

Velká novela stavebního zákona: co se mění

Novela má zrychlit územní plánování i povolování staveb, rozvolnit požadavky na výstavbu a snížit administrativu stavebních úřadů. Tím ulehčí i samotným stavebníkům. Shrnujeme nejdůležitější změny.

Dne 17. 9. 2026 podepsal prezident ČR návrh zákona, kterým se mění zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „**StavZ**" a „**Novela**"). Novela nabývá účinnosti postupně. Část ustanovení, na něž se vztahuje tzv. předsazená účinnost, by měla nabýt účinnosti již k 1. 11. 2026, resp. spíše až k 1. 12. 2026, a to v závislosti na datu vyhlášení Novely ve Sbírce zákonů. Hlavní část Novely nabude účinnosti dne 1. 1. 2027, přičemž účinnost některých změn je odložena až na 1. 1. 2028.

Mezi nejvýznamnější změny, které Novela přináší, patří zejména:

i. Vznik jednotné státní stavební správy.

- Vzniká Úřad rozvoje území České republiky (dále jen „ÚRÚ") jako nový ústřední správní úřad pro územní plánování, stavební řád a vyvlastnění. ÚRÚ k 1. 1. 2027 přebírá působnost vykonávanou dosud ministerstvy (MMR, MD a MPO), Dopravním a energetickým stavebním úřadem a Ústavem územního rozvoje.

- Soustavu stavební správy bude dále tvořit 14 úřadů rozvoje území krajů s územními pracovišti v obcích s rozšířenou působností, které k 1. 1. 2028 převezmou agendu krajských stavebních úřadů a obecních stavebních úřadů.

ii. Posílení samosprávy a zjednodušení pořizování územně plánovací dokumentace.

- Obce a kraje budou územně plánovací dokumentaci pro svá území nově pořizovat v samostatné působnosti.

- Současně se proces jejího pořizování zjednodušuje, kdy dochází ke zrušení dosavadního společného jednání a soustředění projednání návrhu do jediného veřejného projednání, do něhož se zapojují rovněž dotčené orgány.

- Proces pořizování změny územně plánovací dokumentace se dále zjednodušuje vypuštěním samostatné fáze zpracování, projednání a schválení zadání změny; změna se bude projednávat přímo ve formě návrhu.

- Zavádí se rovněž zrychlený režim nepodstatné změny v zastavitelném území pro zákonem stanovené případy změn územně plánovací dokumentace bez nutnosti posouzení vlivů, které mají technický, doplňující nebo zpřesňující charakter (např. pro změnu podmínek pro rozhodování v území nebo změnu objemu, výšky, koeficientu či kapacity nepřesahující 25 %). Zrychlení spočívá především ve zkrácení procesních lhůt a v nepoužití některých procesních úkonů oproti standardní změně územně plánovací dokumentace (např. postupu pro podstatnou úpravu návrhu a navazující nové projednání). Cílem je umožnit, aby taková změna územně plánovací dokumentace v praxi nabyla účinnosti přibližně do tří měsíců.

iii. Integrace agend dotčených orgánů.

- Novela ruší většinu závazných stanovisek dotčených orgánů (včetně jednotného environmentálního stanoviska) a posuzování chráněných veřejných zájmů svěřuje přímo stavebním úřadům. Stavební úřady tak v rámci řízení o povolení záměru budou nově posuzovat například vliv záměru na veřejné zdraví či památkovou ochranu v ochranných pásmech.

- V některých oblastech, například u záměrů posuzovaných z hlediska požární ochrany u staveb kategorie II nebo záměrů obsahujících stacionární zdroje podle přílohy č. 2 zákona o ochraně ovzduší, je zapojení dotčených orgánů zachováno, avšak pouze prostřednictvím nezávazného odborného vyjádření.

- Samostatná závazná stanoviska zůstávají zachována jen v případě nejvýznamnějších veřejných zájmů, například u posouzení vlivů na životní prostředí (EIA) či u kulturních památek.

- Integrace agend se uplatní od 1. 1. 2027 v případě ÚRÚ a od 1. 1. 2028 u úřadů rozvoje území krajů a jejich územních pracovišť, přičemž dříve vydaná závazná stanoviska, vyjádření a další podkladové úkony zůstávají zásadně použitelné.

iv. Přímá obrana proti průtahům.

- Novela cílí na zrychlení stavebního řízení omezením průtahů ze strany dotčených orgánů.

- Závazná stanoviska mají být nově vydávána do 30 dnů bez možnosti prodloužení lhůty. V opačném případě platí, že jsou souhlasná a bez podmínek (s výjimkami zejména u záměrů EIA).

- Nadřízený dotčený orgán musí při přezkumu v odvolacím řízení stanovisko do 30 dnů potvrdit nebo změnit. Pokud tak neučiní u souhlasného stanoviska, platí, že je potvrdil.

- Závazné stanovisko nebo vyjádření v přezkumném řízení bude nově možné zrušit či změnit pouze do právní moci rozhodnutí, jehož bylo podkladem.

- Novela současně racionalizuje uplatňování námitek účastníků řízení. Stavební úřad nebude přihlížet k nepřípustným námitkám účastníků řízení, zejména k námitkám, které přesahují rozsah jeho působnosti nebo směřují proti tomu, s čím dříve účastník souhlasil. Takové námitky stavební úřad nebude vypořádávat. Námitky, které nespočívají v porušení právních předpisů (např. pouhý nesouhlas se záměrem), nejsou podle Novely důvodné.

v. Nepřímá obrana proti průtahům.

- Novela stanoví, že splnění zákonných podmínek pro povolení záměru podle § 193 odst. 1 StavZ (tj. zejména soulad záměru s územně plánovací dokumentací, požadavky stavebního práva hmotného, chráněnými veřejnými zájmy, požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a ochranou práv a zájmů účastníků řízení) se posuzuje ke dni podání žádosti, a to i v odvolacím, přezkumném, soudním a opakovaném řízení (ledaže stavebník požádá o jejich posouzení ke dni vydání rozhodnutí).

- Nebude již možné například stavební uzávěrou zabránit záměru, pokud stavební uzávěra nebude účinná v době podání žádosti. Cílem je posílení právní jistoty a dobré víry stavebníků ve stav, který je zde v době podání žádosti. Toto pravidlo se přitom použije i na žádosti podané před účinností Novely, včetně řízení zahájených podle předchozích stavebních zákonů.

- Ostatní otázky, na které se toto pravidlo nevztahuje, zejména otázky procesní (např. posuzování vad žádosti), se až na výjimky posuzují podle skutkového a právního stavu ke dni provedení příslušného úkonu, resp. ke dni vydání rozhodnutí.

vi. Zrychlení soudního přezkumu.

- Novela ruší možnost rozšířit žalobu o dosud nenapadané výroky či o další žalobní body ve lhůtě 2 měsíců od oznámení rozhodnutí, tedy vše je nutné uplatnit ve lhůtě 1 měsíce pro podání žaloby.

- Návrh na přiznání odkladného účinku žaloby proti rozhodnutí o povolení záměru je možné podat pouze společně s žalobou, příp. kasační stížností, přičemž v případě jeho přiznání jsou soudy povinny o žalobě či kasační stížnosti rozhodnout do 90 dnů od jeho přiznání.

- Lhůta 90 dnů se rovněž uplatní pro soudní rozhodnutí ve věci žalob proti nejvýznamnějším záměrům tzv. vyhrazených staveb (např. i „stavby pro hromadné bydlení").

- Zároveň se zakazuje soudům zrušit napadené rozhodnutí, pokud by jeho zrušení způsobilo jiným osobám nebo veřejnému zájmu nepoměrně větší újmu než navrhovateli zamítnutí žaloby.

vii. Přechodná ustanovení ke stavebnímu řádu.

- Podle Novely se neskončená řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti Novely dokončí podle StavZ ve znění Novely; to se týká i řízení dosud vedených podle předchozích stavebních zákonů (z roku 2006 a 1976).

- Pokud tedy ke dni nabytí účinnosti Novely probíhá neskončené územní nebo stavební řízení, dokončí se podle StavZ ve znění Novely jako řízení o povolení záměru, případně jako jiné odpovídající řízení. Stavební úřad v případě potřeby poučí stavebníka o nutnosti doplnění podkladů a umožní mu je doplnit. Půjde například o dopracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí podle předchozího stavebního zákona o náležitosti dle nového StavZ ve znění Novely.

- Pokud pro daný záměr nebude podle StavZ ve znění Novely povolení záměru vyžadováno, příslušné řízení se zastaví.

viii. Liberalizace požadavků na výstavbu.

- Novela zavádí větší flexibilitu do požadavků na výstavbu. Základní zásada pro jejich výklad a použití stanoví, že požadavky na výstavbu se mají používat s ohledem na jejich technickou, funkční a ekonomickou proveditelnost tak, aby jejich výklad a povinnost jejich použití nebyly zjevně nepřiměřené přínosům, které tyto požadavky sledují.

- Současně dochází k omezení tzv. „goldplatingu" tím, že pokud předpis EU stanoví mírnější minimální úroveň určitého požadavku, postačí tuto úroveň splnit; umožňuje-li předpis EU výjimku z určitého požadavku, je vnitrostátní požadavek stanovený v prováděcím právním předpise pouze směrný.

- Změny v požadavcích na výstavbu se uplatní od nabytí účinnosti Novely, avšak u již zahájených řízení postačí splnění dosavadních požadavků dle StavZ ve znění před Novelou, je-li to pro stavebníka příznivější.

V případě Vašeho zájmu Vám rádi v souvislosti s Novelou poskytneme asistenci. Proto nás neváhejte v případě jakýchkoliv dotazů k této problematice kontaktovat.

Mgr. Tomáš Slabý, partner

Mgr. Adam Vopelka, advokátní koncipient

Mgr. Izabela Szücsová, advokátní koncipientka

Newsletter společnosti act legal s.r.o., advokátní kancelář informuje obecně o vybraných legislativních změnách, judikatuře a právních problémech. Informace předkládané v newsletteru mají pouze informativní povahu a nepředstavují úplný přehled změn v legislativě, judikatuře či právní praxi. Do newsletteru jsou zařazovány informace, které naše advokátní kancelář vybírá dle vlastního uvážení s ohledem na zajímavost či praktickou využitelnost informací pro adresáty newsletteru. Aplikovatelnost v newsletteru publikovaných informací na specifické případy je závislá na konkrétních okolnostech. Tento newsletter nepředstavuje právní radu a act legal s.r.o., advokátní kancelář neodpovídá za aplikaci závěrů či skutečností uvedených v newsletteru na jakýkoli právní případ.

