dost, ale je to pořád na hraně, jedeme dá se říct na krev.“* Tlak na úředníky byl legislativou vyvinut formou tzv. fikce závazného stanoviska, tzn. že úředník musí vydat rozhodnutí ve stanovené lhůtě, pokud nezjistí na žádosti vady a řízení nepozastaví. Pokud se nestihne ve stanovené lhůtě vyjádřit, bere se za odsouhlasenou. Nutno zmínit, že z pohledu projektanta velkých investičních staveb jako jsou bytové komplexy je vnímána odbornost úředníka: *„úředníci ve státní správě mají na všechno čas, přičemž z mého pohledu je jejich okruh znalostí zaměřen*

hlavně na stavební zákon, jsou specialisté jen na daný okruh, ve kterém se pohybují, kdežto já musím mít rozsáhlé znalosti nejen co se týče stavebního zákona, ale také silniční zákon, atomový, znát dobře postup správního řádu, znát technické postupy, vyznat se v kácení dřevin, ochraně zvířat, vod atd. Náš záběr znalostí je veliký, přičemž úředník je specialista jen na daný úsek.“ Přičemž úředníci nejen že mají na starosti projektovou dokumentaci, ale jejich záběr vykonávaných úkonů v rámci stavebního úřadu je široký, a přesto se věnují požadavkům lidí i mimo úřední hodiny. Jak uvedl jeden z respondentů: *„Běžné je, že lidé chodí s tím, že já jdu jen okolo se zeptat, ale na to už jsem alergický, nikdy to není jen chvíle, minimálně s člověkem ztratíte 40 minut, ale nevyhazujeme je, pokud nemáme zrovna objednanou osobu, snažíme se jim vše vysvětlit. V případě, že se někomu věnujeme, domluvíme se na jinou hodinu či den.*“ Názorem výzkumníka je to, že v současné době je na stavebních úřadech, ale nejen na těchto málo zaměstnanců, než by ve skutečnosti mělo být. Současným trendem je však snižování počtu zaměstnanců ve státní správě. Snižování stavu by však mělo být uvážlivé. V tomto ohledu byla v novém stavebním zákoně připravovaná reorganizace zaměstnanců sloučením menších pracovišť stavebních úřadů, tato změna se týkala i jednoho z respondentů. K tomuto kroku nakonec ale nedojde.

Druhou oblastí, na kterou se výzkumník respondentů dotazoval byla připravovaná digitalizace stavebního procesu. V této oblasti se mladší respondenti shodli a změnu pozitivně vítají, usnadní jim komunikaci a čas strávený nad tištěným dokumentací, v rámci toho budou i ekologičtější. Starší generace se toho však obává, jeden z respondentů uvedl: *„s technikou stále bojují a pro ty to bude ze začátku určitě problém. Ve chvíli, kdy zjistí, že jim to fakt pomáhá a usnadní práci, tak k tomuto kroku určitě rádi přistoupí, ale bude to náročná adaptace.*“ Na druhou stranu nejsou menší pracoviště na digitalizaci připraveny na to poukazuje respondentka: *„toto pracoviště nemá dostatečné vybavení, nemáme pořádná kopírovací zařízení (max. velikost papíru je A3) a úložiště.*“ Na toto téma dále výzkumníka zajímalo, zda již dnes je možné v rámci stavebního řízení zasílat např. projektovou dokumentaci k výstavbě rodinného domu elektronicky? Bylo zjištěno, že některé stavební úřady teprve nedávno (v rámci doby covidové) umožnili řešit přes datovou schránku vydávání stanovisek, kdy tyto postačí mít úředně ověřeny až pro účely stavebního povolení. S projektovou dokumentací je to složitější, pokud by ji chtěl projektant zaslat musí mít autorizační podpisové razítko v online režimu, prozatím však stavební úřady vyžadují projektovou dokumentaci ve třech vyhotoveních a opatřenou razítkem autorizované osoby.

Třetí oblast dotazování byla věnována dotčeným orgánům a způsobu vydávání jejich stanovisek i požadavkům na dodržování lhůt. V rámci výstavby rodinných domů je potřeba žádat dotčené orgány o vydávání stanovisek, z nichž to jsou zejména vyjádření stavebního úřadu k souladu stavby s územním plánem, soulad stavby v podmínkami životního prostředí, dopravní a inženýrské sítě, hasiče, hygienu atd. Přičemž co úřad, to jiná metodika, odpovědi se zde rozlišovaly dle vydávání stanovisek. Některé úřady totiž zvládnou již nyní vydat na základě podané žádosti koordinované stanovisko, jiné stále trvají na podání žádosti o vydání stanoviska na každý úřad zvlášť. K uvedenému jeden z respondentů konstatoval: *„problém zde vidím v tom, že stavební úřady neumí stále vydat koordinované stanovisko, ze svých zkušeností vím, že kopírují naše odůvodnění, aby nám mohly to koordinované stanovisko vydat.“* Tady výzkumník naráží opět na potřebu sjednocení postupů stavebních úřadů a s ukázkou či popisem možností řešení problému. Problémem dotčených orgánů může být čekací lhůta na vydání stanoviska nebo vydání zamítavého stanoviska. Problematické řešení nastává zejména u některých dotčených orgánů, které v určitých oblastech chrání své zájmy a stavebník se s jejich požadavky musí vypořádat (zejména dokáží potrápit DO s žádostí o studnu, kácení dřevin, biokoridorů, v oblastech s CHKO atp.). Projektanti mají v této oblasti již nějaké zkušenosti a na toto reagují: *„nejdříve se zeptám a na základě jejich vyjádření zpracuji žádost o stanovisko.“* V rámci této oblasti zahrnul výzkumník do svého dotazu i dodržování lhůt. Kdy se odpovědi příliš nelišily, dotázaní se shodly, že v poslední době, co je na úřady vyvíjen nátlak na dodržování lhůt se snaží v případě bezproblémové žádosti lhůty dodržet, někdy se stane, že odpoví i dřív, jindy nedovoluje-li to situace o něco později, než je daná lhůta. V rámci účinnosti nového stavebního zákona by měl stavební úřad převzít starost o vyžadování stanovisek od dotčených orgánů, k tomuto kroku se stavěli respondenti různými pohledy na věc. Jelikož nemají zatím představu, jak to bude probíhat, uváděli: *„mám dojem, že na tohle by nás tady muselo být X lidí a zatím se tohle neřeší“, „tuhle možnost asi nevyužiji, protože to, co potřebuji v rámci výstavby si raději vyřídím sám a předám stavebnímu úřadu již s konečným stanoviskem. Už teď jsou úředníci zahrnuti prací a nedovedu si představit, že budou mít zájem řešit a hledat možnosti, jak získat výjimku a pádným důvodem ji odůvodnit. Domnívám se, že úředník tupě pošle žádost a nebude mít zájem to dále řešit.“* Pokud změna bude k dobrému a bude fungovat, rádi ji uvítají zejména projektanti rodinných domů.

Do čtvrté oblasti zahrnul výzkumník sousedské vztahy. Zajímal se, zda spory sousedů narušují stavební řízení. Dostalo se mu odpovědi typu: *„ano, lidi se musí vždy domluvit, je*

to jediná cesta“, „*to je snad to nejhorší u staveb rodinných domů, co tady řešíme“*, „*je to o vzájemné domluvě.*“ Překvapivě jeden z respondentů uvedl: „*tak vlastně aby to řízení proběhlo rychleji, tak žádám sousedy o povolení, na základě zpracované dokumentace. Posílám jim vyhotovený situační výkres a pohledy a zatím vždy souhlasili.*“ V podstatě si chce jen člověk zachovat komfortní podmínky pro život, je pochopitelné, že má každý svou představu o ideálu bydlení, ale dnešní doba nám dává na výběr nespočet možností, jak pohodlí vyřešit bez konfliktu se sousedy.

Autora této práce dále zajímala zkušenost respondentů v oblasti tzv. staveb na černo. Na tuto problematiku respondenti odpovídali shodně, zkušenosti z této oblasti nějaké každý z nich má. Úředníci v této záležitosti především řeší dodatečná povolení. Jedná se zejména o případy žádostí o dodatečné povolení stavby ze strany stavebníka. Ale také o stavby oznámené formou udání od nezúčastněných osob písemnou formou doručenou na stavební úřad nebo vhozením fotografické dokumentace do schránky úřadu, tak i na udání souseda, který pojme podezření. Následkem je pokuta, K tomuto uvedl úředník stavebního úřadu: „*S lidmi se vede přestupek o deliktu, pokud jsou to manželé, vede se řízení s každým zvlášť, každému z nich je uložena pokuta, ale to je samostatné řízení. Většinou to končí u rodinných staveb dodatečným do povolením.*“ Projektanti rodinných domů jsou zase oslovováni od lidí s požadavkem na legalizaci staveb, které si vystaví svépomocí. Tyto stavby jsou dle zjištění většinou v souladu s územním plánem. Úředníkům se výzkumník dále dotázal, zda provádějí kontrolu v území k možným nelegálním stavbám. Respondent 1 uvedl: „*na kontroly v území nemáme personál*“, respondent 2 k tomuto tématu podotkl: „*jedeme-li na jednání v rámci své působnosti a povšimneme si stavby, která vzniká na místě, o kterém víme, že jsme neřešili, tak to prověřujeme, jinak samozřejmě řešíme udání.*“ Jak to bude v rámci nové stavební úpravy se stavbou na černo nevědí, ale domnívají se, že se do těchto záležitostí opřou právníci a najdou si způsoby, jak stavbu zlegalizovat. Co se týká legalizací staveb, ať již vystavěných na dodatečné povolení či na stavební povolení, není zde podmínka fyzické kontroly stavby, postačí úředníkům čestné prohlášení doplněné o geometrický plán, popřípadě fotografickou dokumentací. V případě, že má úředník pochybnosti, kontrolu může na stavbě provést.

Jednou z dalších oblastí, do které autor s respondenty nahlídl je územní plánování v jejich poli působnosti, popřípadě mají-li tento doplněn o regulační plán. Shodně bylo zjištěno, že územní plány jsou již digitálně zpracovány a lidé mají možnost do nich nahlížet

a následně se úředníků doptávat, pokud něčemu nerozumí. Regulační plán je zatím zpracován většinou jen pro některé malé části center měst. Projektanti však vidí ve zpracování územních plánů problém, uvádí: „*byl bych rád, kdyby byl pravidelně aktualizován co 4 roky, jak to má být*“, zejména protože jsou zastaralé a některé informace v nich uvedené jsou mylné či chybí, z tohoto důvodu si vyžadují od stavebního úřadu podrobnou zprávu. K tomuto se respondent 3 vyjádřil: „*dobré územní plány lépe a detailně definovat, nebylo by tak potřeba stavební řízení, např. za podmínky, že by si lidé nechali zpracovat projektovou dokumentaci od autorizovaného projektanta a po dobu stavby by byl prováděn autorizovanou firmou dohled na stavbě. Autorizované osoby by dostaly do svých rukou větší odpovědnost, pokud by něco orazítkovaly zle, o razítko by přišly. Jen pokud by sousedé nesouhlasili tak by to dál projednával stavební úřad.*“ V rámci této problematiky byla položena otázka ke zkušenostem s projektovou dokumentací od autorizovaného projektanta, kdy oslovení úředníci s nimi v rámci výstavby rodinných domů nepřišli do styku, ale od kolegů ze stavebního neslyšel respondent 2 pozitivní ohlas. U rodinných domů vyhledávají investoři převážně projektanty s nižší sazbou za zpracování projektu. Pokud mají projektanti autorizaci, vyplatí se jim finančně projektovat velké developerské projekty, kde se finanční ohodnocení výrazně projeví, přičemž dle položené doplňující otázky je potřebná dokumentace pro stavební úřad stejná, rozdíl je v jejím rozsahu. Jestli se to účinností nového stavebního zákona změní zatím nedokáží dotázání zodpovědět.

Neposlední oblastí, kterou výzkumník otevřel byl názor respondentů na zpříšňování technických požadavků staveb a jejich energetickou náročnost. V tomto ohledu se respondenti shodly, že ano, je vyžadován průkaz energetické náročnosti každého rodinného domu a je nátlak na co nejhospodárnější budovy. Projektanti tedy zpracují projekt rodinného domu a odborně způsobilá osoba zpracuje vybrané možnosti úsporného řešení. K těmto účelům zpracuje pro stavební úřad štítek.

Na poslední otázku, zda s účinností stavebního zákona bude jednodušší a rychlejší získat povolení pro výstavbu rodinných domů odpověděli úředníci ze stavebního úřadu, že již dnes je to v podstatě funkční a rodinné domy se schvalují v rámci ohlášení s územním souhlasem. K zjednodušení pak podle většiny dojde hlavně digitalizací řízení a propracováním a aktualizováním územního plánu.

Respondent 6 se stavebním zákonem přímo nepracuje, proto mu byly položeny otázky zejména z pohledu výkonu jeho profese. Především zda má u rodinných domů stavební

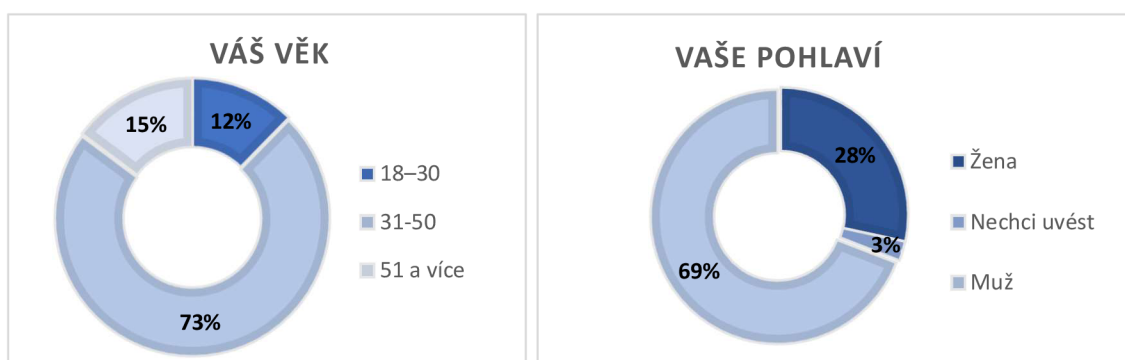
dozor zásadní význam? Odpověděl: „určitě ano, ale doporučuji si nasmlouvat externistu, jelikož je-li to v rámci firmy, vždy se nedostatky, které dělníci na stavbě provedou nějak překryjí. Osobně bych při výstavbě rodinného domu do tohoto investoval. Je běžné, že u výstavby rodinných domů jsou lidé rádi za každou ušetřenou kačku a stačí jim jen minimalisticky řešený dům.“ Jeho pracovní náplní je především dohlížet na bezpečnost provádění úkonů na stavbách. Především zajišťovat bezpečí pracujících osob a plánovat jednotlivé práce tak, aby bylo minimalizováno nebezpečí vzniku úrazu. Dále kontrolovat materiál použitý pro stavbu a jeho soulad s projektovou dokumentací schválenou stavebním úřadem a správné usazení použitých materiálů. Případně závady po kontrole sepíše a nechává stavební firmou odstranit. Jeho úkolem je stavbu předat v dohodnutém termínu, případné opoždění odůvodnit. Nakonec ručí za kvalitu provedených prací záruční dobou.

Co se týká stavebního dozoru, k tomuto uvedl: „většinou mě oslovují lidé v případě, že potřebují vykonat stavební dozor nad prováděním prací svépomocí, zde odpovídám za soulad stavby s projektovou dokumentací, informace zapisuji do stavebního deníku nebo záznamu, pokud zjistím závadu, nařizuji dělníkům její odstranění. Činnosti potřebné před zahájením stavby si většinou vyřizují stavitelé svépomocí nebo přes firmu a mě si najímají jen jako nezávislý dohled nad prováděním stavby. V závěru stavby tuto projdu a případné nedodělky nebo vady ještě nechám firmu dopracovat.“

4.2.2 Interpretace získaných dat z dotazníkového šetření

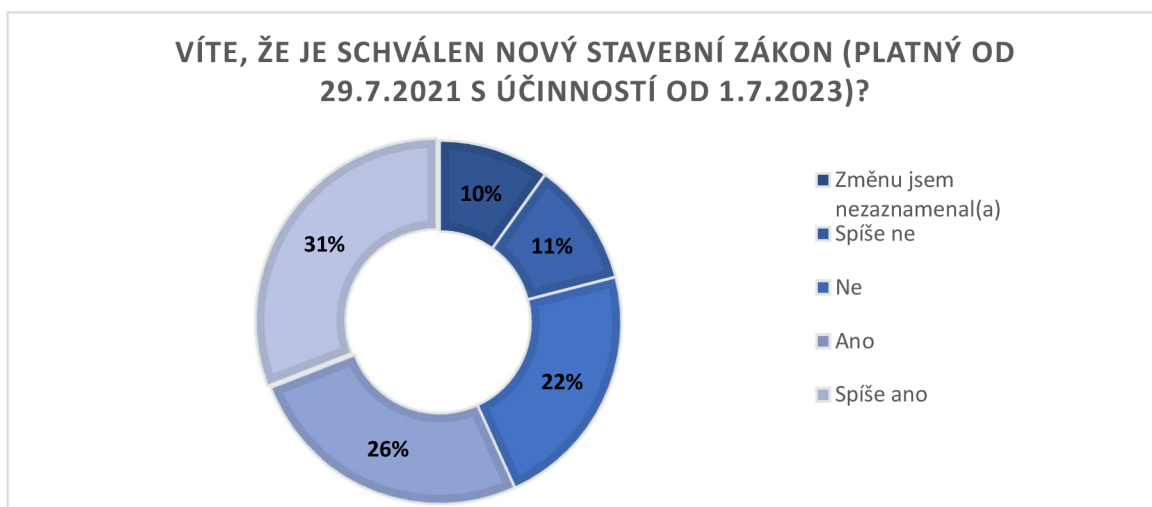
Dotazníkového šetření se zúčastnilo 82 respondentů. Jednalo se ve větší míře o muže a to v poměru 69 %, žen se zúčastnilo 28 % a 3 % respondentů své pohlaví sdělit odmítlo. Největší zastoupení bylo ve věkovém rozmezí 31 až 50 let a to 73 %, kdy mladších respondentů se zúčastnilo 12 % a naopak starších 15 %, viz graf 1.

Graf 1: Věková kategorie a pohlaví



Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní tvorba

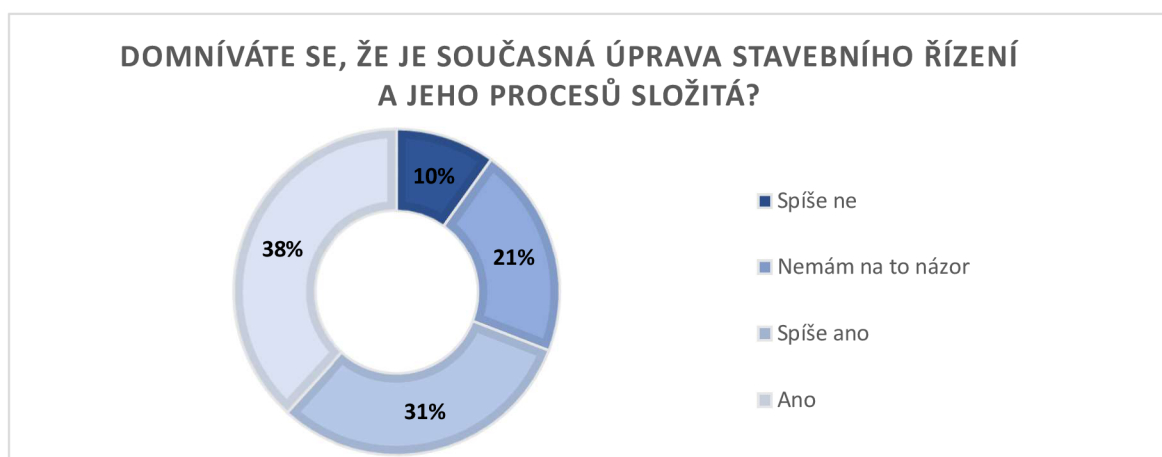
Graf 2: Povědomí respondentů o novém stavebním zákoně



Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní tvorba

Z celkového souboru respondentů celých 57 % ví, nebo spíše ví, že je schválen nový stavební zákon. Zbytková část, tedy 43 % změnu buďto vůbec nebo spíše nezaznamenala. Autor se domnívá, že vysoký počet oslovených o této změně neví patrně z důvodu, že již mají postaveno a nemají potřebu se o toto dále zajímat, a to i přes skutečnost, že je téma nového stavebního zákona často zmiňováno v médiích.

Graf 3: Názor na úpravu řízení a jeho procesů



Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní tvorba

V grafu 3 jsou znázorněny odpovědi, kterak respondenti vnímají složitost současného stavebního řízení a jeho procesů. Dá se uvést, že velká část účastníků šetření považuje takovou úpravu, která je platná v současné době, za složitou. Tuto odpověď zvolilo celých 69 %. Zbytková část si myslí opak nebo na toto nemá názor, viz graf 3. To může být způsobeno např. tím, že za ně stavební řízení vyřizovali projektanti. Tuto možnost

výzkumník ověřil v následující tabulce 5, kdy tato tabulka přehledně zobrazuje, že k složitosti stavebního řízení se přiklání ve velké míře právě respondenti, kteří šli nebo plánují jít cestou tzv. zařídím si všechno sám. Takovou odpověď volilo 32 respondentů, což dokládá, že vlastní zařizování a kontakt s úřady toto vnímání značně ovlivňuje.

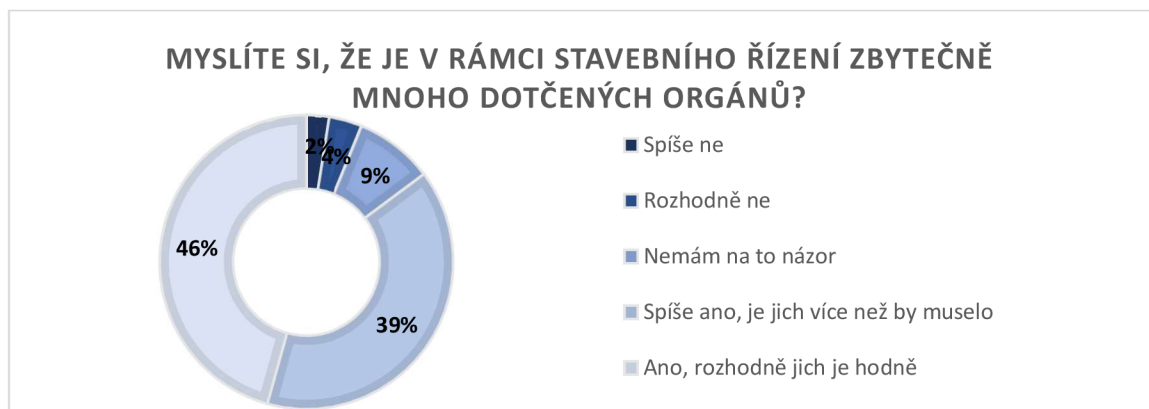
Tabulka 5 Porovnání otázky složitosti stavebních procesů vs volba způsobu vyřizování stavebního povolení

SLOŽITOST STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ	ANO	SPÍŠE ANO	SPÍŠE NE	NEMÁM NA TO NÁZOR	CELKEM
Vše jsem si zařizoval sám(a) nebo plánuji zařadit sám(a)	16	16	5	7	44
Přenechal(a) jsem získání povolení stavby na odbornících nebo přenechám toto na odbornících, a to i s provedením stavby	5	4	2	3	14
Přenechal(a) jsem získání povolení stavby na odbornících nebo přenechám toto na odbornících, ale dům si postavím svépomocí	7	3	1	3	14
Zatím nejsem rozhodnutý(á)	3	3	0	4	10
Celkem	31	26	8	17	82

Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní tvorba

Dotazníkovým průzkumem byl dále zjišťován rozsah dotčených orgánů a pohled respondentů na danou věc viz graf 4.

Graf 4: Názor na počty dotčených orgánů v řízení



Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní tvorba

Z grafu 4 je možné vyčíst, že naprostá většina dotázaných respondentů se přiklání k názoru, že v rámci stavebního řízení je dotčených orgánů hodně nebo více než by muselo, celkem tyto dvě odpovědi volilo 85 % respondentů. V dotazníkovém šetření byly výčtem respondentům nabídnuty orgány či úřady, ze kterých mohli vybrat ty, u kterých jejich žádost o stanovisko byla vyřízená za nejdelší časový úsek. U této otázky měli na výběr jednu nebo více možností. Na základě výsledků bylo zjištěno, že přes 30 % odpovídajících respondentů považuje orgán životní prostředí, jako ten, kde vydání stanoviska trvá nejdéle. Následuje památková péče a orgán územního plánování, a to s 23,5 % odpovědí u obou těchto dotčených orgánů. Za zmínku stojí i správce vodovodu a kanalizace s 12 %. Ostatní dotčené orgány byly voleny spíše zanedbatelným počtem odpovídajících, jednalo se o orgán Krajské hygienické stanice, správce komunikace, správce plynovodu, správce vedení nízkého napětí a hasičský záchranný sbor. Je na místě také podotknout, že dotčené orgány správce veřejného osvětlení a správce sdělovacích sítí respondenti nevolili vůbec.

Tabulka 6 Délka vyřízení žádosti o stanovisko u dotčeného orgánu v porovnání s typem stavby respondenta

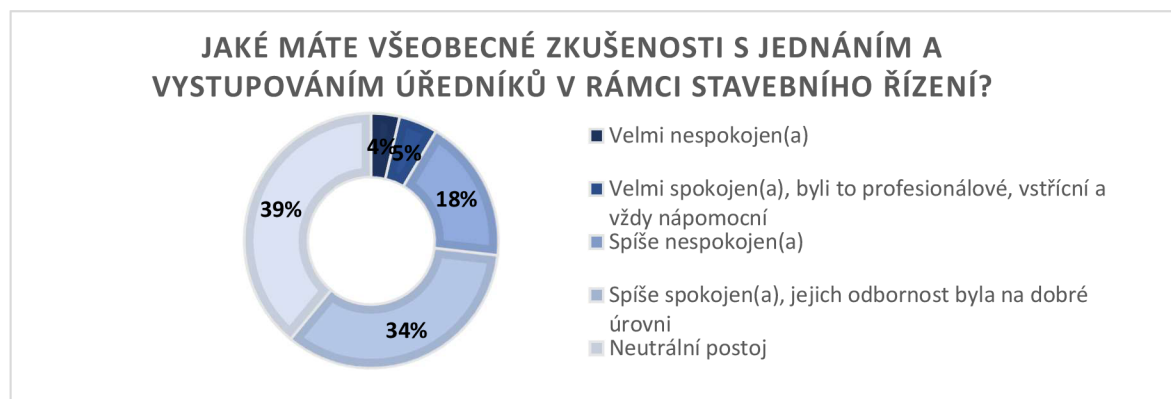
	Rodinný dům	Rekreační objekt	Garáž	Jiná	Celkem
Do 30 dnů	12	4	1	2	19
Od 31 do 60 dní	13	6	0	1	20
O 61 do 90 dní	11	1	0	1	13
Více než 91 dní	7	0	1	0	8
Nedokáží odpovědět	13	4	1	3	21
Celkem	56	15	3	7	81

Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní tvorba

Jen relativně malý počet dotázaných respondentů, tedy 10 % čekal na vyjádření dotčeného orgánů delší dobu, než je 91 dní. Celých 16 % odpovědí se týkalo doby mezi 61 a 90 dny. Dále 26 % respondentů na tuto otázku odpovědět nedokázalo, přičemž stejný počet své stanovisko získal do 60 dnů. A 23 % odpovídajících získalo stanovisko dotčeného orgánu do 30 dní. Tato data byla porovnána s typem stavby respondenta. Do volné odpovědi uváděli respondenti žádost o studnu, bazén či stodolu. Jedna odpověď do vyhodnocení nebyla zahrnuta, jelikož zde respondent uvedl pouze písmeno X, z čehož není zřejmé, co je tímto přesně myšleno. Výzkumník považuje tuto odpověď za chybnou. Ve větší míře, i z takto malého vzorku respondentů, je možné usoudit, že doba vydání konečného rozhodnutí se může prodloužit zejména u rodinných domů. To může být dáno tím, že se

jedná o objekt k bydlení, na který jsou převážně kladeny vyšší nároky na splnění vyšších podmínek z oblasti ekologie, bezpečnosti a úspornosti.

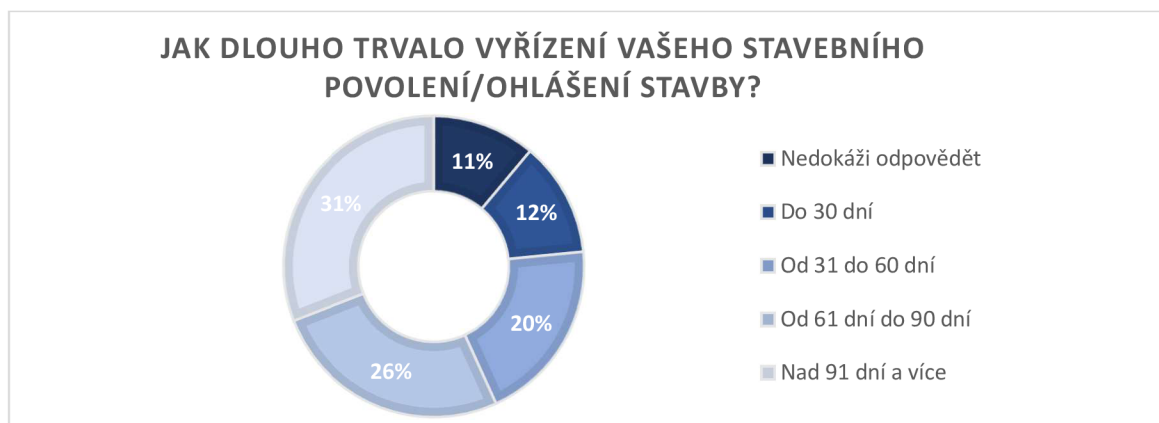
Graf 5: *Názor respondentů na jednání a vystupování úředníků v rámci stavebního řízení*



Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní tvorba

Celkem 39 % dotázaných respondentů bylo velmi spokojeno či spíše spokojeno s jednáním a vystupováním úředníků v rámci stavebního řízení. Spíše nespokojeno bylo 18 % dotázaných a jen velmi malé množství, a to 2 % dotázaných bylo s jednáním a vystupováním úředníků v rámci stavebního řízení velmi nespokojeno. Neutrální postoj zvolilo 39 % respondentů. Výzkumník dále položil otázku na typ povolení, o který si respondenti žádali. Na základě výsledků bylo zjištěno, že územní rozhodnutí žádali 3 respondenti, o územní souhlas požádali 4, společný územní souhlas a ohlášení 5, ohlášení stavby 22 a nejvíce bylo žadatelů o stavební povolení a to 48. K této otázce se vztahuje dotaz, ohledně délky doby vyřizovaného povolení viz graf 6. Kdy do 30 dní získalo stavební povolení/ ohlášení 12 % respondentů, v rozmezí od 31 do 60 dní 20 %, od 61 do 90 dní 26 % a nad 91 dní 31 %. Z celkového výzkumného vzorku 11 % nedokázalo odpovědět a tuto volbu také volilo. V souvislosti s touto otázkou zajímalo výzkumníka, jakým způsobem si o stavební povolení respondenti žádali nebo si chtějí zažádat, kdy na tuto otázku odpovědělo 12 % respondentů, že zatím není rozhodnuto, 17 % respondentů přenechalo nebo přenechá vyřízení stavebního povolení na odbornících a stejný počet část řízení přenechal/ přenechá na odbornících a část si zařídí samotní. Relativně velké procento dotázaných, tedy 54 % si vyřídilo/ hodlá vyřídít vše samo.

Graf 6: Délka vyřizovaného povolení

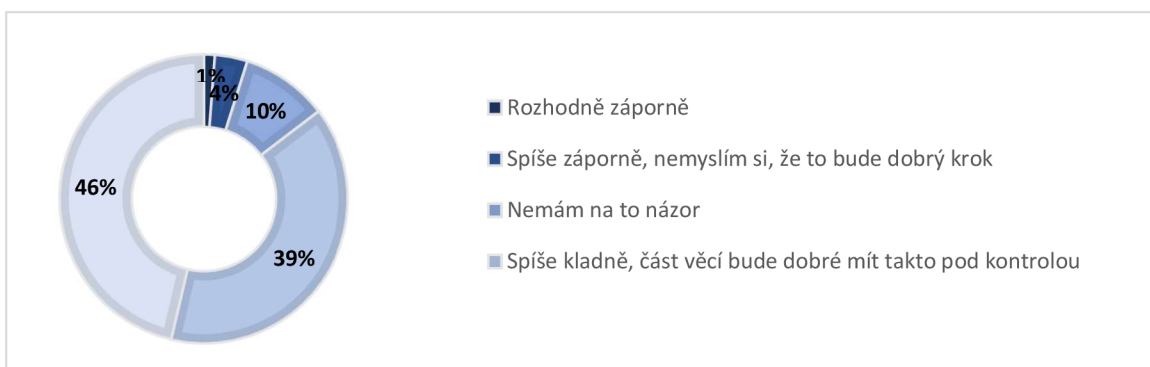


Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní tvorba

V rámci délky vyřízení stavebního povolení byla respondentům položena otázka na komplikaci v řízení, která jejich získání stavebního povolení oddálila, přičemž mohli volit více možností. Z celkových 33 % byla zvolena možnost, že se zatím s žádnou komplikací nesečkali, z 22 % pak byla vybrána možnost čekání na závazné stanovisko, z 19 % měli respondenti problém s vyslovením nesouhlasu jedné z dotčených stran, z 15 % byli vyzváni k doplnění chybějících podkladů v projektové dokumentaci, z 11 % nezískali souhlas souseda s výstavbou a 1 % doplnilo do možnosti jiné, že se stavební řízení protáhlo, jelikož hasiči vyžadovali přepracování projektu z důvodu souběhu platnosti dvou vyhlášek. Musel tedy splnit přísnější předpis.

Dotazníkovým šetřením bylo dále zjištěno, že 1 z dotázaných komunikoval převážně s úřadem korespondenčně, 3 telefonicky, 10 dotázaných zvolilo možnost nevím, neboť jsem si tyto záležitosti nevyřizoval sám(a), 12 z dotázaných komunikovalo s úřady převážně elektronicky a převážná většina, tedy 56 dotázaných osobně.

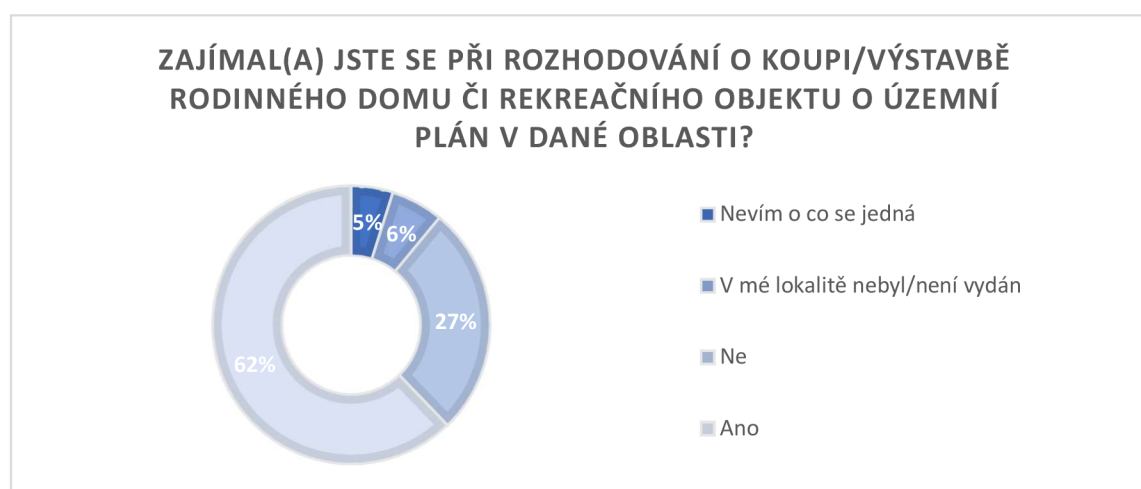
Graf 7: Názor respondentů na digitalizaci stavebního řízení



Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní tvorba

V otázce digitalizace stavebního řízení se převážná většina respondentů vyjádřila rozhodně kladně a spíše kladně, a to z 85 % dotázaných respondentů, tato bude pro stavební řízení přínosem. Jen 5 % se vyjádřilo spíše záporně a záporně a 10 % na danou věc nemá zatím ucelený názor, viz graf 7. V rámci změn ve stavebním zákoně se výzkumník dotázal respondentů také na sloučení dvou řízení, a to územního a stavebního v jedno. Za přínosnou změnu toto označilo 84 % respondentů, neboť volili možnost ano a spíše ano. Názor na danou věc nemělo 11 % a zbylých 5 % volilo mezi možnostmi ne a spíše ne. Další z oblastí položených otázek se týkala územního plánu, a to zda se respondent o tento plán vůbec zajímal, viz graf 8.

Graf 8: Zájem respondentů o územní plán



Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní tvorba

V rámci územního plánu odpovídali respondenti ještě na otázku, zda v jejich oblasti, kde se rozhodli stavět nebo zakoupit pozemek, byla dána nějaká podmínka pro využití plochy. Vybírat mohli z více možností. Žádnou podmínku danou územním plánem, jako volbu, označilo 36 dotázaných. Alespoň jednu či více podmínek uvedli z daných možností v rámci stavebního povolení všichni ostatní dotázaní. Jednalo se zejména o zřízení kanalizace nebo čističky odpadních vod, tuto variantu zvolilo 23 respondentů, následovalo omezení ve formě výškové či plošné regulace stavby, menší část respondentů pak uvedla, že musela zřídit vodovod nebo studnu, zřizovala přístupovou komunikaci, 2 z respondentů si žádali o změnu územního plánu a do možnosti jiných uvedl jeden respondent Povodí Ohře, kdy mu byla zamítnuta čistička odpadních vod i jímka a proti tomu SCVK se vyjádřilo negativně k napojení na kanalizaci z důvodu malé kapacity.

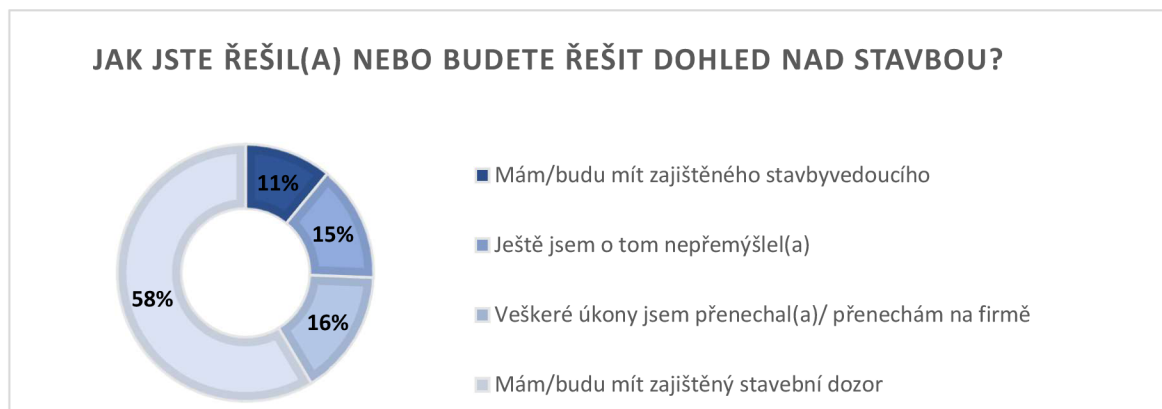
Na dotaz, v jaké fázi byla zahájena stavba nebo je plánováno její zahájení 6 % respondentů uvedlo, že zahájilo stavbu ještě před podáním žádosti o stavební povolení. Dalších 12 % se k této otázce nechtělo vyjádřit. Stavbu zahájilo v průběhu podání žádosti na stavební úřad 14 % dotázaných a 68 % dotázaných začalo se stavbou až po vydání stavebního povolení. V případě položené otázky na dodržení technických požadavků při výstavbě rodinného domu odpověděla relativně velká část respondentů ano nebo spíše ano, a to z 84 %. Dalších 7 % na tuto otázku nechtělo odpovídat, nebo zvolilo možnost, že jim to není známo a jen po 1 % procentu odpovědělo, že ne či spíše ne. V rámci nového stavebního zákona bude také nová vyhláška technických požadavků na stavby, kdy zejména u výstavby rodinných domů bude vyžadováno řešení hospodárných a energeticky nenáročných staveb, kdy větší část dotázaných již úsporný dům postavila nebo zamýšlí postavit a to z 61 %, zbylých 39 % tuto výstavbu nepreferuje viz graf 9. S tím souvisí také splnění technologických postupů a kvalita provedených prací spojených s výstavbou. Respondentům byla položena otázka, zda řešili nebo budou řešit dohled nad stavbou, viz graf 10.

Graf 9: Preferování výstavby energeticky úsporného rodinného domu



Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní tvorba

Graf 10: Dohled nad stavbou



Zdroj: dotazníkové šetření, vlastní tvorba

V oblasti rodinných domů bude možné žádat v případě stavby rodinného domu a jednoduchých staveb o zrychlení stavebního řízení, kdy podmínkou této možnosti je souhlas 3. třetích stran (sousedů). U respondentů byl položenou otázkou zkoumán především postoj k jejich vlastním sousedským vztahům. Zde volilo možnost zrychlení jako přínosnou s tím, že neví, jak bude souseď reagovat nebo bude potřeba plán se souseďem předem prodiskutovat 30 % respondentů. Přínosem byla tato možnost i pro 26 % respondentů, kteří uvedli, že mají dobré vztahy se souseďem a jeho souhlas nebude či nebyl problém. Z vybraných možností se 24 % rozhodlo pro možnost, že nedokážou odpovědět např. proto, že nemají sousedy nebo to zatím nemuseli řešit. Pro 11 % dotázaných je tato možnost brána jako komplikace, kdy nemusí mít dobré vztahy se sousedy. A v neposlední řadě je to pro 8 % dotázaných jako komplikace, kdy budou muset hledat společnou domluvu se souseďem.

Dotazníkového šetření se z 51 % zúčastnili osoby se středoškolským vzděláním ukončeným maturitní zkouškou, z 37 % s ukončeným vysokoškolským vzděláním. Zbýlých 12 % respondentů uvedlo, že má ukončeno středoškolské vzdělání s vyučným listem nebo nechce na tuto otázku odpovídat.

4.2.3 Ověření či vyvrácení hypotéz

V předchozí podkapitole 4.3.2 výzkumník shrnul ucelenou formou data získaná provedeným dotazníkovým šetřením. Tato byla pro přehlednost zahrnuta do tabulek a grafů. Tato kapitola obsahuje interpretaci těchto dat, a to za účelem ověření předem stanovených hypotéz, tak jak jsou uvedeny v podkapitole 4.2.1. První zkoumanou problematikou byla oblast dotčených orgánů:

Předpokládáný problém současného územního řízení je ve množství dotčených orgánů, které musí stavebník oslovit, aby úspěšně získal stavební povolení.

H1₀: Respondenti nevnímají jako problém množství dotčených orgánů, které musí oslovit, aby dosáhli vydání stavebního povolení.

H1_A: Respondenti vnímají jako problém množství dotčených orgánů, které musí oslovit, aby dosáhli vydání stavebního povolení.

Výzkumný soubor zahrnoval respondenty, o kterých výzkumník předpokládal, že již mají zkušenost se stavebním řízením, tímto si již prošli nebo právě procházejí. Respondentům byla v rámci dotazníku položena otázka, zda si myslí, že je zbytečně velké množství dotčených orgánů v rámci samotného stavebního řízení. Převážná většina respondentů se v této otázce shodla na odpovědi ano a spíše ano. V návaznosti na toto byla dále respondentům položena otázka, kde mohli vybrat jednu nebo více možností, ohledně toho, který konkrétní dotčený orgán podle jejich názoru zaujímá přední příčky v délce doby vydání stanoviska či vyjádření která jsou v jejich kompetenci. Nejčastěji respondenti volili orgán životního prostředí.

Vzhledem k výše uvedenému vyvracíme H1₀ a potvrzujeme H1_A, tedy alternativní hypotézu. Respondenti vnímají množství dotčených orgánů jako problém.

Předpokládáme, že zatíženost úředníků v rámci stavebního úřadu a dotčených orgánů je vysoká, přičemž mnohdy nezvládají vydávat konečná rozhodnutí v zákonných lhůtách.

H2₀: Respondenti nebudou zásadním způsobem vnímat zatíženost úředníků.

H2_A: Respondenti budou zásadním způsobem vnímat zatíženost úředníků.

Na druhou z formulovaných hypotéz se v rámci dotazníkového šetření výzkumník ptal na délku vyřízení jejich žádosti u dotčeného orgánu, tak aby bylo zjištěno, zda je dodržována zákonná lhůta k vydání stanoviska, která činí 30 dnů. Účastníci dotazníkového šetření uváděli v nadpoloviční většině odpovědí, že jejich stanovisko bylo vydáno dotčeným orgánem nad zákonnou lhůtu. Z toho je tedy zřejmé, že se úředníkům nedaří vyřizovat stanoviska včas. Výzkumník má tedy za to, že ze strany respondentů je toto vnímáno negativně. Tímto vyvracíme H2₀ a potvrzujeme H2_A tedy alternativní hypotézu.

Je dán předpoklad, že některé úkony (žádosti o stanoviska DO) budou mít vliv na celkovou délku stavebního řízení.

H₃₀: Ze strany respondentů nebude vnímáno stavební řízení jako zdlouhavé.

H_{3A}: Ze strany respondentů bude vnímáno stavební řízení jako zdlouhavé.

K ověření třetí z formulovaných hypotéz, výzkumník položil dotaz, s výběrem jedné či více odpovědí, kterou respondenti mohli vyznačit komplikaci, která z jejich zkušeností mimo jiné prodloužila dobu získání stavebního povolení. V rámci odpovědí byla do této otázky zahrnuta tvrzení, jako čekání na závazná stanoviska a vyslovení nesouhlasu jedné z dotčených stran s projektem. Obě tyto odpovědi byly respondenty voleny v celkovém součtu 41 %. V kontextu s ověřováním předchozí hypotézy, kdy bylo výzkumníkem zhodnoceno, že stanoviska dotčených orgánů byla vydávána nad rámec zákonné lhůty, lze zhodnotit, že dotázaným se stavební řízení významně prodlužovalo. Toto tvrzení podporuje i množství odpovědí u dotazu na dobu trvání vyřízení stavebního povolení s porovnáním odpovědí na formu povolení ke stavbě, přičemž celkem 18 respondentů získalo stavební povolení za dobu delší, než je 91 dní, a právě žádali o stavební povolení. Nadto je možné i zmínit, že 15 respondentů stavební povolení získalo za dobu delší, než je 61 dní. Z celkových 3 respondentů, kteří žádali o vydání územního souhlasu, hned 2 tento získali také až za více než 91 dní, z celkových 20 respondentů, kteří podávali ohlášení stavby, celkově 2 také čekali na konečné rozhodnutí déle, než 91 dní a 5 dobu delší, než je 61 dní. Nakonec z 5 respondentů, kteří žádali o vydání společného územního souhlasu a ohlášení, hned 3 z nich na toto rozhodnutí čekali déle, než je 91 dní.

Vzhledem k výše uvedenému vyvracíme H₃₀ a potvrzujeme H_{3A}, tedy že vnímání stavebního řízení je ze strany respondentů jako zdlouhavé.

Předpokládáme, že v rámci plánované stavby je nahlédnutí do územního a případně regulačního plánu krokem, který je stavebníkem téměř vždy využíván.

H₄₀: Respondenti nebudou využívat možnosti nahlédnutí do územního plánu.

H_{4A}: Respondenti budou využívat možnosti nahlédnutí do územního plánu.

Čtvrtá ověřovaná hypotéza, byl ze strany autora ověřována položením dotazu, zda pře plánovanou koupí či stavbou bylo dotazovaným využito právě možnosti nahlédnout do územního plánu dané oblasti. Mimo 10 % respondentů, kteří uvedli, že v jejich lokalitě

vydán není nebo nevěděli, o co se jedná, jich celých 62 % uvedlo, že se o územní plán zajímalo.

Tímto vyvracíme H_{4_0} a potvrzujeme H_{4_A} , tedy že respondenti nahlédnutí do územního plánu, jako možnost, využívají.

Je dán předpoklad, že plánovaná digitalizace procesu stavebního řízení bude kladně hodnocena ze strany účastníků tohoto řízení.

H_{5_0} : Digitalizace stavebního řízení nebude ze strany respondentů hodnocena kladně.

H_{5_A} : Digitalizace stavebního řízení bude ze strany respondentů hodnocena kladně.

Pátá formulovaná hypotéza byla ověřována v rámci položené otázky, která byla z části informativní, a to, že je v rámci plánované digitalizace stavebního řízení v přípravě zřízení portálu stavebníka, přičemž bylo vysvětleno, co toto opatření bude přinášet. Z celkového počtu, hned 85 % všech dotázaných uvedlo, že toto rozhodně či spíše vnímají kladně. Nadto 10 % zvolilo možnost, že na toto nemají názor.

Na základě těchto odpovědí lze vyvrátit H_{5_0} a potvrdit H_{5_A} , kdy digitalizace stavebního řízení byla hodnocena, ze strany respondentů, kladně.

Předpokládáme, že bude ze strany veřejnosti kladně hodnoceno plánované zavedení jednotného stavebního povolení, namísto nynějšího územního a stavebního řízení.

H_{6_0} : Respondenti nebudou kladně hodnotit zavedení jednotného stavebního povolení.

H_{6_A} : Respondenti budou kladně hodnotit zavedení jednotného stavebního povolení.

V pořadí šestá hypotéza, byla ověřována taktéž položeným dotazem, na to, zda je tato změna respondenty vnímána jako přínosná. V souhrnu 84 % respondentů uvedlo, že tuto změnu vnímají jako přínosnou či spíše přínosnou, kdy 11 % odpovídajících na toto názor nemá. Toto zjištění lze dále zesílit i zodpovězením otázky, zda taková změna bude, dle názoru respondentů, mít vliv na urychlení stavebního řízení. S tím souhlasilo téměř 66 % odpovídajících, kdy pouze 26 % mělo názor opačný, tedy že tato změna stavebního řízení neurychlí. Zbytek opět uvedl, že na toto nemá názor.

Výše uvedeným zhodnocením dochází autor k závěru, že lze vyvrátit H_{6_0} a potvrdit H_{6_A} , kdy respondenti hodnotí kladně zavedení jednotného stavebního povolení.

Je dán předpoklad, že při provádění stavby je nutné přesně dodržet technické požadavky dané projektovou dokumentací.

H7₀: Ze strany respondentů nebudou striktně dodržovány technické požadavky, dle projektové dokumentace.

H7_A: Ze strany respondentů budou striktně dodržovány technické požadavky, dle projektové dokumentace.

V pořadí sedmá zformulovaná hypotéza byla ověřována za pomoci hledání odpovědi na dotaz, zda byly dodrženy veškeré technické požadavky, dle projektové dokumentace, v případě již provedené stavby, či zda je v plánu tyto dodržet. Hned 83 % odpovídajících uvedlo, že toto bylo nebo spíše bylo dodrženo, kdy pouze zanedbatelná 2 % respondentů uvedlo že ne, či spíše ne a 7 % na toto nemohlo odpovědět, neboť tuto skutečnost nevědělo. K tomuto lze také přičíst 7 % respondentů, kteří nechtěli uvést. Lze pouze konstatovat, že k takové odpovědi mohli mít nějaký důvod, mezi kterým mohlo být právě nedodržení těchto požadavků.

Autor na základě odpovědí vyvrací H7₀ a potvrzuje H7_A, tedy že ze strany respondentů byly striktně dodržovány technické požadavky, dle projektové dokumentace.

V současné době je dán předpoklad, že se začíná se stavbou již v době, kdy není ukončeno stavební řízení a vydáno stavební povolení. Staví se tzv. „černá stavba“.

H8₀: Respondenti nebudou počínat se stavbou bez ukončeného stavebního řízení.

H8_A: Respondenti budou počínat se stavbou bez ukončeného stavebního řízení.

Ověření osmé hypotézy provedl výzkumník položením dotazu, v jaké fázi byla samotná stavba zahájena, či v jaké fázi je v plánu stavbu respondentem zahájit. Na toto hned 68 % dotázaných odpovědělo, že až v době, kdy bylo vydáno stavební povolení. Dále 20 % odpovídajících uvedlo, že buď byla v jejich případě stavba zahájena po podání žádosti o vydání stavebního povolení nebo ještě před samotným podáním a 12 % na tuto otázku odpovědět nechtělo. I přes skutečnost, že bylo zjištěno, že někteří stavbu zahájili před vydáním povolení, lze prostým porovnáním hodnotit, že ve větší míře je jednání respondentů spíše v souladu se zákonem než naopak.

Dle tohoto zhodnocení výzkumník nemohl vyvrátit H8₀. Lze tedy konstatovat, že respondenti spíše se stavbou nezačínali, pokud nebylo ukončeno stavební řízení.

Je dán předpoklad, že za současné situace je vydání stavebního povolení komplikovanější bez souhlasu souseda.

H₀: Respondenti nebudou vnímat souhlas souseda s jejich stavbou jako komplikaci.

H_A: Respondenti budou vnímat souhlas souseda s jejich stavbou jako komplikaci.

Poslední, tedy devátá formulovaná hypotéza, byla ze strany autora ověřována položeným dotazem, který byl z části informativní, respektive, jaký mají odpovídající názor na možnost zjednodušení postupů v rámci stavebního řízení, a jejich urychlení, mimo jiné na základě souhlasu souseda se stavbou. Pro 19 % respondentů byla tato možnost spíše nebo rozhodně komplikací, kdy 24 % respondentů nedokázalo odpovědět, ale naopak 57 % respondentů tuto možnost vnímalo jako přínosnou, i přes skutečnost, že nevědí, jak budou sousedé reagovat.

Na základě výše uvedeného nelze tedy vyvrátit H₀. Respondenti, účastníci se výzkumného šetření, nevnímají souhlas souseda s jejich stavbou jako komplikaci.

5 Výsledky a diskuse

V této kapitole jsou autorem rozvedeny nejdůležitější poznatky a výsledky, ke kterým došel při vypracování této diplomové práce. Tato kapitola je rozdělena na dvě části, a to část, která se váže k teoretické části vypracované práce a dále část, která se váže k praktické části práce. V obou částech autor diskutuje zjištěné poznatky a poskytuje vlastní pohled a doporučení, která dle jeho názoru mohou být využitelná pro oblast stavebního řízení.

5.1 Výsledky a diskuze k teoretické části

Výzkumník v této části práce došel k názoru, že problematiku oblastí stavebního zákona č. 183/2006 Sb., zejména v oblasti výstavby rodinných domů jsou především toliko potřebná vyjádření dotčených orgánů, kterých je mnohdy nepřehledné množství. Vyžadovaná vyjádření se liší na základě typu daného pozemku, který stavebník vlastní, druhu stavby, kterou hodlá postavit či vybraného území. V tomto ohledu tak docházelo k zdlouhavému a mnohdy nekonečnému čekání na jejich vyjádření a tím prodloužení celého stavebního řízení, jelikož lhůta pro rozhodnutí nebyla ve správním řádu časově ohraničena, ale byla definována pouze jako přiměřená. Přínosem, které vedlo k jakémusi časovému ohraničení této doby, byla novelizace zákonem č. 403/2020 Sb.¹⁴⁹. Tímto byla implementována do § 149 odstavce 4 lhůta 30 dní závazná doba pro vydání závazného stanoviska od dotčených orgánů s účinností od 1.1.2021 (viz podkapitola 3.2.1).¹⁵⁰ Nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., tyto změny zachovává a dále má přinést v této oblasti pokrok a zrychlení ve formě zavedení portálu stavebníka (viz kapitola 3.5) a princip vázanosti vyjádření dotčených orgánů (viz kapitola 3.4). Bude-li uvedený portál stavebníka doveden do proklamovaného stavu, bude to mít zásadní význam v oblasti zefektivnění a urychlení stavebního řízení.

Efektivní krok v oblasti výstavby rodinných domů byl učiněn postupně novelizacemi stavebního zákona č. 183/2006 Sb. V této oblasti přinesl posun hlavně zákon č. 350/2012 Sb., např. § 94a společné územní a stavební řízením viz podkapitola 3.3.3.3 (součást přílohy č. I), další pozitivní změna přišla se zákonem č. 225/2017 Sb., kterým došlo ke zrušení omezení u jednoduchých staveb daného m² v § 104 odstavce 1 písm. a) celkové zastavěné plochy dané 150 m² s účinností od 1.1.2018 (viz příloha č. IV). Vlivem těchto změn má

¹⁴⁹ Zákon č. 403/2020 Sb., zákon, kterým se mění zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

¹⁵⁰ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

stavebník možnost získat stavební povolení Územním souhlasem a Ohlášením (viz podkapitola 3.3.4.1). V novém stavebním zákoně č. 283/2021 Sb., jsou tyto kroky zjednodušeny, kdy již nebude potřeba žádat o formu umístění a povolení, ale pouze o rozhodnutí o povolení stavby (viz podkapitola 3.6.5.1). Pro praxi to bude znamenat sjednocení povolovacích procesů v jeden a po právní stránce bude vyloučen princip redundance tedy zásady nevytváření nadbytečných ustanovení v oblasti nynější volby z nabízených variant povolovacích procesů. Pro stavebníka, který bude mít řádně zpracovanou projektovou dokumentaci a kladná stanoviska od dotčených orgánů bude vyřízení stavebního povolení snadno a rychle dosažitelné.

5.2 Výsledky a diskuze k praktické části

V předchozí kapitole č. 4 byly pro sběr dat kvalitativní formou výzkumného šetření stanoveny oblasti výzkumu, které autor definoval za účelem naplnění prvního dílčího cíle této práce, kterým je zjištění názorů zainteresovaných osob na změny procesů stavebního řízení z hlediska jeho zefektivnění a urychlení. K tomuto tedy byl autorem této práce zpracován dotazník, kdy tento je blíže rozveden v předchozích kapitolách. Pro získání dat kvantitativní formou výzkumného šetření byly formulovány hypotézy, které výzkumník definoval za účelem naplnění druhého dílčího cíle, kterým je vyhodnocení názorů odborné veřejnosti na právní úpravu v novém stavebním zákoně. Získaná data byla, po provedení výzkumného šetření, uspořádána do celků, a to za účelem následného vyhodnocení a zpřehlednění. Součástí této kapitoly je taktéž diskuze na toto téma z hlediska plánovaných změn, v kontextu se zjištěním názorů respondentů i samotného autora.

Použitím metody dotazníkového šetření bylo položeno několik otázek, které se svým obsahem vztahovaly k naplnění cíle vedoucího k zjištění názorů zainteresovaných osob na změny procesů stavebního řízení z hlediska jeho zefektivnění a urychlení. Předpokladem při tvorbě dotazníku bylo povědomí dotázaných o stavebním zákoně, jejich orientace v krocích a požadavcích souvisejících se stavebním řízením. Otázky byly formulovány tak, aby jim respondent co nejlépe porozuměl a dokázal snadno odpovědět na možná úskalí spojená s vyřízením jeho žádosti o stavební povolení. Autor se zejména snažil o to, aby v případě, že respondenti nebudou mít povědomí o nové legislativě stavebního zákona, dokázali odpovědět na otázky spojené se změnou procesů a zjednodušením vyřízení stavebního povolení, které nová legislativa přinese.

Jedním z názorů, a dá se říci, že i problémů, který byl výzkumem zjištěn, je skutečnost, že účastníci stavebního řízení vnímají množství dotčených orgánů, které musí zpravidla oslovit v rámci dokladové části stavebního řízení (viz podkapitola 3.2.1), a bez jejichž kladného stanoviska jim nebude záměr povolen, jako vysoké, kdy jim připadá, že těchto orgánů je mnoho či více, než by muselo. K tomuto zjištění došla ve své práci také Novotná¹⁵¹, která právě vysoké množství dotčených orgánů označuje jako zásadní problém pro stavebníky, jelikož tito musí doložit i několik desítek povolení a vyjádření. Nová právní úprava (viz podkapitola 3.4.3) cílí na vyřešení tohoto problému způsobem, že umožňuje podání jedné žádosti k příslušnému dotčenému orgánu o vydávání koordinovaného stanoviska. To se týká zejména orgánu životního prostředí, který zahrnuje mnoho odborů dohlížejících na plnění podmínek, v oblasti ochrany přírody. Výsledkem bude, že žadatel dostane od všech orgánů vyrozumění ve stejnou chvíli a ve stanovené lhůtě 30 dní, pokud nebude stavební orgán vyžadovat nějaké doplnění. Jak vyplývá z dotazníkového šetření, žadatelé uvádí, že čekací doba na vydání stanoviska dotčených orgánů je vyšší, než je zákonná lhůta, která může být mnohdy oddalována právě velkou zatížeností samotných úřadů. K zmíněným problémům a jejich eliminaci, zejména v podobě urychlení celého stavebního řízení, jistě přispěje zavedení portálu stavebníka, tedy webových stránek, přes které bude umožněno v rámci podávání žádosti o stavební povolení, automaticky žádat o vydání stanovisek dotčené orgány. Účastník řízení bude mít na stránkách přehled o učiněných postupech a v případě potřeby doplní nedostatky v žádosti. Bude již pak na jeho vlastní iniciativě, jak rychle případný problém vyřeší a doloží vše potřebné. Z odpovědí respondentů dále vyplynulo, že digitalizaci hodnotí kladně, přičemž se autor domnívá, že tímto krokem nový stavební zákon dozajista přispěje k urychlení celého řízení, neboť dojde mimo jiné k eliminaci vyřizování žádostí pouze v úřední hodiny. Na druhou stranu je otázkou, kdy se této změny lidé dočkají, jelikož: „*kompletní digitalizace stavebního řízení pak bude dokončena do poloviny roku 2023.*“¹⁵²

V případě výstavby rodinného domu si aktuálně žádá stavebník o povolení stavby tzv „ohlášením“, kdy k tomuto musí doložit na situačním výkresu podpis souseda, předem si může zajistit vyjádření dotčených orgánů nebo je má možnost vyřídít současně s ohlášením.

¹⁵¹ Novotná J., 2007/ 2008. *Stavební řízení. Bakalářská práce.* Právnická fakulta Masarykovy Univerzity- Katedra práva životního prostředí a pozemkového práva, s. 37

¹⁵² Ministerstvo pro místní rozvoj 27.3.21 Dostupné z [www: https://www.mmr.cz/cs/ostatni/web/novinky/klara-dostalova-digitalizace-stavebniho-rizeni-spo?feed=AllPageFefed](https://www.mmr.cz/cs/ostatni/web/novinky/klara-dostalova-digitalizace-stavebniho-rizeni-spo?feed=AllPageFefed)

Pokud nastane problém se sousedy, volbou je žádost o vydání stavebního povolení. S účinností stavebního zákona č. 283/2021 Sb., je namísto ohlášení a stavebního povolení zaveden pojem jednotné stavební řízení (zahrnuje jak územní, tak stavební řízení, obstarání závazných stanovisek od dotčených orgánů a výstupem je jedno razítko, podkapitola 3.6.5.1). Toto bylo ze strany respondentů hodnoceno kladně, přičemž nevnímají získání souhlasu souseda s jejich plánovanou stavbou jako komplikaci. Pro takové nová právní úprava zákona přináší možnost žádat pro výstavby rodinných domů o zrychlené řízení. I přesto skutečnost, že jen nepatrná část respondentů uvedla, že počala nebo plánuje počít s výstavbou před získáním stavebního povolení nebo žádá o stavební povolení dodatečně, bude dle názoru autora tento krok rozhodně přínosem, kdy toto může v důsledku vést ke snížení stavby tzv. na černo.

Se stavebním řízením je spjatá dokumentace území. Tato je pro výstavbu rodinných domů a dalších staveb podstatnou a nedílnou součástí. Bývá ve formě výkresové či mapové, a je doplněna územně plánovacími podklady. Jak z výzkumu vyplynulo, odpovídající se touto dokumentací řídí, využívají možnosti do ní nahlédnout a plánují dle podmínek zde uvedených svůj dům nebo stavbu. Pro některé části a pozemky žádné podmínky stanoveny být nemusí, ale jsou i takové, kde je potřeba stavbu přizpůsobit mnohdy i náročnějším požadavkům. Dle získaných stanovisek respondentů, musela zhruba polovina respondentů řešit alespoň jednu podmínku, která byla vyžadována na základě územního plánu v dané lokalitě. Taková data jsou již v dnešní době zpřístupněna skrze portál stavebníka, nebo v rámci stránek daného města či kraje. Nová úprava stavebního zákona v této oblasti cílí především na zdokonalení těchto plánů, a to za pomoci dostupných informačních technologií (kapitola 3.5), jejich automatickou aktualizací, v případě prováděných změn, a hlavně jejich pravidelnou aktualizací, v horizontu každých 4 let. Výzkumník dodává, že vzhledem ke skutečnosti, že velká většina respondentů opravdu možnost nahlédnutí do územních plánů využívá, je jejich neustálá inovace a co nejjednodušší zpřístupnění veřejnosti, bezesporu na místě.

V souvislosti s celosvětovým trendem na neustálé snižování emisních nároků, se tento směr nevyhnul ani rodinným domům. Každá stavební dokumentace, v rámci technických požadavků na stavbu (viz podkapitola 3.6.1), musí mít zpracován energetický štítek, který vypočítá kompetentní osoba z údajů projektové dokumentace, a to dle typu zateplení, vytápění, okenních skel atd. Dle toho, co stavebník plánuje užít, sem pak dále odvíjí

i konečná cena domu. Výzkumník tedy oprávněně předpokládal, že ze strany stavebníků bude docházet k neúplnému dodržování postupů a technických požadavků, dle projektové dokumentace, kdy se však toto provedeným šetřením nepotvrdilo. Velká část respondentů naopak uvedla, že postupovala v souladu s projektovou dokumentací.

Neboť byl zjištěn názor těch, co stavěli či plánují stavět, na změny procesů stavebního řízení, přičemž tyto změny jsou navíc z jejich strany hodnoceny kladně. Dá se shrnout, že taktéž kvůli ulehčení stavebního řízení samotným lidem, přišel zákonodárce s takovou novelou, po které bylo voláno již dlouhou dobu.

Jak již bylo uvedeno výše bylo druhým dílčím cílem stanovené vyhodnocení názorů odborné veřejnosti na právní úpravu v novém stavebním zákoně. K naplnění tohoto cíle bylo použito kvalitativní formy výzkumného šetření a to, že byly vedeny rozhovory s úředníky, projektanty a stavbyvedoucími.

Z rozhovoru s úředníky vyplynulo že je nová právní úprava stavebního řízení (viz kapitola 3.4 a podkapitola 3.6.6) doposud nijak významně nezajímá. Dle jejich názoru není nijak důležité v současné době, kdy ještě tento nový zákon nenabyl účinnosti, se s tímto blíže seznamovat, neboť jsou přesvědčeni, že plánovaná účinnost bude z jejich pohledu oddálena. Samozřejmě jsou srozuměni vzhledem ke své pozici o tom, že nový stavební zákon je v platnosti. Výzkumník se domnívá, že i přes tento malý výzkumný vzorek tento názor jistě sdílejí i kolegové těchto dvou respondentů. Zákonodárce by měl tuto jakousi právní nejistotu, z pohledu pracovníků stavebních úřadů vzít na vědomí a dostát tomu, aby nový stavební zákon vstoupil v účinnost. S tímto souvisí i problematika vlastního seznamování úředníků s danou legislativou, kdy bylo zjištěno, že v jejich profesi absentuje jakási metodika, jak jej vykládat. Bylo jimi uvedeno, že si jej ve větší míře musejí nastudovat sami, přičemž pak sami zjišťují, že jej každý z nich vykládá rozdílně. K tomuto závěru dospěla ve své diplomové práci i Holíková¹⁵³, neboť uvádí, že stavební zákon vnímá složitě, přičemž jej stavební úřady vykládají nesprávně, kdy k tomuto podotkla, že dva stavební úřady se v interpretaci zákona naprosto odlišují. V tomto ohledu výzkumník uvádí, že by nebylo od věci, aby například nadřízené orgány provedly ve věci hlubší průzkum, analýzu nebo zhodnocení problematických rozhodnutí a přijali opatření např. v podobě pravidelných školení nebo vydání ucelené metodiky. Tento problém je vážnější zejména na menších

¹⁵³ Holíková, B., 2016. *Stavební řízení a ohlašování staveb*. Praha: Vysoká škola CEVRO Institut-Katedra soukromého práva. s. 63

pracovištích, jejichž spádová oblast je navíc široká. Úředníci uvedli, že jakousi formu školení mají možnost absolvovat, ale jedná se většinou o čtení zákona jako takového, kdy toto si dle názoru úředníci mohou přečíst sami a nic přínosného jim to nedává.

Na základě rozhovoru s úředníky vyplynulo že vnímají negativně personální stránku jejich úřadu. Toto zejména dávali do kontextu se lhůtami, kterými jsou vázání stavebním zákonem zejména v rámci územního plánování. Oba respondenti shodně uváděli, že jsou jejich úřadem dodržovány, kdy však dochází k situacím, že dojde ke zpoždění jeden maximálně dva dny. Přičemž ze strany úředníků vyplynulo, že ví o pracovištích s velkým počtem spádových oblastí, kde úředníci i přes jejich snahu nezvládají stanoviska vydávat v zákonem stanovené lhůtě. Autor této práce uvádí, že je tedy zřejmé, že personální stránka stavebních úřadů nebude nijak uspokojivá, a proto by jistě tento problém pomohlo vyřešit posílení řad úředníků.

Další problematika, která byla v rozhovorech rozvedena je plánovaná digitalizace stavebního řízení (viz kapitola 3.5). V této věci byly zjištěny dva protichůdné názory na toto téma, jelikož jeden z respondentů byl mladší generace na větším pracovišti, přičemž druhý byl podstatně starší, navíc z pracoviště, kde tuto agendu vykonával pouze on sám. Mladší z respondentů se k otázce digitalizace vyjádřil kladně, zejména z důvodu, že ho technika zajímá i v rámci osobního života, přičemž na pracovišti jsou na toto i technicky vybaveni. Tento dále uvedl, že jeho starší kolegové se k plánované digitalizaci staví skepticky a nejsou schopni přijmout tu skutečnost, že by jim to mohlo jakkoli ulehčit jejich práci. Toto ostatně v rozhovoru potvrdila druhá respondentka, která jak již výzkumník uvedl byla starší generace a byla shodně s názory starších kolegů mladšího respondenta. Tato navíc zmínila, že si plánovanou digitalizaci nedovede představit, jelikož její úřad na toto není ani technicky vybaven. Opět zmínila nepříznivou personální situaci, tedy to, že by potřebovala dalšího kolegu.

V otázce na jednodušší a rychlejší získání povolení pro výstavbu rodinných domů se úředníci shodli, že již teď je řízení v rámci výstavby rodinných domů jednodušší, nejde s řízením, ale jde s územním souhlasem a ohlášením stavby.

Co se týče respondentů z řad projektantů, kteří se účastnili rozhovorů, tito taktéž vědí o nové právní úpravě ve stavebním řízení, ale i oni se vyjadřují skepticky vzhledem k jejich zkušenostem s mnohými novelizacemi, které probíhali v minulosti a vedly pouze k tomu, že

do procesu stavebního řízení vnesly mnohdy pouze zmatek. Jejich názor se shoduje i v tom, že nový stavební zákon nenabyde účinnosti tak jak je to avizováno (viz podkapitola 3.4.2).

Projektanti hodnotili velmi přínosně digitalizaci stavební agendy, která jim usnadní v mnoha oblastech jejich práci (viz kapitola 3.6 a 3.7). Zejména se to bude týkat možnosti nahrát projektovou dokumentaci přes portál stavebníka do systému. K tomu jim postačí vyřízení digitálního autorizačního razítka. Nebudou tak muset tisknout vše do papírové formy a chodit s žádostí na úřad. Dále v rámci jednoho přístupového bodu tedy předmětného portálu stavebníka budou mít možnost oslovit dotčené orgány, pokud je o to investor požádá. K úpravě budoucího institutu vyžadování stanovisek od dotčených orgánů samotnými úředníky stavebního úřadu, přičemž tato povinnost odpadne samotným žadatelům, mají neutrální postoj. Nedokáží se jasně vyjádřit, zda toto vnímají jako přínos nebo negativum. Ze zvyku vědí, že je lepší předem dotčené orgány oslovit, aby měli povědomí, co po nich bude v rámci řízení vyžadováno a měli možnost vydání stanoviska ovlivnit ve prospěch zájmu, který mají. Tedy bezproblémový průběh vydání rozhodnutí. Projektanti k tomuto podotýkají, že vidí problém i v tom, že samotný úředníci jsou zahlceni množstvím administrativních úkonů a nebudou přistupovat k žádostem od dotčených orgánů pro každý projekt individuálně, vidí v tom spíše v budoucnosti automatizovaný přístup, což je diametrální rozdíl oproti přístupu, který mají oni. S tím souvisí i vydávání koordinovaného stanoviska, se kterým dle sdělení respondenta mají někteří úředníci dodnes problém a vyžadují proto podávání jednotlivých žádostí v rámci jednoho úřadu zvlášť. V kontextu těchto zjištění je k zamyšlení, že princip koordinovaného stanoviska, jakožto institutu popsala ve své diplomové práci i Suchoňová¹⁵⁴, kdy uvedla že v rámci jedné podané žádosti o stavební povolení, by mělo být zajištěno získání veškerých nutných stanovisek dotčených orgánů, ale jak autor této práce zjistil, do současné doby s tím je na některých stavebních úřadech problém.

Projektanti i úředníci se v rámci rozhovorů vyjadřovali ke zpracování územních plánů, (kapitola 3.7) kdy se kladně vyjádřili zejména k proklamované pravidelné aktualizaci územních plánů v horizontu každých 4 let, neboť v současné době dochází k tomu, že jsou tyto již zastaralé a jsou zde vyznačena již neexistující situace, nebo naopak dochází k situacím, že zde právě není vyznačeno to, co by zde právě mělo být. Může se jednat

¹⁵⁴ Suchoňová, V., 2014. *Stavební povolení. Diplomová práce*. Plzeň: Západočeská univerzita v Plzni-Fakulta právnická, s. 61

například o dávno neexistující cesty, zrušená elektrická vedení, chybějící zakreslení inženýrských sítí apod. I sám autor v tomto opatření, tedy že bude s pravidelností 4 let územní plán aktualizován vidí zásadní přínos. V současné době se tato problematika řeší vyžádáním podrobné plánovací dokumentace k příslušnému pozemku či parcele. V důsledku toto znamená zbytečnou ztrátu času a další úkony navíc, která tímto opatřením odpadnou.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem zjištěným v rámci vedených rozhovorů byly zjištěny názory úředníků a projektantů na vybrané oblasti plánované úpravy stavebního zákona, přičemž došlo k jejich zhodnocení.

6 Závěr

Hlavním cílem této diplomové práce bylo analyzování a vyhodnocení zásadních změn současného stavebního práva, v kontextu úprav, ke kterým dojde nabytím účinnosti stavebního zákona č. 283/ 2021 Sb., stavební zákon, a to se zaměřením na výstavbu rodinných budov a budov pro rodinnou rekreaci.

V teoretické části byly analyzovány vybrané paragrafy současného stavebního zákona, přičemž byly autorem předestřeny problematické oblasti této legislativy a zmíněné zde byly úpravy vedoucí ke zjednodušení a zefektivnění stavebního práva, ke kterým došlo postupně novelizacemi stavebního zákona (viz kapitola 3.2 a 3.3). Stejným způsobem bylo postupováno u nového stavebního zákona, kdy autor vybral opět paragrafy tak, že došlo ke srovnání změn, které mají vstoupit v účinnost. Zejména se jednalo o problematiku organizace a výkonu veřejné správy, dotčených orgánů státní správy, nástrojů k prosazení cílů a úkolů územního plánování, některé vybrané správní postupy směřující k vydání stavebního povolení, výběr ustanovení stavebního řádu a informační systém státní správy (viz kapitola 3.4, 3.5 a 3.6). Při tomto postupu bylo také zjištěno, že došlo i k úpravě v oblasti struktury jednotlivých Částí a Hlav zákona.

O dlouho očekávaném přínosu vedoucího ke zjednodušení stavebního zákona se dá hovořit v některých ohledech, které se staly realitou. Je to především ve vymezení doby pro vydávání stanovisek dotčených orgánů. Ani v tomto ohledu však nelze uspokojit všechny žádosti. Tato změna vede především k usnadnění výstavby rodinných domů zejména tam, kde jsou všechny podklady pro stavební řízení v souladu s požadavky stavebního zákona. Pokud jde o nejdůležitější poznatky zjištěné touto diplomovou prací, pak se zejména jedná o negativní zjištění, že nejsou doposud zákonné lhůty ze strany dotčených orgánů dodržovány. Autor si v žádném případě nemyslí, že se jedná primárně o chybu pracovníků či úřadu jako takového, ale spíše chybu v celkovém systému. S ohledem na zjištěné informace od respondentů je toto dáno zejména z důvodu personálních nedostatků. Jak již bylo zmíněno, bylo by jistě vhodné zaměřit se na doplnění personálních stavů těchto orgánů. K nápravě ve směru urychlení výstavby došlo také ve zkrácení lhůty v oblasti požadavků na územní změny a to ze 6 let na 4 roky (viz podkapitola 3.3.2). Provedenými novelizacemi a změnami ve stavebním zákoně není možné uspokojit požadavky všech subjektů, je však vždy potřeba najít kompromis. Na základě provedeného výzkumu lze uvést, že pokud stavebník či projektant požádá o písemnou informaci k územnímu plánování a touto se řídí,

stavební úřad projekt povolí. V novém stavebním zákoně č. 283/2021 Sb., znění cílů a úkolů oproti stávajícímu zákonu bylo přepracováno, stále se ale jedná o problematickou oblast, kdy toto znění bylo koncepčně upraveno a možná bude novelizací provedená další úprava viz příloha č. VI. Jedná se o právně složitou oblast, která chrání veřejný zájem. Najít shodu mezi subjekty stavebního řízení, tak aby bylo vyřešeno funkční využití území, docházelo by k vyváženému růstu a rozvoji, a nebyla by poškozena budoucí generace je otázkou lidské rozmanitosti a charakterových vlastností.

V oblasti výstavby rodinných domů se s novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., dočkáme dále přínosné změny v oblasti sloučení územního a stavebního řízení v jedno (viz kapitola 3.6), s tím souvisí dlouho očekávaná digitalizace stavebního úřadu. Tato je zatím v přípravném procesu (viz kapitola 5.2). Při jejím zavedení bude zajisté potřeba zpočátku řešit nedostatky, avšak výzkumem bylo zjištěno, že tato změna je vítána a do budoucna by měla přispět k provázanosti potřebných vyjádření od dotčených orgánů, poskytnout kvalitně zpracované územní plány a aktuální informace k těmto plánům. Zavedení plné digitalizace stavebního řízení bude zajisté třeba propojit s osvětou, zejména mezi starší generací úředníků (viz kapitola 5.2).

Touto prací byl také zjištěn nejistý stav v oblasti výkladu stavebního práva ze strany jednotlivých úředníků a jejich úřadů, přičemž je na místě toto sjednotit např. lepší výkladovou metodikou. Na místě je možné i uvažovat o zajištění školení, které je dost dobré představit si i ve formě vzdáleného přístupu. Autor si myslí, že by úředníci jistě uvítali, kdyby takové zdokonalení, ve své profesi, mohli absolvovat i z pohodlí domova, či své kanceláře. Autorovi samotnému se osvědčilo, že v jeho vlastní profesi existuje forma vzdáleného přístupu k výukovým materiálům, doplněných názornými videoukázkami a prezentacemi, přičemž je zde dána možnost své znalosti následně nezávazně otestovat. V tomto ohledu by mohlo být postupováno i se zacílením na úředníky stavebních úřadů.

Určitou kritickou výhradu, které si je autor vědom, lze mít k tomu, že výzkumný vzorek nebyl v zásadě velký. Přesto jím byla zjištěna potřebná data a měl svou jistou vypovídající hodnotu. Na daný výzkum lze tak navázat při dalších případných šetřeních v jednotlivých regionech a celé České republice.

7 Seznam použitých zdrojů

Použitá literatura:

ADÁMKOVÁ, Petra. *Stavba a nový občanský zákoník: přehledné srovnání staré a nové úpravy v oblasti věcných práv s dopadem na stavební činnost v České republice*. Praha: Pro Českou komoru autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě vydalo Informační centrum ČKAIT, 2013. 85 s. ISBN 978-80-87438-43-5

BLAŽEK, Jiří. *Stavební zákon: s komentářem a souvisejícími předpisy., 5. aktualizované vydání*. Olomouc: ANAG, [2019]. 358 s. ISBN 978-80-7554-225-0

ČKAIT. *Vybrané předpisy stavebního práva*. Praha: Informační centrum ČKAIT, [2013]. Základní knižnice odborných činností ve výstavbě (ČKAIT). 432 s. ISBN 978-80-87438-42-8

Dashöfer Holding Ltd. Zypern, 2021. *Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon*. Praha: Verlag Dashöfer. 122 s. ISBN 978-80-7635-078-6

MACHAČKOVÁ, Jana a kol. *Stavební zákon: komentář*. 3. vydání. V Praze: C.H. Beck, 2018. Beckova edice komentované zákony. 1200 s. ISBN 978-80-7400-558-9

MAREK, Karel a Petr PRŮCHA. *Stavební právo veřejné a soukromé podle úpravy závazků v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-79-3

Stavíme bez chyb, pokut a penále: stavební povolení, územní rozhodnutí, kolaudační rozhodnutí, užívání stavby, projektová dokumentace, koordinace bezpečnosti. Český Těšín: Poradce, 2016. 368 s. ISBN 978-80-7365-375-0

ÚZ č. 1443. *Nový stavební zákon od 1.7.2023*. Brno: Sagit. [21-08-09]. 128 s. ISBN: 978-80-7488-480-1

Zákony IV/2021: úplných znění zákonů z oblasti stavebního řízení, katastru nemovitostí, bydlení a požární bezpečnosti a souvisejících předpisů k 1.1.2021. Český Těšín: Poradce, 2021. 128 s. ISSN 1802-8292

Použité právní předpisy:

Usnesení č. 2/1993 Sb., Usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku České republiky

Vyhláška č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby

Vyhláška č. 268/2009 Sb., vyhláška o technických požadavcích na stavby

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebním řádu

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

Zákon č. 183/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Zákon č. 225/2017 Sb., zákony, kterými se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)

Zákon č. 350/2012 Sb., zákon, kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Zákon č. 39/2015 Sb., Zákon, kterým se mění zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

Zákon č. 403/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

Ostatní zdroje:

Česká advokátní komora, *Advokátní deník*. [online]. [cit. 12.08.2022]. Dostupný z www: <<https://advokatnidenik.cz/2019/10/30/ve-vyrizeni-stavebniho-povoleni-ceska-republika-klesla-podle-svetove-banky-na-157-misto-na-svete/>>

Česká advokátní komora. *Bulletin advokacie*. 2020. [cit. 18.8.2022]. Dostupné z www: <https://advokatnidenik.cz/wp-content/uploads/BA_03_2020_web.pdf>

Důvodová zpráva k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon. [24.8.2020]. 125 s., [cit. 12.8.2022]

Evropská Komise. DG Reform & Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: *Návrh legislativních změn v rámci reformy v oblasti územního plánování*. Deloitte. [online]. Duben 2021. [cit. 12.12.2022]. Dostupné z www: <https://mmr.cz/getmedia/29b25dc6-b2ff-43ca-b8fe-94fbf0e019eb/Deloitte_DG_REFORM_reform_proposal_D2-2_table_CZ_v10.pdf.aspx?ext=.pdf>

Holíková, B., 2016. *Stavební řízení a ohlašování staveb*. Praha: Vysoká škola CEVRO Institut-Katedra soukromého práva

Hospodářská komora České republiky, *Věcný záměr, Rekodifikace veřejného stavebního práva*. [14.12.2018]. 201 s., s. 11-12. [cit. 12.8.2022]. Dostupný z www: <https://www.ckait.cz/sites/default/files/vecny_zamer_rekodifikace_stavebniho_prava_14122018.pdf>

Kovanda L. *Analýza: Jak může nový stavební zákon ovlivnit budoucnost země*. [online]. 8.10.2020. s. 5. 8 s. [cit. 2022-12-11]. Dostupné z www: <<https://www.mmr.cz/getmedia/93ad2a99-e00b-4d98-8482-3bca8bfcd42a/Analyza-stavebni-zakon-Kovanda-final.pdf.aspx?ext=.pdf>>

Kupka M., Časopis stavebnictví. *Digitalizace stavebního řízení: krok dopředu, nebo do tmy?* [online] 22.6.2021.[cit. 12.12.2022]. Dostupné z www: <<https://www.casopisstavebnictvi.cz/clanky-digitalizace-stavebniho-rizeni-krok-dopredu-nebo-do-tmy.html>>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Dokumentace programu 11753 Podpora územně plánovacích činností obcí.* [online]. [cit. 30.10.2022]. Dostupné z www: <<https://mmr.cz/cs/narodni-dotace/podpora-uzemniho-planovani-a-architektonicky-ch-uzemni-plany-pro-obce/uzemni-plan-2020>>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Územní plán 2020.* [online]. [cit. 30.10.2022]. Dostupné z www: <<https://mmr.cz/getmedia/9eb30833-448a-4353-8d22-0562be705b45/Uzemni-plan-2020-schvalene-zadosti.pdf.aspx?ext=.pdf>>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Vláda dnes schválila návratnou finanční výpomoc na odstranění staveb ohrožující životy lidí. Object moved.* [online]. Copyright ©2022 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, všechna práva vyhrazena [cit. 30.10.2022]. Dostupné z www: <<https://www.mmr.cz/cs/ostatni/web/novinky/vlada-dnes-schvalila-navratnou-financni-vypomoc-na>>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Vyhodnocení vlivů návrhu aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje ČR na udržitelný rozvoj území.* [online]. [cit.23.1.2023]. 307 s. Dostupné z www: <https://www.mmr.cz/getmedia/e13bda43-6f61-4be1-af22-c744ab86fd9b/VI_Vyhodnoceni-vlivu-na-udrzitelny-rozvoj-uzemi_Aktualizace_c-4_PUR_CR.pdf.aspx?ext=.pdf>

Ministerstvo vnitra ČR. *Dopadová studie: Rekodifikace stavebního práva institucionální změny.* Listopad 2019. [online]. [cit. 12.12.2022]. 72 s. Dostupné z www: <file:///C:/Users/42060/AppData/Roaming/Microsoft/Windows/Network%20Shortcuts/4_Dopadov%C3%A1_studie_rekodifikace_stavebn%C3%ADho_pr%C3%A1va_.pdf>

Novotná J., 2007/ 2008. *Stavební řízení. Bakalářská práce.* Právnická fakulta Masarykovy Univerzity-Katedra práva životního prostředí a pozemkového práva

Posuzování vlivů na životní prostředí. *Právní předpisy ES. Směrnice 2001/42/ES (Směrnice SEA).* [online]. [cit. 10.11.2022]. Dostupné z www: <http://www.sgpstandard.cz/editor/files/on_line/ziv_prostr/demo/posuz_zp/1_3_po_eu.htm>

Suchoňová, V., 2014. *Stavební povolení. Diplomová práce.* Plzeň: Západočeská univerzita v Plzni-Fakulta právnická

Špalek R., Kuzmová E. *Urbanismus a územní rozvoj: Územní plánování podle nového stavebního zákona z pohledu ČKAIT.* Rocník XXV. Číslo 1/2022. [online]. [cit. 12.12.2022]. Dostupné z www: <<https://www.uur.cz/media/fauhwigb/07-uzemniplackait.pdf>>

Veřejný ochránce práv: Ombudsman. *Stanoviska 11. Odstraňování staveb.* [online]. [cit. 12.1.2023]. str. 17-24. 184 s. Dostupné z www: <https://www.ochrance.cz/vystupy/edice-standoviska/Sbornik_Odstranovani_staveb.pdf>

8 Seznam obrázků, tabulek, grafů a zkratk

Seznam obrázků

Obrázek 1 Soustava orgánů na úseku územního rozhodování a stavebního řádu dle zákona č. 183/2006 Sb.

Obrázek 2 Schéma procesu schvalování rodinného domu dle zákona č. 183/2006 Sb., SZ

Obrázek 3 Soustava orgánů státní stavební správy dle zákona č. 283/2021 Sb., SZ

Obrázek 4 Schéma postupu řízení o povolení záměru

Seznam tabulek

Tabulka 1 Nástroje územního plánování v zákoně č. 183/2006 Sb., SZ

Tabulka 2 Komparace rozdílů stavby na ohlášení a stavby vyžadující stavební povolení

Tabulka 3 Nástroje územního plánování definované v zákoně č. 283/2021 Sb., SZ

Tabulka 4 Doplněné součásti žádosti v řízení o povolení záměru

Tabulka 5 Porovnání otázky složitosti stavebních procesů vs volba způsobu vyřizování stavebního povolení

Tabulka 6 Délka vyřízení žádosti o stanovisko u dotčeného orgánu v porovnání s typem stavby respondenta

Seznam grafů

Graf 1: Věková kategorie a pohlaví

Graf 2: Povědomí respondentů o novém stavebním zákoně

Graf 3: Názor na úpravu řízení a jeho procesů

Graf 4: Názor na počty dotčených orgánů v řízení

Graf 5: Názor respondentů na jednání a vystupování úředníků v rámci stavebního řízení

Graf 6: Délka vyřizovaného povolení

Graf 7: Názor respondentů na digitalizaci stavebního řízení

Graf 8: Zájem respondentů o územní plán

Graf 9: Preferování výstavby energeticky úsporného rodinného domu

Graf 10: Dohled nad stavbou

Seznam použitých zkratk

ČR	Česká republika
EIA	posuzování vlivů na životní prostředí
EU	Evropská unie
JES	Jednotné environmentální stanovisko
NKÚ	Nejvyšší stavební úřad
NSÚ	Nejvyšší správní úřad
SZ	Stavební zákon
RD	Rodinný dům
SÚ	Stavební úřad
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
DO	Dotčené orgány

9 Přílohy

- Příloha I** Novela zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v kontextu zásadních změn učiněných zákonem č. 350/2012 Sb., v těchto bodech:
- Příloha II** Zákon č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a dalších souvisejících zákonů
- Příloha III** Dotčené orgány v ČR ve vztahu k stavebnímu zákonu – územní plánování
- Příloha IV** Paragrafové znění staveb nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení staveb a staveb, u kterých postačí ohlášení
- Příloha V** Formuláře dostupné ke stažení na odboru územního plánování a stavebního řádu v Ústí nad Labem
- Příloha VI** Srovnání cílů a úkolů územního plánování zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a zákona č. 283/2021 Sb., stavební řád a koncepční návrh cílů a úkolů územního plánování
- Příloha VII** Výčet drobných a jednoduchých staveb
- Příloha VIII** Komparace stavby na ohlášení a stavby vyžadující stavební povolení (rozdíly v obsahových částech vyznačeny kurzívou a podbarveny)
- Příloha IX** Současná právní úprava na úseku územního rozhodování a stavebního řádu
- Příloha X** Dotazník – Názor veřejnosti na úpravu stavebního zákona
- Příloha XI** Rozhovory

Přílohy

Příloha I *Novela zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v kontextu zásadních změn učiněných zákonem č. 350/2012 Sb., v těchto bodech:*

- **„Základní pojmy a jejich upřesnění:** ve zkratce § 2 odst. 7 definování „zastavěné plochy“, § 3 odst. 5 stavebním záměrem se rozumí stavba, změna dokončené stavby, terénní úprava, zařízení nebo údržba. a „výrobek, plnicí funkci stavby“. Nový § 13a: kvalifikační předpoklady úředníků pro výkon činnosti na obecním stavebním úřadě na úseku územního rozhodování a stavebního řádu.
- **§ 37 Návrh zásad územního rozvoje,** pořídí krajský úřad na základě zadání nebo zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje. K návrhu zásad územního rozvoje krajský úřad zajistí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Pokud návrh zásad územního rozvoje obsahuje podmínky pro pořízení a vydání regulačního plánu, které jsou návrhem jeho zadání, a tento regulační plán bude nahrazovat rozhodnutí o umístění záměru, který je předmětem posuzování vlivů na životní prostředí, ...
- **§ 38 Krajský úřad vyhodnotí výsledky projednání návrhu zásad územního rozvoje a zajistí řešení případných rozporů (§ 4 odst. 8).** Pokud návrh zásad územního rozvoje obsahuje varianty řešení, navrhne krajský úřad na základě vyhodnocení výsledků projednání a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zastupitelstvu kraje ke schválení výběr nejhodnější varianty, který může obsahovat i podmínky k její úpravě. V rozsahu, v jakém se tyto podmínky odchyľují od zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje, jsou její změnou. Zastupitelstvo kraje je při schvalování vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů. Na základě výsledků projednání, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a schválení nejhodnější varianty krajský úřad zajistí upravení návrhu. Dojde-li krajský úřad na základě výsledků projednání k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh zásad územního rozvoje, navrhne pokyny pro jeho zpracování. K návrhu pokynů si vyžádá stanovisko Ministerstva životního prostředí a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody, ...
- **§ 50 Návrh územního plánu – na základě schváleného zadání územního plánu nebo schválených pokynů pro zpracování návrhu územního plánu** pořizovatel pořídí pro obec zpracování návrhu územního plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává. Náležitosti obsahu viz § 19 odst. 2 ...
- **§ 51 Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání návrhu územního plánu a zajistí řešení případných rozporů (§ 4 odst. 8);** na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zajistí upravení návrhu. Pokud návrh územního plánu obsahuje varianty řešení, předloží pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zastupitelstvu obce ke schválení návrh výběru nejhodnější varianty, který může obsahovat i podmínky k její úpravě. V rozsahu, v jakém se tyto podmínky odchyľují od zadání územního plánu, jsou jeho změnou. Zastupitelstvo obce je při schvalování vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů ...
- **§ 67 Řízení o regulačním plánu – upravený a posouzený návrh regulačního plánu, dokumentaci vlivů a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou.** Veřejné projednání návrhu a dokumentace vlivů se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. K veřejnému projednání pořizovatel přizve jednotlivě obec, pro kterou je regulační plán pořizován, a dotčené orgány, a to nejméně 30 dnů předem. Nejpозději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit připomínky, ...
- **§ 68 Posouzení regulačního plánu pořizovatelem,** pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu regulačního plánu z podnětu v souladu s výsledky projednání; úpravu regulačního plánu na žádost zajišťuje na základě předání výsledků projednání žadatel. Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu regulačního plánu, pořizovatel si vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody ...
- **§ 71 Doba platnosti, změna a zrušení regulačního plánu,** doba platnosti regulačního plánu pořízeného z podnětu, který nenahrazuje územní rozhodnutí, se nestanovuje. Pokud se změní podmínky, za kterých byl regulační plán pořízen a vydán, zajistí příslušná obec nebo kraj jeho změnu nebo jej zruší. Ustanovení o nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem z podnětu platí 3 roky ode dne nabytí účinnosti, není-li v něm v odůvodněných případech stanovena lhůta delší, nejdéle však 5 let; doba platnosti může být v odůvodněných případech prodloužena změnou regulačního plánu v době jeho platnosti. Regulační plán však nepozbývá platnosti
 - a) bylo-li na základě žádosti podané v době platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo vzniklo-li na základě ohlášení stavebního záměru podaného v době platnosti právo stavbu provést, nebo

Zdroj: Zákon č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

- b) bylo-li v době platnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolení rozhodnutí nebo jiný úkon nevydává, nebo
 - c) vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době platnosti právo stavební záměr realizovat, anebo
 - d) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době platnosti uzavřena tato veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti.
- **§ 78 Zjednodušuje a zkracuje územní řízení, územní rozhodnutí lze nahradit územním souhlasem za podmínek uvedených v § 96 nebo veřejnoprávní smlouvou za podmínek uvedených v § 78a.** Územní rozhodnutí se nevydává, pokud jej nahrazuje regulační plán. Stavební úřad může vést společné územní a stavební řízení podle § 94a, jsou-li podmínky v území jednoznačné, zejména je-li pro území vydán územní plán nebo regulační plán. Stavební úřad může podle § 96a spojit vydání územního souhlasu se souhlasem s provedením ohlášeného stavebního záměru. Pokud je možné nahradit územní rozhodnutí veřejnoprávní smlouvou (§ 78a) a současně je možné nahradit stavební povolení veřejnoprávní smlouvou (§ 116), lze uzavřít veřejnoprávní smlouvu, která nahradí současně územní rozhodnutí a stavební povolení. Stavební úřad může v územním rozhodnutí u staveb a terénních úprav uvedených v § 104 odst. 1 písm. f) až i), jestliže to nevyklučuje povaha věci, ochrana veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů nebo ochrana práv účastníků řízení, stanovit, že k jejich provedení nebude vyžadovat ohlášení.
 - **§ 79 odstavce 2 až 5 rozšiřuje okruh staveb, ke kterým není třeba územní rozhodnutí ani územní souhlas.** Tyto lze realizovat bez předchozího projednání se stavebním úřadem. Rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas nevyžadují – součástí přílohy č. IV

Povinné ústní jednání zůstává pouze u záměrů posuzovaných ve zjišťovacím řízení, nebo u takových, na které se provádělo posuzování vlivů záměrů na životní prostředí; v ostatních případech může stavební úřad od ústního jednání upustit.

- **§ 81 Rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území,** stanoví podmínky pro změnu užívání stavby, která má vliv na životní prostředí nebo nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
- **§ 86 Žádost o vydání územního rozhodnutí** obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu základní údaje o požadovaném záměru, identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž se má záměr uskutečnit, uvedení osob, které mají vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, jestliže může být jejich právo územním rozhodnutím přímo dotčeno. K žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí
 - a) doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem,
 - b) závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů, nevydává-li se koordinované závazné stanovisko podle § 4 odst. 7 nebo o závazné stanovisko vydávané správním orgánem, který je příslušný vydat územní rozhodnutí,
 - c) stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,
 - d) smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury nebo plánovací smlouvy, vyžaduje-li záměr vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury,
 - e) dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí, která obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, výkresovou dokumentaci a dokladovou část.

Jestliže žadatel nemá vlastnické právo, smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemku nebo stavbě, předloží souhlas jejich vlastníka; to neplatí, lze-li pozemek nebo stavbu vyvlastnit. Stanoví-li tak zvláštní právní předpis, nebo pokud bude navrhovaný záměr svými negativními vlivy překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranici pozemku určeného k jeho realizaci, předloží žadatel současně žádost o vydání rozhodnutí o ochranném pásmu. Pokud žádost neobsahuje požadované náležitosti, stavební úřad vyzve žadatele k jejímu doplnění a řízení přeruší; usnesení o přerušení se oznamuje pouze žadateli. Pokud dokumentace pro vydání územního rozhodnutí není zpracována projektantem, stavební úřad řízení zastaví; usnesení o zastavení řízení se doručuje pouze žadateli. V případě řízení s velkým počtem účastníků se v žádosti o vydání územního rozhodnutí účastníci řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem záměru.

- **§ 87 Zahájení územního řízení** stavební úřad oznámí zahájení územního řízení a k projednání žádosti nařídí ústní jednání, a je-li to účelné, spojí jej s ohledáním na místě; oznámení o konání ústního jednání se doručí nejméně 15 dnů předem. Stavební úřad může upustit od ústního jednání, jsou-li mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru. Upustí-li stavební úřad od ústního jednání, stanoví lhůtu, do kdy mohou účastníci řízení uplatnit námitky a dotčené orgány závazná stanoviska; tato lhůta nesmí být kratší než 15 dnů. Oznámení o zahájení územního řízení a další úkony v řízení se doručují účastníkům řízení a dotčeným orgánům jednotlivě, nejde-li o řízení s velkým počtem účastníků; v řízení s velkým počtem účastníků se oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení doručují účastníkům řízení uvedeným v § 85 odst. 1 a v § 85 odst. 2 písm. a) a dotčeným orgánům jednotlivě. V případech záměrů posuzovaných ve zjišťovacím řízení, nebo pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, anebo záměrů umístovaných v území, ve kterém nebyl vydán územní plán, stavební úřad nařídí k projednání žádosti veřejné ústní jednání. Pro doručování oznámení o zahájení územního řízení a dalších úkonů v řízení se použije odstavec 1 obdobně; konání veřejného ústního jednání se oznamuje veřejnosti veřejnou vyhláškou, která musí být vyvěšena nejméně 30 dnů předem.

- *Po tuto dobu musí stavební úřad umožnit každému nahlédnout do podkladů pro vydání rozhodnutí. Žadatel zajistí, aby informace o jeho záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí, byla bezodkladně poté, co bylo oznámeno zahájení územního řízení a nařizeno veřejné ústní jednání, vyvěšena na místě určeném stavebním úřadem v oznámení, a to do doby konání veřejného ústního jednání.*
- **§ 94a upravuje podrobnější postup při sloučení územního a stavebního řízení, podá-li žadatel žádost o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení (dále jen „společné rozhodnutí“) a připojí společnou dokumentaci, je zahájeno společné územní a stavební řízení (dále jen „společné řízení“).** Společná dokumentace musí splňovat požadavky na dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí a požadavky na projektovou dokumentaci pro vydání stavebního povolení. Na obsah žádosti o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení se přiměřeně použijí ustanovení o žádosti o vydání územního rozhodnutí a žádosti o stavební povolení. Pokud povaha věci nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu společné řízení vylučuje, rozhodne stavební úřad o vyloučení povolení stavby ze společného řízení a stavební řízení přeruší do nabytí právní moci územního rozhodnutí. K projednání žádosti o vydání společného rozhodnutí stavební úřad nařídí ústní jednání, a je-li to účelné, spojí jej s ohledáním na místě; oznámení o konání ústního jednání se doručí nejméně 15 dnů předem. Pro uplatnění závazných stanovisek dotčených orgánů a námitek účastníků společného řízení se použijí § 89 a 114 obdobně. Stavební úřad může upustit od ústního jednání, jsou-li mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru. Upustí-li stavební úřad od ústního jednání, stanoví lhůtu, do kdy mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány závazná stanoviska; tato lhůta nesmí být kratší než 15 dnů. Oznámení o zahájení společného řízení a další úkony v řízení se doručují účastníkům řízení a dotčeným orgánům jednotlivě, nejde-li o řízení s velkým počtem účastníků; v řízení s velkým počtem účastníků se oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení doručují účastníkům řízení...
- **§ 95 Zjednodušené územní řízení,** stavební úřad rozhodne o umístění stavby, o změně využití území, o změně vlivu užívání stavby na území a o dělení nebo scelování pozemků ve zjednodušeném územním řízení, jestliže
 - a) záměr je v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše,
 - b) záměr nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí,
 - c) žádost je doložena závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů,
 - d) žádost je doložena souhlasem účastníků řízení, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám na nich, jež jsou předmětem územního řízení nebo mají společnou hranici s těmito pozemky; souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu.

Zjednodušené územní řízení nelze spojit se stavebním řízením. Pokud žádost nespĺňuje podmínky pro zjednodušené územní řízení, stavební úřad rozhodne usnesením o provedení územního řízení; toto usnesení se oznamuje pouze žadateli a nelze se proti němu odvolat. Lhůta pro vydání rozhodnutí začíná běžet od právní moci usnesení podle věty první.
- **§ 96a Společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru,** podá-li stavebník současně žádost o územní souhlas podle § 96 odst. 3 a ohlášení stavebního záměru podle § 105, které splňují požadavky, vydá stavební úřad společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru (dále jen „společný souhlas“). Stavební úřad při posuzování žádosti o územní souhlas a ohlášení stavebního záměru postupuje podle § 96 odst. 4 s přihlédnutím k § 106. Stavebník může ohlášený stavební záměr podle § 104 odst. 1 a 2 provést na základě společného souhlasu. Společný souhlas se doručuje stavebníkovi. Současně se společný souhlas doručí dotčeným orgánům, osobám uvedeným v § 96 odst. 3 písm. d) a v § 105 odst. 1 písm. f) a vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem. Místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, se souhlas doručí spolu s ověřenou dokumentací nebo projektovou dokumentací, vyjma staveb v působnosti vojenského nebo jiného stavebního úřadu, a stavebníkovi spolu s ověřenou dokumentací nebo projektovou dokumentací a štítkem obsahujícím identifikační údaje o ohlášeném stavebním záměru. Dojde-li stavební úřad k závěru, že žádost o územní souhlas nebo ohlášení stavebního záměru nespĺňuje podmínky pro vydání územního souhlasu nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru, nebo mohou být přímo dotčena práva dalších osob kromě osob uvedených v § 96 odst. 3 písm. d), postupuje podle § 96 odst. 5. Podané ohlášení stavebního záměru nemá v tomto případě právní účinky, což stavební úřad stavebníkovi sdělí. Společný souhlas nabývá právních účinků dnem doručení stavebníkovi. Platí po dobu 2 let ode dne jeho vydání. Nepozbývá však platnosti, pokud v této době bylo s ohlášeným stavebním záměrem započato. Platnost společného souhlasu nelze prodloužit.
- **Nově je upraveno vydání certifikátu autorizovaného inspektora** (v konkrétních případech může nahradit rozhodnutí nebo souhlas stavebního úřadu), § 117 Oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora ...
- **Změna stavby před jejím dokončením,** upravuje § 118, řízení o změně stavby před dokončením lze sloučit s řízením o změně územního rozhodnutí, s tím související, § 120 upravuje užívání stavby, již, lze užívat následující den po kontrolní prohlídce stavby, pokud je splnění podmínek pro užívání ověřeno zápisem v protokolu ...

Zdroj: Zákon č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (SZ)

Příloha II Zákon č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a dalších souvisejících zákonů

- **„§ 42a Zkrácený postup pořizování aktualizace zásad územního rozvoje** se použije při pořizování aktualizace nevyžadující zpracování variant řešení. Zkrácený postup navazuje na zprávu o uplatňování zásad územního rozvoje v uplynulém období, nebo na rozhodnutí zastupitelstva kraje o pořizení aktualizace zásad územního rozvoje a o jejím obsahu, v druhém případě se zpráva o uplatňování nepořizuje. Zastupitelstvo kraje rozhoduje o pořizení aktualizace zásad územního rozvoje a jejím obsahu z vlastního podnětu nebo na návrh. Návrh na pořizení aktualizace zásad územního rozvoje mohou podat ministerstva, jiné ústřední orgány státní správy, obce přímo dotčené navrhovanou aktualizací, sousední kraje a oprávněný investor. Návrh obsahuje řadu náležitostí ...
- **§ 42b Na základě rozhodnutí zastupitelstva kraje o pořizení,** nebo na základě zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje v uplynulém období, ve kterých zastupitelstvo výslovně uvede, že aktualizace bude pořizována zkráceným způsobem, krajský úřad zajistí zpracování návrhu aktualizace a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává atd.
- **§ 42c Nabytí účinnosti aktualizace zásad územního rozvoje** aktualizaci zásad územního rozvoje a úplné znění zásad územního rozvoje po této aktualizaci kraj doručí veřejnou vyhláškou; dnem doručení aktualizace zásad územního rozvoje a úplného znění nabývá aktualizace účinnosti.
- **§ 55a Zkrácený postup pořizování změny územního plánu** zkrácený postup pořizování změny územního plánu se použije při pořizování změny nevyžadující zpracování variant řešení. Zkrácený postup navazuje na zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období, nebo na rozhodnutí zastupitelstva obce o pořizení změny územního plánu a o jejím obsahu; v druhém případě se zpráva o uplatňování ani zadání změny územního plánu nepořizují. Zastupitelstvo obce rozhoduje o pořizení změny územního plánu a jejím obsahu z vlastního podnětu nebo na návrh ...
- **§ 55b Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o pořizení změny územního plánu,** nebo na základě zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období, ve kterých zastupitelstvo výslovně uvede, že změna bude pořizována zkráceným způsobem, pořizovatel zajistí zpracování návrhu změny územního plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává atd.
- **§ 55c Nabytí účinnosti změny územního plánu** změnu územního plánu a úplné znění územního plánu po této změně obec doručí veřejnou vyhláškou; dnem doručení změny územního plánu a úplného znění nabývá změna účinnosti.
- **§ 73 Pořizovatel** na základě rozhodnutí zastupitelstva o pořizení změny regulačního plánu a jejím obsahu, ve kterém zastupitelstvo výslovně uvede, že změna bude pořizována zkráceným způsobem, zajistí zpracování návrhu změny regulačního plánu a po jeho převzetí jej doručí obci, pro jejíž území je změna pořizována, nejméně 30 dnů přede dnem veřejného projednání atd.
- **§ 74 Při pořizování a vydání změny regulačního plánu na žádost se postupuje** podle § 72 a 73 za předpokladu, že návrh na pořizení podal ten, komu přísluší vykonávat práva z regulačního plánu vyplývající. Z vlastního podnětu příslušného zastupitelstva lze změnu regulačního plánu vydaného na žádost pořídit a vydat, jedná-li se o změnu z důvodů uvedených v § 71 odst. 4 a 5, a to jen v záležitostech týkajících se veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření; přitom se použije obdobně § 71 odst. 7.
- **§ 75 Nabytí účinnosti změny regulačního plánu** změnu regulačního plánu a úplné znění regulačního plánu po této změně příslušná obec nebo kraj doručí veřejnou vyhláškou; dnem doručení změny regulačního plánu a úplného znění nabývá změna účinnosti.
- **§ 90 Posuzování záměru žadatele** v územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky
 - a) tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území,
 - b) na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,
 - c) zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů⁴⁾ nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.Stavební úřad posuzuje soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování u stavebních záměrů, pro které se nevydává závazné stanovisko podle § 96b; stavební úřad ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby, jde-li o stavby, které lze provést bez stavebního povolení nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru.
- **§ 94a Územní řízení s posouzením vlivů na životní prostředí** příslušným k vedení územního řízení s posouzením vlivů na životní prostředí je obecný stavební úřad podle § 13 odst. 1 písm. c). Žádost o vydání územního rozhodnutí s posouzením vlivů na životní prostředí pro stavební záměr, který podléhá posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, projedná stavební úřad v územním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí v součinnosti s příslušným úřadem, který vydá závazné stanovisko o posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí (dále jen „příslušný úřad“) v rámci územního řízení s posouzením vlivů na životní prostředí; závazné stanovisko je podkladem pro vydání územního rozhodnutí.

V územním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, které je navazujícím řízením, postupuje stavební úřad podle ustanovení o navazujícím řízení podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, pokud v něm není stanoveno jinak.

- za § 94 a se dále vkládají nové § 94b až 94z, týkající se účastníků řízení, žádosti o vydání územního rozhodnutí a postupy jejího zpracování, lhůty, účastníci a další náležitosti.
- § 105 odstavec 1 a 2 zní: *Ohlášení obsahuje identifikační údaje o stavebníkovi, o pozemku, o ohlašovaném stavebním záměru, jeho rozsahu a účelu, způsobu a době provádění, údaj o tom, kdo bude stavební záměr provádět, zda se k jeho provedení má použít sousední nemovitost, v tom případě souhlas vlastníka této nemovitosti; u dočasně stavby rovněž dobu jejího trvání a návrh úpravy pozemku po jejím odstranění. K ohlášení stavebník připojí požadované dokumenty ...*
- § 119 odstavce 1 a 2: *dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, uvedenou v § 103 odst. 1 písm. e) bodech 4 až 8, nebo stavbu, u které postačí ohlášení stavebnímu úřadu podle § 104 odst. 1 písm. a) až d) a k) nebo podle zvláštního právního předpisu⁶³⁾, nebo pokud vyžaduje stavební povolení, a jedná-li se o*

- a) stavbu veřejné infrastruktury,
- b) stavbu, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit,
- c) stavbu, u které bylo stanoveno provedení zkušební provozu,
- d) změnu stavby, která je kulturní památkou,

Lze užívat pouze na základě kolaudačního souhlasu, nebo kolaudačního rozhodnutí. Stavebník zajistí, aby byly před započítím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy.

Kolaudační souhlas nebo kolaudační rozhodnutí vydává ten stavební úřad, který vydal povolení stavby.

- § 122a **Kolaudační řízení - účastníkem kolaudačního řízení je**
 - a) stavebník,
 - b) vlastník stavby, není-li stavebníkem,
 - c) vlastník pozemku, na kterém je stavba provedena, není-li stavebníkem a může-li být jeho vlastnické právo kolaudačním rozhodnutím přímo dotčeno.*Vyžaduje-li to zjištění při kontrolní prohlídce, vyzve stavební úřad stavebníka ke zjednání nápravy ve stanovené lhůtě nebo postupuje podle § 129 odst. 1 písm. b), a kolaudační řízení přeruší. Nejedná-li stavebník nápravu ve lhůtě stanovené ve výzvě, stavební úřad žádost o kolaudační rozhodnutí zamítne. Stavební úřad provede vždy závěrečnou kontrolní prohlídku stavby. V kolaudačním řízení stavební úřad projedná nepodstatné odchylky od ověřené dokumentace nebo ověřené projektové dokumentace uvedené v § 118 odst. 7. Jsou-li splněny podmínky podle § 122 odst. 3, stavební úřad vydá kolaudační rozhodnutí. Kolaudačním rozhodnutím povoluje užívání stavby k určenému účelu, a je-li to zapotřebí, stanoví se podmínky pro užívání stavby. V kolaudačním rozhodnutí může stavební úřad stanovit podmínky vyplývající z obecných požadavků na výstavbu, podmínky pro odstranění drobných nedostatků skutečného provedení stavby zjištěných při kolaudačním řízení a určit přiměřenou lhůtu k jejich odstranění. Může tak učinit pouze v případě, že jde o nedostatky, které neohrožují život a veřejné zdraví, život nebo zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí a nebrání ve svém souhrnu řádnému a nerušenému užívání stavby k určenému účelu. Obsahové náležitosti kolaudačního rozhodnutí stanoví prováděcí právní předpis.*
- § 184a **SOUHLAS VLASTNÍKA A NAVAZUJÍCÍ ŘÍZENÍ.** *Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby. Není-li žadatel o povolení změny dokončené stavby jejím vlastníkem, dokládá souhlas vlastníka stavby. K žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví vlastník jednotky dokládá souhlas společenství vlastníků, nebo správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo. Souhlas s navrhovaným stavebním záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace. Souhlas se nedokládá, je-li pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě pro požadovaný stavební záměr nebo opatření stanoven účel vyvlastnění zákonem.*

Zdroj: Zákon č. 225/2017 Sb., který mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

Příloha III Dotčené orgány v ČR ve vztahu k stavebnímu zákonu – územní plánování

MINISTERSTVO VNITRA	<ul style="list-style-type: none"> - Hospodaření energií - IZS - Závazné havárie - Stavební zákon 	<ul style="list-style-type: none"> - Zákon č. 406/2000 Sb., - Zákon č. 239/2000 Sb., - Zákon č. 224/2015 Sb., - Zákon č. 183/2006 Sb.,
MINISTERSTVO DOPRAVY	<ul style="list-style-type: none"> - Dráhy - Vnitrozemská plavba - Civilní letectví - Pozemní komunikace 	<ul style="list-style-type: none"> - Zákon č. 266/1994 Sb., - Zákon č. 114/1995 Sb., - Zákon č. 49/1997 Sb., - Zákon č. 13/1997 Sb.,
MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ	<ul style="list-style-type: none"> - Lesní zákon - Veterinární zákon - Vodní zákon - Pozemkové úpravy 	<ul style="list-style-type: none"> - Zákon č. 289/1995 Sb., - Zákon č. 166/1999 Sb., - Zákon č. 254/2001 Sb., - Zákon č. 139/2002 Sb.,
MINISTERSTVO OBRANY	<ul style="list-style-type: none"> - Stavební zákon - Zemědělský půdní fond - Obrana ČR - Hospodaření energií - Vodní zákon - Civilní letectví - Lesní zákon - Ochrana ovzduší - Ochrana přírody, krajiny 	<ul style="list-style-type: none"> - Zákon č. 183/2006 Sb., - Zákon č. 334/1992 Sb., - Zákon č. 222/1999 Sb., - Zákon č. 406/2000 Sb., - Zákon č. 254/2001 Sb., - Zákon č. 49/1997 Sb., - Zákon č. 289/1995 Sb., - Zákon č. 201/2012 Sb., - Zákon č. 114/1992 Sb.,
MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	<ul style="list-style-type: none"> - Stavební zákon - Ochrana ovzduší - Vodní zákon - Lesní zákon - Odpady - Posuzování vlivů na životní prostředí - Zemědělský půdní fond - Ochrana přírody, krajiny - Horní zákon - Geologické práce 	<ul style="list-style-type: none"> - Zákon č. 183/2006 Sb., - Zákon č. 201/2012 Sb., - Zákon č. 254/2001 Sb., - Zákon č. 289/1995 Sb., - Zákon č. 185/2001 Sb., - Zákon č. 100/2001 Sb., - Zákon č. 334/1992 Sb., - Zákon č. 114/1992 Sb., - Zákon č. 44/1988 Sb., - Zákon č. 62/1988 Sb.,
MINISTERSTVO ZDRAVOTNICTVÍ	<ul style="list-style-type: none"> - Ochrana zdraví - Odpady - Lázeňský zákon 	<ul style="list-style-type: none"> - Zákon č. 258/2000 Sb., - Zákon č. 185/2001 Sb., - Zákon č. 164/2001 Sb.,
MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU	<ul style="list-style-type: none"> - Horní zákon - Energetický zákon - Hospodaření energií 	<ul style="list-style-type: none"> - Zákon č. 44/1988 Sb., - Zákon č. 458/2000 Sb., - Zákon č. 406/2000 Sb.,
ČESKÝ BÁŇSKÝ ÚŘAD	<ul style="list-style-type: none"> - Hornická činnost - Horní zákon 	<ul style="list-style-type: none"> - Zákon č. 61/1988 Sb., - Zákon č. 44/1988 Sb.,
STÁTNÍ ÚŘAD PRO JADERNOU BEZPEČNOST	<ul style="list-style-type: none"> - Atomový zákon 	<ul style="list-style-type: none"> - Zákon č. 263/2016 Sb.,
MINISTERSTVO KULTURY	<ul style="list-style-type: none"> - Památková péče 	<ul style="list-style-type: none"> - Zákon č. 20/1987 Sb.,

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Přehled dotčených orgánů ve stavebním řízení. Dostupné z [www: <http://www.mmr.cz/getmedia/464d4320-648a-42a4-b97a-d3482dda1333/050309_DOSSY_MMR_OSR_12_08_upr>](http://www.mmr.cz/getmedia/464d4320-648a-42a4-b97a-d3482dda1333/050309_DOSSY_MMR_OSR_12_08_upr)

Příloha IV Paragrafové znění staveb nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení staveb a staveb, u kterých postačí ohlášení

<p style="text-align: center;">§ 103</p> <p>Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení</p>	<p style="text-align: center;">§ 104</p> <p>Jednoduché stavby, terénní úpravy a udržovací práce, u kterých postačí ohlášení</p>
<p style="text-align: center;">1) stavební záměry uvedené v § 79 odst. 2</p> <p>a) informační a reklamní zařízení o celkové ploše do 0,6 m² umístovaná mimo ochranná pásma pozemních komunikací,</p> <p>b) stožáry pro vlajky do výšky 8 m,</p> <p>c) povrchové rozvody nebo odvody vody na zemědělské půdě nebo na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, nejde-li o vodní díla,</p> <p>d) signální věže, signály a pyramidy pro zeměměřické účely, body seismické monitorovací sítě,</p> <p>e) podpěrné konstrukce dopravního značení a zařízení pro provozní informace na pozemních komunikacích,</p> <p>f) opěrné zdi do výšky 1 m nebo oplocení do výšky 2 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím a které se nacházejí v zastavěném území či v zastavitelné ploše,</p> <p>g) propustky na neveřejných účelových komunikacích,</p> <p>h) cirkusové stany a scénické stavby pro film, televizi nebo divadlo,</p> <p>i) sjezdy a nájezdy na pozemní komunikace sloužící k připojení sousední nemovitosti,</p> <p>j) antény do výšky 8 m včetně jejich nosných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních zařízení umístované samostatně na pozemku nebo na budovách,</p> <p>k) oplocení lesních školek, oplocení zřízené k ochraně lesních porostů před zvěří na lesních pozemcích a oplocení dřevin vysazených za účelem založení územního systému ekologické stability, která jsou bez podezdívky, přičemž nesmí dojít k omezení provozu na pozemní komunikaci nebo k přerušení turisticky značené trasy,</p> <p>l) stavby pro hospodaření v lesích a stavby pro výkon práva myslivosti do 30 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení,</p> <p>m) důlní díla, důlní stavby pod povrchem a stavby v povrchových lomech a skrývkách, pokud podléhají schvalování a dozoru státní báňské správy podle horních předpisů,</p> <p>n) skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, bez podsklepení,</p> <p>o) stavba do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin, nejedná se o úložiště radioaktivních odpadů obsahující výlučně přírodní radionuklidy nebo jaderné zařízení, nebo stavbu pro podnikatelskou činnost, je v souladu s územně plánovací dokumentací, je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m, plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci,</p> <p>p) bazén do 40 m² zastavěné plochy na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, a jeho související technické zařízení,</p> <p>q) stavby mostních vah,</p> <p>r) přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky,</p> <p>s) výměna vedení technické infrastruktury, pokud nedochází k překročení hranice stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma,</p> <p>t) prodejní stánky, konstrukce a zařízení pro slavnostní výzdobu a osvětlení budov, jejichž umístění nepřesáhne 30 po sobě jdoucích dnů,</p>	<p>1) stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše s dvěma nadzemními podlažím a podkrovím,</p>

<p>u) dobíjecí stanice vybavené výlučně běžným dobíjecím bodem, splňující podmínky zvláštního právního předpisu.</p>	
<p>terénní úpravy uvedené v § 80 odst. 3 písm. a)</p> <p>terénní úpravy do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře do 300 m² na pozemcích, které nemají společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací nebo veřejným prostranstvím¹⁾, pokud nedochází k nakládání s odpady,</p> <p>nebo úpravy pozemků uvedené v § 80 odst. 3 písm. e)</p> <p>úpravy pozemků, které mají vliv na schopnost vsakování vody, provedené na pozemku rodinného domu nebo na pozemku stavby pro rodinnou rekreaci, které souvisí nebo podmiňují bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží ke skladování hořlavých látek nebo výbušnin, není v rozporu s územně plánovací dokumentací, a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejich provedení bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci.</p>	<p>podzemní stavby do 300 m² celkové zastavěné plochy a hloubky do 3 m, pokud nejsou vodním dílem nebo stavbou podle § 16 odst. 2 písm. d) ›</p> <p>Ministerstvo vnitra u staveb pro bezpečnost státu, kterými se rozumí stavby nebo jejich části sloužící k plnění úkolů Ministerstva vnitra, organizačních složek státu zřízených Ministerstvem vnitra, Policie České republiky, Policejní akademie České republiky, Hasičského záchranného sboru České republiky, Úřadu pro zahraniční styky a informace a Bezpečnostní informační služby s výjimkou staveb nebo jejich částí převážně užívaných pro účely bytové nebo rekreační, a u staveb sloužících k plnění úkolů Národního bezpečnostního úřadu,</p>
<p>udržovací práce, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu, vzhled stavby, životní prostředí nebo bezpečnost při užívání a nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou,</p>	<p>stavby do 300 m² celkové zastavěné plochy a výšky do 10 m, s výjimkou staveb pro bydlení, a haly do 1000 m² celkové zastavěné plochy a výšky do 15 m, pokud tyto stavby a haly budou nejvýše s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepené a dočasné na dobu nejdéle 3 let; dobu dočasnosti nelze prodloužit,</p>
<p>stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí (Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.) a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou,</p>	<p>stavby do 70 m² celkové zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m,</p>
<p>stavby a zařízení, a to:</p> <p>1. stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují obytné ani pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení nebo chovu zvířat, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých kapalin nebo hořlavých plynů a nejedná se o úložiště radioaktivních odpadů obsahující výlučně přírodní radionuklidy nebo jaderná zařízení;</p> <p>2. stavby pro zemědělství do 60 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení; stavby pro zemědělství nad 60 m² zastavěné plochy nebo nad 5 m výšky do 300 m² zastavěné plochy a do 7 m výšky, o jednom nadzemním podlaží, nepodsklepené, stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují, ledaže se jedná o stavby pro ustájení zvířat nebo chovatelství anebo zemědělské stavby, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek (např. sušičky, sklady hořlavých kapalin, sklady chemických hnojiv);</p> <p>3. stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m² a do 5 m výšky, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m;</p> <p>4. nadzemní a podzemní komunikační vedení sítě elektronických komunikací, jejich antény a stožáry, včetně opěrných bodů nadzemního, nebo vytyčovací bodů podzemního komunikačního vedení, telefonní budky a přípojná komunikační vedení sítě elektronických komunikací a související komunikační zařízení, včetně jejich elektrických přípojek, s výjimkou budov;</p> <p>5. distribuční soustava v elektroenergetice (například zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících</p>	<p>stavby pro reklamu podle § 3 odst. 2 - zařízením se pro účely tohoto zákona rozumí informační a reklamní panel, tabule, deska či jiná konstrukce a technické zařízení, pokud nejde o stavbu. V pochybnostech, zda se jedná o stavbu nebo zařízení, je určující stanovisko stavebního úřadu. Zařízení o celkové ploše větší než 8 m² se považuje za stavbu pro reklamu,</p> <p>stavby odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch o výměře nad 300 m² nejvíce však do 1000 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí,</p> <p>stavby zařízení staveniště, neuvedené v § 103 odst. 1 písm. e) bodě 1 - stavba o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepená, jestliže neobsahují obytné ani pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení ani chovu zvířat, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých kapalin nebo hořlavých plynů a nejedná se o úložiště radioaktivních odpadů obsahující výlučně přírodní radionuklidy nebo jaderná zařízení,</p> <p>stavby opěrných zdí do výšky 1 m, které hraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím,</p> <p>terénní úpravy neuvedené v § 103 odst. 1 písm. b) - terénní úpravy do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře do 300 m² na pozemcích, které nemají společnou hranici s veřejnou pozemní</p>

<p>zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů.) s výjimkou budov;</p> <p>6. distribuční soustava v plynárenství (viz příklad bod 5) s výjimkou budov a těžební plynovody (viz příklad bod 5);</p> <p>7. rozvodné tepelné zařízení (viz příklad bod 5) s výjimkou budov;</p> <p>8. vedení sítí veřejného osvětlení, včetně stožárů a systémů řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky;</p> <p>9. stavby a zařízení pro výrobu energie s celkovým instalovaným výkonem do 20 kW s výjimkou stavby vodního díla;</p> <p>10. vodovodní, kanalizační a energetické přípojky a přípojky elektronických komunikací včetně připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu nebo připojení staveb plnicích doplňkovou funkci ke stavbě hlavní na rozvodné síť a kanalizaci stavby hlavní;</p> <p>11. zásobníky pro zkapalněné uhlovodíkové plyny do celkového objemu 5 m³ určené výhradně pro odběr plynné fáze;</p> <p>12. zásobníky na vodu nebo jiné nehořlavé kapaliny do objemu 50 m³ a do výšky 3 m;</p> <p>13. nádrže na vodu do 100 m³ obsahu ve vzdálenosti nejméně 50 m od budov s obytnými nebo pobytovými místnostmi, pokud nejde o vodní díla;</p> <p>14. oplocení;</p> <p>15. reklamní a informační zařízení;</p> <p>16. výrobky plnicí funkci stavby, včetně základových konstrukcí pro ně;</p> <p>17. odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy do 300 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí;</p> <p>18. bazén nebo skleník včetně souvisejícího technického zařízení na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci;</p> <p>19. stožáry pro vlajky výšky nad 8 m.</p> <p>2) Ohlášení nebo stavební povolení vyžadují změny staveb uvedených v odstavci 1, jejichž provedení by mělo za následek překročení uvedených parametrů.</p>	<p>komunikací nebo veřejným prostranstvím, pokud nedochází s nakládáním s odpady. Úpravy pozemků, které mají vliv na schopnost vsakování vody, provedené na pozemku rodinného domu nebo na pozemku stavby pro rodinnou rekreaci, které souvisí nebo podmiňují bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží ke skladování hořlavých látek nebo výbušnin, není v rozporu s územní plánovací dokumentací, a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejich provedení bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci,</p> <p>udržovací práce na stavbě neuvedené v § 103 odst. 1 písm. c) - udržovací práce, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu, vzhled stavby, životní prostředí nebo bezpečnost při užívání a nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou,</p> <p>Stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se její vzhled a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí.</p> <p>2) Ohlášení postačí u změn dokončených staveb uvedených v odstavci 1, pokud jejich provedením nebudou překročeny uvedené parametry.</p> <p>3) Ohlášení nevyžadují stavby a terénní úpravy, u kterých to stavební úřad podle § 78 odst. 6 stanovil - Stavební úřad může v územním rozhodnutí u staveb a terénních úprav uvedených v § 104 odst. 1 písm. f) až i), jestliže to nevyklučuje povaha věci, ochrana veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů nebo ochrana práv účastníků řízení, stanovit, že k jejich provedení nebude vyžadovat ohlášení.</p> <p>4) Ohlášení je vyloučeno u záměrů, pro které je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí.</p>
---	--

Zdroj: Zákon č. 183/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Příloha V Formuláře dostupné ke stažení na odboru územního plánování a stavebního řádu v Ústí nad Labem

Pro územní plánování:

- **Žádost o územně plánovací informaci** - dle ust. 21 odst. 1) písm. a) zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů;
- **Žádost o závazné stanovisko orgánu územního plánování** - záměry, pro které se nevydává závazné stanovisko jsou součástí přílohy č. 4 v § 103.

Památková péče:

- **Žádost o vydání závazného stanoviska k provedení obnovy kulturní památky**
- **Žádost o vydání závazného stanoviska k provedení stavebního záměru v památkově chráněném území**

Stavební oddělení:

- **Žádost o přidělení čísla popisného – evidenčního**
- **Čestné prohlášení stavebníka**
- **Tabulka RUIAN** – vyplní stavebník/ vlastník s podáním žádosti o kolaudační souhlas nebo s oznámením o ukončení stavby.
- **Žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby** – příloha č. 1 k vyhlášce č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.
- **Žádost o vydání rozhodnutí o změně využití území** – příloha č. 2 k vyhlášce č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.
- **Žádost o vydání rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území** – příloha č. 3 k vyhlášce č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.
- **Žádost o vydání rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků** – příloha č. 4 k vyhlášce č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.
- **Žádost o vydání rozhodnutí o ochranném pásmu** – příloha č. 5 k vyhlášce č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.
- **Ohlášení stavby** – příloha č. 8 k vyhlášce č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.
- **Ohlášení dokončení stavby** – podle ustanovení § 152 odst. 3 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- **Žádost o stavební povolení** – příloha č. 9 k vyhlášce č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.
- **Oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora (.doc, 76kB)**
- **Žádost o přidělení č.p./č. ev.** – podle ustanovení § 31a odst. 1 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů
- **Žádost o vydání kolaudačního souhlasu** – příloha č. 12 k vyhlášce č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.
- **Žádost o povolení předčasného užívání stavby** – příloha č. 13 k vyhlášce č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.
- **Oznámení změny v užívání stavby** – příloha č. 14 k vyhlášce č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.
- **Ohlášení odstranění** – příloha č. 15 k vyhlášce č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.
- **Oznámení záměru** – příloha č. 7 k vyhlášce č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.
- **Společné oznámení záměru** – příloha č. 16 k vyhlášce č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.
- **Žádost o vydání společného povolení** – příloha č. 6 k vyhlášce č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě

Zdroj: Statutární město Ústí nad Labem. Odbor územního plánování a stavebního řádu. [online]. [cit. 27.11.2022] Dostupné z [www: <https://www.usti-nad-labem.cz/cz/uredni-portal/sprava-mesta/magistrat/odbory-oddeleni/odbor-uzemniho-planovani-stavebniho-radu/#formulare>](https://www.usti-nad-labem.cz/cz/uredni-portal/sprava-mesta/magistrat/odbory-oddeleni/odbor-uzemniho-planovani-stavebniho-radu/#formulare)

Příloha VI Srovnání cílů a úkolů územního plánování zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a zákona č. 283/2021 Sb., stavební řád a koncepční návrh cílů a úkolů územního plánování

Cíle územního plánování Zákon č. 183/2006 Sb.,	Cíle územního plánování Zákon č. 283(2021 Sb.,	Koncepční návrh cílů územního plánování
(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.	(1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.	(1) Cílem územního plánování je nalézat mezi všemi dotčenými subjekty shodu pro využívání území státu a územních samosprávných celků tak, aby byly naplňovány cíle rozvoje stanovené v jejich strategických dokumentech.
(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.	(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.	(2) Cílem územního plánování je dosažení udržitelného rozvoje spočívajícího ve vyváženém zájmu na příznivém životním prostředí, hospodářském a kulturním rozvoji a soudržnosti společenství obyvatel daného území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.
(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.	(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.	(3) Cílem územního plánování je uspořádání zájmů v území tak, aby byly respektovány zároveň zájmy všech úrovní samospráv a aby zájmy nižších územních samosprávných celků nepřiměřeně nenarušovaly zájmy vyšších územních samosprávných celků a rovněž aby zájmy vyšších územních samosprávných celků nepřiměřeně neomezovaly zájmy celků nižších.
(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.	(4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.	(4) Cílem územního plánování je nalézání takové formy územního rozvoje, která bude přinášet největší prospěch společenství samosprávného celku. Žádnému vlastníkovu nemovitě věci v dotčeném území by vlivem přijetí územně plánovací činnosti neměla vzniknout nepřiměřená újma na jeho právech bez kompenzace, stejně jako by žádnému vlastníkovu nemovitě věci v dotčeném území neměl být bez kompenzace majetek vlivem územně plánovací činnosti nepřiměřeně zhodnocen.
(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v	(5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.	(5) Cíle územního plánování jsou naplňovány nalezením takových forem a kombinací plánovacích dokumentů, regulativů, poplatků a pobídek, které budou nejúčelnějším způsobem dosahovat cílů rozvoje území stanovených ve strategických dokumentech.“

nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevyklučuje.		
(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.		

Úkoly územního plánování Zákon č. 183/2006 Sb.,	Úkoly územního plánování Zákon č. 283/2006 Sb.,	Koncepční návrh úkolů územního plánování
<p>(1) Úkolem územního plánování je zejména</p> <p>a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,</p> <p>b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,</p> <p>c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,</p> <p>d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,</p> <p>e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,</p> <p>f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),</p> <p>g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,</p> <p>h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,</p> <p>i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,</p> <p>j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,</p> <p>k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,</p> <p>l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,</p> <p>m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,</p> <p>n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,</p> <p>o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.</p>	<p>Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména</p> <p>a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,</p> <p>b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, jejíž součástí je i zhodnocení a, je-li to účelné, vymezení ploch pro průmysl a zemědělství, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a její prostupnosti,</p> <p>c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,</p> <p>d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,</p> <p>e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace opuštěných a zanedbaných ploch a, je-li to účelné s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí, zabezpečením ploch pro průmysl a zemědělství,</p> <p>f) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,</p> <p>g) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,</p> <p>h) stanovovat pořadí provádění změn v území,</p> <p>i) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,</p> <p>j) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,</p> <p>k) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha a extrémních teplot, a pro využívání obnovitelných zdrojů,</p> <p>l) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,</p> <p>m) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,</p> <p>n) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezení zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,</p> <p>o) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,</p>	<p>K uvedeným úkolům stavebního zákona č. 283/2021 Sb., doplňuje</p> <p>§ 39 písm. r):</p> <p>„koordinovat veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizovat ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.“</p>

	<p>p) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, q) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.</p>	
<p>(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí, ve kterém se určí, popíší a posoudí možné významné vlivy na životní prostředí vyplývající z politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu a rozumná náhradní řešení s přihlédnutím k cílům posuzovaných dokumentů. Náležitosti tohoto posouzení jsou stanoveny v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.</p>		

Zdroj: § 18 a 19 Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a § 38 a 39 Zákona č. 283/2006 Sb., stavební zákon a Evropská Komise. DG Reform & Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Návrh legislativních změn v rámci reformy v oblasti územního plánování. Deloitte. [online]. Duben 2021. [cit. 12:12:2022]. Dostupné z [www: <https://mmr.cz/getmedia/29b25dc6-b2ff-43ca-b8fe-94fbf0e019eb/Deloitte_DG_REFORM_reform_proposal_D2-2_table_CZ_v10.pdf.aspx?ext=.pdf>](https://mmr.cz/getmedia/29b25dc6-b2ff-43ca-b8fe-94fbf0e019eb/Deloitte_DG_REFORM_reform_proposal_D2-2_table_CZ_v10.pdf.aspx?ext=.pdf)

Příloha VII Výčet drobných a jednoduchých staveb

<p align="center">Drobné stavby Příloha č. 1 zákona č. 283/2006 Sb.</p>	<p align="center">Jednoduché stavby Příloha č. 2 zákona č. 283/2021 Sb.</p>
<p>(1) Drobnými stavbami jsou</p> <p>a) stavby nebo zařízení a jejich údržba, a to</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. stavba do 40 m² 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, která souvisí s bydlením nebo rodinnou rekreací, a nejde o stavbu pro podnikatelskou činnost, která je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, 2. skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky bez podsklepení nebo bazén do 40 m² zastavěné plochy na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, 3. stavba do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m, na pozemku, který je určen rozhodnutím o povolení záměru, územním plánem s prvky regulačního plánu nebo regulačním plánem pro způsob využití jako zahrádkářská osada, a nejde o stavbu pro bydlení, pro rodinnou rekreaci a pro podnikatelskou činnost, která je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku, 4. výrobek plnicí funkce stavby (mobilní domy), včetně základové konstrukce, do 55 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky na pozemku, který je určen rozhodnutím o povolení záměru, územním plánem s prvky regulačního plánu nebo regulačním plánem pro způsob využití jako plochy rekreace, která je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku, 5. opěrné zdi do výšky 1 m nebo oplocení do výšky 2 m mezi pozemky, které nejsou veřejným prostranstvím a které se nacházejí v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, 6. dočasné stavby bez podsklepení nebo zařízení, která slouží ke kulturním, společenským nebo sportovním účelům, přenosná prodejní zařízení anebo stánky, jejichž umístění nepřesáhne 30 po sobě jdoucích dnů, 7. reklamní zařízení o celkové ploše do 0,6 m²; plocha oboustranných panelů se započítává pouze jednou, 8. oplocení lesních školek a obor, oplocení zřízené k ochraně lesních porostů před zvěří na lesních pozemcích a oplocení dřevin vysazených za účelem založení územního systému ekologické stability, která jsou bez podezdívky, přičemž nesmí dojít k omezení provozu na pozemní komunikaci nebo k přerušení turisticky značené trasy, 9. stavby pro hospodaření v lesích a stavby pro výkon práva myslivosti do 30 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky bez podsklepení, 10. doplnění vlastní telekomunikační sítě k řízení, měření, zabezpečování a automatizaci provozu energetické soustavy a k přenosu informací pro činnost výpočetní techniky a informačních systémů, ke stávající energetické síti technické infrastruktury, pokud nedochází k překročení hranice stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma, 11. výměna vedení a sítí technické infrastruktury, pokud nedochází k překročení hranice stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma, 12. výměna vedení a sítí technické infrastruktury, pokud dochází k překročení hranice stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma, bez rozšíření jeho stávajícího rozsahu, výměna vedení a změna hranice stávajícího ochranného a bezpečnostního pásma se dotýká pouze pozemků dotčených 	<p>(1) Jednoduchými stavbami jsou stavby nebo zařízení a terénní úpravy, a to</p> <ol style="list-style-type: none"> a) stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, které mají nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovní nebo ustoupené podlaží, b) podzemní stavby do 300 m² zastavěné plochy a do 3 m hloubky, pokud nejde o stavby technické infrastruktury, c) stavby garáží do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m, d) reklamní zařízení a stavby pro reklamu, e) opěrné zdi do výšky 1 m nebo oplocení do výšky 2 m, které hraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím, f) stavby pro zemědělství do 30 m² zastavěné plochy a do 7 m výšky o jednom nadzemním podlaží, nepodsklepené, pokud nejde o stavby pro hospodářská zvířata anebo stavby, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek jako sušičky, sklady hořlavých kapalin, sklady chemických hnojiv a jiné, g) stavby pro hospodářská zvířata do 60 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m, h) přípojky sítí technické infrastruktury, i) výrobky plnicí funkce stavby, včetně základových konstrukcí pro ně, pokud nejde o drobnou stavbu, j) zásobníky pro zkapalněné uhlovodíkové plyny do celkového objemu 5 m³ určené výhradně pro odběr plyněné fáze, k) dobíjecí stanice, pokud nejde o drobnou stavbu, l) stavby pro využití obnovitelných zdrojů energie s celkovým instalovaným výkonem do 30 kW, m) stavby odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch od 300 m² do 1000 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí, n) stavby zařízení stavenišť, o) stání pro obytné automobily a obytné přívěsy.

<p>stávajícím vedením a stávajícím ochranným nebo bezpečnostním pásmem a pro umístění výměny vedení mimo stávající trasu je s vlastníkem uzavřena smlouva o zřízení věčného břemene,</p> <p>13. povrchové rozvody nebo odvody vody na zemědělské půdě nebo na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, nejde-li o vodní díla,</p> <p>14. přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky,</p> <p>15. podpěrné konstrukce dopravního značení a zařízení pro provozní informace na pozemních komunikacích, nejde-li o portálové konstrukce,</p> <p>16. sjezdy a nájezdy na pozemní komunikace sloužící k připojení sousední nemovité věci,</p> <p>17. nástupní ostrůvky hromadné veřejné dopravy a přejezdy přes chodníky,</p> <p>18. propustky na neveřejných účelových komunikacích,</p> <p>19. stavby mostních vah,</p> <p>20. signální věže, signály a pyramidy pro zeměměřické účely a body seismické monitorovací sítě,</p> <p>21. stožáry pro vlajky do výšky 8 m,</p> <p>22. antény, včetně jejich nosných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních zařízení do celkové výšky 8 m, umístěvané samostatně na pozemku nebo na budovách,</p> <p>23. běžný dobíjecí bod,</p> <p>24. stavba do 50 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím na veřejném prostranství nebo na pozemku veřejné zeleně a parku, sloužící jako sociální nebo jiné hygienické zařízení k užívání veřejností, a její související technické zařízení,</p> <p>25. stavby obnovitelných zdrojů energie s celkovým instalovaným výkonem do 20 kW, vyjma záměrů povolovaných jiným stavebním úřadem,</p> <p>26. přípoje k existující stavbě dopravní či technické infrastruktury,</p> <p>b) součástí a příslušenství drobných staveb, pokud nepřekročí parametry staveb uvedených v písmenu a),</p> <p>c) změny drobných staveb uvedených v písmenu a), při nichž nedojde k překročení uvedených parametrů,</p> <p>d) udržovací práce, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu, vzhled stavby, životní prostředí nebo bezpečnost při užívání a nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou,</p> <p>e) stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, jejich provedení nemůže ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou,</p> <p>f) udržovací práce nebo stavební úpravy pozemních komunikací, a to</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. zařízení zabraňující vniknutí volně žijících živočichů na dálnici nebo silnici I. třídy, 2. výměna mostních závěrů nebo izolačních systémů na mostech, 3. technická zařízení a jejich součástí určené k vyměření, výběhu a kontrole úhrady poplatku za užití pozemní komunikace mimo portálové konstrukce, 4. zřízení obrub k vozovce, 5. zvýšení nebo zesílení chodníku s výškovou úpravou obrub, 6. zřizování dalších přejezdů středního dělicího pásu, 7. stavební úpravy dálnice, silnice a místní komunikace, při nichž změna původní nivelety nepřesáhne 3 cm u komunikací s přímo přilehlou zástavbou nebo s přímo přilehlými chodníky, na železničních přejezdech, na mostech, v podjezdech a v místech, kde jsou umístěny inženýrské sítě a jiná vedení nebo 10 cm u ostatních komunikací anebo 6 cm v případě krátkých příčných prahů prováděných formou stavební úpravy, 	
--	--

<p>8. stavební úpravy vozovek a krajnic v rozsahu běžné a souvislé údržby,</p> <p>g) udržovací práce nebo stavební úpravy staveb dráhy, a to</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. odvodnění nástupišť, přejezdů nebo tunelů, 2. stavební úpravy svršku železničních a tramvajových tratí, 3. výměna kolejí, kolejových polí, pražců a výhybek a jejich součástí, 4. výměna nenosných částí mostů, 5. zařízení pro ochranu osob před nebezpečným dotykovým napětím, 6. zařízení pro ochranu před účinky bludných proudů elektrické trakce, 7. zařízení dálkového ovládní elektroenergetických zařízení, 8. zařízení protikorozní ochrany, rušení telekomunikačních systémů a vlivu vysokého napětí, 9. zařízení dálkového ovládní, regulace a měření, 10. sdělovací a informační zařízení drah, 11. zařízení elektrické požární signalizace. 	
<p>(2) Za drobné stavby se nepovažují</p> <ol style="list-style-type: none"> a) stavby pro bydlení s výjimkou výrobku plnicího funkci stavby uvedeného v odstavci 1 písm. a) bodu 4, b) stavby pro rodinnou rekreaci s výjimkou výrobku plnicího funkci stavby uvedeného v odstavci 1 písm. a) bodu 4, c) stavby garáží, d) trafostanice, e) stavby skladů hořlavých látek, pyrotechnických výrobků, střeliva, munice a výbušnin, f) stavby pro civilní obranu a požární ochranu, g) stavby uranového průmyslu a stavby v areálu jaderného zařízení, h) sklady a skládky nebezpečných odpadů, i) stavby vodních děl s výjimkou staveb podle odstavce 1 písm. a) bodů 11 a 12, j) výměna vedení a sítí technické infrastruktury, nejde-li o výměnu sítí technické infrastruktury podle odstavce 1 písm. a) bodů 11 a 12, k) důlní díla a důlní stavby pod povrchem, pokud podléhají schvalování a dozoru státní báňské správy podle horních předpisů, l) záměry EIA. 	<p>(2) Dále se pro účely tohoto zákona jednoduchými stavbami rozumí</p> <ol style="list-style-type: none"> a) součástí a příslušenství jednoduchých staveb, pokud nepřekročí parametry staveb uvedených v odstavci 1, b) změny jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1, při nichž nedojde k překročení uvedených parametrů, c) udržovací práce neuvedené v příloze č. 1, d) stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby a nemění se její vzhled, e) větší změny dokončené budovy podle jiného právního předpisu s celkovou energeticky vztahnou plochou větší než 350 m², f) terénní úpravy do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře nad 300 m² nejvíce však do 1000 m² na pozemcích, které nehraníčí s veřejnými pozemními komunikacemi nebo veřejným prostranstvím, pokud nedochází k nakládání s odpady, g) terénní úpravy sloužící k zadržování vody v krajině do 1,5 m hloubky o výměře nad 300 m² nejvíce však do 20000 m² v nezastavěném území, které nemají společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací, h) změny druhu pozemku a způsobu využití pozemků o výměře nad 300 m² nejvíce však do 1000 m².
	<p>(3) Za jednoduché stavby se nepovažují</p> <ol style="list-style-type: none"> a) stavby skladů hořlavých látek, pyrotechnických výrobků, střeliva, munice a výbušnin, b) stavby pro civilní obranu a požární ochranu, c) stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, d) sklady a skládky nebezpečných odpadů, e) stavby důležité pro obranu a bezpečnost státu, f) stavby vodních děl neuvedené v odstavci 1 a 2 nebo v příloze č. 1, g) záměry EIA.

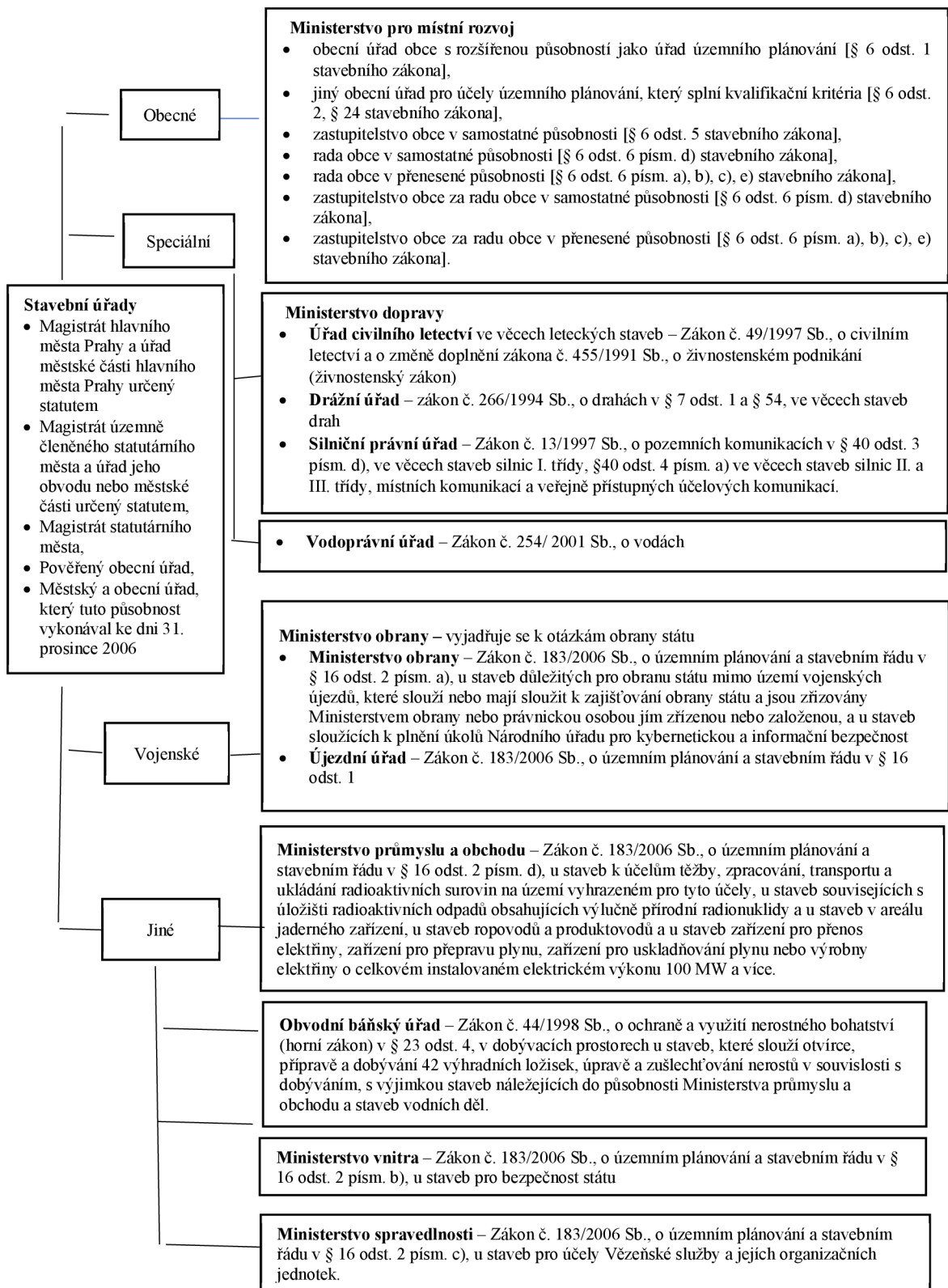
Zdroj: Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon

Příloha VIII Komparace stavby na ohlášení a stavby vyžadující stavební povolení (rozdíly v obsahových částech vyznačeny kurzívou a podbarveny)

Ohlášení	Stavební povolení
<p>➤ obsahuje identifikační údaje o stavebníkovi, o pozemku, o ohlašovaném stavebním záměru, jeho rozsahu a účelu, způsobu a době provádění, údaj o tom, kdo bude stavební záměr provádět, zda se k jeho provedení má použít sousední nemovitost, v tom případě souhlas vlastníka této nemovitosti; u dočasné stavby rovněž dobu jejího trvání a návrh úpravy pozemku po jejím odstranění.</p> <p>➤ K ohlášení stavebník připojí:</p> <p>a) souhlas k provedení stavebního záměru podle § 184a, b) územní rozhodnutí nebo veřejnoprávní smlouvu územní rozhodnutí nahrazující anebo územní souhlas, pokud je jejich vydání tímto zákonem vyžadováno a nevydal je stavební úřad příslušný k povolení stavby, c) závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, nevydává-li se společně závazné stanovisko podle § 4 odst. 7, popřípadě povolení podle § 169 odst. 4, d) stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, e) projektovou dokumentaci nebo dokumentaci ve dvojím vyhotovení; není-li obecní úřad obce, jejíž území se stavební záměr dotýká, stavebním úřadem, předkládá se trojmo, vyjma stavby v působnosti vojenského nebo jiného stavebního úřadu; pokud stavebník není vlastníkem stavby, připojuje se jedno další vyhotovení, f) souhlasy osob, jejichž vlastnické právo nebo právo odpovídající věcnému břemenu k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být prováděním stavebního záměru přímo dotčeno; souhlas musí být vyznačen na situačním výkresu.</p> <p>➤ K ohlášení stavby podle § 104 odst. 1 písm. a) až e) stavebník připojí projektovou dokumentaci, která obsahuje</p> <p>a) průvodní zprávu, b) souhrnnou technickou zprávu, c) situační výkresy, d) dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení, e) dokladovou část.</p> <p>K ohlášení staveb podle § 104 odst. 1 písm. f) až j) jsou definovány potřebné náležitosti v § 105 tohoto zákona.</p> <p>➤ Obsah a rozsah projektové dokumentace u staveb uvedených v § 104 odst. 1 písm. a) až e) stanoví prováděcí právní předpis.</p>	<p>➤ obsahuje identifikační údaje o stavebníkovi, o pozemku, základní údaje o požadovaném záměru, jeho rozsahu a účelu, způsobu a době provádění, údaj o tom, kdo bude stavební záměr provádět, a vyjádření vlastníka sousední nemovitosti, je-li třeba, aby umožnil provedení stavebního záměru ze své nemovitosti; u dočasné stavby rovněž dobu jejího trvání a návrh úpravy pozemku po jejím odstranění.</p> <p>➤ K žádosti o stavební povolení stavebník připojí:</p> <p>a) souhlas k provedení stavebního záměru podle § 184a, b) územní rozhodnutí nebo veřejnoprávní smlouvu územní rozhodnutí nahrazující anebo územní souhlas, pokud je jejich vydání tímto zákonem vyžadováno a nevydal je stavební úřad příslušný k povolení stavby, c) závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, nevydává-li se společně závazné stanovisko podle § 4 odst. 7, d) stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, e) projektovou dokumentaci zpracovanou projektantem, která obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení a dokladovou část, f) návrh plánu kontrolních prohlídek stavby.</p> <p>➤ Projektová dokumentace se předkládá ve dvojím vyhotovení, a není-li obecní úřad v místě stavby stavebním úřadem, vyjma staveb v působnosti vojenských a jiných stavebních úřadů, předkládá se trojmo. Pokud stavebník není vlastníkem stavby, připojuje se jedno další vyhotovení.</p> <p>➤ Pokud k žádosti o stavební povolení není připojena projektová dokumentace nebo pokud není zpracována oprávněnou osobou, stavební úřad takovou žádost neprojednává a řízení zastaví; usnesení o zastavení řízení se oznamuje pouze stavebníkovi.</p> <p>➤ Obsahové náležitosti žádosti o stavební povolení, rozsah a obsah projektové dokumentace stanoví prováděcí právní předpis.</p>

Zdroj: Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (SZ)

Příloha IX Současná právní úprava na úseku územního rozhodování a stavebního řádu



Zdroj: Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavením řádu (stavební zákon)

Příloha X Dotazník – Názor veřejnosti na úpravu stavebního zákona

Dobrý den,

ráda bych Vás touto cestou požádala o vyplnění níže uvedeného dotazníku, který m zjišťuji názor veřejnosti na zásadní změny ve stavebním řízení. Jmenuji se Marie Komárková a studuji na České zemědělské univerzitě v Praze, Provozně ekonomické fakultě, obor veřejná správa a regionální rozvoj. V rámci svého studia jsem zpracovala diplomovou práci na téma „Právní regulace ve stavebním řízení“, která mimo jiné mapuje právě názor veřejnosti na podstatné změny stavebního zákona, týkající se výstavby rodinných domů, rekreačních zařízení. Tento dotazník je anonymní a slouží pouze pro účely této diplomové práce. Předem Vám děkuji, za věnování času a odpovědi na následující otázky.

Pokud není uvedeno jinak, volte pouze jednu odpověď.

- 1) **Víte, že je schválen nový stavební zákon (platný od 29.7.2021 s účinností od 1.7.2023)?**
 - Ano
 - Spíše ano
 - Spíše ne
 - Ne
 - Změnu jsem nezaznamenal(a)
- 2) **Domníváte se, že je současná úprava stavebního řízení a jeho procesů složitá?**
 - Ano
 - Spíše ano
 - Spíše ne
 - Ne
 - Nemám na to názor
- 3) **Myslíte si, že je v rámci stavebního řízení zbytečně mnoho dotčených orgánů, které je nutno oslovit, aby bylo vydáno stavební povolení (např. Městský úřad – odbor životního prostředí, Krajská hygienická stanice, úřad územního plánování)?**
 - Ano, rozhodně jich je hodně
 - Spíše ano, je jich více než by muselo
 - Spíše ne
 - Rozhodně ne
 - Nemám na to názor
- 4) **Na jakém z níže uvedených úřadů, nebo u kterého orgánu, z Vaší zkušenosti, nebo dle Vašeho názoru, trvá vyřízení žádosti nebo podání nejdéle? (možný výběr z více odpovědí)**
 - Orgán územního plánování (posouzení proveditelnosti stavebního záměru)
 - Krajská hygienická stanice (např. limity hluku a prašnost)
 - Orgán životního prostředí (ochrana vod, ochrana ovzduší, půdní fond, ochrana lesa, ochrana přírody a krajiny atd.)
 - Hasičský záchranný sbor
 - Památková péče
 - Správce vedení nízkého napětí (elektřina)
 - Správce vodovodu a kanalizace
 - Správce plynovodu
 - Správce sdělovacích sítí (mobilní operátoři, internetové připojení)
 - Správce veřejného osvětlení a rozhlasu (obec)
 - Správce komunikace

- 5) **Jak dlouho trvalo vyřízení Vaší žádosti o stanovisko u dotčeného orgánu (tedy orgánu územního plánování, krajské hygienické stanice, povodí atd.)?**
- Do 30 dnů
 - Od 31 do 60 dní
 - Od 61 do 90 dní
 - Více než 91 dní
 - Nedokáží odpovědět
- 6) **O jakou stavbu se ve Vašem případě jednalo?**
- Rodinný dům
 - Rekreační objekt
 - Garáž
 - Jiné, uveďte:
- 7) **Jaké máte všeobecné zkušenosti s jednáním a vystupováním úředníků v rámci stavebního řízení?**
- Velmi spokojen(a), byli to profesionálové, vstřícní a vždy nápomocní
 - Spíše spokojen(a), jejich odbornost byla na dobré úrovni
 - Neutrální postoj
 - Spíše nespokojen(a)
 - Velmi nespokojen(a)
- 8) **O jaký typ povolení stavby jste žádal(a)?**
- Územní souhlas
 - Územní rozhodnutí
 - Ohlášení stavby
 - Společný územní souhlas a ohlášení
 - Stavební povolení
- 9) **Jaká byla přibližná doba vyřízení Vašeho stavebního povolení/ohlášení stavby?**
- Do 30 dní
 - Od 31 do 60 dní
 - Od 61 dní do 90 dní
 - Nad 91 dní a více
 - Nedokáží odpovědět
- 10) **Jakým způsobem proběhlo vyřízení stavebního povolení (nebo plánujete, aby proběhlo)?**
- Vše jsem si zařizoval sám(a) nebo plánuji zařídít sám(a)
 - Přenechal(a) jsem získání povolení stavby na odbornících nebo přenechám toto na odbornících, a to i s provedením stavby
 - Přenechal(a) jsem získání povolení stavby na odbornících nebo přenechám toto na odbornících, ale dům si vystavím svépomocí
 - Zatím nejsem rozhodnutý(á)
- 11) **Se kterými z uvedených možností jste se setkali a mohli pro Vás znamenat komplikaci (např. prodražení stavby, prodloužení doby získání stavebního povolení apod.)? (možný výběr z více odpovědí)**
- Čekání na závazná stanoviska
 - Žádosti o doplnění chybějících podkladů v projektové dokumentaci
 - Vyslovení nesouhlasu jedné z dotčených stran s projektem
 - Nezískání souhlasu souseda s výstavbou
 - Zatím jsem se s komplikacemi neseťkal(a)
 - V případě jiné uveďte:
- 12) **Jaká forma komunikace převažovala v rámci Vašeho stavebního řízení?**
- Osobní
 - Korespondenční
 - Elektronická
 - Telefonická
 - Nevím, neboť jsem si tyto záležitosti nevyřizoval(a) sám/sama

- 13) **Od roku 2024 je připravovaná digitalizace stavebního řízení přes portál stavebníka (zde bude např. možné zjednodušeně opatřovat podklady před zahájením řízení, vést spis elektronicky, vyplňovat interaktivní formuláře, spravovat projektovou dokumentaci, získávat informace o stavu řízení a nahlížet do územních a regulačních plánů). Jak toto vnímáte?**
- Rozhodně kladně, bude dobré mít možnost vše sledovat a mít pod kontrolou
 - Spíše kladně, část věcí bude dobré mít takto pod kontrolou
 - Spíše záporně, nemyslím si, že to bude dobrý krok
 - Rozhodně záporně
 - Nemám na to názor
- 14) **Vnímáte změnu, a to sloučení dvou řízení, tedy územního a stavebního, v jedno jediné řízení, jako přínosnou?**
- Ano
 - Spíše ano
 - Spíše ne
 - Ne
 - Nemám na to názor
- 15) **Myslíte si, že takováto změna bude mít vliv na urychlení stavebního řízení?**
- Ano
 - Spíše ano
 - Spíše ne
 - Ne
 - Nemám na to názor
- 16) **Zajímá(a) jste se při rozhodování o koupi/výstavbě rodinného domu či rekreačního objektu o územní plán v dané oblasti?**
- Ano
 - Spíše ano
 - Spíše ne
 - Ne
 - Nevím, neboť mi to není známo
 - Nechci odpovídat
- 17) **Vzhledem k územnímu plánu, byla/je ve Vašem případě nějaká podmínka pro využití plochy?**
- Bylo nutné zřídit přístupovou komunikaci
 - Bylo nutné zřídit kanalizaci nebo čističku odpadních vod
 - Bylo nutné zřídit vodovod nebo studnu
 - Bylo nutné zažádat o změnu územního plánu
 - Řídit se výškou či plošnou regulací zástavby
 - Žádná podmínka zde nebyla
 - V případě jiné uveďte:
- 18) **V jaké fázi byla ve Vašem případě zahájena stavba nebo plánujete její zahájení?**
- Stavba byla zahájena ještě v době před podáním žádosti na stavební úřad
 - Stavba byla zahájena v průběhu podání žádosti na stavební úřad
 - Stavba byla zahájena až po vydání stavebního povolení
 - Nechci odpovídat

Zdroj: vlastní tvorba

- 19) **Byly dodrženy veškeré technické požadavky z projektové dokumentace nebo je plánujete dodržet v rámci Vaší stavby?**
- Ano
 - Spíše ano
 - Spíše ne
 - Ne
 - Nevím, neboť mi to není známo
 - Nechci odpovídat
- 20) **Preferujete/preferoval(a) jste výstavbu energeticky úsporného domu?**
- Ano
 - Ne
- 21) **Jak jste řešil(a) nebo budete řešit dohled nad stavbou?**
- Veškeré úkony jsem přenechal(a)/přenechám na firmě
 - Mám/budu mít zajištěného stavbyvedoucího
 - Mám/budu mít zajištěný stavební dozor
 - Ještě jsem o tom nepřemýšlel(a)
- 22) **Jaký máte názor na zjednodušení postupů v rámci stavebního řízení, a jejich urychlení, zejména při stavbě rodinných domů, garáží apod (což je podmíněno souhlasem 3. stran, tedy např. sousedovo souhlasem? (možný výběr z více odpovědí)**
- Tato možnost je určitě přínosem (např. mám dobré vztahy se sousedem a jeho souhlas nebyl/nebude problémem)
 - Možnost zrychlení je přínosem, ale nevím, jak bude souseď reagovat nebo bude potřeba plán se sousedem předem prodiskutovat
 - Domnívám se, že to bude spíše komplikace (bylo/bude potřeba hledat kompromis)
 - Rozhodně to bude komplikace (např. nemám dobré vztahy se sousedy)
 - Nedokážu odpovědět (např. nemám sousedy, nemusel jsem to řešit)
- 23) **Vaše pohlaví**
- Žena
 - Muž
 - Nechci uvést
- 24) **Váš věk**
- 18–30
 - 31-50
 - 51 a více
 - Nechci uvést
- 25) **Jaké je Vaše nejvyšší dosažené vzdělání?**
- Základní
 - Vyučen
 - Vysokoškolské
 - Středoškolské ukončené maturitní zkouškou

Děkuji Vám za Váš čas a vyplnění dotazníku.

Zdroj: vlastní tvorba

Víte, že je schválen nový stavební zákon č. 283/2021 Sb.? Jste již s obsahem tohoto zákona seznámen(a)?

R1: Zatím jsem se s tímto zákonem neseznamovala, jeho účinnost byla zatím odložena a domnívám se, že možná ještě k dalšímu odložení dojde. Informace, které o novém stavebním zákoně mám, jsou dosud jen z televizních zpráv a pro mou práci z dřívějších zkušeností zatím nepodstatné.

R2: No, tak nějak okrajově. Zatím to neřeším. Není to zatím účinný, jsou tam účinný zatím jenom nějaké části, a navíc zatím čekám co z toho vypadne dál. Přehled ale základní mám.

R3: Zatím jsem se s tímto zákonem neseznamoval, ze zkušeností po novelizaci zákona 183/2006 Sb., vím, že stavební úřady ještě dlouhou dobu nevěděly, jak si zákon vykládat a ke změnám se přistupovalo postupně. Řekl bych, že trvalo možná rok, než se proces ujednotil do jednotného postupu.

R4: Ještě nejsem seznámen, zatím jsem se k tomu nedostal, ale vím, že to má začít platit až od nového roku.

R5: Seznámil jsem se se zákonem okrajově, co je mi známo, tak se jeho účinnost bude ještě odkládat.

R6: Ne, pro výkon mé profese se nemusím orientovat ve stavebním zákoně. Pro výkon stavbyvedoucího mě zajímá projektová dokumentace, kterou se řídím. V případě, že bych byl požádán o stavební dozor, tak bych do stavebního zákona nahlídl, důležité je pro stavební dozor hlavně znát technologické postupy.

Jak je v rámci Vaší profese prováděno bližší seznámení se změnami v zákoně? Máte k dispozici metodické pokyny nebo školení? V případě, že ano jsou pro Vás tato školení přínosem?

R1: V případě nabití účinnosti legislativy potřebné pro mou profesi, tak se s touto musím seznámit sama. Rozhodnutí, jak v dané věci budu následně postupovat je na mě. Pokud se proti tomuto rozhodnutí odvoláte, vede řízení Krajský stavební úřad a podle typu projednávané záležitosti toto rozhodnutí potvrdí nebo vrátí zpět k přepracování. Pokud nějaká školení jsou, většinou to dopadá tak, že sedíme v místnosti, kde nám oprávněná osoba předčítá ze zákona. Za mě nesmyslné, čist umím.

R2: Buď máme program, nebo spíš takovou aplikaci na aktualizaci zákonů, dále používáme kodexy, kde se nám novely zákona automaticky projevují a s tím neustále pracujeme nebo ASPI, jinak jsou školení z ministerstva nebo kraje, nejsou příliš často, ale pokud je nějaká větší změna, tak z 90 % se to sejde. Nedávno probíhalo školení přes aplikaci Teams, určitě to vítáme. Nahlídnou díky školení na situaci jinak. Ze své zkušenosti, pokud si zákon jen přečtu, tak jsem schopný na danou věc pohlížet třeba čtyřmi až pěti způsoby. A pak je to o zkušenostech. Často se ale stává, že rozhodnutí v dané věci následně na kraji vidí jinak a naše rozhodnutí shodí, a musím si dát pozor, je to takový pokus, omyl.

R3: S novým zákonem se seznamujeme každý sám. V rámci naší profese si následně vyměňujeme zkušenosti z problematických oblastí. Ze zkušenosti pár let zpátky nebyly k novelizacím připraveny prováděcí vyhlášky. Využívalo se období platnosti obou zákonů.

R4: Veškeré změny si vyčtu nebo prodiskuji s kolegy. Žádná školení neabsolvuji. Vyhledávám si vyhlášky sám.

R5: Školení nejsou, s tím, co potřebuji znát k výkonu profese se seznamuji sám. Vyhledávám si znění zákonů, případné novelizace, vyhlášky.

R6: Seznámit se se změnou musím sám.

Jak vnímáte personální obsazení na stavebním úřadě? / Jak nahlížíte na práci úředníků na stavebním úřadě z hlediska jejich kvality, odbornosti, znalostí?

R1: Je nás málo a zatím to nevypadá na zlepšení. Situace ve státním sektoru je všude špatná, pokud jsou lidé šikovni a ambiciózní, většinou se uchytí ve stavebnictví v soukromém odvětví nemluvě o financích, které na nové zaměstnance nejsou.

R2: Je nás jako dost, ale je to pořád na hraně, jedeme dá se říct na krev. Lhůty stíháme, ale je to opravdu na doraz neboli na hranu lhůty. Na nějaké volné diskuze s kolegy v práci není čas.

R3: Úředníci ve státní správě mají na všechno čas, přičemž z mého pohledu je jejich okruh znalostí zaměřen hlavně na stavební zákon, jsou specialisté jen na daný okruh, ve kterém se pohybují, kdežto já musím mít rozsáhlé znalosti nejen co se týče stavebního zákona, ale také silniční zákon, atomový, znát dobře postup správního řádu, znát technické postupy, vyznat se v kácení dřevin, ochraně zvířat, vod atd. Náš záběr znalostí je veliký, přičemž úředník je specialista jen na daný úsek.

R4: S úředníky na stavebním úřadě či jiném úřadě nemám špatnou zkušenost, jen jedinkrát se mi stalo, že jsem čekal z nějakého úřadu na odezvu více než měsíc, a to jsem potřeboval zaslat jen kopii územního plánu a plánovací dokumentaci.

R5: Nemám problém. S úředníky se vždy snažím domluvit, buďto telefonicky nebo osobně při schůzce a problémové oblasti řešit ještě před žádostí o vydání stanoviska, pokud o to investor požádá.

R6: Jak jsem řekl, tohle jde mimo mě.

Máte dostatek času na plnění pracovních povinností a poskytování informací veřejnosti?

R1: Pro veřejnost máme úřední hodiny na úřadě ve středu, pokud je potřeba, poradíme. Pro vyřizování ostatních povinností máme pracovní hodiny. Úřad je ale otevřen každý všední den a lidé se příliš úředními hodinami

neřídí, což je pro nás velice nepříjemné. Pokud jsem odtržena od rozečteného dokumentu, těžko se mi opět k dané záležitosti vrací. Úřednické práce je pořád hodně. V tomto ohledu bych uvítala posilu do týmu. Bylo by fajn, kdyby tady byla další osoba.

R2: Máme úřední hodiny pondělí a středu, v pátek do dvou. Kolegové na stavebním, co objíždí stavby a kolaudace, kontrolní prohlídky jsou v úterky a čtvrtky v terénu. Nemáme to tady na objednání, ale jsme raději, když zavolají a osobně se na schůzce domluví. Běžné je, že lidé chodí s tím, že já jdu jen okolo se zeptat, ale na to už jsem alergický, nikdy to není jen chvíle, minimálně s člověkem ztratíte 40 minut, ale nevyhazujeme je, pokud nemáme zrovna objednanou osobu, snažíme se jim vše vysvětlit. V případě, že se někomu věnujeme, domluvíme se na jinou hodinu či den. Pracoviště máme rozdělené podle obcí, tak si také rozdělujeme mezi sebe lidi, kteří potřebují poradit.

V rámci reorganizace mělo dojít k sloučení menších pracovišť stavebních úřadů, jak se Vás tato změna dotkla?

R1: Ano, našeho úřadu se tato změna týkala, jsme tzv. trojková obec, a navíc ve spádové oblasti s dojezdem 15 km, pracoviště mělo být zrušeno a my se měli přesunout, ale nestalo se tak a jsem za to ráda.

R2: Ne, nás se to nedotklo, ani se nás to nijak dotknout nemělo, jelikož jsme dvojková obec. Nás se mělo dotknout pouze to, že jsme neměli být zaměstnanci města, ale vlastně kraje nebo toho velkého stavebního úřadu.

K vyřízení žádostí o stavební povolení má přispět digitalizace stavebního úřadu přes portál stavebníka, uvítáte tuto změnu?

R1: Popravdě si to nedovedu představit, toto pracoviště nemá dostatečné vybavení, nemáme pořádná kopírovací zařízení (max. velikost papíru je A3) a úložiště. Už roky pracujeme s papírovou verzí dokumentace a bude to chvíli trvat, než se se systémem seznámíme a naučíme se vše ovládat.

R2: Já osobně jo, jelikož mě digitální věci vůbec nevadí. Na druhou stranu mám hodně kolegů, kteří s technikou stále bojují a pro ty to bude ze začátku určitě problém. Ve chvíli, kdy zjistí, že jim to fakt pomáhá a usnadní práci, tak k tomuto kroku určitě rádi přistoupí, ale bude to náročná adaptace.

R3: Jsem samozřejmě pro digitalizovanou autorizaci, pro mě je papírová varianta ekologicky nesmyslná, nehledě na můj čas s tištěním a docházením na stavební úřady, ostatní úřady již takto fungují a není s tím problém. Ještě do nedávna tady u nás nešlo ani komunikovat s úřadem formou datové zprávy. Dodnes úředníci nevládají vydat koordinované stanovisko. Vše dělají zvlášť.

R4: Ano, změnu rád uvítám, s technologií nemám problém a rychle se změním přizpůsobuji.

R5: Budu za přechod na digitalizaci stavebního řízení rád, většina úřadu již takto funguje, ušetří to čas, finance a prospěje ekologii.

R6: Pro mladé určitě pozitivní změna, jsou zvyklí učit se rychle, já už si chci odpracovat svoje a mít klid v důchodu.

Je možné již dnes v rámci stavebního řízení zasílat projektovou dokumentaci k výstavbě rodinného domu elektronicky?

R1: Projektová dokumentace je velice rozsáhlá a není možné ji elektronicky zasílat, tato možnost tady zatím není, naše vybavení k tomu není uzpůsobeno. Zatím řešíme elektronicky jen malou část naší agendy.

R2: Mám pocit, že to jde, ale každá dokumentace musí být autorizovaná od architekta, tedy opatřena kulatým razítkem, a tam je problém, protože nevím, zda komory mají již spuštěny digitální autorizační razítka. Ve chvíli, kdy bude autorizační razítko, tak by to neměl být problém. Co se týče vybavení, tak si myslím, že naše pracoviště je vybaveno vším potřebným pro spuštění digitalizace, ať už je to spisovka či programy. Bohužel nevím, co nám ještě přidají či nepřidají.

R3: Je to možná dva roky zpátky, řekněme v době covidové, co úřady přistoupil na možnost zasílat projektovou dokumentaci přes datovou schránku v rámci vydání stanovisek, toto se však nevztahuje na stavební úřad, tento chce veškerou dokumentaci písemně.

R4: Projektovou dokumentaci nikoliv, aspoň na stavebních úřadech, se kterými jsem spolupracoval, tak ta možnost nebyla, vždy vyžadují dokumentaci ve dvou až třech vyhotoveních, já zatím řeším přes datovou schránku pouze stanoviska dotčených orgánů, pokud mě o to investor požádá, v tom není problém.

R5: Ne, chtějí ji zatím všude doložit v několika vyhotoveních. Elektronickou komunikaci využívám je pro zaslání podkladů a vyžadování stanovisek. Je to rychlejší.

Které z dotčených orgánů se nejběžněji vyjadřují k požadavkům v území při stavbě rodinného domu? (stačí uvést 3) Musíte si žádat každý dotčený orgán zvlášť o vydání stanoviska?

R1: Stavební úřad k souladu s územním plánem, Životní prostředí, Magistrát města, Dopravní síť, Energetika. Pro každý úřad se píše žádost o stanovisko zvlášť.

R2: Zatím stavební úřad ve věci územního plánování, co bude nový zákon, tak tam už zase ty stanoviska územního plánování nejsou, je to tam jinak zabalený, to je takové to nejpodstatnější, bez čeho se stavebník nehne. Pak určitě vím hygiena – v případě zdroje hluku – týká se čerpadel země vzduch, pokud jsou umístěna

venku. Zemědělský půdní fond na záboru. My máme odbor životního prostředí na úřadě, takže od nás jde koordinované stanovisko, což je ulehčení. My z 99 % jedeme na koordinované stanovisko. Kolegyně nám to roznese po odboru, my to sepíšeme a vystaví se jeden dokument (máme zde územní plán, památky, ochranu přírody, les, ovzduší, dopravu, životní prostředí, cca asi 8 stanovisek), pro nás se tedy digitalizací nic nezmění, za nás stanovisko být orazítkované nemusí, orazítkováno musí být až na stavebním, již dnes nám chodí spousta dokumentací přes datové schránky.

R3: Životní prostředí, Hasičský záchranný sbor, Inženýrské sítě, Povodí, lesy ČR. Chtějí žádosti podávat zvlášť. Problém zde vidím v tom, že stavební úřady neumí stále vydat koordinované stanovisko, ze svých zkušeností vím, že kopírují naše odůvodnění, aby nám mohly to koordinované stanovisko vydat.

R4: Stavební úřad ve věci územního plánování, Hasičský záchranný sbor, Inženýrské sítě, CHKO atd. Každý úřad žádám zvlášť, pokud si to investor vyžádá.

R5: Nejvíce vyjádření ve věci územního plánování, životní prostředí, hygienu, kanalizace atd. Jednotlivé požadavky samostatně, většina z těch úřadů, již má pro tyto účely formuláře na svých stránkách.

U kterých dotčených orgánů může být řízení problematické?

R1: Odpady, památky

R2: Za nás asi požadavky na studny. Co se týče územního plánu, lidé jej respektovat nemusí, ale stavební úřady by měly vydat zápor a znova by se mělo žádat o stanovisko nebo se s tím plánem rozloučit.

R3: Povodí je problematické, báňská instituce, lesy ČR, Hygiena, CHKO.

R4: Zatím jsem problém neměl, jak jsem již uvedl, vždy se nejdřív zeptám a na základě jejich vyjádření zpracuji žádost o stanovisko.

R5: Problém vidím ze strany CHKO zejména shoří-li dům v oblasti, kde již stál, mají s výstavbou problém.

Jak to vidíte z Vašeho pohledu s dodržováním lhůt, pokud je projektová dokumentace v souladu s územním plánem?

R1: Máme lhůty, ty jsou 30, 60 dní, pokud je dokumentace v souladu a z naší strany není zjištěn problém, jsou lhůty dodrženy. U nás problém s dodržováním lhůt není. Myslím si, že to tak mají všechny stavební úřady. Zkušenost mám takovou, že na dodržování lhůt nehledí na kraji, tam mám na odvolání spis již dva roky a dosud se nic neděje.

R2: Jak říkám, z 90 % jde u nás většina stanovisek přes koordinované stanovisko, lhůty se tak snažíme dodržovat. A jako zatím plus mínus jeden dva dny držíme. K samostatnému stanovisku se dostanu během 14 dnů, třech týdnů. Víím, že např. Černošice, což je ohromný ORP se 120 obcemi, bylo málo lidí a ti nestíhali, pro ně lhůta byla klidně půl roku až rok. Teď se to ale fikcí kladného stanoviska postupně mění, přispělo to k urychlení, ale pod tlakem, jelikož peníze na lidi nejsou. Nevím, jak si to města zařídí. Úředníci podle mého názoru poleví v čtení v dokumentacích, tu proletí zběžně a pokud tam nenajdou problém, tak to prostě vydávají. Za roky na úřadě už máme vytypované problematické firmy, které napasují dům na územní plán, a my se musíme vyjádřit k dokumentaci i když víme, že to tak nebude.

R3: Je to vždy individuální, každá stavba se potýká s jiným problémem, pokud si vyběhám veškerá stanoviska dotčených orgánů a Magistrát města se k dané stavbě vyjádří kladně, je stavba povolena od úředníků na stavebním úřadě v rozmezí od 30 do 60 dní.

R4: Jak který úřad, některý odpoví i dřív než za 30 dnů jiné využívají tu dobu 30 dní, ale mám i zkušenost třeba s Frýdlantem, kde mi odpověděli až po 2 měsících.

R5: Je to různé, ale v posledních letech se snaží vyřizovat žádosti do 30 dní.

Jak vnímáte situaci z pohledu sousedských vztahů, mohou spory sousedů narušit stavební řízení?

R1: Ano, to je snad to nejhroší u staveb rodinných domů, co tady řešíme.

R2: Je to o lidech,

R3: Ano, lidi se musí vždy domluvit, je to jediná cesta. Každý nemá na to bydlet na samotě. Výjimkou jsou tady snad jen řadové zástavby, kde bývá uveden detailní rozpis možných prací, na jejichž provedení není třeba souhlasu souseda.

R4: Tak vlastně aby to řízení proběhlo rychleji, tak žádám sousedy o povolení, na základě zpracované dokumentace. Posílám jim vyhotovený situační výkres a pohledy. Zkušenost mám takovou, že souhlasí se stavebním záměrem.

R5: Pár požadavků jsem již řešil od sousedů, např. stínovou studii, nebo požadavek na 3 m od hranice pozemku, umístění oken. Je to o vzájemné domluvě.

Zřejmě jste srozuměni s tím, že některá stanoviska si bude vyžadovat stavební úřad od dotčených orgánů, bude tahle možnost rozumným krokem?

R1: Měli bychom to vyžadovat, ale jak to bude probíhat zatím nikdo neví. Na tohle je těžko odpovědět, domnívám se, že nějakou dobu si tato stanoviska ještě budou lidé vyřizovat samy. Mám dojem, že na tohle by nás tady muselo být X lidí a zatím se tohle neřeší.

R2: Tak to úplně nedokáží posoudit, my už jedeme v těch koordinovaných stanoviscích, o to si stavebník žádá ještě před výstavbou. Nedokáží si ale představit jak to budou dělat na stavebním úřadě.

R3: Tuhle možnost asi nevyužiji, protože to, co potřebuji v rámci výstavby si raději vyřídím sám a předám stavebnímu úřadu již s konečným stanoviskem. Už teď jsou úředníci zahrnuti prací a nedovedu si představit, že budou mít zájem řešit a hledat možnosti, jak získat výjimku a pádným důvodem ji odůvodnit. Domnívám se, že úředník tupě pošle žádost a nebude mít zájem to dále řešit.

R4: Netuším, jak to bude, ale pokud si to úřad bude vyžadovat sám a já nebudu muset obesílat v rámci např. životního prostředí dalších pět dotčených orgánů, tak to bude dobrý. Počkám až jak to bude fungovat.

R5: Zatím si to nedovedu představit, jak to bude fungovat, myšlenka je to dobrá a budu rád, když to bude jednou fungovat a usnadní mi to práci.

Máte zkušenost s výstavbou tzv. „staveb na černo“ ve Vašem regionu? Jaké jsou s tím spojené následky?

R1: Následky jsou takové, že pokud to jde a stavba je v začátcích, vede se řízení o odstranění stavby a stavebník si podává žádost o dodatečné povolení stavby, zákon umožňuje dodatečně povolit. S lidmi se vede přestupek o deliktu, pokud jsou to manželé, vede se řízení s každým zvlášť, každému z nich je uložena pokuta, ale to je samostatné řízení. Většinou to končí u rodinných staveb dodatečným do povolením. Hodně záleží na lidech, někdo prostě staví a neuvědomí si, že něco porušuje, při řízení spolupracuje, ale zase na druhou stranu jsou frajeři, kteří vědí, že porušují zákon, chovají se arogantně a vůbec s úřadem nekomunikují.

R2: Máme tu také takový, zatím je to tak, že velká část černých staveb je v rozporu s povolením, stavebník stavbu postaví jinak, než je v povolení. Pak jsou taci, co začnou stavět bez jakéhokoliv povolení. Dům sice je v souladu, je v pořádku, ale o stavební povolení si žádají dodatečně.

R3: Hodně klientů staví na černo. Většina staveb takto končí, těch povolení od dotčených orgánů je tolik a vyřízení žádosti o stavební povolení se tím prodlužuje, to lidi odradí, nevydrží čekat a začnou stavět. Riskují, že je někdo nahlásí nebo taky ne. A pokud se tak stane a najde se oznamovatel, stavební úřad nařídí odstranění stavby a následně se vede řízení o dodatečném povolení, takové kolečko. Stavitel dostane pokutu a staví dál. Pokuty jsou mírné, domnívám se, že se pohybují např. okolo 20 tis. Kč za stavbu, to se vyplatí stavět o půl roku, rok dřív, když máte schválenou hypotéku a běží Vám úroky a k tomu třeba platíte podnájem.

R4: Mám zkušenost, že některý investor postavil stavbu na černo a já jsem jí poté pasportem legalizoval. Ale problém s legalizací nebyl.

R5: Už jsem byl osloven o legalizaci stavby, která byla vystavěna na černo. Omezení územním plánek v dané oblasti nebylo a stavba na žádost o dodatečné povolení byla schválena.

Z Vaší strany probíhá nějaká kontrola v území, nebo jste o těchto stavbách vyrozumění formou udání? / Máte povědomí o tom, zda pracovníci stavebního úřadu provádí kontrolu na stavbách?

R1: Vždy je to spojeno s formou stížností, záznamem, fotodokumentací od veřejnosti. Na nás je pak toto prověřit a zahájit ve věci řízení. Na kontroly v území nemáme personál.

R2: Větší část těchto staveb jde na udání, ale tím že u nás to není velké území a víme kde se co má nebo nemá stavět, tak cestou do práce či na jednání není problém si všimnout, že v terénu stojí nebo se staví něco, co zde nemá být a pak se to řeší.

R3: Úředníci by měli chodit na kontroly dle návrhu prohlídek, měly by se stavebnímu úřadu hlásit fáze stavby, ti poté můžou přijít, ale nechodí. Pokud dojdou, je to většinou na udání.

R4: Do toho nevidím.

R5: Většinou co vím, tak na udání nebo v případě podané stížnosti.

R6: Většinou probíhají kontroly na udání, já osobně jsem se na stavbě ještě s úředníky ze stavebního úřadu nesešel.

Jak je to s kolaudací staveb?

R1: Postačí nám oznámení a čestné prohlášení a geometrický plán dokončené stavby, popřípadě je vyžadován stavební deník, projektová dokumentace změny stavby před dokončením u jednoduchých staveb.

R2: Toto není úplně moje zaměření, ale domnívám se, že stavebník by měl ohlásit dokončení stavby, měla by být ještě prohlídka stavby před užíváním. A odevzdávají se dokumenty.

R3: Kolaudace u rodinných domů probíhá bez vzhledu, maximálně někteří úředníci požadují fotky.

R4: Nevím, pro mě to končí předáním projektové dokumentace na stavební úřad.

R5: To netuším.

Vyřeší tzv. „stavby na černo“ z Vašeho pohledu nová právní úprava?

R1: V nové právní úpravě by už nemělo být možné dodatečně do povolit stavby, bude se rovnou nařizovat odstranění. V praxi si nemyslím, že to bude fungovat. V zákoně je pořád ponechána dobrá víra.

R2: Myslím si, že pokud je tam ponechána dobrá víra, bude právní bitka o každé slovíčko v napadení nebo odvolání. Nebude to mít nic společného se stavebním řízením.

R3: Nemyslím si, pokud bude problém s vyjadřováním od dotčených orgánů, především to jsou státní podniky, budou lidé na černo stavby provádět dál.

R4: Do toho nevidím.

R5: Netuším.

Je ve Vašem regionu kvalitně zpracovaný územní plán a regulační plán?

R1: Ano, územní plán je zde dobře zpracovaný, regulační plán zpracovaný není. V územním plánu si každý může vyčíst v textové i výkresové části, co je potřeba k získání povolení. Následně se k územnímu plánu vyjadřuje Magistrát města jako dotčený orgán.

R2: Myslím si, že u nás to je relativně dobrý, z 24 obcí už máme cca 16 obcí dobře digitálně zpracovaných, není to v té papírové formě, jsme schopný pak lidem, pokud něčemu nerozumí v rámci zpracování stanoviska poradit co dopracovat, nebo jim ty regulace můžeme dobře vysvětlit, každý projektant má svůj styl. Máme zde výhodu, že na počet obcí zde máme cca 4 projektanty a my už jsme na jejich obraty zvyklý. Regulační plány zatím nemáme, možná bude v jedné obci. Pár územních studií tady taky je.

R3: Řekl bych, že by bylo dobré územní plány lépe a detailně definovat, nebylo by tak potřeba stavební řízení, např. za podmínky, že by si lidé nechali zpracovat projektovou dokumentaci od autorizovaného projektanta a po dobu stavby by byl prováděn autorizovanou firmou dohled na stavbě. Autorizované osoby by dostaly do svých rukou větší odpovědnost, pokud by něco orazíkovali zle, o razítko by přišli. Jen pokud by sousedé nesouhlasily tak by to dál projednával stavební úřad. Co se týká regulačního plánu, ten je zpracován jen pro vyčleněné oblasti v centru města.

R4: No, určitě bych byl rád, kdyby byl pravidelně aktualizován co 4 roky, jak to má být. Dostupná verze je již zastaralá. Ze zkušenosti vím, že v územním plánu má kolega přístupovou cestu, ale není tam a několikrát již žádal o aktualizaci a zatím mu nebylo vyhověno. Regulační zpracován není.

R5: Je zastaralý, informace o konkrétních podmínkách zástavby na pozemku si vyžadují pro jistotu na stavebním úřadě. Ze zkušenosti vím, že v územním plánu nebyly zakresleny kabely elektroinstalace a při provádění výkopových prací došlo k jejich odkrytí a dům musel být posunut.

Máte zkušenost s autorizovaným projektantem či inspektorem při výstavbě rodinných domů? / Vyhledávají lidé autorizované osoby v případě výstavby rodinných domů?

R1: Bohužel zde takovou zkušenost nemám, zatím jsem s žádným nespolupracovala.

Nejhorší je, že některým lidem řeknete, co po nich přesně chcete a oni Vás stejně neposlechnou, mají dojem, že toho po nich chci moc. Ale já ty zákony nevymýšlím.

R2: Osobní zkušenost nemám, ale co říkají kolegové na stavebním, nebo co na něj měli štěstí, tak to bylo prý peklo, ale co se týče zpracování dokumentace, tak tam problém není, my si je umíme usměrnit. Na dokumentaci je vidět, kdo to vypracoval a kdo to autorizoval a je znát, kdo už má zkušenosti a kdo zpracovává prvně.

R3: Máme klientelu lidí, kteří si zaplatí za kvalitně zpracovaný projekt rodinného domu a očekávají i jeho kvalitní provedení, tato služba je ale cenově úplně jinde a málo lidí ve stavebnictví chce těmto lidem zaplatit, tak stejně lidé za tuto službu nechtějí platit. Řekl bych, že v ČR máme hodně spořivých lidí, kteří tuto službu nechtějí zaplatit. Tohle je nutné zlo projektové dokumentace, lidé nechtějí platit nad 100 tis. Kč za projektovou dokumentaci, proto hledají levnější varianty, a to má vliv na kvalitu staveb. Krátce po škole nemají absolventi tolik zkušeností a rozsah znalostí, jaký je v praxi potřeba.

R4: To si myslím, že se týká spíš větších projektů.

R5: Nemyslím si, prodražily by se jim náklady, pokud nechtějí vyložené atypický dům, není potřeba.

Je zásadní rozdíl ve zpracování dokumentace pro rodinné domy a developerské projekty?

R1: Požadovaný formulář pro stavební řízení obsahuje stejné přílohy pro všechny stavby.

R2: Papírově by to mělo být stejné. Jak se to změní s novým stavebním zákonem nevím. Za sebe mám raději obrázkové věci než text.

R3: U dokumentací není žádný rozdíl, přílohy jsou naprosto totožné. Maximálně je malý rozdíl v tom, jak to zpracovává úřad, ale pro nás tam žádné zjednodušení není.

R4: Netuším, zatím jsem nezpracovával.

R5: Snad jen v náležitostech, jinak tam rozdíl není.

R6: Projektová dokumentace se zpracovává stejně, jen je obsahově rozsáhlejší

Zpřísňují se požadavky na technická provedení staveb a energetickou náročnost?

R1: Ano, je potřeba mít průkaz při výstavbě novostavby.

R2: Jo, určitě, dneska je vyžadovaný energetický štítek, toto řeší na stavebním úřadě, neřeší ale obsah štítku, ale to že tam je a jaké má písmeno.

R3: Ano, a bude se to ještě zpřísňovat. Bude hodně záležet na tom, u koho si lidé nechají svůj dům vyprojektovat a zda energetická náročnost jejich domu bude plnit požadavky a účel hospodárnosti stavby do budoucna. Např. při rekonstrukci starých rodinných domů, budov nastává problém, je vyžadován hydrogeologický průzkum, jsou vyžadovány retenční nádoby.

R4: Vždy je potřeba vyhotovit průkaz energetické náročnosti, tento pro mě zajišťuje projektant se specializací, v rámci kladených nároků se však tato služba bude lidem zřejmě prodražovat. Tím, že se budou zvyšovat

nároky na stavby, budou technici, kteří opravdu vědí, jak dům úsporně naprojektovat žádanou osobou a investoři si na jejich úkon budou muset počkat nebo je dobře zaplatit.

R5: Ano, k stavebnímu řízení je vyžadován štítek energetické náročnosti budovy a vyžadovány jsou nízkoenergetické nebo nízkonákladové domy.

R6: Ano, je to trend, ale do budoucna se domnívám, že jde o krok správným směrem. Osobně se snažím žít tak, abych byl šetrný k přírodě.

Bude stavební řízení s účinností stavebního zákona 283/2021 Sb., jednodušší a rychlejší v získání povolení pro výstavbu rodinných domů (v rámci provedených změn)?

R1: Už teď se dá říct, že funguje řízení jednodušší formou u rodinných domů, nejde se řízením, ale jde s územním souhlasem a ohlášením stavby.

R2: Myslím si, že u těch jednodušších staveb chtějí více vyjít stavebníkovi s tím, že dokumentaci nahraje na jedno místo, kdy v případě, že stavební úřad zahájí řízení, měly by do řízení mít následně přístup všechny dotčené orgány a ty se budou automaticky vyjadřovat. Ale jinak územní souhlas a řízení už jede při jednom. Teď čekám, jestli posunou účinnost opět o jeden rok.

R3: Domnívám se, že to bude snazší, záleží, co bude vyžadovat územní studie. V roce 2008 byla podána žádost o rodinný dům jednoduchou záležitostí, stačily tři A4 strany, dokumentace však postupem času začala narůstat. Z mého pohledu jedno o jaký pozemek se bude jednat, ale mít propracovaný územní plán a regulační plán, zde budou schváleny všechny požadavky a předložená dokumentace se jich bude držet. Řízení pak nemusí být složité.

R4: Pokud to bude spojené s digitalizací a získáváním stanovisek od dotčených orgánů v rámci stavebního úřadu, tak ano.

R5: To bude záležet asi na té digitalizaci, a na vynaložení finančních prostředků od investorů na projektovou dokumentaci a s ní spojené úkony.

Má u rodinných domů stavební dozor zásadní význam?

R6: určitě ano, ale doporučuji si nasmlouvat externistu, jelikož je-li to v rámci firmy, vždy se nedostatky, které dělníci na stavbě provedou nějak překryjí. Osobně bych při výstavbě rodinného domu do tohoto investoval. Stává se, že u výstavby rodinných domů jsou lidé rádi za každou ušetřenou kačku a stačí jim

R6: Jsem povinen ohlídat dodržování bezpečnosti na stavbě, nedopustit, aby došlo při výstavbě ke zranění osob špatným postupem nebo zvolením nevhodného materiálu, kontroluji, zda je materiál správně uložen, Hlídám dodržování postupů podle projektové dokumentace, která byla ze strany stavebního úřadu schválena. Dohlížím na odstraňování případných závad, ke kterým došlo špatnou manipulací nebo uložením materiálu. Odpovídám za to, že materiál je v souladu s projektovou dokumentací.

Taktéž dohlížím na to, aby byla stavba předána v požadovaném termínu, případně musím odůvodnit, proč došlo k opoždění termínu. V záruční době odpovídám za kvalitu provedených prací.

Většinou mě oslovují lidé v případě, že potřebují vykonat stavební dozor nad prováděním prací svépomocí, zde odpovídám za soulad stavby s projektovou dokumentací, informace zapisuji do stavebního deníku nebo záznamu, pokud zjistím závadu, nařizuji dělníkům její odstranění. Činnosti potřebné před zahájením stavby si většinou vyřizují stavitelé svépomocí nebo přes firmu a mě si najímají jen jako nezávislý dohled nad prováděním stavby.

V závěru stavby tuto projdu a případné nedodělky nebo vady ještě nechám firmu dopracovat.