

Nový stavební zákon č. 283/2021 Sb.

Porada pořizovatelů - Kopřivnice

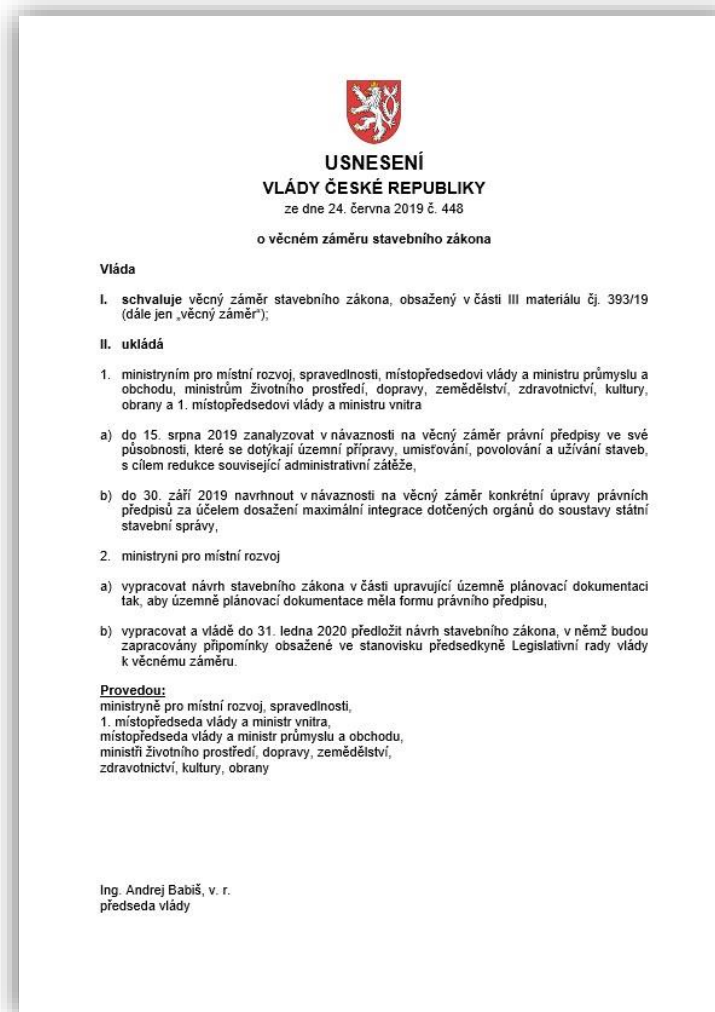
Ing. arch. Beata Vinklárková, Ph.D.

říjen 2021

Motivace změny stavebního zákona

◆ Programové prohlášení Vlády ČR 2017-2021

...*Vláda podpoří a zrychlí výstavbu v České republice. **Zavazuje se prosadit rekodifikaci veřejného stavebního práva, která povede ke zjednodušení a zkrácení přípravy staveb pro zvýšení konkurenceschopnosti České republiky.***



Legislativní rámec

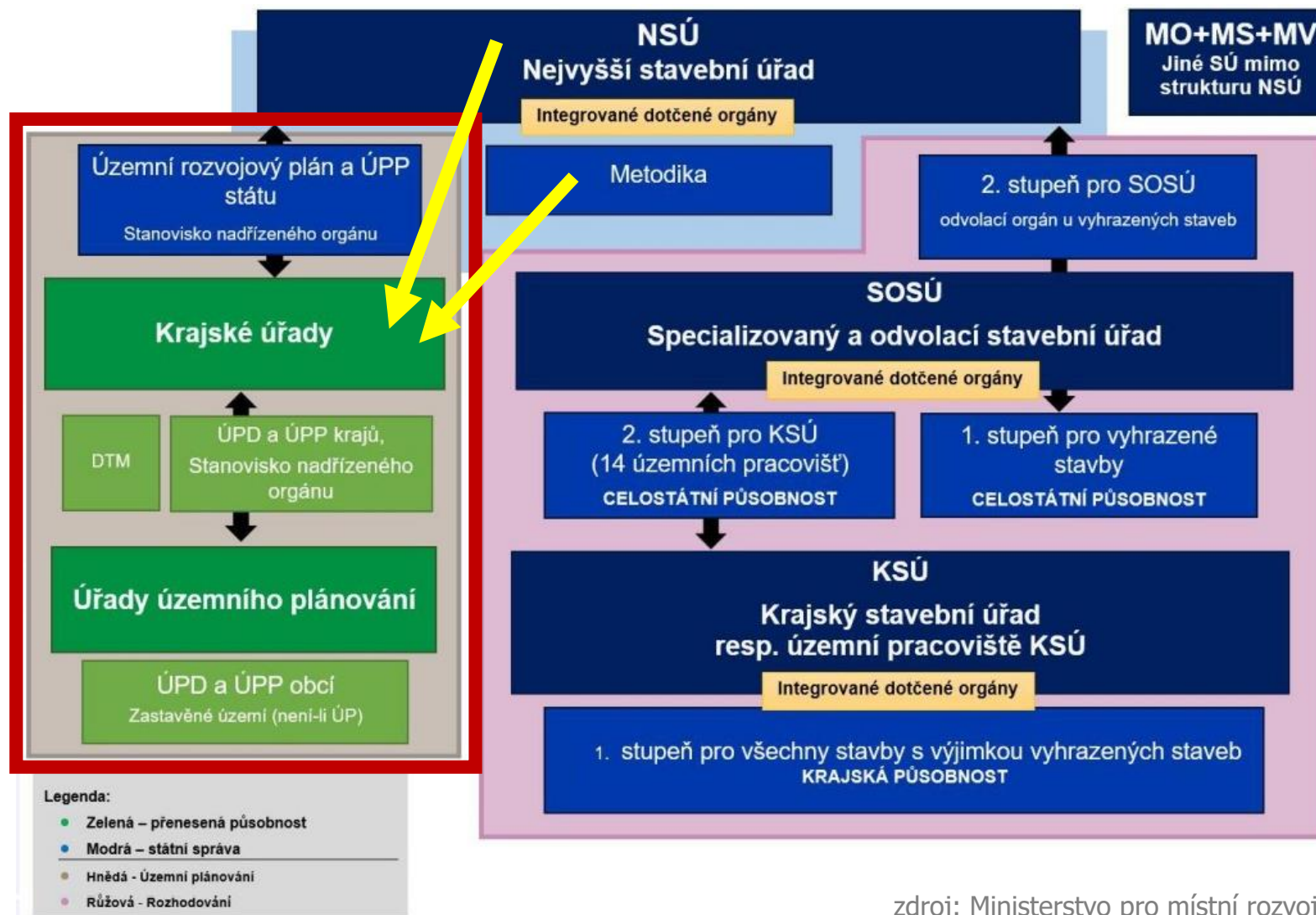
- ◆ V částce 124 zveřejněn 29.6. 2021 ve Sbírce zákonů:
č. 283/2021 stavební zákon
č. 284/2021 změnový zákon

- ◆ Postupné nabývání účinnosti (§ 335):
1. 7. 2023 nabývá účinnosti **s výjimkou**:
 - **30. 7. 2021** účinné § 36, § 319, § 322 odst. 1 a 3, § 324, § 326 odst. 1
 - **1. 1. 2022** účinné § 15 až 18, § 312 odst. 1 a 7, § 313 odst. 1 a 2, § 315 odst. 1
 - **1. 1. 2023** účinný § 312 odst. 4

- ◆ *Věcný záměr **zákona o vyvlastnění** schválený vládou ČR dne 19. 7. 2021*



Struktura stavební správy



zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj



Nejvyšší stavební úřad

- ◆ **Ústřední správní úřad s celostátní působností se sídlem v Ostravě**
- ◆ **Zřizuje se ke dni 1. 1. 2022**
- ◆ V čele stojí předseda, jmenován a odvoláván vládou, na návrh předsedy vláda jmenuje a odvolává místopředsedy
- ◆ Předseda nejpozději do 60 dnů od svého jmenování předloží MV návrh první systemizace služebních a pracovních míst

Ve věcech územního plánování:

- ◆ Pořizuje územní rozvojový plán a územně plánovací podklady státu
- ◆ Vede národní geoportál územního plánování
- ◆ Je nadřízeným správním orgánem krajských úřadů jako úřadů územního plánování
- ◆ Zajišťuje metodickou podporu ve věcech soudobé architektury a urbanismu, sjednocuje výkladovou a aplikační činnost krajských úřadů a obecních úřadů ve věcech územního plánování
- ◆ Vykonává kontrolu ve věcech územního plánování a stavebního řádu
- ◆ Je zřizovatelem Ústavu územního rozvoje v Brně



Nové pojmy NSZ – výběr

§ 12 Základní pojmy územního plánování

Např. :

- ◆ **Zastavěný stavební pozemek** ... *evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku*
- ◆ **Plocha** ... *část území tvořená jedním nebo více pozemky nebo jejich částmi, která je vymezena v ÚRP, ZÚR, ÚP popř. v ÚPP*
- ◆ **Uliční čára**... *hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím*
- ◆ **Stavební čára**... *rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku ... uzavřená, otevřená...*
- ◆ **Stavební proluka** ... *nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění...*
- ◆ **Schéma**... *výkres, ve kterém se zjednodušenou formou zobrazují jevy v měřítku menším, než je stanoveno pro jednotlivé územně plánovací dokumentace*
- ◆ **Vystavěné prostředí** ... *vytvořené nebo upravené člověkem zahrnující stavby a volná prostranství veřejná i neveřejná*



Působnost ve věcech územního plánování

...výběr oproti současnosti

- ◆ Vláda
- ◆ Nejvyšší stavení úřad
- ◆ Ministerstvo obrany
- ◆ Krajský úřad v přenesené působnosti
 - je nadřízeným orgánem úřadů územního plánování a obecních úřadů s působností podle § 26
 - vydává potvrzení a splnění kvalifikačních předpokladů pro výkon územně plánovací činnosti
- ◆ **Obecní úřad obce s rozšířenou působností v přenesené působnosti**
 - vkládá data do národního geoportálu územního plánování
 - ~~vydává závazná stanoviska orgánu územního plánování~~
- ◆ **Obecní úřad v přenesené působnosti**
 - může v přenesené působnosti pořizovat územní plán, regulační plán, územní studii, vkládat data do národního geoportálu, splní-li kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost



Cíle a úkoly územního plánování

◆ § 38 Cíle územního plánování

- ◆ Odst. 2 - Cílem územního plánování je také **zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel**, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

◆ § 39 Úkoly územního plánování

◆ § 41 Charakter území

- ◆ Charakter území se určuje zejména 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



Oprávněný investor

◆ § 42

- ◆ ... vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury
- ◆ **Může požadovat, aby byl o úkonech orgánu územního plánování při projednání návrhů územně plánovací dokumentace a územních opatření vyrozuměn jednotlivě**
- ◆ **Seznam oprávněných investorů vede a spravuje Nejvyšší stavební úřad.**
- ◆ Záznam v seznamu oprávněných investorů je veden po dobu 5 let ode dne jeho zveřejnění. Žádost podle odstavce 3 lze podávat opakovaně.



Pořizovatel

◆ § 46

- ◆ státního zaměstnance, který byl přijat do služebního poměru na dobu neurčitou a zařazen na služební místo nebo jmenován na služební místo představeného k výkonu v oboru státní služby, jehož součástí je územní plánování, Zastupitelstvo obce a zastupitelstvo kraje určí člena zastupitelstva, který při pořizování územně plánovací dokumentace obce nebo kraje spolupracuje s pořizovatelem
- ◆ úředníka územního samosprávného celku splňujícího kvalifikační požadavky
- ◆ osoby splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti, které bylo uděleno oprávnění k výkonu územně plánovací činnosti Nejvyšším stavebním úřadem (dále jen „zástupce pořizovatele“).

Určený zastupitel

◆ § 49

- ◆ Zastupitelstvo obce a zastupitelstvo kraje **určí** člena zastupitelstva, který při pořizování územně plánovací dokumentace obce nebo kraje spolupracuje s pořizovatelem



Územní rezerva

◆ § 56

- ◆ plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit.
- ◆ neposuzuje z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území, na životní prostředí, ani na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti; **uvedené vlivy se posuzují až při změně územně plánovací dokumentace, která má umožnit stanovené využití**
- ◆ V územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.
- ◆ Účelnost dalšího trvání vymezení územní rezervy pořizovatel vždy vyhodnotí podle § 107 odst. 2 písm. a) - vyhodnocení uplatňování ve Zprávě o uplatňování ÚPD



Jednotný standard

◆ § 59

- ◆ Jednotný standard územně plánovací dokumentace, vymezení zastavěného území a územního opatření stanoví jejich standardizované části a požadavky na
 - a) geodetický referenční systém
 - b) strukturu standardizovaných částí
 - c) grafické vyjádření standardizovaných částí
 - d) výměnný formát dat
 - e) metadata
- ◆ Rozsah standardizovaných jevů a základních kategorií funkčního využití je uveden v příloze č. 9 k zákonu.
- ◆ **Podrobný obsah jednotného standardu** včetně stanovení vybraných částí územně plánovací dokumentace, vymezení zastavěného území a územního opatření, které se zpracovávají v jednotném standardu, a požadavky na strojově čitelný formát stanoví **prováděcí právní předpis**.



Nástroje územního plánování

- ◆ § 61
- ◆ Územně plánovací podklady – územně analytické podklady a územní studie
- ◆ **Politika architektury a stavební kultury**
- ◆ Územně plánovací dokumentace – územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje, územní plán, regulační plán
 - § 83 – územní plán může vymezit architektonicky nebo urbanisticky významné stavby*
 - § 97 - připomínky musí obsahovat odůvodnění, nelze uplatnit námítky podle správního řádu*
- ◆ Vymezení zastavěného území
- ◆ Územní opatření o stavení uzávěře a územní opatření o asanaci území



Územní studie

◆ § 67

- ◆ Slouží pro rozhodování v území pouze v těch částech, v nichž je v souladu s územně plánovací dokumentací
- ◆ Jedná-li se o územní studii, jejíž pořízení je uloženo územním plánem jako podmínka pro rozhodování v území, projedná pořizovatel její návrh v zastupitelstvu obce, které územní plán schválilo. Neprojedná-li zastupitelstvo obce návrh územní studie **ve lhůtě 60 dnů ode dne jeho předložení zastupitelstvu obce pořizovatelem**, platí, že s návrhem souhlasí
- ◆ Je-li to nezbytné, zajistí pořizovatel úpravu územní studie a **vloží ji do 7 dnů** ode dne její úpravy do národního geoportálu územního plánování; toto vložení je podmínkou využití územní studie



Lhůty pro pořizovatele, určeného zastupitele schvalující orgán...

Nejen...

- ◆ § 89 Pro podání podnětu na změnu územního plánu – **do 30 dnů**
 - ◆ § 90, § 99 Pro předložení schvalujícímu orgánu (zadání, návrh) – **60 dnů**
 - ◆ § 90 Pro vložení dat do národního geoportálu – **7 dnů**
 - ◆ § 93 Vyhodnocení úplnosti návrhu po jeho zpracování – **30 dnů**
 - ◆ § 98 Pro vyhodnocení připomínek – **90 dnů**
 - ◆ § 99 Zajištění úpravy návrhu po výsledcích projednání – **60 dnů**
 - ◆ § 93 Oznámení o společném jednání od úplného převzetí návrhu – **do 7 dnů**
- ◆ Orgán ochrany přírody doručí pořizovateli a příslušnému úřadu do **23 dnů** od obdržení návrhu zadání stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny
- ◆ § 98 - Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhodnotí uplatněná stanoviska a **zajistí řešení případných rozporů nejpozději do 135 dnů** po uplynutí lhůty pro podání stanovisek



Politika architektury a stavební kultury

◆ § 70

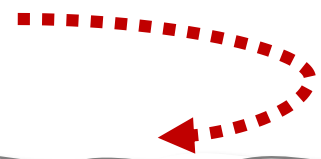
- ◆ Určuje **vizi, cíle** a **opatření** k dosažení kvality vystavěného prostředí
- ◆ Pořizuje a projednává Nejvyšší stavební úřad a zpracovává Ústav územního rozvoje
- ◆ Schvaluje na návrh Nejvyššího stavebního úřadu vláda
- ◆ Usnesení vlády o schválení zveřejněné ve Věstníku vlády

Vymahatelná?



Kategorie staveb

- ◆ **Drobné stavby – příloha č. 1** – nevyžadují povolení stavebního úřadu
- ◆ Jednoduché stavby – příloha č. 2
- ◆ Vyhrazené stavby – příloha č. 3
- ◆ Ostatní stavby

- 
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 ...*
 2. *skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m ...*
 3. *stavba do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky ... pro způsob využití jako zahrádkářská osada, a nejde o stavbu pro bydlení, pro rodinnou rekreaci a pro podnikatelskou činnost*
 4. *výrobek plnící funkci 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 ... pro způsob využití jako plochy rekreace*
 - ...
 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*



Nepovolené stavby

MMR www.mmr.cz

◆ Nový stavební zákon vrátí mezi stavebníky kázeň

- ◆ Černé stavby bude odstraňovat stát na vlastní náklady.
- ◆ Černé stavby půjde povolit jen v případě, že stavebník jednal v dobré víře.
- ◆ Pokud stavebník prokáže, že jednal v dobré víře a stavba odpovídá požadavkům kladeným na stavební povolení, bude možné stavbu povolit dodatečně, ovšem za udělení citelné pokuty.

◆ § 301

- ◆ Přestupku se dopustí ten, kdo provede záměr bez povolení, které vyžaduje zákon, provede záměr v rozporu s povolením, užívá nedokončenou stavbu
- ◆ Za přestupek lze uložit pokutu do **2 000 000** mil. Kč
- ◆ Za přestupek lze uložit pokutu do **4 000 000** mil. Kč jedná-li se o záměr ve zvláště chráněném území, v nezastavěném území, na nezastavitelném pozemku, záměr EIA nebo integrovaným povolením



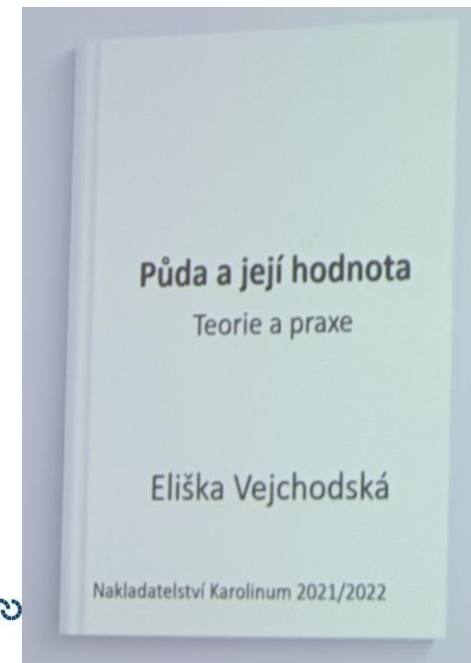
Plánovací smlouvy

◆ § 81 a § 86

- ◆ V územním plánu lze vymežit **plochu nebo koridor, v němž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy**. V takovém případě územní plán stanoví základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a **lhůtu pro její uzavření, která nesmí být delší než 4 roky** od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti
 - *Smlouvy uzavírány dobrovolně.*
 - *Investor nemusí uzavřít smlouvu, která pro něj není výhodná a počká 4 roky na řízení o povolení stavby*
 - *Oslabená vyjednávací pozice obcí*
 - *Reálný efekt pravidla o plánovací smlouvě – brzda územního rozvoje*
- ◆ Potřeba novelizace tohoto nástroje pro jeho funkčnost

Doc. Ing. et Ing. Eliška Vejchodská, Ph.D., Univerzita J.E. Purkyně, Fakulta sociálně ekonomická

TAČR: Ekonomické nástroje v územním plánování (TL02000456, 2019-2021)



Veřejné prostranství

◆ § 141

- ◆ Pozemky tvořící veřejné prostranství se vymezují tak, aby vytvářely prostupný spojitý systém odpovídající charakteru území a potřebám života lidí, přispívaly obytné kvalitě a významu místa a omezovaly dopady oteplování a sucha, zejména možností vsakování vody a výsadby stromů a další veřejné zeleně
- ◆ Uspořádání veřejných prostranství musí zajistit dostupnost a obsluhu území a jeho prostupnost pro užití chodci a podle možností též bezmotorovou dopravou.
- ◆ Chodníky, nástupiště veřejné dopravy, úrovně i mimoúrovňové přechody, chodníky v sadech i parcích a ostatní pochozí plochy jako součást veřejných prostranství musí umožňovat samostatný, bezpečný, snadný a plynulý pohyb osob s pohybovým, zrakovým nebo sluchovým postižením, osob pokročilého věku, těhotných žen a osob doprovázejících dítě v kočárku nebo dítě do 3 let (dále jen „osoba s omezenou schopností pohybu nebo orientace“)



Prováděcí vyhlášky

◆ Zmocnění NSÚ k vydání vyhlášek:

- **O národním geoportálu územního plánování**
- **O územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu**
- O požadavcích na výstavbu
- O stavebním řádu
- O dokumentaci staveb
- Stanovující územní pracoviště SOSÚ a KSÚ
- O evidenci stavebních postupů a elektronických dokumentacích
- O identifikačním čísle stavby



Na digitalizaci se pracuje ... v Praze i v Ostravě

◆ **Národní geoportál ÚP**

Zveřejnění výstupů z územně plánovací činnosti

Přístup k evidenci

Poskytování prostorových dat

Krajské úřady mohou dále využívat své geoportály s rozšířenými službami

◆ **DTM**

–Správcem je krajský úřad v přenesené působnosti – může dohodou správu vymezeného území předat jinému subjektu (ŘSD, SŽ, město, obec)

–Krajský úřad do 30. 6. 2023 spustí funkcionality DTM



◆ **Portál stavebníka**

identifikační číslo stavby - propojení s regulativy ÚPD

◆ **Jaké aktivity již byly realizovány?**

Vytvoření konceptu pro architekturu systému

Vytvoření technického zadání pro výběr dodavatelů



Ustanovení účinná od 30. 7. 2021

- ◆ **§ 36**
- ◆ Ministerstva obrany a Ministerstvo vnitra vymezí opatření obecné povahy ve svém zájmovém území – opatření se bez řízení podle správního řádu a nabývá účinnosti vyvěšením veřejné vyhlášky
- ◆ **§ 319**
- ◆ Územní rozvojový plán
- ◆ **§ 322 odst. 1 a 3**
- ◆ ÚPD schválená před 1.1. 2007 platí až do 31.12.2028
- ◆ Změny lze pořizovat, vydány musí být nejpozději do 31.12.2028, jinak se pořizování zastaví
- ◆ **§ 324**
- ◆ Části územně plánovací dokumentace vydané podle zákona č. 183/2006 Sb., které nemohou být podle tohoto zákona její součástí, se nepoužijí a při nejbližší změně musí být z této dokumentace vypuštěny; toto vypuštění nepodléhá posuzování vlivů na udržitelný rozvoj území. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, které se vztahuje k původní územně plánovací dokumentaci, se neupravuje. **Do 1. 7. 2023 neaplikovatelné ustanovení.**



Ustanovení účinná od 30. 7. 2021

§ 326 odst. 1

Stavení uzávěry

◆ Vydané podle zákona č. 50/1976 Sb. vydané za účelem zabránění změn v území, kde se pořizuje nová ÚPD nebo její změna **zanikly k 30. 7. 2021**

◆ Není znám jejich počet

◆ Nepodléhají evidenci

◆ **MMR připravuje metodické sdělení**



Ustanovení účinná od 1. 1. 2022

- ◆ § 15 až 18, § 312 odst. 1 a 7, § 313 odst. 1 a 2, § 315 odst. 1
- ◆ Vznik NSÚ, SOSÚ a krajských stavebních úřadů se sídly v krajských městech
- ◆ Návrh první systemizace do 60 dnů od jmenování předsedy NSÚ
- ◆ Vyhlášení výběrového řízení na ředitele SOSÚ do 31. 10. 2022
- ◆ Vyhlášení výběrových řízení na ředitele krajských stavebních úřadů do 31. 10. 2022
- ◆ První systemizace SOSÚ a KSÚ od 1. 7. 2023



Ustanovení účinná od 1. 1. 2023

- ◆ § 312 odst. 4
- ◆ **Přechodná ustanovení k úřadům a úředníkům**
- ◆ Podmínkou přechodu práv a povinností z pracovního poměru zaměstnanců na stát je předchozí písemná dohoda mezi Nejvyšším stavebním úřadem, zaměstnancem a územním samosprávným celkem



AK ČR a Pardubický kraj k NSZ

- ◆ USNESENÍ RADY AK ČR č. 54 z 10. 9. 2021
- ◆ „ ... podporuje iniciativu Pardubického kraje k nové úpravě stavebního práva ...”

- ◆ USNESENÍ ZASTUPITELSTVA PARDUBICKÉHO KRAJE Z/113/21 z 21.9.2021
- ◆ **„s c h v a l u j e zákonodárnou iniciativu Pardubického kraje ve věci návrhu novely zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a zákona č.284/2021, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím stavebního zákona...”**
- ◆ **„u k l á d á předložit** ve smyslu § 35 odst. 2 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, **návrh novely zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a zákona č. 284/2021 Sb., kterým se mění některé zákony** v souvislosti s přijetím stavebního zákona, Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR po jejím novém ustavení **v říjnu 2021** s návrhem na vyslovení souhlasu s návrhem zákona již v prvním čtení dle § 90 odst. 2 zákona o jednacím řádu Poslanecké sněmovny
- ◆ [Vrátit stavební zákon do Sněmovny chtějí všichni hejtmani. Reorganizace úřadů bude drahá, říká Netolický | Radiožurnál \(rozhlas.cz\)](#)





Ne, stavební zákon neznám... A znáš ty zákon silnějšího?



Děkuji za pozornost

beata.vinklarkova@msk.cz