

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



DIPLOMOVÁ PRÁCE



## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

### I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: <u>Novotný</u>	Jméno: <u>Dušan</u>	Osobní číslo: <u>410154</u>
Zadávací katedra: <u>Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví</u>		
Studijní program: <u>Stavební inženýrství</u>		
Studijní obor: <u>Projektový management a inženýring</u>		

### II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce: <u>Porovnání stavebního řízení v České republice s vybranými státy Evropské unie</u>	
Název diplomové práce anglicky: <u>Comparison of building management in the Czech republic with selected states EU</u>	
Pokyny pro vypracování:  Přehled základní legislativy v oblasti územního plánování a stavebního řízení, analýza aktuálních problémů stavebního a územního řízení v ČR, srovnání problematických procesů stavebního řízení a územního řízení s vybranými státy Evropské unie	
Seznam doporučené literatury: Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řízení Zákon č. 500/206 Sb. správní řád	
Jméno vedoucího diplomové práce: <u>Ing. Michal Vondruška, PhD.</u>	
Datum zadání diplomové práce: <u>2.10.2017</u>	Termín odevzdání diplomové práce: <u>7.1.2018</u> <i>Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku</i>
..... Podpis vedoucího práce	..... Podpis vedoucího katedry

### III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

*Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutné uvést v diplomové práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.*

..... Datum převzetí zadání	..... Podpis studenta(ky)
--------------------------------	------------------------------

# Porovnání stavebního řízení v České republice s vybranými státy Evropské unie

Comparison of building management in the Czech Republic with  
selected states EU

## **Poděkování**

Na tomto místě bych rád poděkoval Ing. Michalu Vondruškovi, Ph.D. za cenné rady, věcné připomínky a vstřícnost při konzultacích této diplomové práce.

## **Abstrakt**

Práce se zaměřuje na povolovací proces v ČR a jeho porovnání s vybranými státy EU. Analýzou stavebního a územního řízení se identifikují problematické pasáže, které jsou možnou příčinou mnohdy kritizovaného povolovacího procesu v ČR.

Cílem práce je nabídnout několik myšlenek, které by aplikací do současného procesu mohly konstruktivně přispět k jeho zlepšení.

K porovnání jsou vybrány celkem tři státy. V každém státu je provedena analýza povolovacího procesu, která se zaměřuje na řešení problematických pasáží, které byly detekovány v ČR. Na základě analýzy povolovacích procesů ve vybraných státech je nalezeno a doporučeno vždy několik prvků, které svým zavedením do povolovacího procesu v ČR mohou velkou měrou přispět k jeho zefektivnění.

## **Abstract**

The thesis focuses on the licensing process in the Czech Republic and its comparison with selected EU countries. The problematic parts are identified the analyzing the building and territorial management. The problematic parts identified are the possible cause of the often criticized authorization process in the Czech Republic.

The aim of the thesis is to offer several ideas, that could contribute to the improvement of the application in the present process.

Three countries are selected for comparison. In each state is carried out an analysis of the permitting process, which focuses on solving the problematic passages found in the Czech Republic. On the basis of an analysis of permitting processes in selected countries is found and recommended several elements which their introduction into the permitting process in the Czech Republic can make a significant contribution to its streamlining.

### **Klíčová slova**

stavební řízení, územní řízení, proces povolení stavby, stavební legislativa, stavební úřad, stavební zákon, diferenční analýza

### **Key words**

land management, building permits, construction legislation, building authority, building law, differential analysis

## **OBSAH**

<b>ÚVOD.....</b>	<b>9</b>
<b>1 SOUČASNÁ LEGISLATIVA V OBLASTI STAVEBNÍHO A ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ .....</b>	<b>11</b>
1.1 ORGANIZACE STÁTNÍ SPRÁVY VE VZTAHU KE STAVEBNÍMU ZÁKONU .....	11
1.2 SOUVISEJÍCÍ LEGISLATIVA V ČR SE STAVEBNÍM A ÚZEMNÍM ŘÍZENÍM .....	12
1.3 SOUVISEJÍCÍ ÚKONY V POVOLOVACÍM PROCESU SE STAVEBNÍM A ÚZEMNÍM ŘÍZENÍM .....	15
1.4 OSTATNÍ SOUVISEJÍCÍ PRVKY SE STAVEBNÍM A ÚZEMNÍM ŘÍZENÍM .....	21
1.4.1 Územní plánování .....	21
1.4.2 Změna způsobu užívání dokončené stavby .....	23
<b>2 ÚZEMNÍ A STAVEBNÍ ŘÍZENÍ V ČR.....</b>	<b>24</b>
2.1 ANALÝZA ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ.....	24
2.1.1 Lhůty územního řízení .....	25
2.1.2 Podklady k územnímu řízení .....	26
2.1.3 Účastníci územního řízení .....	28
2.1.4 Správní řízení ve vztahu k územnímu řízení .....	29
2.1.5 Zjednodušené formy územního řízení .....	30
2.1.6 Správní akty stavebních úřadů v rámci územního řízení.....	33
2.2 ANALÝZA STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ .....	34
2.2.1 Lhůty stavebního řízení .....	34
2.2.2 Podklady ke stavebnímu řízení .....	34
2.2.3 Účastníci stavebního řízení .....	35
2.2.4 Správní řízení ve vztahu ke stavebnímu řízení .....	35
2.2.5 Zjednodušené formy stavebního řízení.....	36
2.2.6 Správní akty stavebních úřadů v rámci stavebního řízení .....	39
2.3 ANALÝZA PROBLÉMOVÝCH OBLASTÍ ÚZEMNÍHO A STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ V ČR .....	40
2.4 ZJEDNODUŠENÉ POVOLOVACÍ VARIANTY STAVEB V ČR .....	42
2.4.1 Spojené povoloovací řízení.....	42
2.4.2 Stavby vyžadující pouze jednostupňové řízení.....	42
2.4.3 Stavby nevyžadující povoloovací proces.....	43

<b>3</b>	<b>STAVEBNÍ A ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ DLE NOVELY ZÁKONA Č. 225/2017 SB.</b>	
	<b>44</b>	
3.1.1	Koordinované povolovací řízení.....	44
3.1.2	Ostatní zaváděné prvky novelou zákona č. 225/2017.....	47
<b>4</b>	<b>SROVNÁNÍ PROCESU ÚZEMNÍHO A STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ V ČR</b>	
	<b>S PROCESY VE VYBRANÝCH STÁTECH EU.....</b>	<b>49</b>
4.1	STAVEBNÍ A ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ V DÁNSKU .....	50
4.1.1	Povolovací proces v Dánsku.....	50
4.1.2	Srovnání stavebního a územního řízení v Dánsku s ČR.....	55
4.1.3	Vybrané prvky stavebního a územního řízení v Dánsku .....	57
4.2	STAVEBNÍ A ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ V NĚMECKU.....	58
4.2.1	Povolovací proces v Německu.....	58
4.2.2	Vybrané prvky stavebního a územního řízení v Německu .....	62
4.3	STAVEBNÍ A ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ V ANGLII .....	63
4.3.1	Povolovací proces v Anglii.....	63
4.3.2	Srovnání stavebního a územního řízení v Anglii s ČR.....	68
4.3.3	Vybrané prvky stavebního a územního řízení v Anglii .....	68
<b>5</b>	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>69</b>
	<b>POUŽITÉ ZDROJE .....</b>	<b>71</b>



## ÚVOD

Povolovací proces staveb je složen z několika fází, z nichž nejdůležitější je právě stavební a územní řízení. Na základě těchto řízení stavebník získává právo provést stavbu. Vzhledem k důležitosti stavebnictví, jakožto průmyslového oboru podílejícího se na tvorbě ekonomiky dané země, je důležité těmto řízením věnovat náležitou pozornost z hlediska jejich procesního nastavení. Tyto procesy musí být totiž efektivní, neboť musí zabraňovat nelegální výstavbě a chránit tak veřejnost a zároveň nesmí obsahovat složité procedury, aby nebyly omezovány možnosti výstavby a netvořil se prostor pro korupci nebo vznik nelegálních staveb. Povolení stavby není nic jiného než doložení dokumentů, které dokládají, že stavba splňuje veškeré požadavky a podmínky dané současnou legislativou.

Současný povolovací proces staveb v ČR je jak laickou, tak odbornou veřejností kritizován, zejména z časového hlediska, administrativní náročnosti některých procedur a minimální vzájemné komunikaci participujících úřadů. Oprávněnost kritiky povolovacího procesu potvrzuje umístění České republiky v rámci světového žebříčku Doing Business, kdy se ČR umístila na 127 pozici z celkových 190 hodnocených zemí [1]. Takto nízké umístění může mít vliv na atraktivitu ČR jako případné destinace vhodné k investicím ve stavebnictví v rámci globálního měřítka, ale hlavně stávající stav je přítěží pro subjekty využívající místní povolovací procesy jako jsou projektanti, developeri a v neposlední řadě občané. Částečným způsobem může současný stav zlepšit chystaná novela č. 225/2017 Sb., která nabývá platnosti 1.1.2018. Základní změny, které přináší, jsou popsány a porovnány se stávajícím stavem. Na základě znalostí kritických prvků v povolovacím procesu ČR je ale zřejmé, že ani tato novela zákona není klíčovou změnou, která by odstraňovala kritické prvky nalezené při analýze povolovacího procesu v ČR. Skutečně slabým místem povolovacího procesu je např. absence elektronického systému. V jedné z porovnávaných zemí je zaveden jednotný elektronický systém, na jehož základě lze online podávat žádost o povolení, vyjadřovat se k záměrům, přijímat stanoviska od dotčených orgánů a námítky od účastníků řízení, kteří jsou automaticky kontaktováni a obesíláni, nakonec také přijímat vydaná rozhodnutí apod. Absence elektronického systému je v současné informační době zcela nepochopitelná.

Hlavním cílem práce je analýza a následné nalezení kritických pasáží povolovacího procesu v ČR a tyto pak porovnat s vybranými zeměmi EU a nalézt ve vybraných zemích takové prvky, které usnadňují tamní povolovací procesy oproti tomu českému. Nalezené pozitivní prvky z vybraných zemí EU mohou v ČR sloužit jako inspirace pro základ debaty nad úpravou stávajících mechanismů povolovacího procesu.

Závěr této práce může sloužit zákonodárnému sboru ČR jako případná inspirace, jakým způsobem lze zlepšit povolovací proces.

# 1 SOUČASNÁ LEGISLATIVA V OBLASTI STAVEBNÍHO A ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ

Stavební legislativa je upravována mnoha zákony, vyhláškami a normami. Stavební zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů lze označit jako „základní kámen“ stavební legislativy. Zákon byl od jeho vydání mnohokrát novelizován [2] a stále se hovoří o nutnosti jeho změn. Z čehož vyplývá, že stavebnictví je dynamický obor, vyžadující vývoj i v legislativní rovině.

V následující kapitole je popsána základní organizace státní správy, týkající se stavebnictví. Státní správa je zajišťována prostřednictvím stavebních úřadů jejichž principy jsou stručně vyjmenovány včetně souvisejících zákonů týkající se povolovacího procesu.

## 1.1 Organizace státní správy ve vztahu ke stavebnímu zákonu

Orgány státní správy jsou hlavními subjekty správního práva, které zastupují stát při výkonu veřejné správy. Jejich funkcí je zejména regulovat společenské vztahy, které vznikají ve sféře a při výkonu veřejné správy. Jedním z těchto orgánů státní správy jsou právě **stavební úřady**, které jsou pověřeny výkonem státní správy podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu včetně souvisejících právních předpisů [3].

Obsah výkonu státní správy je v určitém rozsahu státem přenesená (delegována) pravomoc na územní samosprávu (tj. stát vykonává státní správu v přenesené působnosti prostřednictvím úřadů a jejich úředníků) pomocí správních aktů podle stavebního zákona a správního řádu. Právní úprava rozlišuje stavební úřady z hlediska věcné působnosti do těchto kategorií, obecné, speciální a vojenské tzv. jiné stavební úřady. Kritériem jejich rozdělování je typ správních řízení, o kterých rozhodují (každý orgán má zákonem přidělen typ staveb, pro které vykonává působnost) [4] [5]. Práce je zaměřena na správní řízení obecních stavebních úřadů povolovacího procesu pozemních staveb.

Vybrané obce jsou pověřeny výkonem státní správy v oblasti stavebního zákona. Na tomto základě zřizují stavební úřady, které se označují jako instituce první instance. Instituce druhé instance stavebních úřadů zajišťuje zpravidla kraj nebo magistrát a pravomocná rozhodnutí jsou přezkoumatelná správními soudy [5].

Obce, jež mají rozšířenou působnost, jsou stavebními úřady vždy a výkon jejich působnosti je zajišťován příslušným odborem. Obec, která je stavebním úřadem, může za daných podmínek vykonávat funkci i pro správní obvody obcí, které nejsou stavebním úřadem (tzv. obvodová působnost) [5].

Každá příslušná obec je účastníkem územního řízení, eviduje a zabezpečuje ukládání územních rozhodnutí, stavebních povolení, kolaudačních rozhodnutí a jiných opatření týkajících se staveb v jejím správním obvodu. Obce dále mají povinnost vyřizovat podněty od občanů, stížnosti, oznámení a petice, které se týkají oblasti územního plánování a stavebního řádu [6].

## 1.2 Související legislativa v ČR se stavebním a územním řízením

Stavební legislativa je průřezová záležitost spadající pod několik ministerstev, do níž zasahuje významným způsobem řada zákonů. Tyto zákony mají v povolovacím procesu za cíl chránit veřejné zájmy.

Jak bylo uvedeno, od 1.1.2018 nabývá v platnost novela stavebního zákona č. 225/2017 Sb., která novelizuje zákon č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Tzn., že tento zákon byl už několikrát novelizován a nyní je opět novelizován a jsou novelizovány zároveň jeho novely. Analýza povolovacího procesu se zabývá aktuálně platnou legislativou, neboť k té jsou dostupná data a zkušenosti z ní vyplývající. Na závěr kapitoly je popsána novela a její změny, které přináší.

Tvorbu a úpravy stavebního zákona má v kompetenci **Ministerstvo pro místní rozvoj**. Toto ministerstvo má pro zajímavost v gesci další legislativu související s povolováním staveb jako např. zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu a povolání architektů, inženýrů a techniků činných ve výstavbě, zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) nebo např. vyhlášku č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech, vyhlášku č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti; vyhlášku č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vyhlášku č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, vyhlášku č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby apod.

Další ministerstva, která ovlivňují stavební a územní řízení jsou **Ministerstvo pro životní prostředí** prostřednictvím zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí nebo zákonem č. 254/2001 Sb., zákona o vodách (vodní zákon, **Ministerstvo průmyslu a obchodu** zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií nebo **Ministerstvo dopravních staveb** vyhláškou č. 146/2008 Sb., o rozsahu a obsahu projektové dokumentace dopravních staveb.

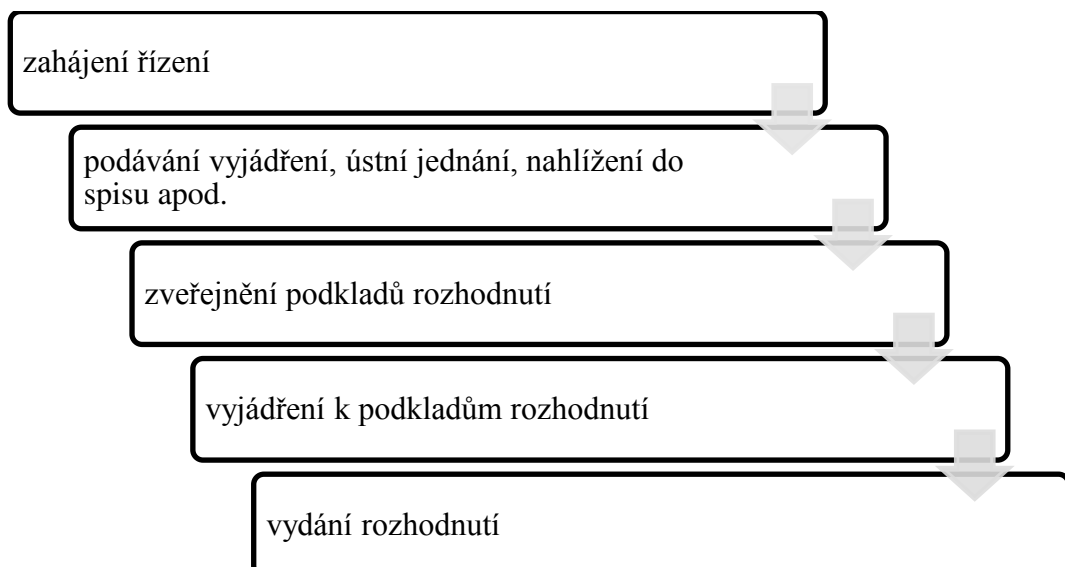
Díky evidentnímu vlivu několika ministerstev na povolovacím procesu byl Stavební zákon novelizován zmíněnou novelou s více než ročním zpožděním. Důvodem opoždění byl zejména velký počet připomínek, které Ministerstvo pro místní rozvoj obdrželo v meziresortním připomínkovém řízení. Připomínek bylo celkem 1779, z čehož bylo 1450 označených jako zásadních. Několik připomínek si dokonce zcela protičečilo [7].

Součástí novelizace Stavebního zákona je také novelizace všech souvisejících zákonů a vyhlášek, neboť jsou vzájemně propojeny. U novelizace stavebního zákona se jedná o přibližně 40 zákonů nebo vyhlášek.

Dalším zákonem, který úzce souvisí se stavebním a územním řízením je **zákon č. 500/2004 Sb., správní řád**, který má v gesci **Ministerstvo vnitra**. Tento zákon je základním procesním předpisem upravujícím řízení před správním úřadem (v tomto případě stavebním úřadem), jehož účelem je vydání rozhodnutí, jímž se v určité věci zakládají, mění nebo ruší práva nebo povinnosti jmenovitě určené osoby [8] [9].

Níže je uveden základní postup správního řízení.

*Graf. 1: Schéma správního řízení; vlastní úprava, čerpáno z [9].*



**Zahájení řízení** provádí správní orgán na základě dvou možných variant. Může jej zahájit sám tzv. z moci úřední, k čemuž může dojít na základě určitého podnětu, např. odstranění stavby nebo může úřad zahájit řízení na základě žádosti, např. o územní rozhodnutí nebo stavební povolení [10].

Dalším krokem je samotné **správní řízení**, které se skládá z několika fází. Po zahájení správního řízení mají účastníci následující práva, díky kterým se mohou do řízení zapojit:

- podat vyjádření nebo znalecké posudky, navrhnout důkazy apod.;
- nahlížet do spisu;
- účastnit se ústních jednání, která ovšem nemusí probíhat vždy;
- vznášet své připomínky, stanoviska nebo námítky.

Obecný **okruh účastníků** je specifikován v ustanovení § 27 Zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu. Je jím obecně žadatel a osoby, jichž se rozhodnutí týká, nebo osoby, jež mohou být rozhodnutím dotčeny a spolky za podmínek stanovených zákonem. Speciálně definovaný okruh účastníků je pro stavební a územní řízení definován v samotném stavebním zákoně ke každému řízení zvlášť [10].

Na základě přijatých vyjádření účastníků řízení zveřejní správní orgán **podklady k rozhodnutí**. K těmto podkladům se mohou účastníci vyjádřit, ovšem správní orgán nemusí případné vyjádření zohledňovat v rozhodnutí [10].

Na základě správního řízení, přijatých námitek, stanovisek, zjištěných skutečností a vyjádření k podkladům správní orgán vydá **rozhodnutí**. To musí obsahovat výrok, odůvodnění a poučení o odvolání. Rozhodnutí má být vydáno bez zbytečného odkladu nebo do 30 dnů nebo ve složitých případech do 60 dnů. Je vykonatelné dnem nabytí právní moci (zpravidla 15 dnů). V některých případech úřad nerozhodne ve věci samotné, ale řízení ukončí usnesením o zastavení řízení. Zpravidla to bývá přerušení řízení (vyžádání si podkladů apod.). Rozhodnutí řeší věc jako takovou a většinou stanovuje práva a povinnosti, proto je proti němu přípustné odvolání. Účastníci řízení se mohou bránit několika následujícími způsoby:

- **odvoláním**, které musí být podáno do 15 dnů od doručení rozhodnutí (do nabytí právní moci rozhodnutí);

- **rozkladem** – což je obdoba odvolání, ale vůči rozhodnutí ústředního správního orgánu (např. ministerstva);
- **žalobou** – podmínkou žaloby je přechodí odvolání (rozklad) a je nutné ji podat do 2 měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího orgánu;
- **podnětem k přezkumu** může být podán nadřazenému úřadu, který dle svého uvážení přezkum může zahájit, ale i nemusí. Přezkumné řízení zkoumá porušení právních předpisů;
- **návrhem na obnovu řízení** v případě, jestliže se vyskytnou nové skutečnosti, které mohou ovlivnit výsledek rozhodnutí.

### 1.3 Související úkony v povolovacím procesu se stavebním a územním řízením

Stavebnímu a územnímu řízení předchází splnění několika kroků, např. zpracování projektové dokumentace, různé studie, proces EIA apod. Stejně tak rozhodnutí nebo stanoviska těchto řízení ovlivňují dále výstavbový projekt. Souhrn těchto kroků lze označit jako povolovací proces staveb. Tyto kroky je nutné absolvovat za účelem povolení stavby.

Stavební zákon umožňuje povolovat stavby dle druhu na základě následujících procesů:

- dvoustupňový povolovací proces;

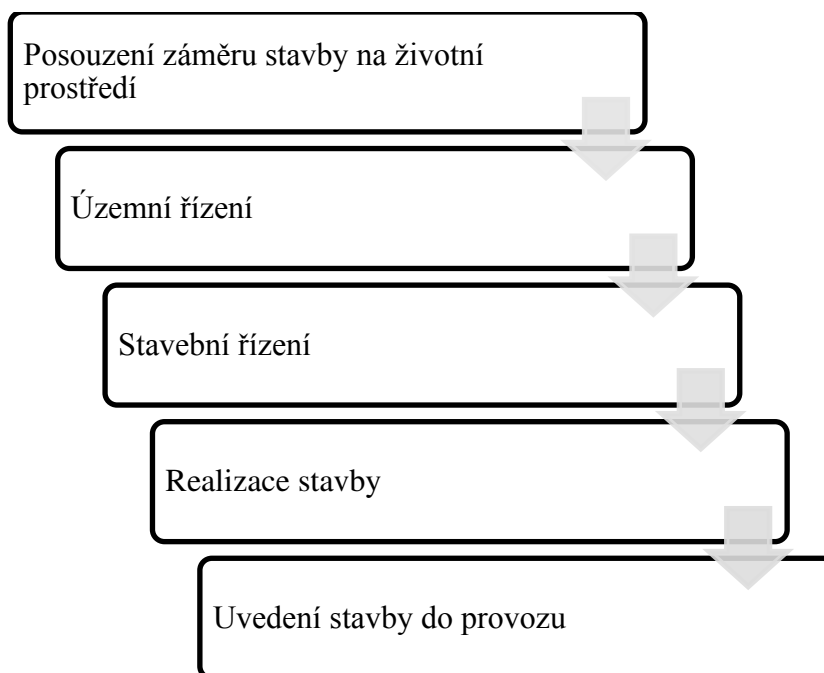
Jedná se základní proces, kterým lze povolit všechny stavby. V prvním kroku se stavba „umísťuje“ (územní řízení) a ve druhém kroku se posuzují technické parametry (stavební řízení).

Následující uvedené procesy jsou již jen zjednodušujícími variantami předchozího procesu.

- jednostupňový povolovací proces;
- spojený povolovací proces;
- stavby bez nutnosti povolovacího procesu.

Aby mohla být stavba legálně povolena na základě některého ze zjednodušujících procesů, musí svým charakterem splňovat určité podmínky uvedené ve stavebním zákoně.

Graf. 2: Základní schéma povolovacího procesu staveb v ČR; vlastní úprava.



Před samotným návrhem je důležité shromáždit dostatek informací týkajících se plánované stavby a její lokality. Požadavky, které musí být bezpodmínečně splněny v rámci povolovacího řízení jsou upraveny legislativně, ale pak existují také požadavky, které nelze upravit legislativně, tzv. subjektivní aspekty a stavby by je přesto měly respektovat. Jedná se například o soulad stavby s jejím okolím zohledňujícím několik faktorů, z nichž lze jmenovat např. místní klimatické podmínky, příjezdové komunikace, orientace vůči světovým stranám, okolní terén a vzhled sousedící zástavby.

Dalšími podklady návrhu mohou být nejrůznější výsledky a závěry studií nebo analýz. Jedná se např. o informace o dopravní nebo občanské vybavenosti lokality, vzdělanosti okolních obyvatel, znečištění ovzduší, dopravní situaci v okolí, výskytu nežádoucích nebo chráněných živočichů apod. Tato hlediska jsou závislá na druhu a účelu plánované stavby.

Respektováním výše uvedených hledisek se zvyšuje pravděpodobnost pozitivnějšího vnímání vlastníků sousedních nemovitostí a jiných účastníků řízení čímž vzniká vyšší pravděpodobnost povolení stavby.

Jedním z kroků, který předchází územnímu a stavebnímu řízení je studie EIA a integrované povolení IPPC. Oba tyto kroky jsou níže shrnuty.

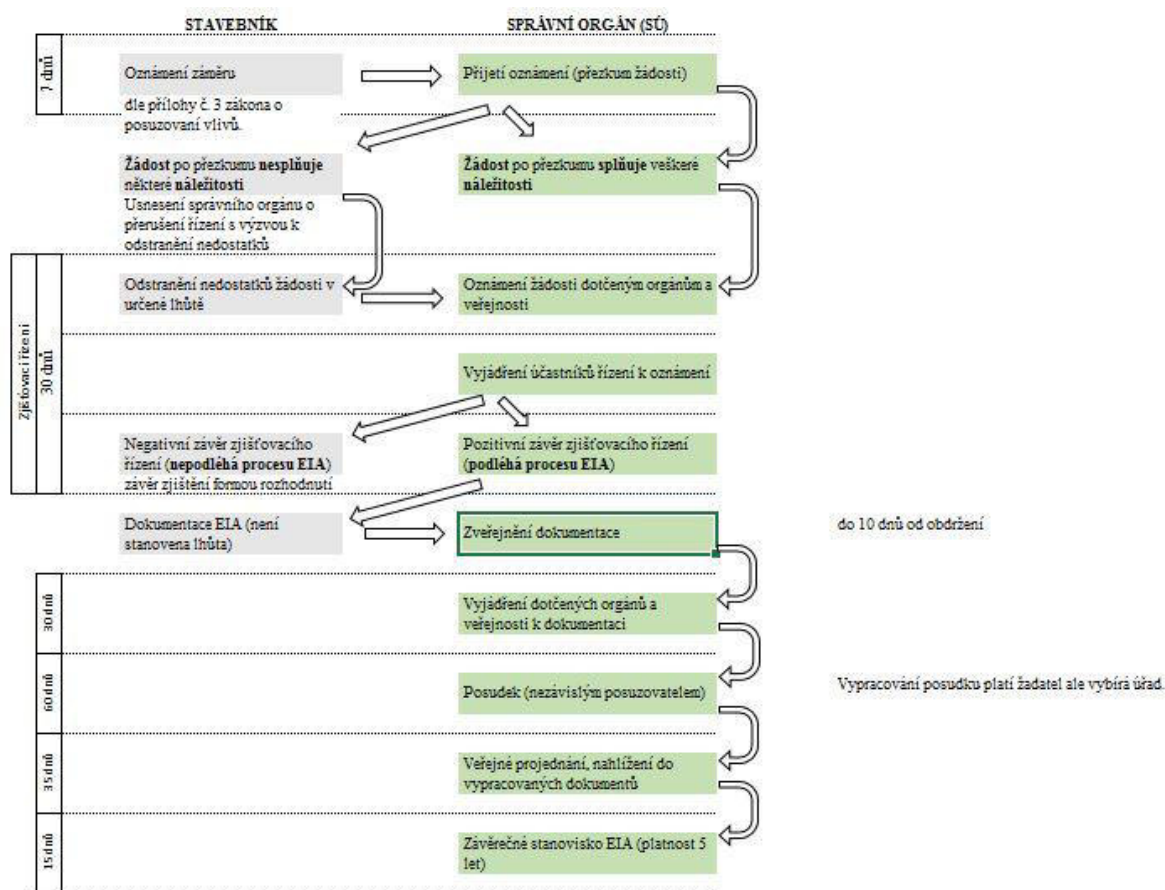


### 1.3.1.1 Posouzení záměru stavby na životní prostředí

Každá stavba má vliv na životní prostředí, ať už negativní nebo pozitivní. Její vliv má právě vyhodnotit **studie EIA**<sup>1</sup>, jejímž cílem je vyhodnocení vlivu záměru na životní prostředí, zda je z tohoto pohledu stavbu vhodné realizovat či za jakých podmínek je realizace akceptovatelná. Proces posouzení vlivů na životní prostředí není správním řízením a může se tak tohoto procesu účastnit a ovlivňovat jeho průběh kdokoli má zájem a není vázán lhůtami danými správním řádem.

Studii EIA musí mít všechny stavby a podniky s výrazným dopadem na životní prostředí, které spadají do některé z kategorií uvedených v příloze zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Graf. 3: Schéma procesu EIA; vlastní úprava, čerpáno z [11].



Proces EIA začíná oznámením záměru (podáním žádosti) na příslušný krajský úřad nebo Ministerstvo pro životní prostředí (v případě, kdy záměr přesahuje působnost kraje). Na základě žádosti přezkoumá příslušný správní orgán do 7 dnů a případně vyzve žadatele k opravě. Během následujících 30 dnů zveřejní záměr a zašle oznámení

<sup>1</sup> Environmental impact assessment

všem dotčeným orgánům. Tím začne tzv. **zjišťovací řízení**, během kterého může připomínky nebo námitky vznášet kdokoliv z veřejnosti a dotčených orgánů. Díky tomu je zajištěno skutečně objektivní posouzení návrhu a zabráněno případným negativními dopadům. Lhůta vyjádření k oznámení je dle § 6 odst. 7 zákona č. 100/2001 Sb. 20 dnů od uveřejnění. Je zjišťováno, které náležitosti budou požadovány v dokumentaci k záměru. Ve většině případů nastane situace, že záměr spadá do II. kategorie, tedy té, která vyžaduje pouze zjišťovací řízení. U takových staveb se dále ve studii EIA nepokračuje, viz graf č. 3 levá část [12] [13].

Pokud se v rámci řízení zjistí, že záměr vyžaduje posouzení EIA, je zpracována **dokumentace EIA**, kterou zajišťuje žadatel a musí být vyhotovena autorizovanou osobou. Zhotovená dokumentace je zveřejněna a účastníci řízení mají právo se k ní vyjádřit ve lhůtě 30 dnů (dle § 8 odst. 3 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí) [13].

Příslušný správní orgán vypracuje posouzení dokumentace autorizovanou osobou (posuzovatelem) na náklady žadatele. Tím se vylučuje spojitost mezi zúčastněnými a docílí se objektivního posouzení. Pověřená osoba má na zpracování 60 dnů a po vypracování posudku je povinností úřadu do 10 dnů zveřejnit posudek na dobu 30 dnů, během které lze vznášet připomínky (dle § 9 odst. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí). Příslušný správní orgán musí nařídit **ústní jednání**, pokud obdrží nesouhlasné vyjádření k dokumentaci. Ústní jednání musí oznámit běžnými způsoby v daném místě alespoň 5 dnů předem. Pokud neobdrží nesouhlasné vyjádření, může upustit od ústního jednání [13].

**Závěrečné stanovisko** vydává na základě dokumentace EIA, posudku a vyjádření veřejnosti správní orgán. Stanovisko je závazné a může být souhlasné nebo nesouhlasné. Tvoří odborný podklad pro další navazující řízení (stavební a územní). Příslušný správní orgán se musí stanoviskem řídit a má platnost 5 let od jeho vydání [13].

Dalším rozhodnutím, které je vyžadováno u některých staveb pro jejich povolení v rámci ochrany životního prostředí, je tzv. **IPPC<sup>2</sup>** (integrované povolení). Cílem integrovaného povolení je ochrana životního prostředí jako celku (ovzduší, vody,

---

<sup>2</sup> Integrated Pollution Prevention and Control - IPPC

odpadů apod.) z průmyslových a zemědělských podniků. Ochranou celku je překonáván přístup složkového principu, který mnohdy vedl k přenosu znečištění z jedné složky životního prostředí do druhé [14] [15].

Rozhodnutí je vyžadováno u vyjmenovaných zařízení, u nichž existuje vysoké riziko negativního vlivu na životní prostředí. Rozhodnutí nebo závěr správního řízení příslušného správního orgánu slouží jako podklad pro stavební řízení. **Integrovaným povolením** se nahrazuje několik podmínek k provozu, tj. povolení, souhlasů a stanovisek orgánů v oblasti ochrany vod, ovzduší, přírody a krajiny, které by musel žadatel získávat jednotlivě [14] [15].

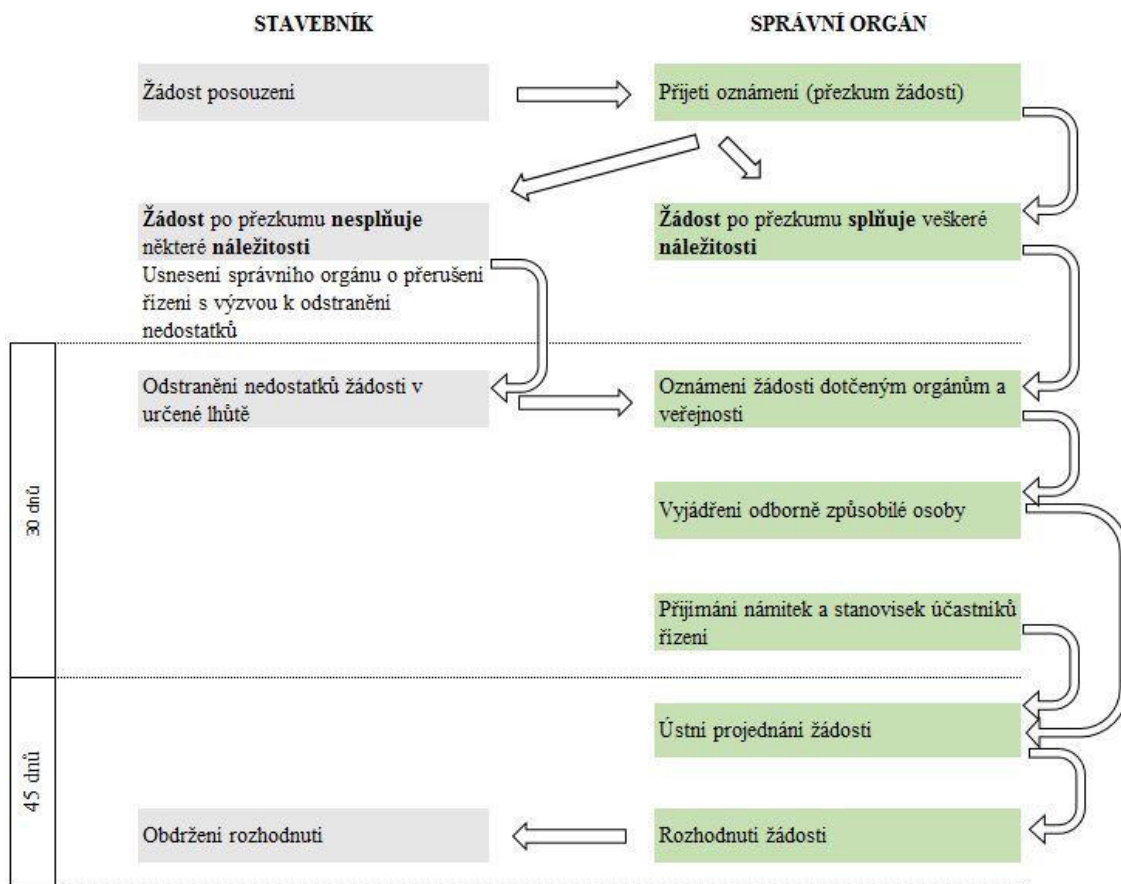
Podmínky a samotný proces povolení se řídí směrnicí 2008/1/ES o IPPC. V České republice tento prvek upravuje zákon č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci.

Integrované povolení je správní řízení, jehož účastníky jsou:

- provozovatel zařízení (stavebník);
- obec a kraj, na jejichž území má být zařízení umístěno;
- dotčené orgány (Česká inspekce životního prostředí, příslušné správní úřady);
- spolky, obecně prospěšné společnosti sloužící k ochraně veřejných zájmů (musí se dle § 8 zákona o integrované prevenci přihlásit do řízení do 8 dnů ode dne zveřejnění záměru).

Řízení integrovaného povolení lze zahájit na základě žádosti. Účastníci jsou vyzváni žádostí o vyjádření, na které mají lhůtu k vyjádření je 30 dnů. Orgán si může během této lhůty vyžádat odborné vyjádření způsobilé osoby, která musí být zapsána v seznamu odborně způsobilých osob pro vypracování těchto posudků. Následuje ústní projednání žádosti dle § 12 odst. 1. Ústní jednání je dle § 49 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu neveřejné. Na základě ústního projednání a případného vyjádření odborné osoby vydá správní orgán rozhodnutí o žádosti. Lhůta pro vydání rozhodnutí je 45 dnů ode dne uplynutí lhůty pro vyjádření účastníků nebo od obdržení odborného vyjádření odborně způsobilé osoby [14] [15].

Graf. 4: Schéma správního řízení IPPC; vlastní úprava, čerpáno z [14] [15].



Minimální délka řízení je cca 2,5 měsíce. Průměrná délka integrovaného povolení je cca 8 měsíců [16].

### 1.3.1.2 Územní řízení

Podrobný výklad viz kapitola 2.1

### 1.3.1.3 Stavební řízení

Podrobný výklad viz kapitola 2.2

### 1.3.1.4 Realizace

Typ povolení stavby má vliv také na realizaci stavebního projektu. Jedná se zejména o kontrolu stavby během její realizace, uvedení stavby do provozu a způsobu provádění stavby. Pro stavby na ohlášení, které stavebník realizuje svépomocí postačí stavební dozor. Stavby povolené stavebním povolením musí realizovat stavební podnikatel, mající k této činnosti oprávnění. Stavebník je povinen stavbu zhotovit do doby platnosti stavebního povolení

Stavební úřad kontroluje stavbu z hlediska ochrany veřejných zájmů, ochrany práv a neoprávněných zájmů právnických a fyzických osob nad plněním jejich povinností

prostřednictvím kontrolních prohlídek stavby. O kontrolních prohlídkách stavby vede orgán jednoduchou evidenci.

### **1.3.1.5 Uvedení stavby do provozu**

Uvedení stavby do provozu předchází **závěrečná kontrolní prohlídka** na základě žádosti. Stavební úřad při ní ověřuje, zda je stavba postavena v souladu se schválenou projektovou dokumentací a nejsou-li zjištěny nedostatky, vydá stavební úřad kolaudační souhlas nebo souhlas s užíváním (v závislosti na povolení stavby). Pokud do 30 dnů od podání žádosti stavební úřad užívání stavby nezakáže, pak se jedná o tzv. konkludentní souhlas, tj. souhlas udělen mlčky.

Jestliže stavební úřad shledá rozpor mezi povolenou a skutečně realizovanou stavbou, užívání stavby zakáže rozhodnutím, které nemá odkladný účinek. Po odstranění nedostatků je stavebník povinen úřad informovat o odstranění nedostatků a s užíváním stavby lze započít až na základě písemného souhlasu s užíváním stavby.

Na základě souhlasu s užíváním je majitel stavby povinen zažádat o přidělení čísla popisného, pakliže tak neučiní, vystavuje se možné pokutě dle § 32 zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích. Součástí žádosti je originál souhlasu stavebního úřadu s užíváním objektu, doložení práva k nemovitost z katastru nemovitostí a kopie geometrického plánu se zaměřením stavby potvrzené stavebním úřadem. Výsledkem je rozhodnutí o přidělení čísla popisného. S rozhodnutím o přidělení čísla popisného musí vlastník stavby na katastrální úřad, kde mu na žádost buď zapíše stavbu s číslem popisným do katastru nebo změní již zapsanou rozestavěnou stavbu na objekt s číslem popisným.

## **1.4 Ostatní související prvky se stavebním a územním řízením**

S územním řízením úzce souvisí územní plánování, neboť v územním řízení se posuzuje, zda je záměr v souladu s územně plánovací dokumentací.

### **1.4.1 Územní plánování**

Územní plánování je nástroj státní správy s cílem zajištění racionálního rozvoje daného území. Plánování vychází ze dvou základních úrovní.

První úrovní je státní (centrální), která je tvořena následujícími dvěma dokumenty:

- **strategie regionálního rozvoje**, tj. základní koncepční dokument regionální politiky dle zákona č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje. Je to nástroj k realizaci a koordinaci působení veřejných politik na regionální rozvoj.

Zahrnuje podrobnou analýzu regionálních rozdílů v ČR a nastavuje systém realizace regionálního rozvoje v koordinační, řídicí a monitorovací oblasti včetně nástrojových a zdrojových možností. To vše zajišťuje na centrální i regionální úrovni [17].

- **politika územního rozvoje** je celostátní nástroj územního plánování, který zajišťuje zejména koordinaci územního rozvoje na celostátní úrovni mezi územně plánovací činnostmi jednotlivých krajů v rámci České republiky a Evropské unie. Dokument konkretizuje úkoly územního plánování v republikových, mezinárodních a nadregionálních souvislostech. Určuje strategii a podmínky pro naplňování cílů mezi jednotlivými subjekty a rovněž vymezuje oblasti se specifickými podmínkami přesahující územní jednoho kraje nebo jiné koridory či plochy technické a dopravní infrastruktury. Dokument schvaluje vláda a vypracovává Ministerstvo pro místní rozvoj. Je závazný pro pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace [17].

Druhá úroveň je tvořena krajem či obcí, kdy tyto subjekty zpracovávají **územně plánovací dokumentace**, což jsou dokumentace, které musí být v souladu s nadřazenou úrovní, tj. centrální. Územně plánovací dokumentace je vyhotovována v následujících formách:

- **zásady územního rozvoje** (stanovují účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezují koridory a plochy nadmístního významu) včetně stanovení požadavků na jejich využití;
- **územní plán** je základní koncepce rozvoje území obce, která vytváří podmínky pro ideální a řízený rozvoj dané obce, tj. uspořádání krajiny, koncepce veřejné infrastruktury, zastavěná území apod.;
- **regulační plán** je dokument rozšiřující územní plán, který podrobně vymezuje využití jednotlivých pozemků (určuje výškové parametry, vzdálenosti od hranic pozemků, zastavitelné plochy apod.) [18] [19].

V ČR má 5 087 obcí z celkového počtu 6 244 zpracovaný územní plán, tj. cca 80 % [20].

### 1.4.2 Změna způsobu užívání dokončené stavby

Stavbu je možné užívat jen k účelu vymezeném v kolaudačním rozhodnutí, ve veřejnoprávní smlouvě, v certifikátu autorizovaného inspektora, v ohlášení stavby, v souhlasu s užíváním stavby nebo kolaudačním souhlasu. Pokud se vlastník rozhodne stavbu užívat k jinému účelu, musí podat žádost na správní orgán (příslušný stavební úřad) jejíž součástí je důvod zamýšlené změny, její rozsah, důsledky, souhlasná stanoviska dotčených orgánů, projektová dokumentace, prokázání vlastnictví apod.

Existují dvě povolovací varianty změny užívání:

- **nejsou-li nutné stavební úpravy** a pokud je změna v souladu se záměry územního plánování a s veřejnými zájmy, tak stavební úřad vyhotoví písemný souhlas, který zašle do 30 dnů od oznámení, jestliže ale úřad zjistí, že stavba nesplňuje podmínky pro vyslovení souhlasu, změnu zakáže rozhodnutím. V případě, kdy se navrhovaná změna dotýká práv třetích osob, je nutné vést správní řízení během něhož se posuzují případné námitky účastníků řízení a koordinují stanoviska dotčených orgánů;
- **jsou-li nutné stavební úpravy**, je vedeno klasické řízení dle rozsahu změn. Po realizaci stavebních úprav je výsledkem této varianty oznámení o užívání stavby nebo kolaudační souhlas.

## **2 ÚZEMNÍ A STAVEBNÍ ŘÍZENÍ V ČR**

Aby mohl být naplněn základní cíl této práce, tj. porovnání stavebního a územního řízení České republiky s vybranými státy EU, je následně velmi podrobně analyzováno stavební a územní řízení.

### **2.1 Analýza územního řízení**

Územní řízení (ÚŘ) je rozhodovací proces správního orgánu, jehož výsledkem je rozhodnutí o využití území k danému účelu. Během územního řízení se rozhoduje o:

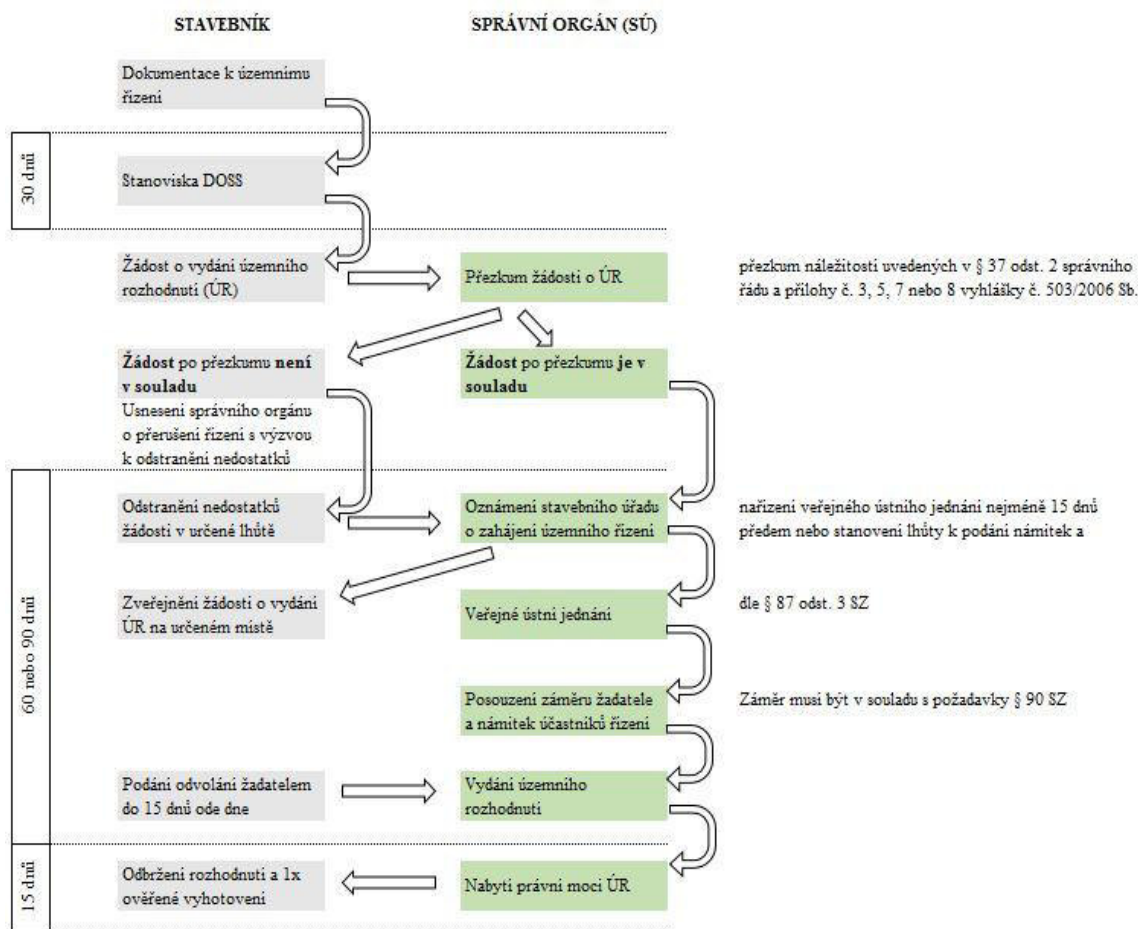
- umístění stavby (umísťuje se stavba a vymezuje stavební pozemek);
- změně využití území (stanovuje se nový způsob užívání území);
- změně vlivu užívání stavby na území (stanovují se podmínky pro změnu užívání stavby);
- dělení nebo scelování pozemků (stanovuje podmínky pro pozemkové úpravy);
- ochranném pásmu (chrání stavbu, zařízení nebo pozemek před negativními vlivy nebo naopak).

V rámci povolování staveb se během územního řízení posuzuje, zda je možné navrhovanou stavbu i s jejími vlivy na okolí umístit do daného území a zda je v souladu s územně plánovací dokumentací. V rámci povolování staveb se v územním řízení posuzují spíše proporční a objemové charakteristiky záměru.



Základním řízením pro umístění stavby je územní rozhodnutí. Níže je uvedeno základní schéma územního řízení dle § 87 až 94 stavebního zákona.

Graf. 5: Schéma procesu územního řízení; vlastní úprava, čerpáno z [21] [22] [23].



### 2.1.1 Lhůty územního řízení

Lhůty územního řízení jsou dány správním řádem:

- délka územního řízení by neměla přesáhnout 60 dnů ode dne zahájení a ve zvláště složitých případech nejdéle 90 dnů;
- v rámci řízení je správní orgán oznámit veřejné ústní jednání nebo lhůtu pro podání námitek (v případech bez ústního jednání) a to alespoň do 15 dnů u záměrů nepodléhajících posouzení EIA a u záměrů podléhajících posouzení EIA alespoň 30 dnů;
- nabytí právní moci je 15 dnů, pokud není určeno jinak [22].

### **2.1.2 Podklady k územnímu řízení**

Součástí žádosti jsou dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 503/2006 Sb. následující dokumenty:

- doklady prokazující vlastnické právo nebo souhlas vlastníka pozemku;
- seznam a adresy osob sousedních nemovitostí;
- situační plán v měřítku katastrální mapy včetně parcelních čísel;
- projektová dokumentace podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 499/2006 Sb., jež dokládá základní tvarové, materiálové, technologické a provozní řešení. Součástí dokumentace jsou závazná stanoviska dotčených orgánů, případně jejich rozhodnutí opatřená doložkou právní moci nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů. Doložení stanovisek vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem;
- smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury;
- u výrobků, které plní funkci stavby, doklad prokazující shodu vlastností s požadavky na stavby;
- u staveb vyjmenovaných v zákoně č. 100/2001 Sb., viz kapitola 1.3.1.1, je nutné doložit závěr z posouzení vlivu stavby na životní prostředí (buď stanovisko orgánu ochrany přírody, kterým tento orgán vyloučil významný vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (výsledek posouzení záměru stavby na životní prostředí) nebo stanovisko příslušného úřadu k posouzení dokumentace vlivů provedení záměru na životní prostředí – bylo-li vydáno.

#### **2.1.2.1 Dotčené orgány k územnímu řízení**

Dotčené orgány se k jednotlivým řízením vyjadřují prostřednictvím závazných stanovisek<sup>3</sup>. Závazné stanovisko je úkon učiněný správním orgánem ale není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu (jsou tedy podkladem pro správní rozhodnutí). Žadatel předkládá celou řadu závazných stanovisek např. stanoviska dotčených orgánů z hlediska ochrany krajinného rázu, ovzduší, životního prostředí, vod, veřejného zdraví,

---

<sup>3</sup> § 149 odst. 1 správního řádu

zemědělského půdního fondu, památkové péče, veřejného zdraví, obrany a bezpečnosti státu, energetiky, dopravy na pozemních komunikacích, požárního hlediska, odpadů apod. V případě, že dotčený orgán vydá nesouhlasné stanovisko, nelze žádosti stavebníka o umístění či povolení stavby vyhovět, může, ale vydat podmínky, za kterých se stavbou souhlasí. Seznam možných dotčených orgánů je veřejně dostupný na webovém portálu Ministerstva pro místní rozvoj [24].

Stavební úřad na základě **žádosti o územně plánovací informaci** sdělí přesný výčet dotčených orgánů, jejichž stanoviska jsou požadována k územnímu řízení. Konkrétní výčet je závislý na dané lokalitě. Žadatel se informuje, zda je záměr v souladu s územně plánovací dokumentací dané obce. Žádost se podává na příslušný správní orgán a informace poskytují se na základě ustanovení § 21 odst. 1 písmena a, Stavebního zákona. Lhůta pro vyjádření správního orgánu je 30 dnů a ve zvlášť složitých případech 60 dnů. Účastníkem řízení je pouze žadatel a podání žádosti je bezplatné. Řízení se řídí ustanovením dle § 37 odst. 4 správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb.).

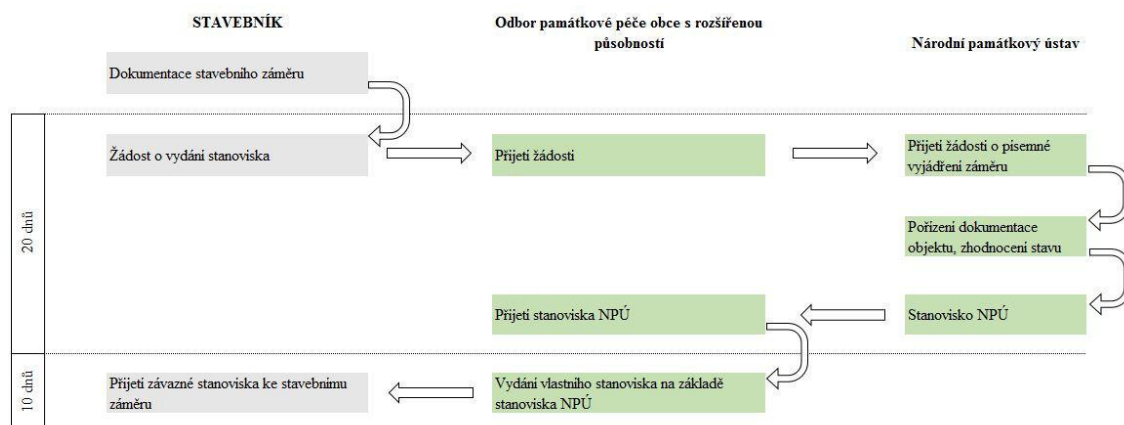
Problematika vyjadřování dotčených orgánů by vydala na samostatnou diplomovou práci. Níže je velmi krátce pro příklad uveden proces tvorby stanoviska orgánu památkové péče.

Žádost o stanovisko odboru památkové péče se podává na obecní úřad obce s rozšířenou působností. Tento úřad si dle zákona musí vyžádat písemné vyjádření k záměru od NPÚ<sup>4</sup>. NPÚ v rámci své činnosti prověří záměr, pořídí dokumentaci a zhodnotí stávající situaci. Na toto vyjádření má lhůtu 20 dní. Na základě stanoviska NPÚ vydá obec s rozšířenou působností své závazné stanovisko (v případě, že se jedná o záměr vyžadující územní nebo stavební řízení) anebo pravomocné rozhodnutí (v případě, kdy záměr nevyžaduje územní nebo stavební řízení) [25].

---

<sup>4</sup> Národní památkový ústav

Graf. 6: Schéma procesu vydání stanoviska památkové péče; vlastní úprava, čerpáno z [25].



### 2.1.3 Účastníci územního řízení

V každém případě jsou účastníci řízení dle § 85:

- **žadatel** (vlastník pozemku, stavebník);
- **obec**, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn.

Dalšími účastníky územního řízení jsou:

- **vlastník pozemku** nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn (pokud se nejedná o totožnou osobu s žadatelem);
- **osoby**, jejichž právo může být územním rozhodnutím přímo dotčeno (vlastníci sousedních nemovitostí);
- **spolky**, jejichž hlavním posláním je ochrana přírody a krajiny dle § 85 stavebního zákona. Spolky se mohou v případě záměrů, u nichž územnímu řízení předcházelo posuzování EIA, do řízení přihlásit ve lhůtě 30 dnů od zveřejnění informace o zahájení řízení<sup>5</sup>. U záměrů, které nebyly posuzovány v procesu EIA, se spolky stávají účastníky územního řízení podle § 70 zákona o ochraně přírody a krajiny [26].

V případě vysokého počtu účastníků řízení jsou oznámení o zahájení řízení a další písemnosti doručovány pouze žadateli a vlastníkovu stavby. Ostatní účastníci musí ve

<sup>5</sup> Výčet účasti spolku v územním řízení v § 3 písm. i) bod 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí

vlastním zájmu sledovat úřední desku, kde musí být vyhláška vyvěšena alespoň 15 dnů (nebo 30 v záměrech posuzovaných dle EIA), aby byla považována za doručenou [26].

Účastníci mohou nahlížet do spisu, navrhnout důkazy, podávat vyjádření k dokumentům, námitky a odvolání. Účastníci řízení nejsou nájemci, veřejnost nebo společenství vlastníků jednotek [26].

#### **2.1.4 Správní řízení ve vztahu k územnímu řízení**

Pro záměry, které podléhají procesu EIA, se musí před zahájením navazujícího řízení vydávat tzv. **verifikační stanovisko**. To slouží pro kontrolu skutečností, že u posuzovaného záměru nedošlo od vydání závazného stanoviska k podstatným změnám. Pokud se zjistí, že změny nastaly, celý proces EIA se opakuje. Proces EIA se může opakovat také v případě, kdy stavebník nepředloží stavebnímu úřadu veškeré dokumenty včas i v tomto případě se opět může široká veřejnost vyjadřovat k posuzovanému záměru, a to i tehdy, pokud v předešlém procesu tuto možnost nevyužila. Pokud u záměru k žádným změnám nedošlo, příslušný úřad sdělí tuto skutečnost oznamovateli a stavebnímu úřadu. Verifikační stanovisko se pak nevydává [26].

**Ústní jednání** může nebo nemusí být součástí správního řízení. Pokud je záměr součástí staveb posuzovaných v procesu EIA, musí být ústní jednání vždy a musí být dokonce veřejné, potom musí stavební úřad oznámit ústní jednání alespoň 30 dnů předem nejčastěji veřejnou vyhláškou. Pokud záměr nemusí být posuzován dle EIA, lhůta je minimálně 15 dnů. Příslušný stavební úřad může od ústního jednání upustit, pokud jsou mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru. V tomto případě musí stavební úřad určit účastníkům řízení lhůtu, do které lze podávat námitky. Minimální lhůty jsou totožné jako při variantě s ústním jednáním. Během ústního jednání mohou nastat dvě situace [26]:

- nikdo z účastníků neměl námitky, poté SÚ posoudí soulad záměru s požadavky a v případě nenalezení nesouladů může být vydáno rozhodnutí o umístění stavby;
- libovolný účastník řízení má námitky, pak je řízení pozastaveno a musí být k žádosti doplněny příslušené dokumenty objasňující námitku. SÚ rozhodne o námitkách, u kterých nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení, opět SÚ

posoudí soulad záměru s požadavky podle stavebního zákona a až na základě získaných skutečností vydá příslušné rozhodnutí.

**Námítky** jsou nástrojem, kterým účastníci zasahují do řízení. Účastníci mohou mít důvody k podání námitek různé, jako např. negativní dopad záměru stavby na sousední pozemek nebo špatný postup stavebního úřadu (nedodržování lhůt). Dotčené orgány zasahují do řízení a vyjadřují se k záměru stavby prostřednictvím svých stanovisek. Účastníci řízení mohou podávat námítky nejpozději při ústním jednání. Není-li nařízeno jinak, je stanovena lhůta 15 dnů, během kterých mohou být uplatněny. Po celou dobu řízení má účastník možnost vyjadřovat se k podkladům ve spisech (i po ústním jednání), nicméně tato vyjádření již nejsou námítkami, a tak k nim úřad nemusí přihlížet. Jestliže je záměr posuzován procesem EIA, může podávat kdokoliv připomínky, a to i v případě, že není účastníkem řízení.

### **2.1.5 Zjednodušené formy územního řízení**

Při splnění určitých podmínek vymezených ve stavebním zákoně lze vybrané stavby umístit na základě:

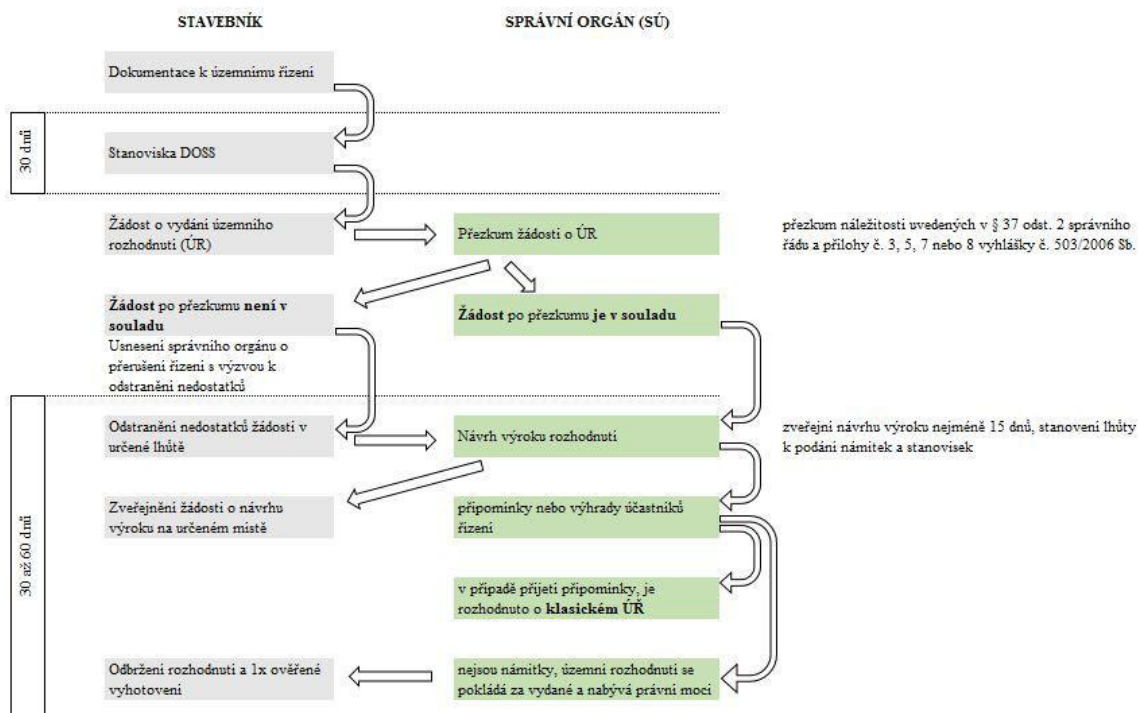
- zjednodušeného územního řízení (§ 95);
- regulačního plánu;
- veřejnoprávní smlouvy;
- územního souhlasu (§ 96).

#### **2.1.5.1 Zjednodušené územní řízení**

Zjednodušené ÚŘ dle § 95 představuje možnost, jak vynechat ústní jednání oproti klasickému územnímu řízení. Zjednodušené územní řízení nelze spojit se stavebním řízením. Variantu lze použít v případě, že je:

- plánovaná stavba v zastavitelném území,
- nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí a
- žádost je doložena závaznými stanovisky dotčených orgánů a výslovným souhlasem účastníků řízení se zjednodušeným územním řízením viz § 95 odst. 1.

Graf. 7: Schéma procesu zjednodušeného územního řízení; vlastní úprava, čerpáno z [21] [22].



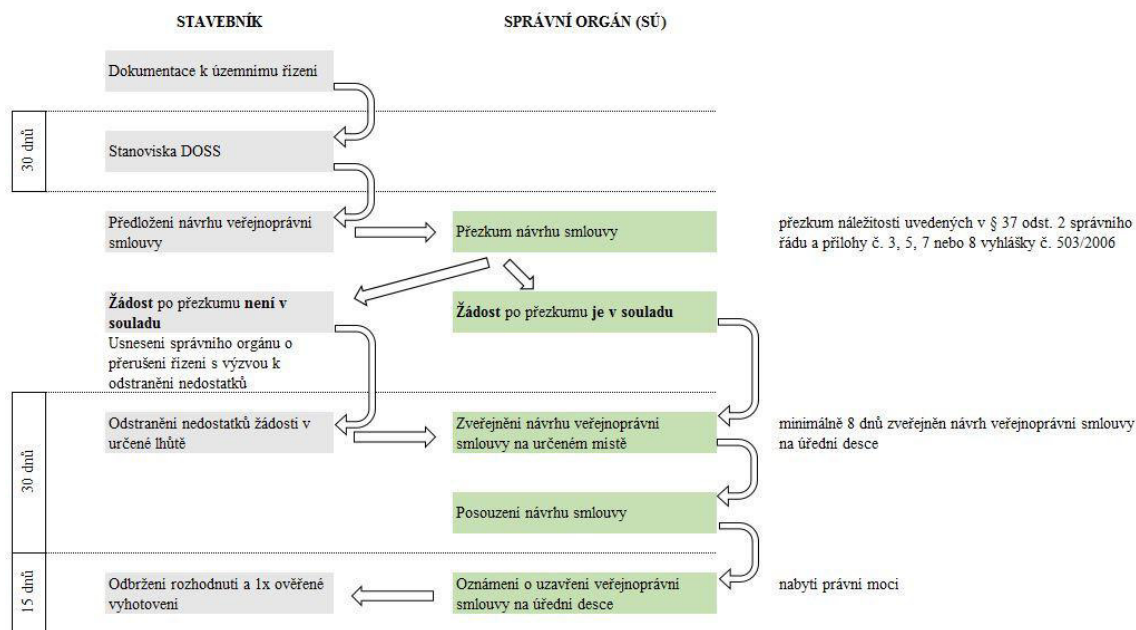
Na základě žádosti SÚ zveřejní návrh výroku rozhodnutí (obdobné územnímu rozhodnutí ovšem bez odůvodnění a poučení). Stavební úřad návrh výroku doručí žadateli a jednotlivě dotčeným orgánům. Pokud nejsou v určené lhůtě uplatněny námítky nebo připomínky, rozhodnutí o umístění stavby se podkládá za vydané a nabývá právní moci. Pokud jsou vznešeny námítky, SÚ nařídí klasické stavební řízení.

### 2.1.5.2 Veřejnoprávní smlouva

Návrh veřejnoprávní smlouvy předkládá stavebník úřadu společně s projektovou dokumentací k územnímu řízení, závazná stanoviska dotčených orgánů a souhlasy osob, které by byly účastníky územního řízení a doložení práva k provádění stavby. Veřejnoprávní smlouvu lze využít v případě, že záměr nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí. Tato varianta je upravena § 78a stavebního zákona a nahrazuje územní rozhodnutí o umístění stavby.

Správní orgán zveřejní na úřední desce návrh veřejnoprávní smlouvy alespoň na 8 dnů a během 30 dnů od podání návrhu jej posoudí. V případě nenalezení skutečností bránících uzavření veřejnoprávní smlouvy zveřejní správní orgány oznámení o uzavření veřejnoprávní smlouvy na úřední desce po dobu 15 dnů.

Graf. 8: Schéma procesu veřejnoprávní smlouvy v územním řízení; vlastní úprava, čerpáno z [21] [22].



Celková délka územního řízení je 75 dnů. Veřejnoprávní smlouva má platnost 2 roky, po uplynutí této doby její účinky zanikají. Obsahové náležitosti smlouvy jsou stanoveny v § 16 vyhlášky č. 63/2013 Sb.

### 2.1.5.3 Územní souhlas

Územní souhlas může ve vyjmenovaných případech nahradit územní řízení. Obecně lze říci, že jsou to následující případy:

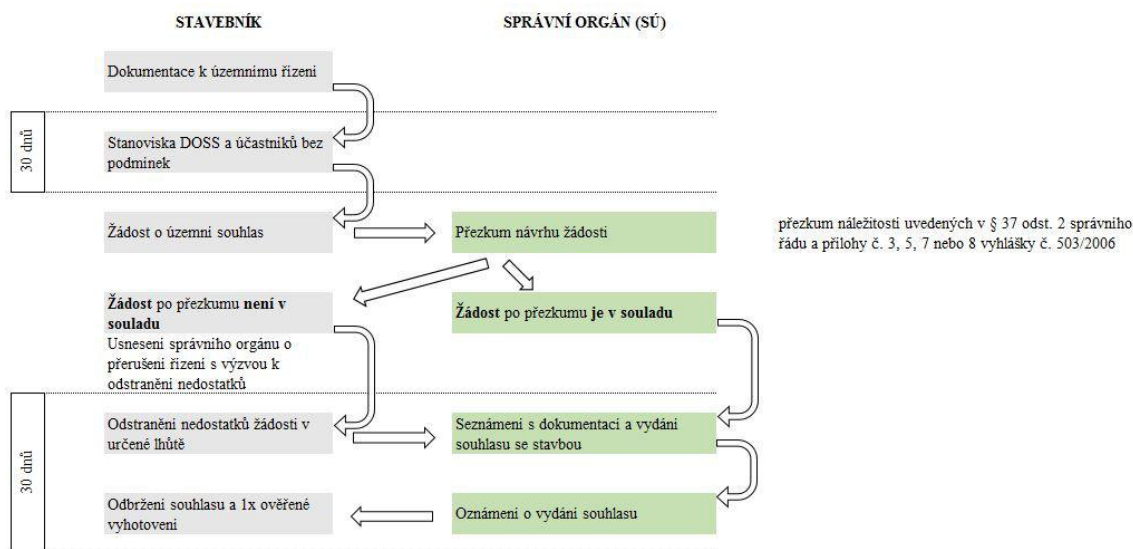
- záměr se nachází v území, které je podrobně charakterizováno, tj. nachází se v zastavěném území;
- záměr spadá svými technickými parametry do okruhu staveb vymezených ve stavebním zákoně;
- poměry v území se podstatně nemění;
- záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu;
- záměr nepodléhá posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb.

Pokud některé závazné stanovisko dotčeného orgánu obsahuje podmínku, nelze souhlas vydat a musí být projednán v územním řízení. Vydání územního souhlasu není



správním řízením dle správního řádu a nelze se proto proti němu odvolat, ale pouze jej znovu přezkoumat v přezkumném řízení do 1 roku od jeho vydání.

Graf. 9: Schéma procesu územního souhlasu; vlastní úprava, čerpáno z [21] [22].



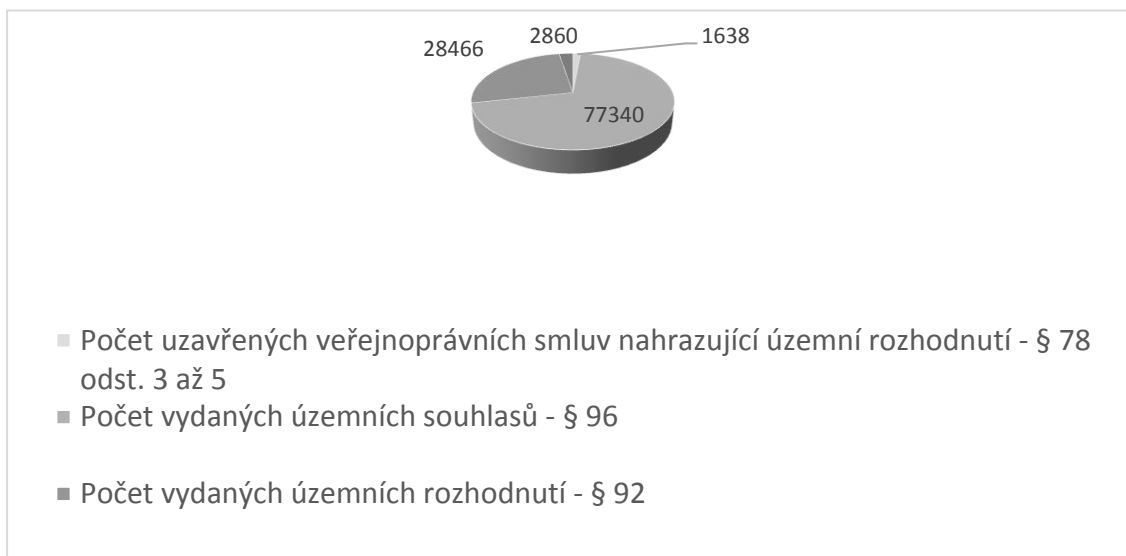
#### 2.1.5.4 Regulační plán

Regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí. Podrobně viz kapitola 1.4.1.

#### 2.1.6 Správní akty stavebních úřadů v rámci územního řízení

Následující graf informuje o četnosti jednotlivých povolovacích variant v územním řízení. Nejvíce aplikovaných bylo v daném roce umístění stavby na základě územního souhlasu (77 340) a naopak nejméně bylo využito veřejnoprávních smluv (1 638). Územních rozhodnutí bylo vydáno 28 466 a územních řízení ve zjednodušeném řízení celkem 2 860.

Graf. 10: Poměr jednotlivých úkonů územního řízení; vlastní úprava, čerpáno z [20].



## **2.2 Analýza stavebního řízení**

Stavební řízení je rozhodovací proces správního orgánu, v jehož rámci posuzuje konkrétní podobu stavby, její provedení, technické aspekty a ověřuje skutečnost, že je stavba umístěna a projektová dokumentace zpracována v souladu s podmínkami územního řízení. Na základě územního řízení stavební úřad umístil stavbu a stanovil podmínky pro využití a ochranu území a další podmínky týkající se realizace záměru. Stavební úřad ve stavebním řízení stanovuje podmínky pro provedení stavby, a pokud je to třeba tak i pro její užívání a rozhodne o námitkách účastníků řízení.

Základním povolovacím procesem posouzení technického provedení stavby je právě stavební řízení. Za splnění určitých předpokladů vyjmenovaných ve stavebním zákoně lze využít zjednodušující procesy.

### **2.2.1 Lhůty stavebního řízení**

Stavební řízení musí být zahájeno do 2 let od doby vydání územního rozhodnutí, pokud nebylo rozhodnutí na základě žádosti prodlouženo.

### **2.2.2 Podklady ke stavebnímu řízení**

Doklady nutné k žádosti dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 503/2006 Sb.,

- doklady prokazující vlastnické právo nebo souhlas vlastníka pozemku;
- seznam a adresy osob sousedních nemovitostí (mají společnou hranici s pozemkem, na kterém má být záměr uskutečněn);
- celková situace v měřítku katastrální mapy včetně parcelních čísel;
- dokumentace podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., a její přílohy č. 5, jejíž součástí jsou závazná stanoviska dotčených orgánů, případně jejich rozhodnutí opatřená doložkou právní moci nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů a stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem;
- územní rozhodnutí nebo územní souhlas (doklad o umístění stavby);
- dle zvoleného typu realizace stavby ještě nutno doložit (plán kontrolních prohlídek, prohlášení stavbyvedoucího nebo odborně způsobilé osoby, že bude vykonávat dozor a zároveň doklad o kvalifikaci této osoby, plán provedení

kontroly spolehlivosti konstrukcí stavby z hlediska jejich budoucího využití nebo vyhlášky č. 146/2008 Sb.).

### **2.2.2.1 Dotčené orgány ke stavebnímu řízení**

Výčet požadovaných dotčených orgánů ke stavebnímu řízení je veřejně dostupný na webovém portálu Ministerstva pro místní rozvoj [24] a je závislý na charakteru stavebního záměru a jeho účelu. Stavební úřad na základě projektové dokumentace a umístění záměru sdělí přesný výčet požadovaných dotčených orgánů. Podrobněji viz kapitola 2.1.1.1.

### **2.2.3 Účastníci stavebního řízení**

Účastníci stavebního řízení jsou dle § 109

- stavebník;
- vlastník stavby nebo pozemku (není-li stavebníkem);
- vlastníci sousedních nemovitostí, pokud jsou jejich práva přímo dotčena.

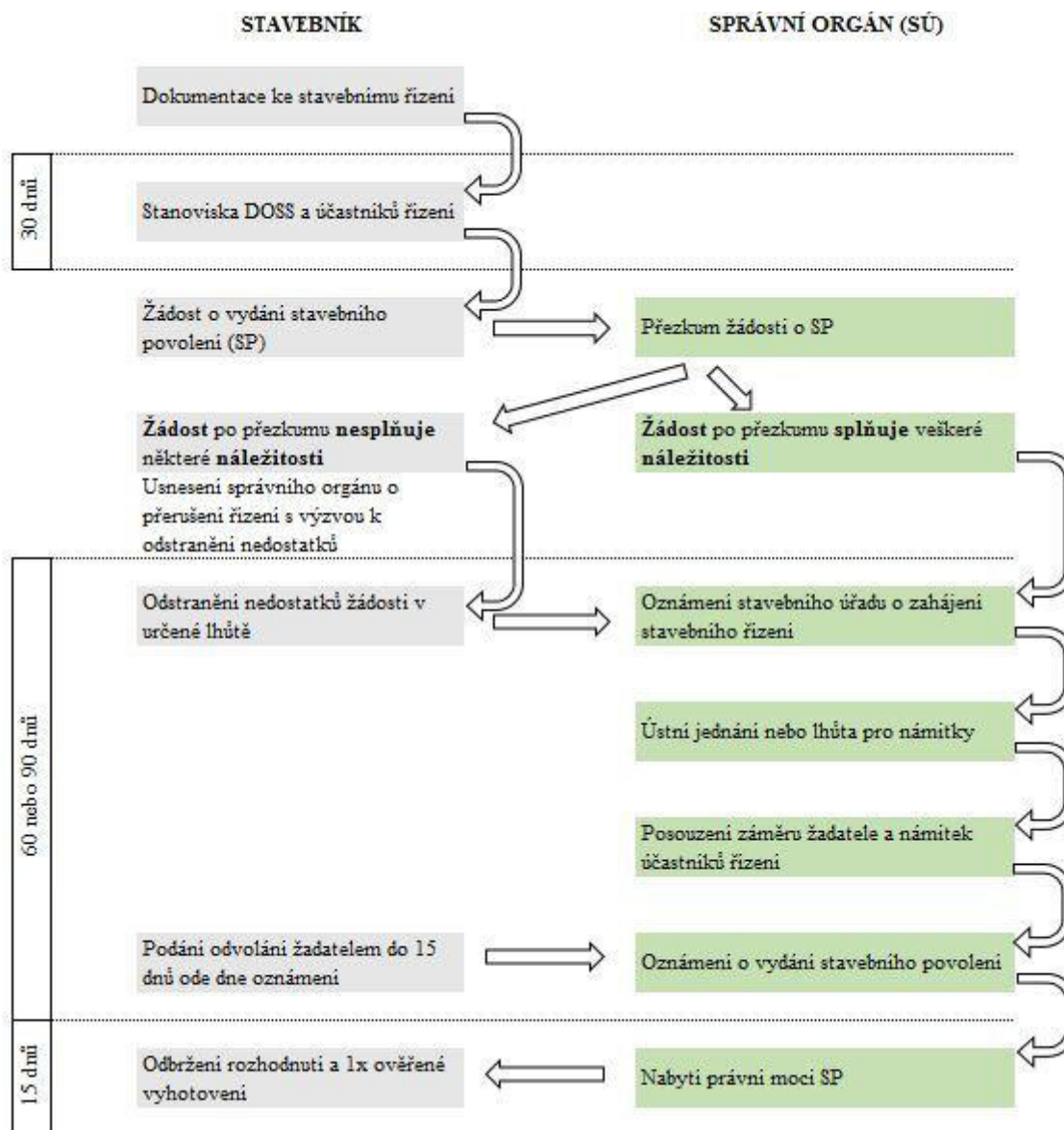
Stavební povolení je správní rozhodnutí, jehož právní mocí vzniká právo zahájit a provést stavbu. Stavebník je povinen při realizaci povolené stavby dodržovat podmínky stanovené v povolení stavby.

### **2.2.4 Správní řízení ve vztahu ke stavebnímu řízení**

Stavební řízení je zahájeno na základě podání žádosti. Pokud nejsou místní poměry staveniště úřadu známy, nařídí místní šetření nebo ústní jednání. V případě, že jsou úřadu poměry staveniště známy, může pouze stanovit lhůtu (nejméně 10 dnů), do kdy mohou účastníci řízení uplatnit svá práva a vyjádřit se k záměru. V rámci stavebního řízení úřad vyrozumí dotčené orgány, rozhodne o přijatých námitkách a přezkoumá soulad projektové dokumentace s územně plánovací dokumentací a požadavky dotčených orgánů, dodržení požadavků na územně plánovací dokumentaci, zajištění příjezdu na stavbu apod. Na základě zjištěných skutečností vydá rozhodnutí (např. stavební povolení).

V případech, kdy stavba zasahuje do obvodu více úřadů, vede řízení nejbližší společný nadřízený úřad nebo jím pověřený stavební úřad. Některé specifické stavby, např. dopravní či vodohospodářské stavby, podléhají speciálním stavebním úřadům viz kapitola 1.1 [5].

Graf. 11: Schéma procesu stavebního řízení; vlastní úprava, čerpáno z [21] [22].



## 2.2.5 Zjednodušené formy stavebního řízení

Pokud záměr stavby splňuje požadavky stanovené stavebním zákonem, lze využít zjednodušující řízení, které jsou následně popsány.

### 2.2.5.1 Oznámení stavebního záměru (autorizovaný inspektor)

Varianta, která přenáší částečným způsobem státní správu do soukromého sektoru. V tomto případě uzavírá smlouvu stavebník s autorizovaným inspektorem, který přezkoumá dokumentaci a k oznámení stavebního záměru připojí projektovou dokumentaci, certifikát autorizovaného inspektora, plán kontrolních prohlídek, závazná

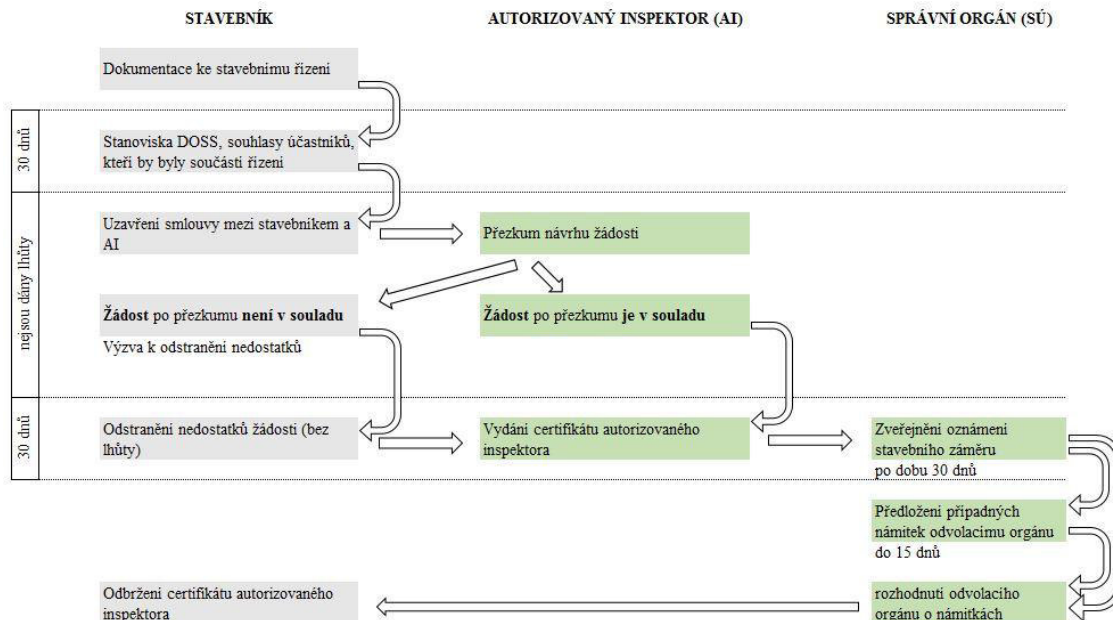
stanoviska dotčených orgánů, souhlasy osob, které by byly účastníky řízení a doložení vlastnictví stavebníka.

Autorizovaný inspektor vydáním certifikátu stvrzuje splnění zákonem stanovené podmínky. Úřad zveřejní oznámení stavebního záměru po dobu 30 dnů. Během této doby mohou dotčené orgány a osoby, které by byly účastníky řízení, podávat námítky. V případě přijetí námitek odvolací orgán během 15 dnů přezkoumá a rozhodne o jejich platnosti.

Výhodou povolení stavby pomocí autorizovaného inspektora je možné rychlejší povolení oproti klasickému povolení skrze stavební úřad. Nevýhodou jsou možné vyšší poplatky za povolení.

Možnost pro stavebníka, jak využít služby AI jsou uvedeny v následujícím grafu č. 10. Stavebník si v tomto schématu zajišťuje stanoviska dotčených orgánů a souhlasy účastníků řízení sám. Tuto činnost může vykonat také AI, vše je věcí jejich smluvní dohody.

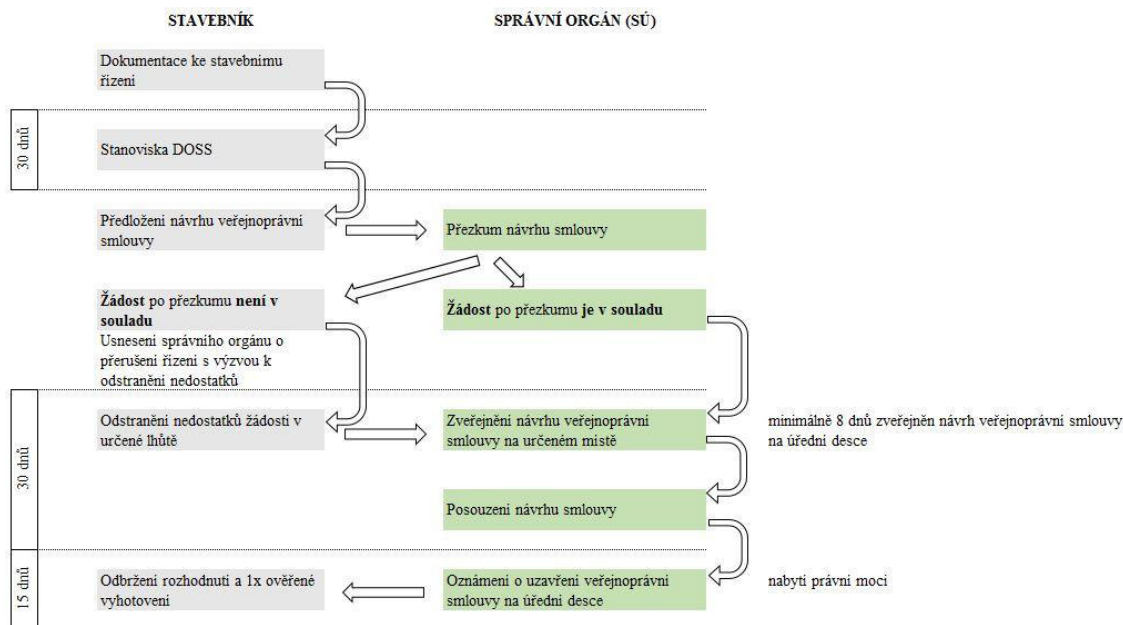
Graf. 12: Schéma procesu stavebního řízení autorizovaným inspektorem; vlastní úprava, čerpáno z [21] [22].



### 2.2.5.2 Veřejnoprávní smlouva

Smlouvu uzavírá úřad se stavebníkem totožně jako v územním řízení, tj. stavebník předloží návrh smlouvy s veškerými dokumenty (souhlasy osob, které by byly účastníky řízení) a stavební úřad do 30 dnů návrh přezkoumá, zveřejní minimálně na 8 dnů a vydá oznámení o uzavření veřejnoprávní smlouvy. Dle § 116 SZ.

Graf. 13: Schéma procesu stavebního řízení veřejnoprávní smlouvou; vlastní úprava, čerpáno z [21] [22].

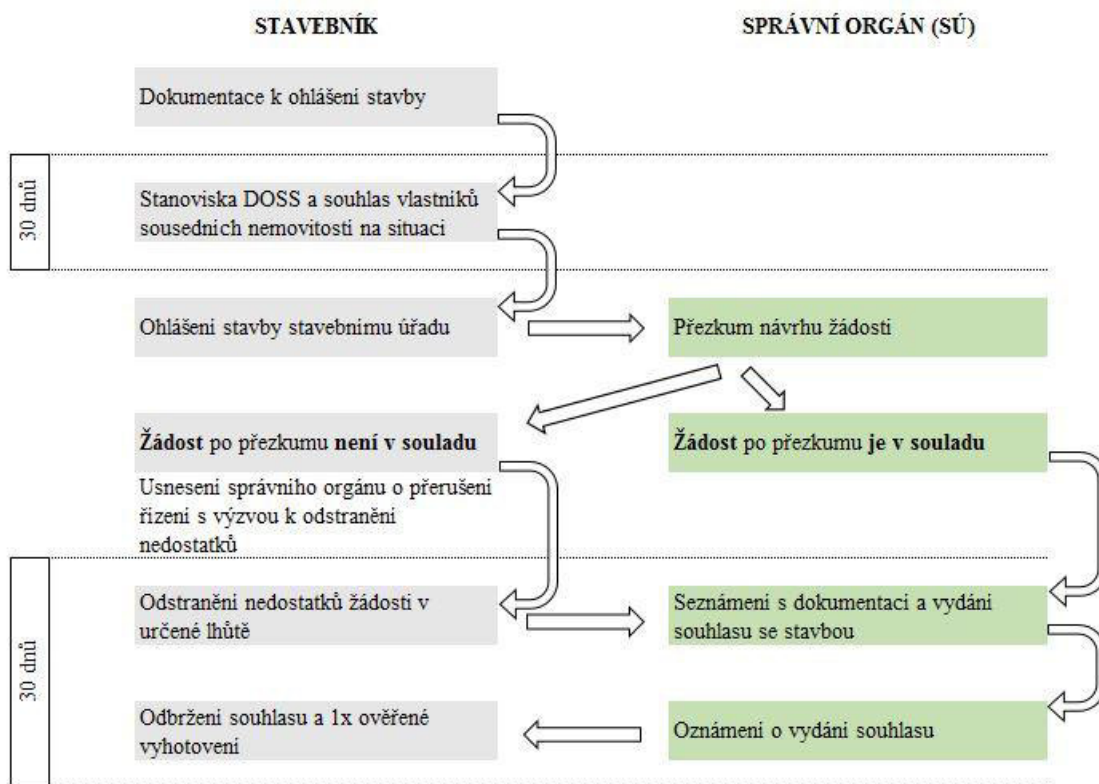


### 2.2.5.3 Ohlášení stavby

Stavby, které svým charakterem splňují podmínky dané stavebním zákonem (§ 105) lze povolit na základě ohlášení. Výhodou je, že tato varianta není správním řízením a stavebník může zahájit stavbu na základě písemného souhlasu stavebního úřadu vydaného do 30 dnů ode dne podání nebo konkludentního souhlasu.

Žádost se podává na formuláři, jež obsahuje údaje o stavebníkovi, pozemku, stavbě a jejím rozsahu a užívání. Dále se přikládá doklad o informování vlastníků sousedních nemovitostí o svém záměru (nejedná se o jejich souhlas), závazná stanoviska dotčených orgánů, stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury a projektovou dokumentaci. Pokud žádost není úplná nebo nespĺňuje všechny požadavky, úřad usnesením rozhodne o provedení stavebního řízení.

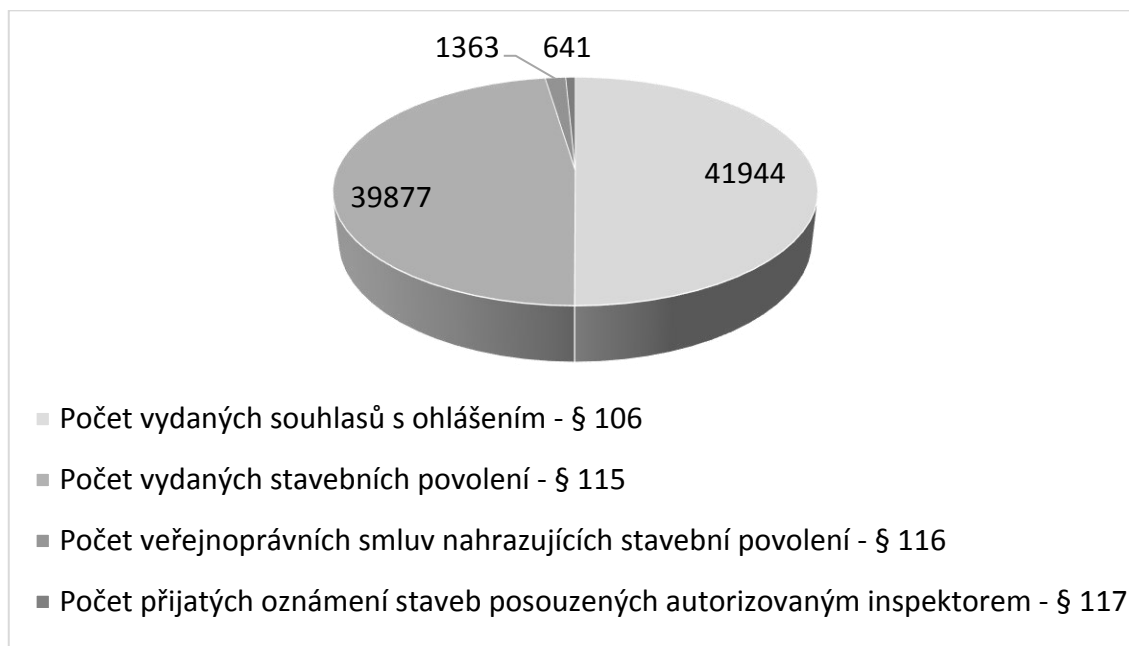
Graf. 14: Schéma procesu ohlášení stavby; vlastní úprava, čerpáno z [21] [22].



## 2.2.6 Správní akty stavebních úřadů v rámci stavebního řízení

O zastoupení jednotlivých úkonů v rámci stavebního řízení jednotlivých metod informuje následující graf.

Graf. 15: Poměr jednotlivých úkonů stavebního řízení; vlastní úprava, čerpáno z [20].



Nejvíce bylo v rámci stavebního řízení využito varianty ohlášení stavby (celkem 41 944) tj. více než polovina, následuje počet vydaných stavebních povolení (39 877) a v nepatrném podílu zaujímá část veřejnoprávních smluv (1 363) a staveb povolených autorizovanými inspektory (641) [20].

### **2.3 Analýza problémových oblastí územního a stavebního řízení v ČR**

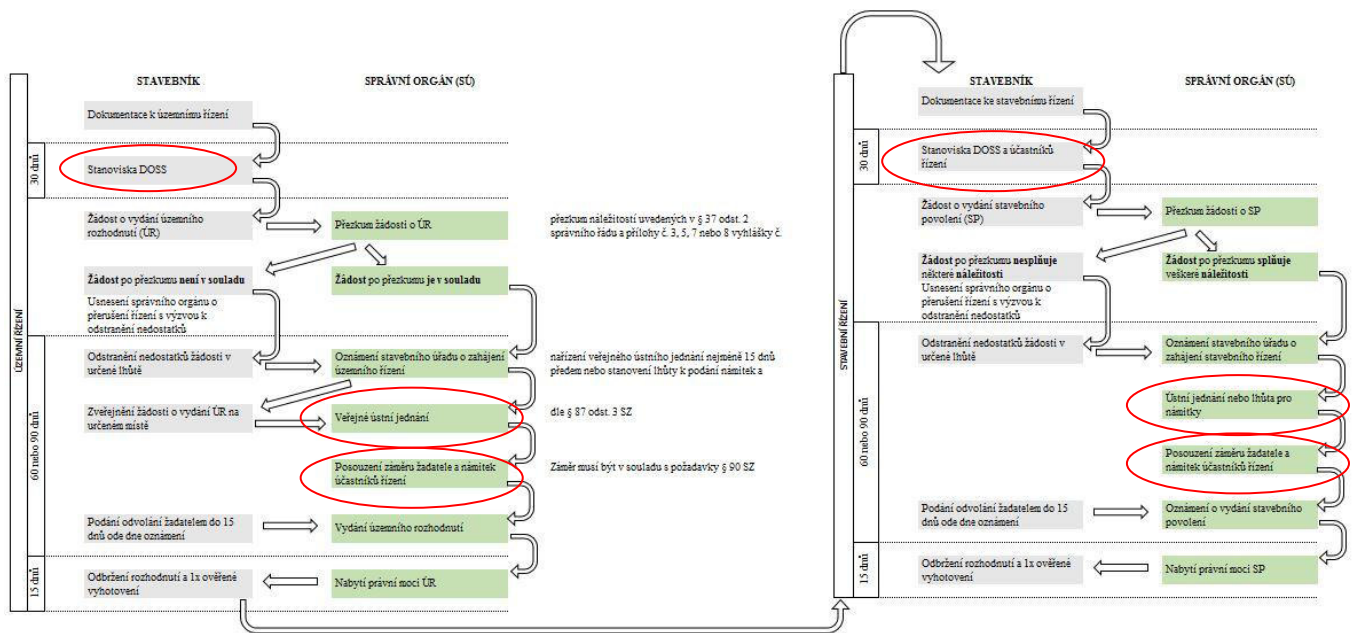
Na základě podrobné analýzy povolovacího procesu staveb a zejména stavebního a územního řízení je proveden závěr. Jsou nalezeny problematické pasáže povolovacího řízení v ČR. V rámci analýzy a porovnání vybraných zemích jsou tyto pasáže důkladněji analyzovány za účelem jejich možné aplikace do povolovacího procesu v ČR.

- opakovaná možnost vyjadřování účastníků v jednotlivých řízeních k totožnému záměru;
- absence elektronického podávání žádosti a nutnost dokládání dokumentů, které může správní orgán sám obstarat z informačních systémů veřejné správy;
- lhůty správních orgánů;
- stanoviska dotčených orgánů zajišťována stavebníkem a jejich duplikované požadování do jednotlivých řízení (stavebník musí dvakrát absolvovat třicetidenní lhůtu pro vyjádření).

V dále uvedeném grafu je znázorněn schématický postup průběhu územního a stavebního řízení. Červeně jsou zobrazeny vybrané problematické pasáže.

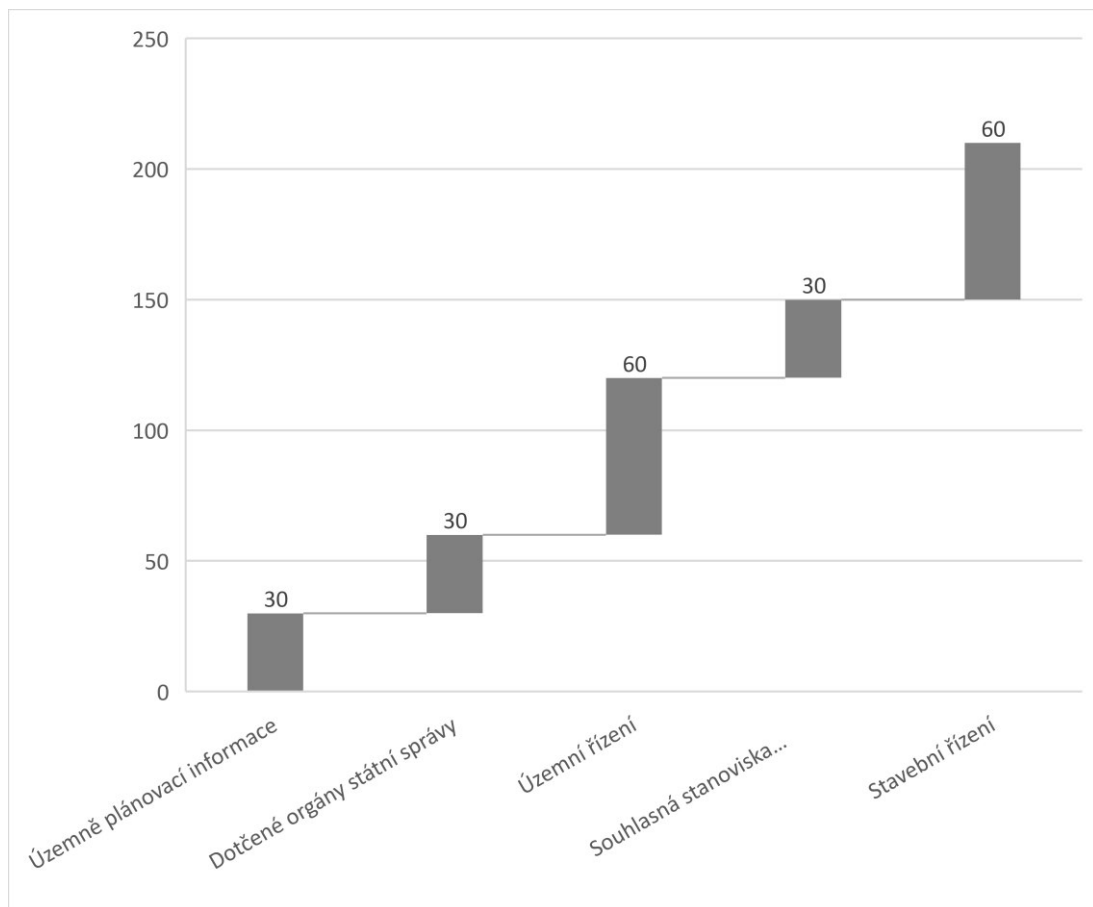


Graf. 16: Územní a stavební řízení; vlastní úprava.



Následující graf vypovídá o časové náročnosti povoloovacího procesu. V rámci usnadnění se neuvažuje s procesem EIA.

Graf. 17: Časová náročnost povoloovacího procesu; vlastní úprava.



Celková délka povoloovacího procesu je dle správních lhůt na minimálně 210 dnů.

## 2.4 Zjednodušené povolovací varianty staveb v ČR

Zjednodušující povolovací procesy lze využít v případě, kdy záměr splňuje požadavky uvedené ve stavebním zákoně. Stavby lze povolovat buď spojením obou řízení do jednoho nebo pouze jedním řízením anebo se nemusí povolovat žádným procesem.

### 2.4.1 Spojené povolovací řízení

Spojené řízení může stavební úřad spojit v případě, že se stavba nachází v místě, kde je schválen územní plán, neboť se předpokládá, že nic nebude bránit projednat umístění i povolení stavby společně. Podrobné podmínky pro možnost spojení obou stupňů jsou uvedeny v § 78 stavebního zákona. Postup upravuje § 96a (společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru). Úřady nemají formulář pro tuto variantu a žadatel musí podat zároveň žádost o umístění stavby tak i o povolení. Stavební úřad sám sloučí řízení do jednoho za předpokladu, že jsou dodány potřebné dokumenty k obou řízením. Jestliže se tak správní orgán rozhodne, vydá o tom usnesení. Dle § 91 odst. 2 stavebního zákona nelze vést spojené územní a stavební řízení v případě, že záměr vyžaduje posouzení vlivů stavby na životní prostředí. Správní orgán může sloučit pouze územní řízení se stavebním povolením nebo územní souhlas s ohlášením stavby. Výsledkem spojeného řízení je společné rozhodnutí obsahující dva oddělené výroky (jeden pro územní rozhodnutí, včetně podmínek pro umístění s rozhodnutím o námitkách účastníků a druhý pro stavební povolení, včetně stanovení podmínek pro provedení stavby případně jejího užívání a rozhodnutí o námitkách účastníků stavebního řízení).


### 2.4.2 Stavby vyžadující pouze jednostupňové řízení

První uvedenou variantou jsou **stavby nevyžadující územní řízení**. Stavební zákon v § 79 odst. 2 až 5 definuje tyto stavby. Jedná se o stavby např. skleníky do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky umístěné v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku bez podsklepení, nebo stavby do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené do 3 m nacházející se na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci. Pokud jsou tyto stavby, např. v památkové rezervaci, zóně či ochranném pásmu, nelze tuto výjimku využít.

Druhou variantou jednostupňového řízení jsou **stavby nevyžadující stavební řízení**. Takové stavby jsou opět vyjmenovány ve stavebním zákoně v § 103 odst. 1. Jedná se například o zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, mohou mít jedno podzemní podlaží.

Tuto problematiku upravuje příručka vydaná Ministerstvem pro místní rozvoj, která ke každému druhu stavby přiřazuje nutnost či absenci jednotlivých řízení viz obr. 1.

*Obr. 1: Ukázka procesu povolení stavby v závislosti na jejím druhu; převzato z [27].*

DRUH STAVBY	Příslušný § stavebního zákona	POSTUP	UMISŤOVÁNÍ STAVEB			POVOLOVÁNÍ STAVEB		UŽÍVÁNÍ STAVEB	
			Územně plánovací informace	Územní souhlas	Územní rozhodnutí	Ohlášení	Stavební povolení	Na základě oznámení o zahájení užívání stavby	Kolaudační souhlas
<b>BUDOVY</b>									
<b>podzemní stavby</b> do 300 m <sup>2</sup> zastavěné plochy a hloubky do 3 m, pokud nejsou vodním dílem	§ 104 odst. 2 písm. b)	3	<b>ANO</b>	NE	NE	<b>ANO</b>	NE	<b>ANO</b>	(ANO)
<b>nástavba</b> stavby pro bydlení a pro rekreaci při splnění podmínky do 150 m <sup>2</sup> zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažními a podkrovím	§ 104 odst. 2 písm. a)	3	<b>ANO</b>	NE	NE	<b>ANO</b>	NE	<b>ANO</b>	(ANO)
<b>nástavba</b> stavby pro bydlení a pro rekreaci při nesplnění podmínky nejvýše dvou nadzemních podlaží a podkroví				<b>ANO</b>	(ANO)	NE	<b>ANO</b>	<b>ANO</b>	(ANO)
<b>přístavba</b> stavby pro bydlení a pro rekreaci při splnění podmínky do 150 m <sup>2</sup> zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažními a podkrovím	§ 104 odst. 2 písm. a)	3	<b>ANO</b>	NE	NE	<b>ANO</b>	NE	<b>ANO</b>	(ANO)
<b>přístavba</b> stavby pro bydlení a pro rekreaci nad 150 m <sup>2</sup>				<b>ANO</b>	(ANO)	NE	<b>ANO</b>	<b>ANO</b>	(ANO)
<b>přístřešky</b> o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m <sup>2</sup> zastavěné plochy a do 4 m výšky, mohou mít jedno podzemní podlaží (realizovány jako přenosné a doba umístění na pozemku nepřesáhne 30 dnů v roce)	§ 103 odst. 1 písm. a) bod 6.	1		NE (nevztahuje se na kulturní památky)	NE (nevztahuje se na kulturní památky)	NE	NE	NE	NE
<b>přístřešky</b> o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m <sup>2</sup> zastavěné plochy a do 4 m výšky, mohou mít jedno podzemní podlaží, mohou mít jedno podzemní podlaží	§ 103 odst. 1 písm. a) bod 6.	2		<b>ANO</b>	(ANO)	NE	NE	NE	NE
<b>stavby</b> do 25 m <sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m	§ 104 odst. 2 písm. d)	3	<b>ANO</b>	NE	NE	<b>ANO</b>	NE	<b>ANO</b>	(ANO)
		5 varianta A		NE	<b>ANO</b>	<b>ANO</b> V územním rozhodnutí však může stavební úřad stanovit, že nebude vyžadovat ohlášení	NE	<b>ANO</b>	(ANO)
<b>stavby</b> do 300 m <sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky do 10 m, s výjimkou staveb pro bydlení, a haly do 1000 m <sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky do 15 m, pokud tyto stavby a haly budou nejvýše s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepené a dočasně na dobu nejdéle 3 let	§ 104 odst. 2 písm. c)	3	<b>ANO</b>	NE	NE	<b>ANO</b>	NE	<b>ANO</b>	(ANO)

### 2.4.3 Stavby nevyžadující povolovací proces

Zároveň územní souhlas ani územní rozhodnutí nevyžadují stavební úpravy nebo udržovací práce, které jsou taxativně vyjmenovány dle § 79 odst. 2 stavebního zákona. Jedná se například o stožáry pro vlajky do výšky 8 m, informační a reklamní zařízení do 0,6 m<sup>2</sup> apod. [28].

### **3 STAVEBNÍ A ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ DLE NOVELY ZÁKONA Č. 225/2017 Sb.**

K 1.1.2018 vstupuje v platnost novela stavebního zákona č. 225/2017 Sb., která novelizuje zákon č. 183/2006 Sb., včetně souvisejících zákonů a jeho novel. Tato novela přináší několik důležitých změn, které se týkají také stavebního a územního řízení. Níže jsou podrobně uvedeny změny, týkající se územního a stavebního řízení a stručně také chystané změny stavebního zákona.

#### **3.1.1 Koordinované povolovací řízení**

Nově zavedeným prvkem povolovacího procesu je možnost sloučení územního a stavebního řízení včetně případného procesu EIA do spojeného řízení tzv. společného povolení. Tento nově zavedený prvek se týká veškerých staveb v působnosti obecných stavebních úřadů.

Během tohoto jediného procesu stavební úřad vymezí pozemky pro realizaci stavby, stanoví podmínky pro umístění a případné podmínky pro užívání či stavbu. Toto řízení nahrazuje územní rozhodnutí a stavební povolení záměru (stavby povolované územním souhlasem a stavebním ohlášením lze povolovat společným řízením již v současném znění zákona č. 350/2012 Sb. viz. kapitola 2.4.1).

Lhůty pro vydání společného povolení jsou v jednoduchých případech 60 dnů, v případech složitějších 90 dnů. Platnost společného povolení je dva roky.

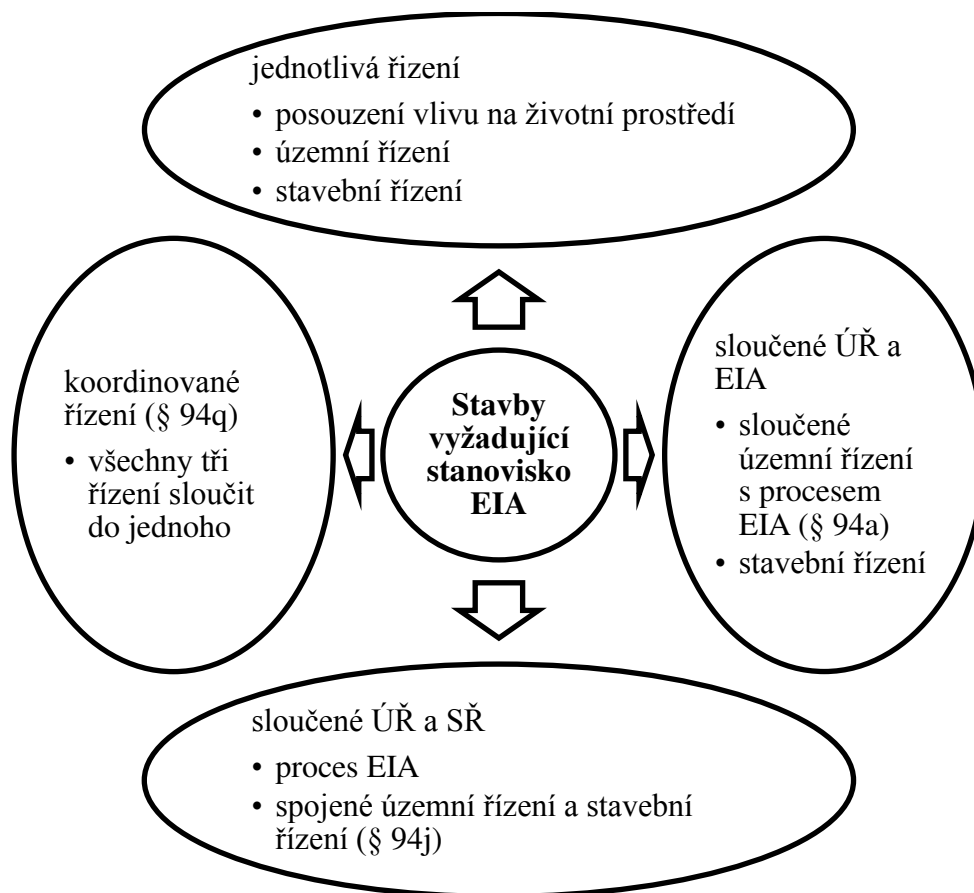
Účastníci řízení jsou nezměněni oproti stávajícím účastníkům v územním a stavebním řízením, tj. zpravidla stavebník, obec, na jejímž území se plánuje záměr, vlastník stavby a osoby jejichž vlastnická práva nebo jiná věcná práva k sousedním stavbám či pozemkům mohou být povolením přímo dotčena [29].

Spojením jednotlivých řízení se docílí odstranění duplicitních postupů (veškerá stanoviska, námitky a odvolání se budou řešit pouze jednou, tj. možnost přehlednějšího řízení). Spojení jednotlivých řízení nezavádí novela jako obligatorní, tj. nutný postup, stavebník tak může volit varianty na základě svého uvážení. Možnosti, z jakých může vybírat jsou závislé na tom, zda je záměr posuzován procesem EIA či nikoliv viz. obr. 2 a 3 [30].

- územní řízení spojené s posuzováním vlivů na životní prostředí;
- společné územní a stavební řízení;

- společné územní a stavební řízení s odděleným procesem EIA;
- koordinované řízení (spojení všech tří procesů do jediného).

Obr. 2: Povolovací varianty staveb vyžadujících stanovisko EIA.

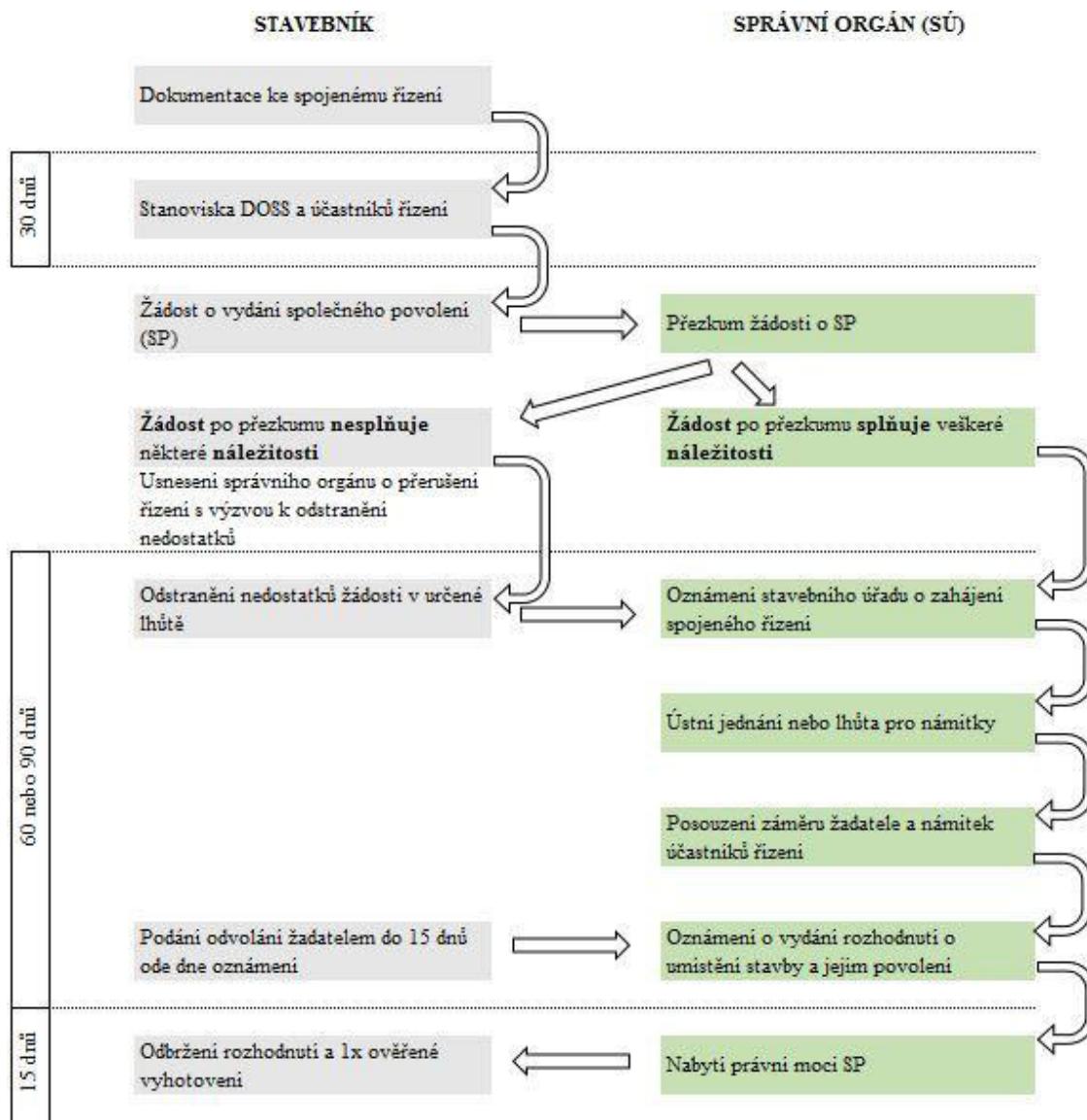


Obr. 3: Povolovací varianty staveb nevyžadující stanovisko EIA.



Novelou zákona může být délka povolovacího procesu zkrácena až o polovinu, neboť žadatel nebude muset dokládat a čekat na stanoviska dotčených orgánů současně dvakrát 30 dnů ale pouze jedenkrát 30 dnů. Totéž platí i o samotných řízeních [29].

Graf. 18: Spojené řízení zaváděné v novele zákona č. 2252017 Sb.



Další změnou týkající se povolování staveb je změna okruhů záměrů, které lze povolovat zjednodušeným řízením. Jedná se především o stavby určené k bydlení, kde nově bude možnost všechny rodinné domy bez ohledu na zastavěnou plochu povolit pouze na základě ohlášení. Ohlášení bude mít kratší lhůty (ze současných 30 dnů na 15 dnů). Důsledkem toho bude možnost stavět všechny rodinné domy svépomocí.

Novela zavádí princip povolování staveb na základě tzv. **souboru staveb**. Souborem stavby se rozumí stavba, která určuje účel výstavby souboru staveb. Vedlejší

stavbou v souboru staveb se rozumí stavba, která s hlavní stavbou svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní [31]. Dle ustanovení § 2 odst. 8 a 9 zákona č. 225/2017 se stanovuje hlavní stavba souboru staveb tím, že to je stavba, která určuje účel výstavby souboru staveb. Vedlejší stavby zabezpečují užitelnost stavby hlavní nebo doplňují její účel užívání.

Dle § 4 odst. 1 novely stavebního zákona by měly úřady přednostně využívat zjednodušující postupy a využívat novou úpravu souboru staveb (pokud je se stavbou hlavní předmětem žádosti nebo ohlášení soubor staveb, stavební úřad projedná všechny stavby v režimu hlavní stavby).

### **3.1.2 Ostatní zaváděné prvky novelou zákona č. 225/2017**

Dále novela zavádí několik prvků, z nichž ty nejdůležitější jsou následně popsány:

➤ **zjednodušení procesu tvorby územně plánovací dokumentace;**

Zkrácený proces se týká změn územně plánovací dokumentace. Jedná se o případy, kdy záměr stavby vyžaduje změnu územního plánu [32].

➤ **zkrácení lhůty pro soudní napadení územního plánu;**

Zkrácení lhůty pro možnost soudního napadení tzv. opatření obecné povahy<sup>6</sup> ze současných tří let na jeden rok. Formou opatření obecné povahy se vydávají územní plány, zásady územního rozvoje nebo také regulační plány a stavební uzávěry [32].

➤ **prodloužení lhůty pro pořízení nových územních plánů obcí a měst;**

Stávající stavební zákon všem obcím stanovoval povinnost vydat do roku 2020 nové územní plány ve formě současného stavebního zákona s tím, že neučiní-li tak, územní plány ztratí platnost. Termín je prodloužen do roku 2022. Praha nebo Brno prozatím územní plány nemají [32].

➤ **přenos pravomocí na speciální stavební úřady;**

Ve stávajícím povolovacím procesu místní stavební úřad vede u speciálních staveb územní řízení a speciální stavební úřad vede až stavební řízení. Díky spojení územního

---

<sup>6</sup> Konkrétně-abstraktně správní akt, který není ani právním předpisem ani správním rozhodnutím s konkrétně vymezeným předmětem a s obecně určenými adresáty [57].

a stavebního řízení u speciálních staveb povedou kompletní povolovací proces pouze speciální stavební úřady.

➤ **změna okruhu účastníků územního a stavebního řízení;**

Novela mění prostřednictvím § 70 zákona o ochraně přírody a krajiny okruh účastníků územního a stavebního řízení. Toto ustanovení umožňovalo doposud spolkům účast v územních a stavebních řízeních. Nově mohou být účastníky pouze těch řízení, která jsou dle zákona o ochraně přírody a krajiny, nikoliv řízení upravených ve stavebním zákoně.

➤ **změna posuzování souladu záměru s územním plánem;**

Nově k současným dotčeným orgánům přibývá orgán územního plánování. Ve svém stanovisku dle § 96b odst. 3 bude určovat, zda je záměr přípustný z hlediska souladu politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace či nikoliv. V současnosti posuzuje soulad územního plánu a záměru stavby stavební úřad v rámci územního řízení, v jehož rámci musí být rozhodnutí přezkoumatelně odůvodněno.

➤ **změny v možnostech přezkumu závazných stanovisek dotčených orgánů;**

Závazná stanoviska mají nově obsahovat jak závaznou část, tak odůvodnění, v němž mají být uvedeny důvody, o které se stanovisko opírá a podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil orgán při hodnocení. Tento prvek se snaží eliminovat stanoviska dotčených orgánů, které překračují jejich kompetenci.

➤ **změna procesu schválení užívání stavby;**

Dle stávající úpravy platí, že stavebník smí stavbu užívat buď na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo na základě kolaudačního souhlasu (vyjmenované stavby).

Novela ruší užívání stavby na základě oznámení, nově tak bude možnost užívat stavbu bez dalších aktů. U staveb, kde je nutný kolaudační souhlas, jsou zavedeny dva druhy aktů:

**Kolaudační souhlas** (nevede se samostatné řízení) povede správní orgán prioritně, pokud ovšem dojde k závěru, že žádost není úplná nebo nejsou splněny podmínky, usnese se o provedení kolaudačního řízení, jehož výsledkem je **kolaudační rozhodnutí** (vede se správní řízení s okruhem účastníků).

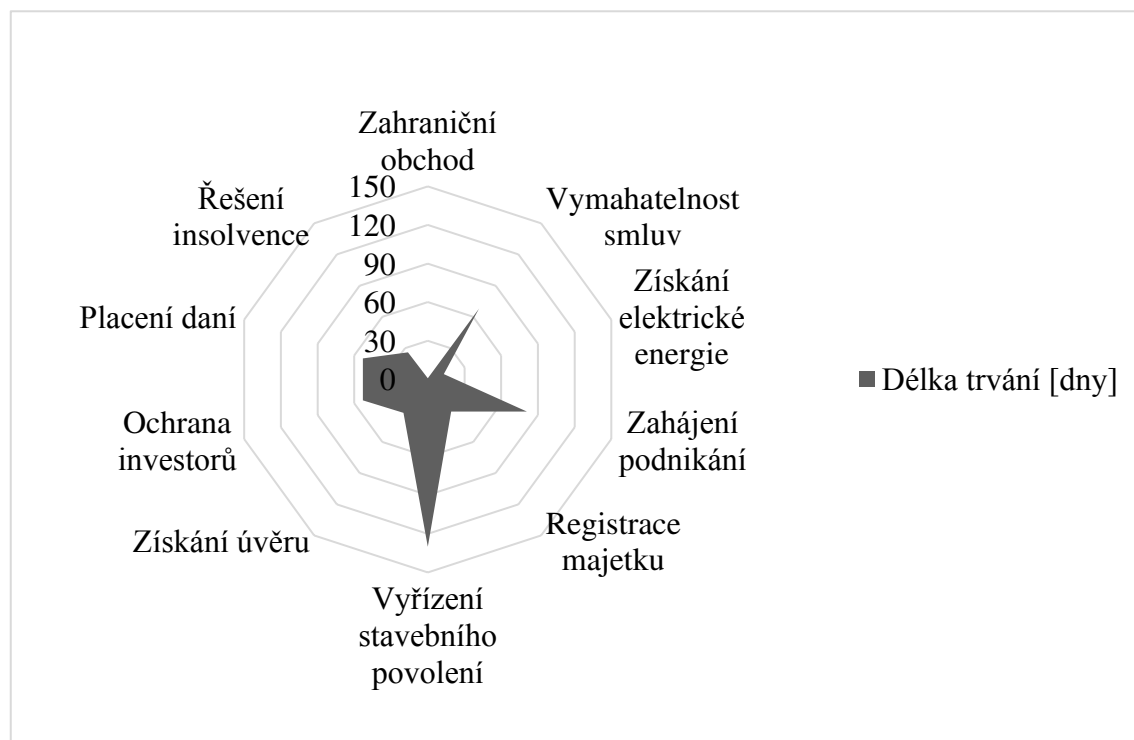


## 4 SROVNÁNÍ PROCESU ÚZEMNÍHO A STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ V ČR S PROCESY VE VYBRANÝCH STÁTECH EU

Na základě znalostí povolovacího procesu v ČR lze porovnávat a hledat zajímavé prvky stavebních a územních řízení v povolovacích procesech ve vybraných státech Evropské unie.

Analyzovány jsou celkem tři vybrané země. Základem výběru porovnávaných zemí je žebříček Doing Business Projekt, což je dlouhodobý projekt realizovaný Světovou Bankou sledující délku a náročnost povolovacích procesů ve všech zemích světa. Česká republika se v roce 2017 umístila v indikátoru stavebního povolení na 127 místě z celkových 190 světových ekonomik. Celkem se posuzuje 11 indikátorů, z nichž se celkově ČR umístila na 30 místě [33]. Délka vyřízení stavebního povolení je nejhorší ze všech indikátorů, a to velmi výrazně viz graf 19.

*Graf. 19: Umístění ČR v jednotlivých indikátorech dle žebříčku Doing Business; vytvořeno autorem; převzato z [33].*



Jednou z porovnávaných zemí je Dánsko, neboť obsadilo v tomto žebříčku první místo. Na základě této skutečnosti lze usuzovat, že tamní povolovací proces by měl být velmi efektivní. Dále je vybráno Německo, které se umístilo v indikátoru stavebního povolení na 24 místě a Anglie, která se umístila na 14 pozici.

## 4.1 Stavební a územní řízení v Dánsku

V Dánsku platí stavební zákon Bekendtgørelse af byggeloven z roku 2010. Tento stavební zákon se věnuje celému území Dánska a uznává zvláštní postavení hlavního města [42]. Povolovací proces v Dánsku je zajišťován samoobslužnou aplikací prostřednictvím elektronické podoby.

Za stavební legislativu v Dánsku je odpovědné tamní ministerstvo pro dopravu, stavebnictví a bydlení (Transport-, Bygnings-og Boligministeriet). V kompetenci tohoto ministerstva je zejména lodní, silniční, letecká a železniční doprava, územní plánování, regulace stavebnictví, státní budovy. Samotné ministerstvo má cca 140 zaměstnanců, státní orgány spadající pod toto ministerstvo mají přibližně 40 000 zaměstnanců [34].

### 4.1.1 Povolovací proces v Dánsku

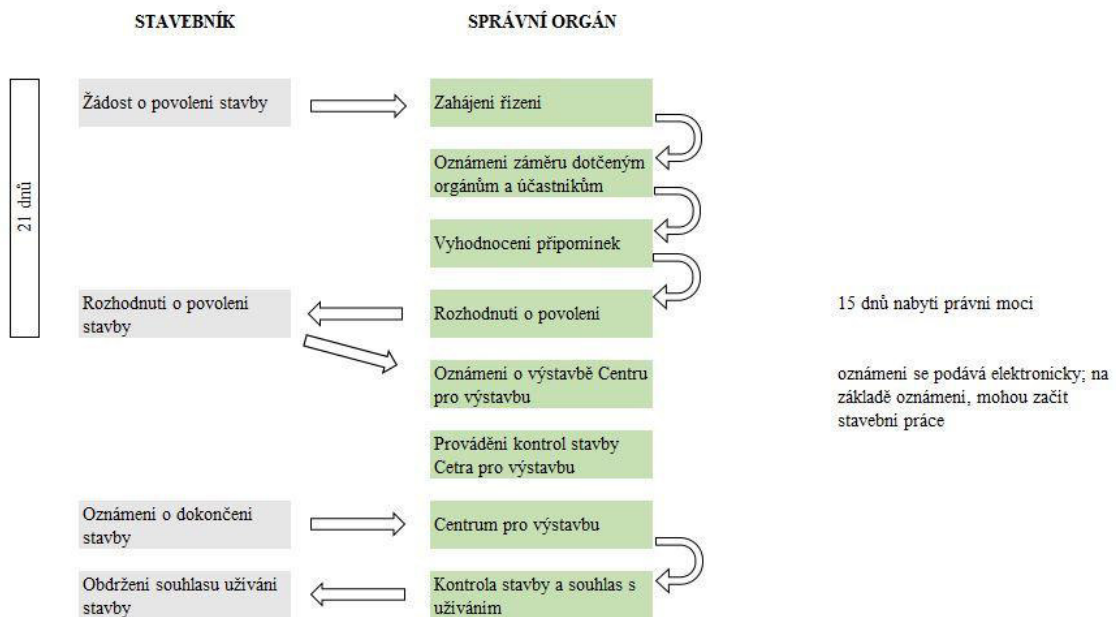
V Dánsku jsou dva základní orgány, které dohlížejí na průběh výstavbového projektu. Jedním z nich je stavební úřad, který povoluje stavbu v daném místě. Vede obdobu územního a stavebního řízení, informuje a komunikuje s dotčenými orgány a účastníky řízení. Druhým už pouze kontrolním orgánem je Centrum pro výstavbu. To na základě stavebníkovy oznámení kontroluje průběh stavby a povoluje její užívání. Nutno dodat, že stavebník s oběma orgány komunikuje elektronicky.

*Graf. 20: Státní orgány v Dánsku dohlížející na výstavbový projekt; vytvořeno autorem; čerpáno z [34].*



V Dánsku mají různé povolovací procesy pro jednotlivé druhy staveb, nicméně principiálně se nemění a mění se pouze lhůty a účastníci řízení. Základní princip je uveden v grafu 21. Tuto skutečnost stavebník pozná pouze na délce řízení nebo požadovaných dokumentech. Počet nutných interakcí (návštěv nebo úkonů) se z pohledu stavebníka nebo žadatele nemění.

Graf. 21: Schéma povolovacího procesu v Dánsku; vlastní úprava; čerpáno z [34].



Žádosti v oblasti stavebnictví se podávají elektronicky na webovém portálu <https://www.bygogmiljoe.dk/?myndighed=k101>. V rámci pochopení tamního povolovacího procesu je následně popsán nutný postup žádosti o povolení stavby. Pro modelový příklad je vybrána pozemní stavba charakteru rodinného domu.

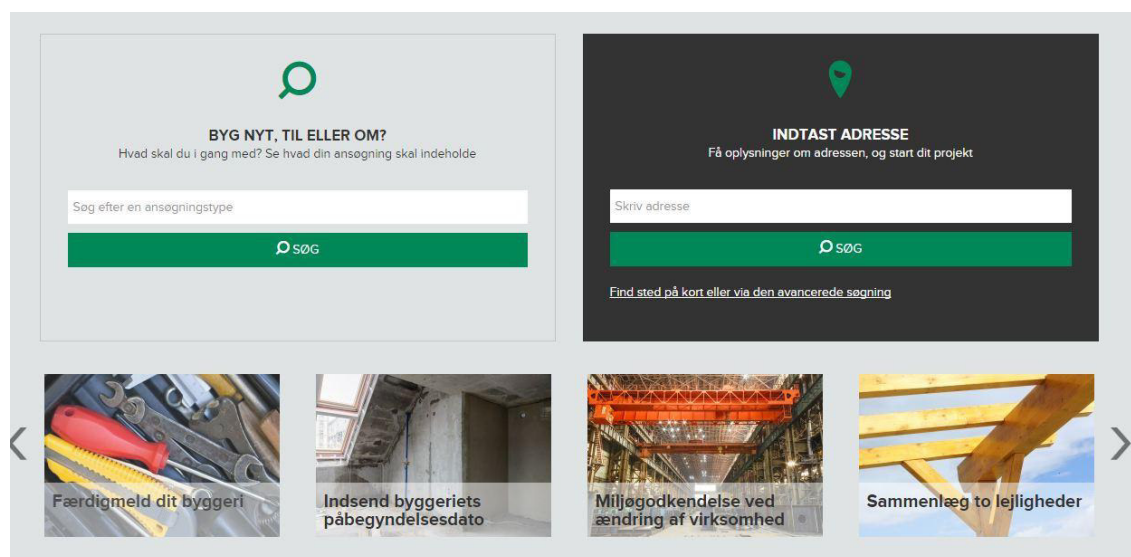
Stavebník na webovém portálu vybere z nabídky záměr, který plánuje realizovat. V nabídce jsou např. následující možnosti:

- spojení dvou bytů;
- environmentální požadavky na změnu využití objektu;
- prodloužení termínu zahájení stavby;
- oprava a údržba památkových objektů;
- bytové domy;
- rodinné domy;

- vnitřní opravy;
- poradenství v úsporách energií.

Výběrem některé z výše uvedených možností se stavebník dostává na další stránku (rozhodovací patro), kde lze upřesnit typ jeho záměru (např. dělení dle rozsahu). Vše je intuitivní a doplněné odpovídajícími obrázky.

Obr. 4: Varianty stavebních záměrů dostupné online v Dánsku; převzato z [35]



Na základě konkrétně vybrané varianty stavebního záměru se zobrazují podrobnější informace o záměru. Příslušná stránka odkazuje na paragrafy, kterými se řídí povolovací proces vybraného záměru a informuje o souvisejících dokumentech viz obr. 5.

Obr. 5: Doplnující informace o vybraném záměru; převzato z [36]



## Nybygning af rækkehus eller klyngehus med mere end to boliger samt nybygning af dobbelthus med kun to boliger

Ved rækkehus eller klyngehus forstås en bygning med mere end to boliger, som har lodrette skel (fx vægge) som adskillelse. Hvis du vil bygge et nyt rækkehus, så skal du vælge denne ansøgningstype.

Hvis du ikke vil bygge et rækkehus, men i stedet et dobbelthus, så skal du i stedet vælge denne ansøgningstype. Ved et dobbelthus forstås to boliger (og kun to boliger), der er bygget sammen, og har et fælles lodret skel (fx en væg) som adskillelse.

### Hvad skal du være særligt opmærksom på?

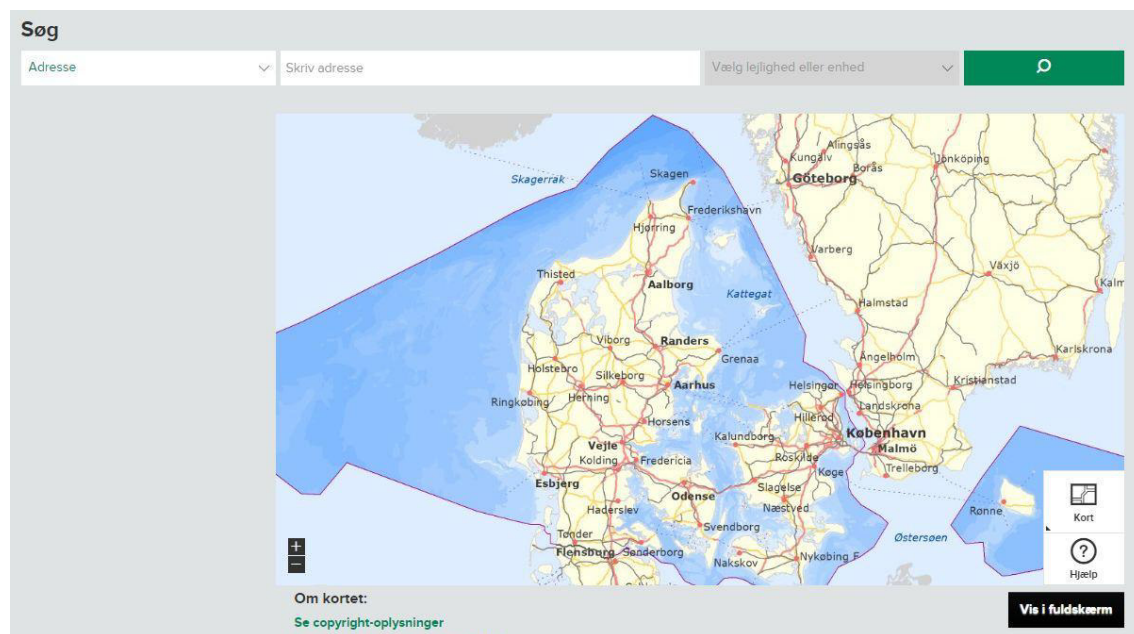
Hvis du vil opføre dobbelthus eller rækkehus på én ejendom/grund, så skal din ansøgning indeholde en redegørelse for, at huset anbringes sådan at hver bolig med tilhørende grund kan udstykkes til selvstændige grunde med adgang fra vej. Du kan læse mere om bestemmelserne for dette i Byggelovens § 10 A.

### Husk energien, når du bygger nyt

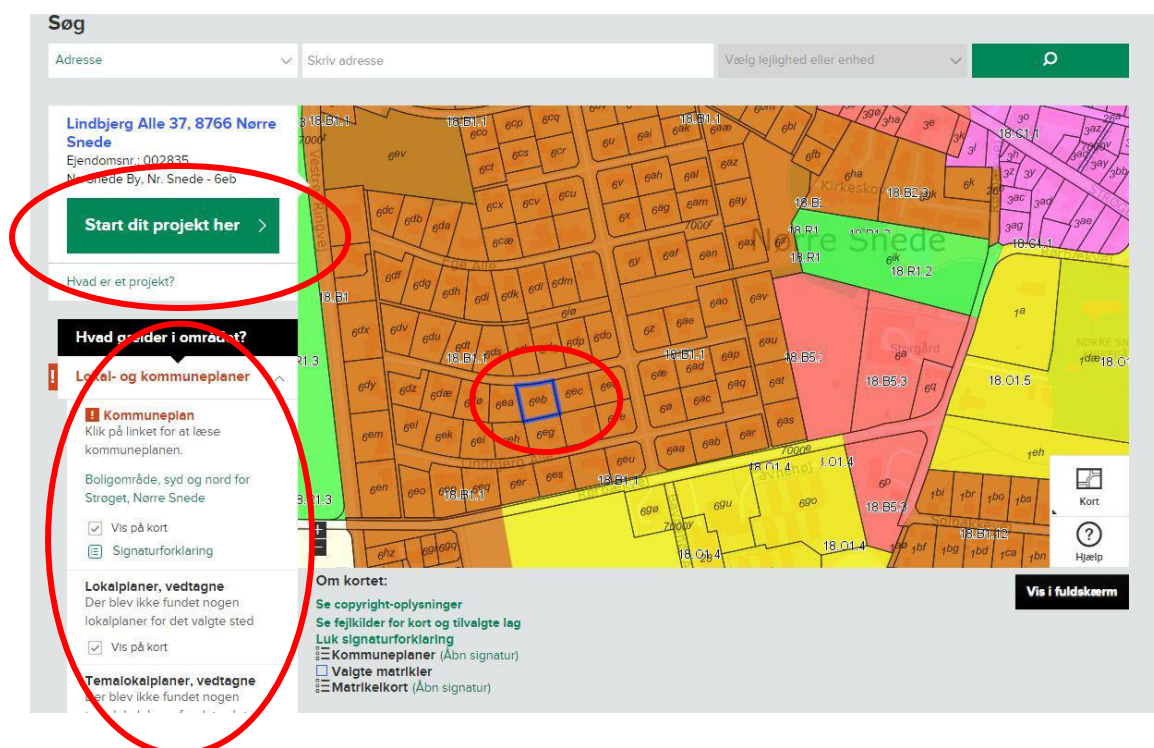
Det behøver ikke koste mere at bygge energivenligt. Tværtimod gør det dit nye hus mere værd og minimerer udgifterne til energi i hele husets levetid. På Energistyrelsens forbrugersite SparEnergi.dk kan du læse mere om, hvordan du sikrer, at dit nybyggede hus bliver energirigtigt.

Výběrem konkrétního záměru se zobrazí aplikace mapu Dánska. Mapa po přiblížení zobrazuje v celém Dánsku aktuální regulační plány, ochranná pásma, znečišťovatele území apod. Po výběru libovolné (v reálném případě konkrétní) lokality se zobrazí informace o daném území.

Obr. 6: Kompletní mapa Dánska informující o aktuálních regulačních plánech; převzato z [37].



Obr. 7: Regulační plán náhodně vybraného místa a možnost podání žádosti; převzato z [37].



V levé části obr. 7 se zobrazují dokumenty týkající se vybraného místa. Zobrazují se např. textové části regulačních plánů vztahených ke konkrétní lokalitě, ochranná pásma apod. Související dokumenty lze také stahovat. Pokud je stavební záměr v souladu s regulačním plánem (výběrem stavebního záměru z předešlých kroků, aplikace to pozná sama), lze následně jedním klikem zahájit oznámení záměru příslušnému orgánu viz. obr. 7.

Podoba textové části vybraného regulačního plánu je na obr. 8.

*Obr. 8: Regulační plán náhodně vybraného místa; převzato z [37].*

Plannr.: 18.B1.1	
Læs om kommuneplanrammer	
Plannavn:	Boligområde, syd og nord for Strøget, Nørre Snede
Distrikt:	Nørre Snede By
Generel anvendelse:	Boligområde
Specifik anvendelse:	Boligområde - Åben lav
Konkret anvendelse:	
Zonestatus:	Byzone
Fremtidig zonestatus:	Byzone
Bebyggelsesprocent:	30
Max. rumfang ift. grundarealet:	
Max. antal etager:	1.00
Max. bygningshøjde:	6.00
Mindst tilladte miljøklasse:	1
Maksimalt tilladte miljøklasse:	2
Rammetekst områdets anvendelse:	På den enkelte åben lav boligejendom må der indrettes højst én bolig.
Rammetekst bebyggelsens omfang og udformning:	
Rammetekst opholds- og friarealer:	Der skal udlægges et areal til udendørs opholds- og friareal der er mindst lige så stort som boligetagearealet.
Rammetekst miljøforhold:	
Rammetekst infrastruktur:	Der skal udlægges 2 p-pladser pr. bolig. Parkering skal foregå på egen grund.
Rammetekst zonenotat:	
Rammetekst lokalplaner :	
Rammetekst notater:	Grundstørrelsen skal være mindst 700 m <sup>2</sup> .
Forslagsdato:	20170424
Vedtagelsesdato:	20170911
Ikrafttrædelsesdato:	20170927
Planid:	3694402
Kommuneplan id:	3684462



V online aplikaci se nahrává projektová dokumentace související se záměrem, komunikuje se s příslušným stavebním úřadem viz obr. 9. Součástí žádosti jsou obdobné dokumenty jako v ČR např. projektová dokumentace stavby prokazující celkový objem, posouzení dopadu stavby na životní prostředí, vzhled objektu, informace o účelu objektu, informace o velikosti pozemku, výškách a vzdálenostech sousedních hranic pozemků nebo okolních budov, informace o požární ochraně apod.

Místní stavební úřad zpracuje žádost a zkontroluje přiloženou dokumentaci. Pokud je záměr v souladu s místními plány, nevede se územní řízení. Stavební úřad zkoumá

zejména soulad záměru s regulačním plánem. Automaticky aplikace informuje dotčené orgány a účastníky řízení o záměru stavby. Dotčené orgány na základě automatického obdržení žádosti zkontrolují záměr a podají zpět skrze tuto aplikaci své vyjádření. Účastníci řízení (vlastníci sousedních nemovitostí jsou informováni také stavebním úřadem skrze online aplikaci). Stavební úřad vyhodnotí vyjádření dotčených orgánů a případné námítky ostatních účastníků řízení a na jejím základě vydá vyjádření ohledně stavby. V případě nenalezení skutečností bránící stavbě, stavbu povolí. [38] [39].

*Obr. 9: Oznámení záměru stavebnímu úřadu online službou v Dánsku; převzato z [37].*

Her kan du se dine valgte ansøgningstyper fordelt på bygge- og miljøsejler.  
Du skal nu udfylde dokumentationen under hver ansøgning, før du kan indsende den.  
Tryk på 'Udfyld'.

**Projekt: Lindbjerg Alle 37, 8766 Nørre Snede**  
1 ansøgning

[Redigér ansøgningstyper](#)

**ANSØGNING FOR ØVRIG BEBYGGELSE**

**Indvendig ombygning i etageboligenhed over 150 m<sup>2</sup>**  
Lindbjerg Alle 37, 8766 Nørre Snede

Du har udfyldt 0 ud af 4 obligatoriske dokumentationskrav

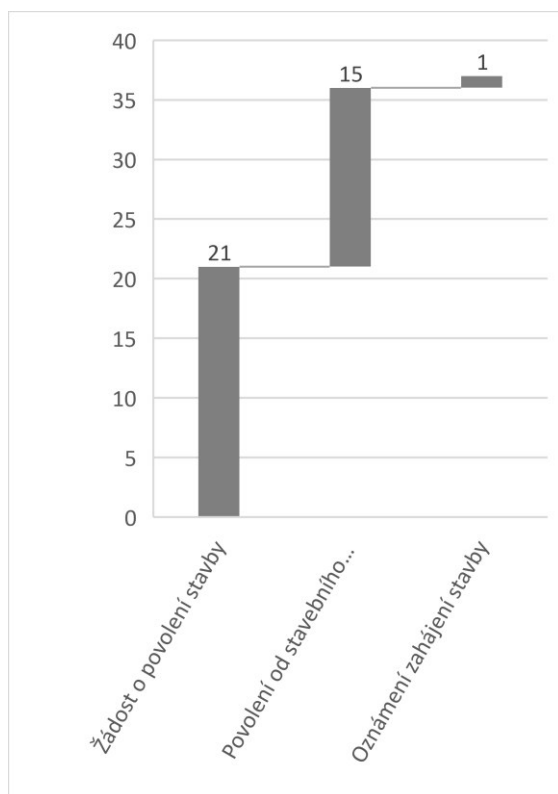
**Status:** Ikke indsendt klædte  
**Myndighed:** Ikast-Brande Kommune

[Udfyld](#)

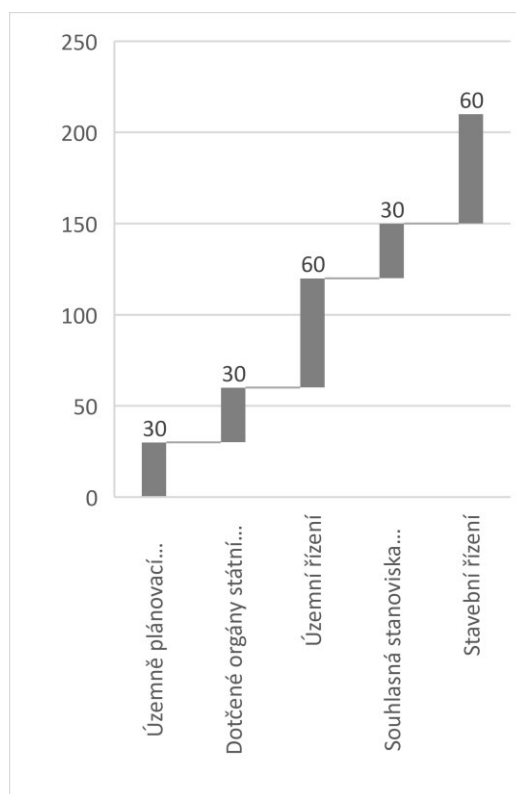
#### 4.1.2 Srovnání stavebního a územního řízení v Dánsku s ČR

Zákony týkající se povolovacího procesu staveb jsou snadno pochopitelným způsobem vysvětleny na webovém portálu místní správy týkající se stavebnictví. V rámci pochopení povolovacího procesu v Dánsku bylo online aplikací zažádáno o povolení stavby.

Obr. 10: Povolovací proces v Dánsku



Obr. 11: Povolovací proces v ČR



**Počet procedur** nutných k zajištění povolení stavby v Dánsku jsou 3 viz obr. 10. Navíc všechny tyto procedury lze zařídit online! V ČR je tento počet mnohonásobně vyšší zejména díky stanoviskům dotčených orgánů. Tato skutečnost je dána tím, že v Dánsku dotčené orgány zajistí sám stavební úřad a vše v elektronické podobě. S touto skutečností také souvisí **délka povolovacího procesu**, která je v Dánsku odhadována o 170 dnů kratší než v ČR.

Dle [40] činí **náklady** na povolení stavby 134 232 DKK tj. 460 416 Kč [41]. V ČR se dle [42] tyto náklady u srovnatelného záměru odhadují na cca 50 000 Kč. Po převodu kupní síly jednotlivých měn je zjištěno, že v Dánsku jsou tyto náklady 1,4 % a v ČR 0,2 %<sup>7</sup>. Co se týče nákladů, efektivita povolovacího procesu stavby v Dánsku je nejspíš vykoupena mnohonásobně vyšší cenou.

<sup>7</sup> V každé zemi je vynásobena průměrná hrubá roční mzda 50-ti násobkem a výsledek je vydělen nominálními náklady na povolení stavby. Metodika dle [58].



### 4.1.3 Vybrané prvky stavebního a územního řízení v Dánsku

Aniž by bylo nutné důkladně pročítat místní stavební zákon, byl zjištěn postup povolení stavby. Online na jediném webovém portálu bez znalostí dánštiny s pomocí slovníku a intuice. Skutečný rozdíl oproti povolovacímu řízení v ČR.

Myšlenky analýzy povolovacího procesu Dánska, které by mohly v ČR zefektivnit povolovací proces:

➤ **zajištění stanovisek dotčených orgánů a účastníků stavebním úřadem;**

Stavební úřad na základě své činnosti by zajišťoval stanoviska dotčených orgánů. Na základě toho by jistě musel důkladně zvažovat, jaká stanoviska jsou nutná a jaká ne.

➤ **rozdělení kontrolní a povolovací činnosti stavebních úřadů;**

Rozdělením kompetencí by se mohla snížit stávající zátěž stavebních úřadů právě např. pro případné jednání s dotčenými orgány a účastníky řízení.

➤ **změna kompetencí ministerstev a zřízení jednotného ministerstva;**

Velmi náročná, nicméně jistě prospěšná změna současného systému se zřízením samostatného ministerstva pro stavebnictví. Ministerstvo stavebnictví bylo určitou dobu na českém území zřizováno, bohužel bylo zrušeno.

➤ **vyšší četnost pořizování regulačních plánů;**

Zákon udává nutnost pořídit územní plány všem obcím do roku 2020 dle stávajícího zákona. Zákon č. 225/2017 Sb. tento termín prodloužil do roku 2022. Legislativní úpravou zavádět nutnost pořizování regulačních plánů a zřízení jednotné mapy, kde by se územní a regulační plány měst zveřejňovaly. Spojení tohoto prvku, např. s katastrální mapou, by jistě mohlo být prospěšné.

➤ **elektronické podávání žádosti a sjednocení souvisejících agend.**

Zajišťování dokumentů z informačních systémů veřejné správy a zřízení online kontaktních míst pro podání žádostí. Jednotný portál, kde by automaticky dle povahy byla žádost rozesílána dotčeným orgánům.

## 4.2 Stavební a územní řízení v Německu

Další porovnávanou zemí je Německo, neboť se jedná o největšího obchodního partnera ČR (podíl celkového zahraničního obrátu ČR s Německem je ve výši 28,6 % a na obrátu se sousedními státy se podílí dokonce 61,5%) [43]. Také se jedná o ekonomicky velmi vyspělou sousední zemi ČR, od které se místní zákonodárny sbor mnohdy inspiruje osvědčenými prvky nebo procesy legislativy.

### 4.2.1 Povolovací proces v Německu

Stavební řízení v Německu spadá pod Spolkové ministerstvo pro životní prostředí, výstavbu a jadernou bezpečnost. Stavební produkce v Německu v roce 2013 činila 313,6 mld. EUR a zaměstnávala přibližně 1,9 mil zaměstnanců. Více než polovinu tvorby hrubého fixního kapitálu představovaly investice do staveb [44].

V Německu na nejvyšší úrovni platí stavební zákon Baugesetzbuch (BauGB). Tento zákon doplňuje ještě vyhláška o využití staveb (Baunutzungsverordnung), která upravuje využití a klasifikaci pozemků. Každá spolková země má ještě svůj vlastní stavební zákon, který je výše uvedenému zákonu a vyhlášce podřízen. Veškeré stavební právo Spolkové republiky Německa je dostupné na webovém portálu České Společnosti pro stavební právo [45].

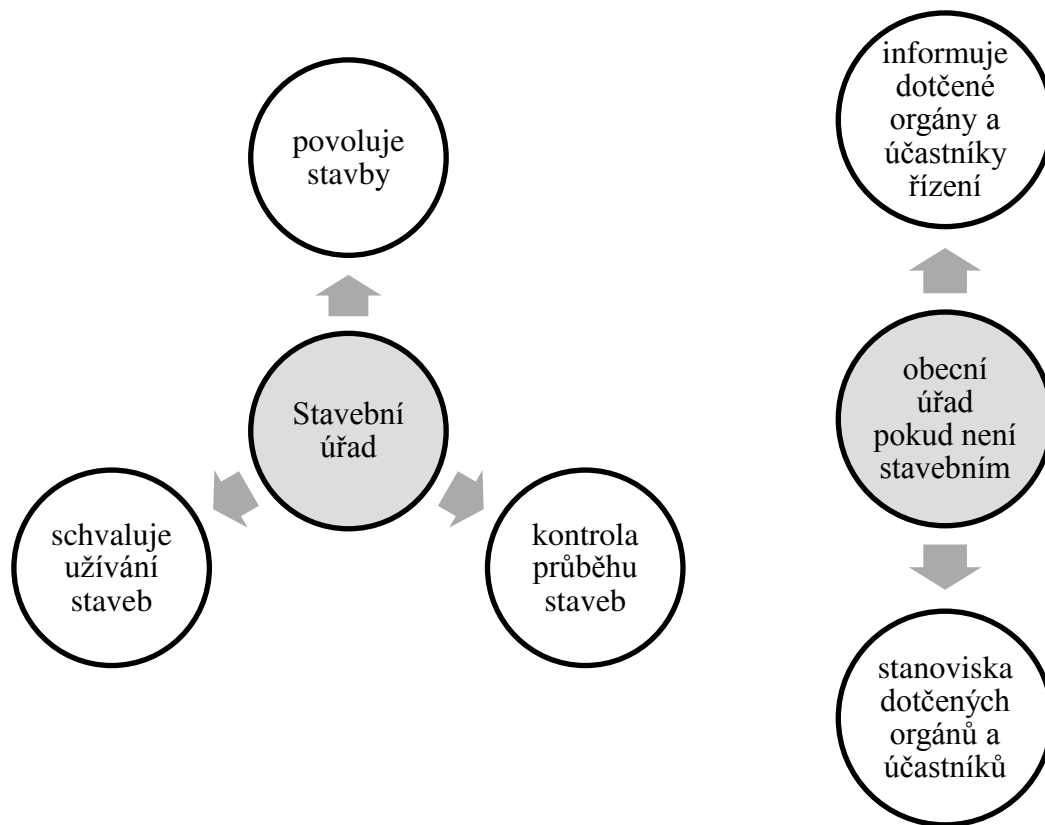
V rámci pozemních staveb existuje v Německu 5 kategorií, na jejichž typu je závislé povolovací řízení. Jedná se o následující kategorie:

- I. kategorie – samostatně stojící budovy s výškou do 7 m a maximálně 2 funkčními jednotkami a max. 400 m<sup>2</sup>;
- II. kategorie – samostatně stojící budovy s výškou do 7 m a maximálně 2 funkčními jednotkami a více než 400 m<sup>2</sup> užitné plochy;
- III. kategorie – ostatní budovy výšky do 7 m;
- IV. kategorie – budovy o výšce do 13 m jejich funkční jednotky nepřesahují 400 m<sup>2</sup>;
- V. kategorie – ostatní pozemní budovy [46].

Pokud je začlenění sporné, nebo si jím stavební úřad není jist, požádá soud o začlenění. Tento postup je využíván poměrně často [47].

Příslušné stavební úřady povolují stavby, vedou povolovací řízení a také kontrolují průběh stavby včetně schvalování jejich užívání.

Graf. 22: Orgány podílející se v Německu na povolovacím procesu; vytvořeno autorem; čerpáno z [46].



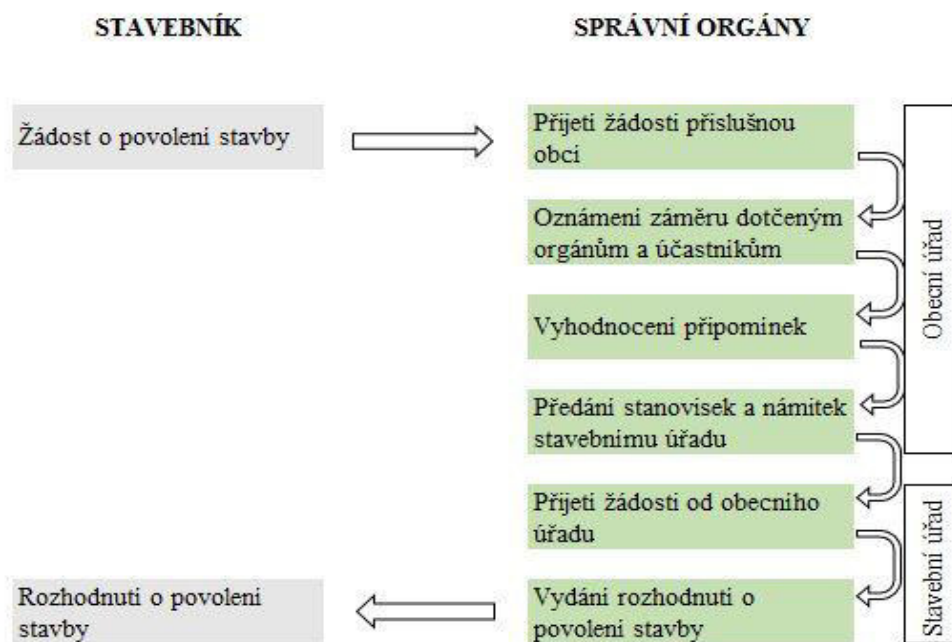
Žádost se podává jednotným formulářem na příslušnou obec. Spolu s žádostí se podává projektová dokumentace, topografický průzkum pozemku, technické posouzení objektu statikem, technické informace o spalovacích zařízeních, dotazník pro statistické hodnoty apod. Pokud obec není stavebním úřadem, předkládá se žádost ve třech vyhotoveních, jinak pouze ve dvou [46].

Úřad předá žádost dalším oddělením a dotčeným orgánům (požární bezpečnost, odbor územního plánování, odbor životního prostředí, památková péče apod.). Informuje také vlastníky sousedních nemovitostí do 5 dnů od obdržení žádosti. Vlastníci sousedních nemovitostí mohou vznášet do 4 týdnů námitky a dotčené orgány svá stanoviska. Obec předá případné námitky a stanoviska stavebnímu úřadu do dané lhůty závislé na kategorii objektu [48] [46].

Stavební úřad přijaté dokumenty od obce posoudí. Pokud na základě popsaného řízení stavební úřad neshledá žádné rozpory, vydá rozhodnutí o povolení stavby [48].

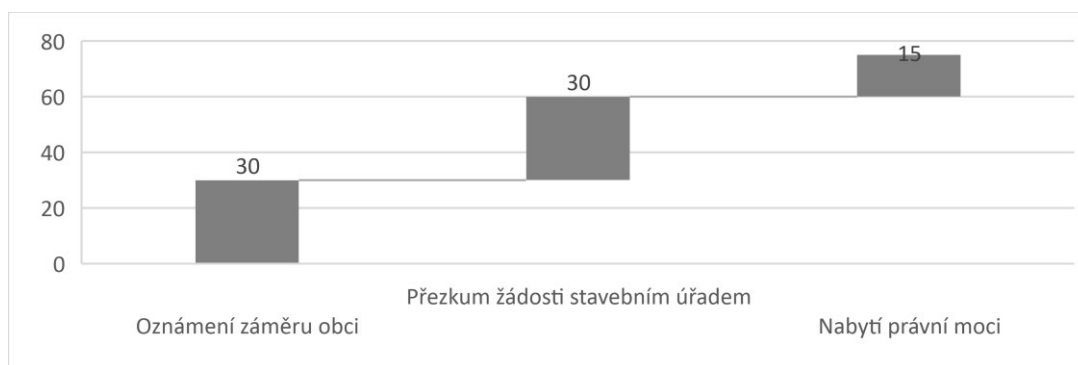
V Německu stejně jako v ČR je řízení rozděleno do dvou fází (územní a stavební řízení). Pokud je záměr **v souladu s regulačním plánem**, je stavba umístěna a nezbytným předpokladem je pouze získání stavebního povolení. V tomto případě stavebník ještě před žádostí o stavební povolení zjišťuje, zda projekt splňuje všechny předpoklady, tj. územní šetření (tzv. Bauvoranfrage) [49].

Graf. 23: Povolovací proces v Německu; vlastní úprava; čerpáno z [49].



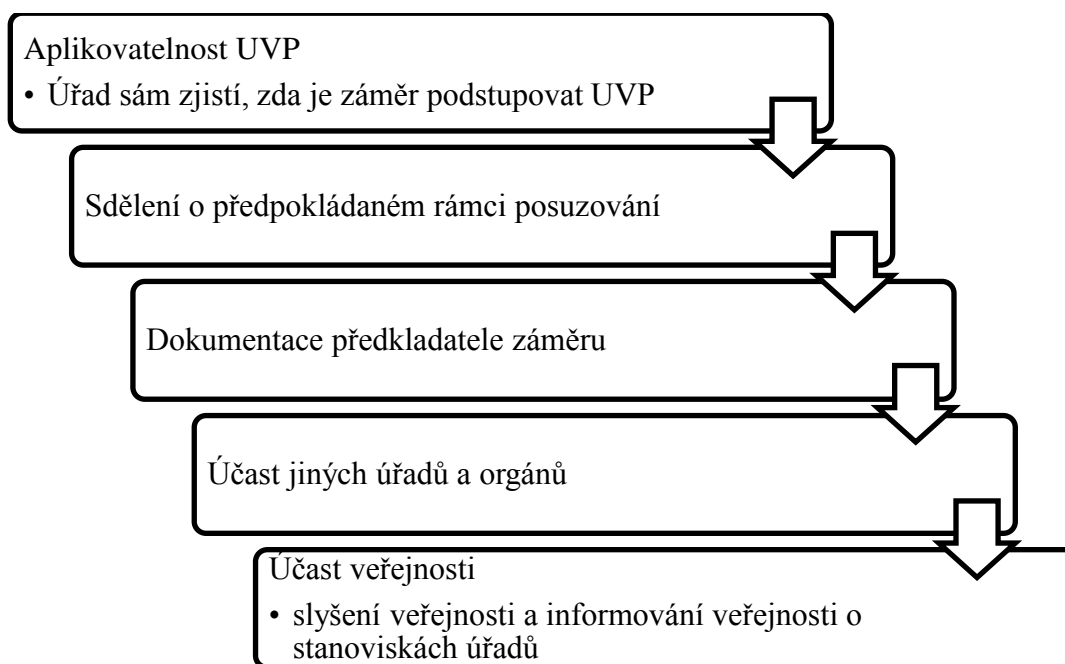
Délka správních lhůt je určena § 54 Fristen im Genehmigungsverfahren, gemeindliches Einvernehmen (termíny ve schvalovacím procesu). Stavební úřad je povinen do 10 pracovních dnů zkontrolovat úplnost žádosti. Do 4 týdnů mají účastníci řízení lhůtu se vyjádřit k záměru (tj. doba pro zpracování obecního úřadu). Do 30 dnů musí stavební úřad žádost přezkoumat a vydat rozhodnutí. Celková délka povolovacího procesu je odhadována na 75 dnů [49]. Jednotlivé lhůty jsou zde uvedeny pouze schematicky, neboť mohou být v každé spolkové zemi odlišné.

Graf. 24: Délka povolovacího procesu v Německu; vlastní úprava; čerpáno z [49].



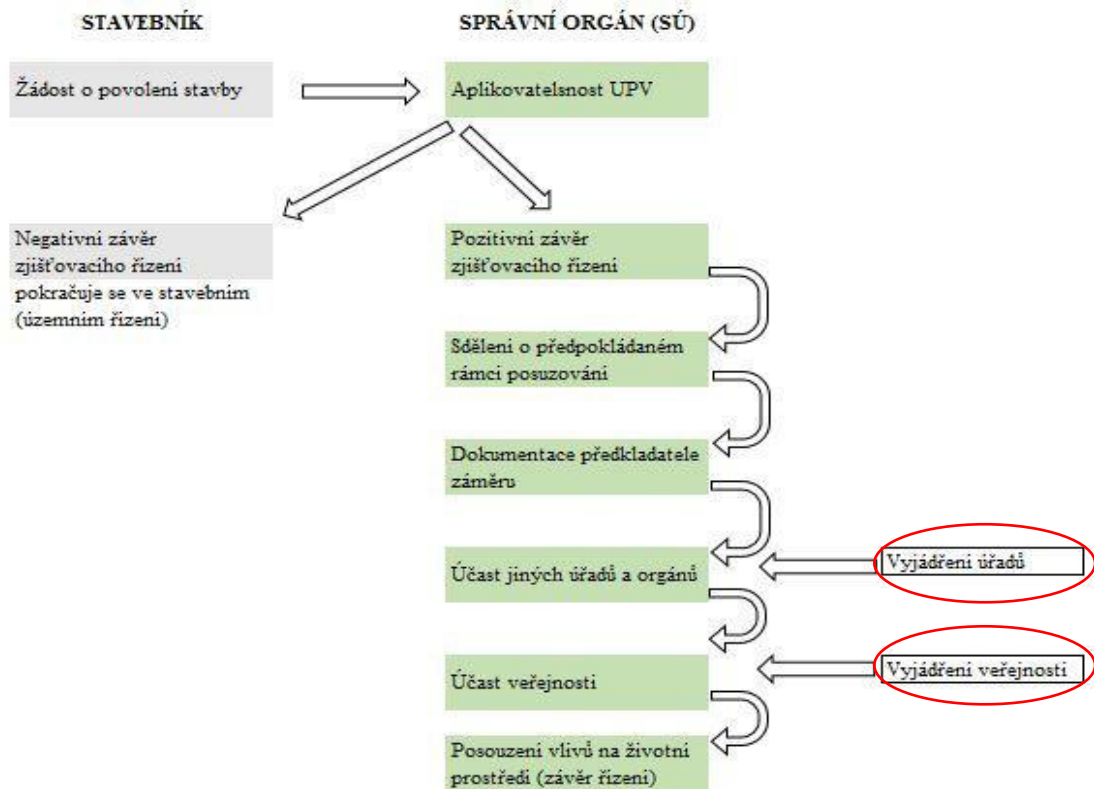
Proces EIA je veden jako součást stavebního řízení a je součástí jediného rozhodnutí o povolení stavby. Proces je veden odlišným způsobem, než je tomu v ČR. Níže je uvedeno schéma procesu EIA v Německu. V Německu je používána zkratka (UVP – Umweltverträglichkeitsprüfung) [50].

Graf. 25: Schéma procesu EIA v Německu; vlastní úprava, čerpáno z [50].



Veřejnost se v Německu účastní procesu pouze jednou viz graf č. 26. Je k zamyšlení, zda díky mnohačetnému vyjádření veřejnosti v ČR není proces EIA spíše komplikovaným prvkem povolovacího procesu než skutečným nástrojem ochrany přírody.

Graf. 26: Proces EIA v Německu; vlastní úprava, čerpáno z [50].



#### 4.2.2 Vybrané prvky stavebního a územního řízení v Německu

Základní pochopení povolovacího mechanismu staveb je obtížnější, než je tomu v Dánsku. Mnohem více se podobá povolovacímu procesu České republiky.

Myšlenky z analýzy povolovacího procesu Německa, které by mohly v ČR zefektivnit povolovací proces:

- **pověření obcí za účelem zajištění stanovisek dotčených orgánů ke stavebnímu záměru;**

Varianta, která by nepřenesla tíhu vyjadřování na stavební úřady, ale na samotné obce. Možná obdoba stávajícího koordinovaného stanoviska, které by ovšem mělo působnost veškerých dotčených orgánů.

- **částečné omezení možnosti vstupování do procesu EIA a jeho zefektivnění za účelem ochrany přírody, a nikoliv prodlužování povolování výstavbových projektů viz graf č. 26. Jediné vyjadřování veřejnosti a dotčených orgánů v Německu může být účelnější a zkracující tento proces oproti trojnásobnému vstupu účastníků řízení v ČR.**

### 4.3 Stavební a územní řízení v Anglii

Poslední zemí, kde je analyzován povolovací proces, je Anglie. Tato země je vybrána z toho důvodu, že disponuje systémem, který výborně přenáší státní sféru do soukromého sektoru v povolovacím řízení prostřednictvím autorizovaných inspektorů. Výběrem Anglie jako porovnávané země jsou opomenuty politické skutečnosti ohledně vystoupení země z EU, neboť země je i přes aktivaci článku 50 stále členem EU [51].

#### 4.3.1 Povolovací proces v Anglii

V Anglii platí stavební zákon z roku 1984 (Building Act 1984).

**Územní plánování** v Anglii je zjištěno několika úrovněmi. Nejvyšší úroveň je tvořena tzv. Národním rámcem územního plánování (National Planning Policy Framework) z roku 2012. Veškerá výstavba musí být v souladu s tímto dokumentem. Jedná se spíše o strategický prostředek zajišťující obecný rámec rozvoje státu. Další úrovní územního plánování jsou plány městských čtvrtí nebo obcí (obdobu územních plánů v ČR). Změny územního plánu nejsou obvyklé a nastávají pouze v případě, kdy dochází ke změně národního rámce územního plánování, proto developeři nejsou iniciováni ke změnám v územních plánech, ale mají pouze určitou roli v procesu jeho přijímání. Nejnižší úrovní jsou tzv. plány sousedství (neighbourhood plans), které vydávají jednotlivé čtvrtě v souladu s nadřazenými dokumenty (totožné s regulačními plány v ČR).

Před podáním žádosti o povolení stavby musí tamní žadatelé zajistit stanoviska dotčených orgánů. Žádost lze podávat elektronickou cestou, která je následně schematicky vysvětlena.

Na obr. 12 je zobrazena stránka tamní vlády celého stavebnictví, kde jsou nabízeny možnosti, které jsou potřebné k zajišťování funkce celého odvětví, jedná se např. o odvolání proti rozhodnutí, námítka, podávání žádostí o povolení stavby apod. Výběrem konkrétní nabízené možnosti (v tomto případě povolení stavby) se zobrazí aplikace, pomocí které lze podávat žádosti o povolení stavby online.

Obr. 12: Webový portál v Anglii spojený se stavebnictvím; převzato z [52].

Home > Housing and local services

Benefits

Births, deaths, and care

Business and s

Childcare and

Citizenship and UK

Crime, Justice

Disabled peop

Driving and tra

Education and

Employing peo

Environment a countryside

**Housing and local services**

Money and tax

Passports, travel abroad

**Housing and local services**

**Being a landlord and renting out a room**  
Includes tenancy agreements, deposit protection scheme and evicting tenants

**Council Tax**  
Includes council tax appeals, bands, discounts and reductions

**Council housing and housing association**  
Includes Right to Buy, shared ownership and getting repairs

**Household energy**  
Includes grants, energy saving and renewable energy for your home

**Local councils and services**  
Find and access local services

**Noise, neighbours, pets and pests**

**Planning permission and building regulations**

**A to Z**

- [Appeal a decision about a lawful development certificate](#)
- [Appeal a decision about a tree preservation order](#)
- [Appeal a decision about consent to display an advertisement](#)
- [Appeal a hedgerow notice](#)
- [Appeal a householder planning decision](#)
- [Appeal a listed building consent decision](#)
- [Appeal a minor commercial development decision](#)
- [Appeal a planning decision](#)
- [Appeal a right of way decision](#)
- [Appeal an enforcement notice](#)

Obr. 13: Webový portál pro podávání žádosti o povolení stavby; převzato z [52]

## Building regulations approval

- [When you need approval](#)
- [When you don't need approval](#)
- [Use a competent person scheme](#)
- [How to apply](#)
- [Appeals and determinations](#)

**4. How to apply**

Contact a 'building control body' (BCB) to check the building regulations or apply for approval.

There are different rules in [Scotland](#) and [Northern Ireland](#).

**Where to apply**

There are 2 types of BCB. It's up to you which you use.

**Local authority BCBs**

You can [apply for approval from your council](#).

**Private BCBs**

You can [apply through a private approved inspector](#).

They'll tell your local authority about the work. This is called giving an 'initial notice'.

**Planning permission and building regulations**

[Search the register of planning decisions](#)

[More](#)

**Elsewhere on the web**

[Submit-a-Plan national portal for building control applications](#)



Místní stavební úřady se nazývají BCB (building control body). Žadatel si může vybrat z variant, kterými lze povolit jeho stavební záměr. V nabídce je povolení stavby stavebním úřadem (pomocí státního sektoru) nebo pomocí autorizovaných inspektorů (privátní varianta). Následně je popisována varianta výběru povolení stavby státním orgánem BCB.

Obr. 14: Aplikace podání žádosti o povolení stavby; převzato z [52].

The screenshot shows the 'Applications' section of the Planning Portal. At the top, there is a navigation bar with the 'PLANNING PORTAL' logo and an advertisement for Travis Perkins. Below the navigation bar, there is a main heading 'Applications' and a sub-heading 'Applications'. The main content area is divided into two columns: 'Planning applications' and 'Building control applications'. The 'Planning applications' column contains a blue header, a paragraph of text, and three yellow buttons: 'Start a planning application', 'View your planning applications', and 'Register for a planning application account'. The 'Building control applications' column contains a blue header, a paragraph of text, and three yellow buttons: 'Start a building control application', 'View your building control applications', and 'Register for a building control application account'. A red oval highlights the 'Start a planning application' button in the 'Planning applications' column.

Výběrem lokality se zobrazí příslušný stavební úřad. Nyní do aplikace lze přidat požadované dokumenty a žádost je podána. Žádost lze sledovat on-line.

Obr. 15: Podání žádosti o povolení stavby příslušnému orgánu; převzato z [52].

The screenshot shows the 'Step 2/3 - Application type' screen. The main heading is 'Step 2/3 - Application type' with a 'Help' button. Below the heading, there is a paragraph of text and a dropdown menu for 'Application Type' with 'Full planning permission' selected. There are three radio buttons for application types: 'Continue with standard application' (selected), 'Application is for 'Waste Management'', and 'Application comes under 'Regulation 3''. At the bottom, there are 'Back' and 'Next' buttons. On the right side, there is a sidebar for 'Elmbridge Borough Council' with contact information: Website, Email, Phone: 01372474787, and More Contact Info.

Varianty povolení stavby skrze státní orgány BCB se řídí správnými lhůtami, které jsou oproti variantě povolení stavby autorizovaným inspektorem delší. Povolení stavby pomocí BCB je dokonce dražší. Proto je dále popisována varianta povolení stavby pomocí soukromého subjektu (autorizovaného inspektora). Na webových stránkách skrze odkaz viz obr. 13 lze vybrat povolení stavby autorizovaným inspektorem. Zobrazí se seznam schválených autorizovaných inspektorů. Jedná se spíše o právnické subjekty než fyzické osoby.

Obr. 16: Webový portál autorizovaných inspektorů; převzato z [52].

The screenshot shows the website of the Construction Industry Council (CIC). The header includes the CIC logo with the tagline "BUILT ENVIRONMENT PROFESSIONS TOGETHER", a "Member Login" button, and social media icons for Twitter, Facebook, YouTube, LinkedIn, and RSS. A navigation menu lists: Home, About us, News, Events, Services, Projects, Networks & Committees, Tenders & Vacancies, Blog, Shop, and a search icon. The main content area is titled "Approved Inspectors Register". It contains introductory text: "Approval is for all types of building work and buildings in England and Wales. Only one address is listed for each entry in the Register, however, Approved Inspectors may operate throughout England and Wales. Where possible, an Approved Inspector's website has been included with their listing on the Register so that further information can be obtained if required. Please note that CIC is not responsible for external websites or their content." Below this is a table with the following data:

Reg. No.	Name & Address	Details	Approval Expires
7	<b>pt Building Standards Ltd</b> Heywood Hall Bolton Road Pendlebury Swinton Manchester M27 8UX	Telephone: 01617 274304 <a href="#">Notice of Approval</a> <a href="#">Declaration of Insurance</a> <a href="#">Website</a>	31/08/2019
8	<b>Guy Shattock Associates Ltd</b> 2 Blue Prior Business Park Redfields Lane Church	Telephone: 01252 616631 <a href="#">Notice of Approval</a> <a href="#">Declaration of Insurance</a> <a href="#">Website</a>	29/03/2020

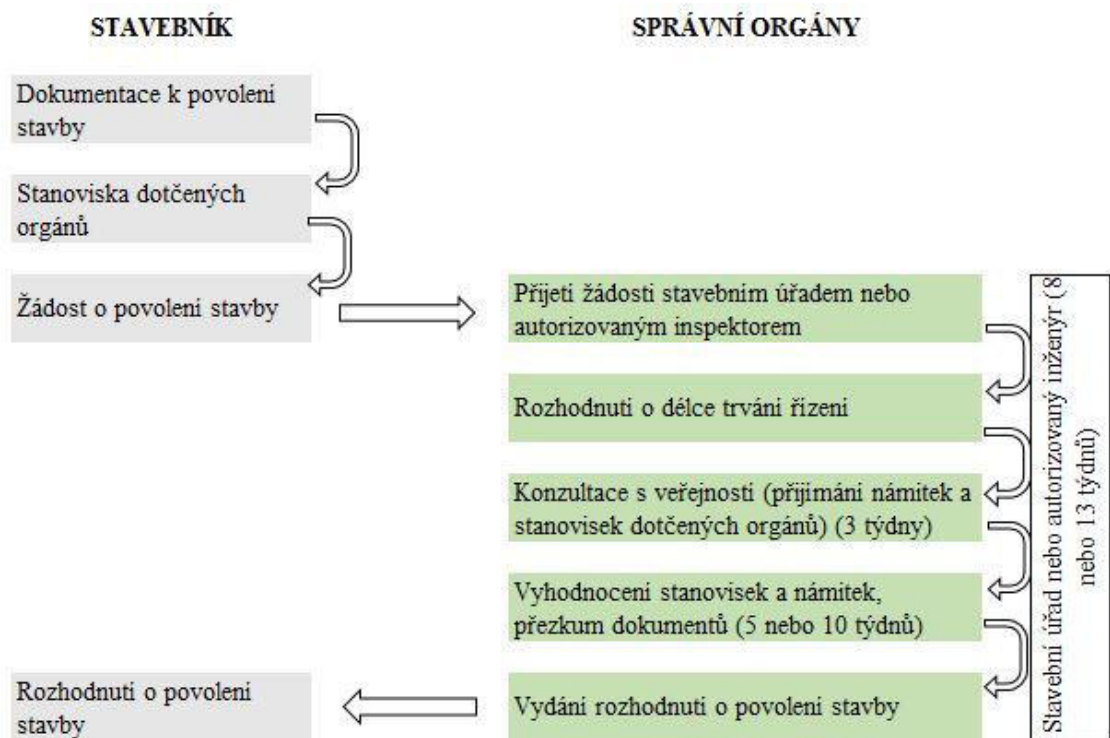
Stavebník podepíše s vybraným libovolným autorizovaným inspektorem smlouvu. Vzor smlouvy je unifikovaný a je zveřejněn na těchto stránkách. Stavební inspektor na základě smlouvy přebírá odpovědnost za stavbu. Tuto skutečnost oznámí místnímu stavebnímu úřadu (BCB). Ten to může do 5 dnů zamítnout. Pokud tak neučiní, souhlasí.

Pokud není domluveno jinak, stavebník musí dodat autorizovanému inspektorovi požadovaná stanoviska dotčených orgánů.

Povinností autorizovaného inspektora je informovat stavebníka o stavebních předpisech, schválit záměr stavby a dohlížet nad její realizací (během provádění prací je dle rozsahu stavby a zhodnocení rizik povinen provést několik kontrol). Dále musí kontrolovat projektovou dokumentaci. Autorizovaný inspektor na základě stavebního řízení vydá certifikát, čímž povoluje stavbu. Jedná se o naprosto totožný proces jako u povolení stavby stavebním úřadem.

Na základě žádosti nebo podpisu smlouvy se dle druhu a náročnosti stavby zvolí lhůta trvání řízení (8 nebo 13 týdnů). Delší lhůta je pro náročnější nebo komplikovanější stavby, kde stavební úřad nebo autorizovaný inspektor předpokládá složitější schvalování, nicméně princip je totožný. Dotčené orgány a účastníci řízení mají 4 týdny na podání stanovisek a námitek. Stavební úřad ve zbývajících lhůtě posoudí námítky a stanoviska, žádosti apod. Na základě přezkumu vydá odpovídající rozhodnutí [53].

Graf. 27: Povolovací proces v Anglii; čerpáno z [52].



Územní řízení např. v Londýně neexistuje a plně ho nahrazuje územní plán (pokud je stavba v souladu s územním plánem, není již důvod stavbu umisťovat v územním řízení) [53].

Posouzení stavby z hlediska jejích vlivů na životní prostředí se vede ve stavebním řízení. Proces EIA je velmi obdobný procesu v ČR [53].

Po ukončení stavby zkontroluje autorizovaný inspektor nebo stavební úřad stavbu a vydá závěrečnou zprávu u dokončení. Tuto zprávu zašle místnímu úřadu a ten jí zveřejní ve veřejném rejstříku nebo ji stavební úřad rovnou zveřejní, pokud tento dokument vyhotovoval sám [53].

V Anglii je celkem 91 autorizovaných subjektů oprávněných vydávat povolení stavby. Na autorizované inspektory jsou kladeny značné nároky, co se týče kvalifikace a odpovědnosti. Tímto způsobem je povoleno více než polovina všech povolovaných staveb [53].

#### **4.3.2 Srovnání stavebního a územního řízení v Anglii s ČR**

V Anglii jsou nabízeny dvě varianty, jakými lze povolit stavbu. Díky tržnímu prostředí mezi autorizovanými inspektory je výhodnější pro žadatele zvolit tuto variantu, neboť je pro něj rychlejší a levnější. Tento stav je cílený pro tamní státní správu, neboť je skrze autorizované inspektory povolena více než polovina staveb. Díky této skutečnosti mají příslušné státní orgány až o polovinu méně práce, čímž může být státní správa v této oblasti „zeštíhlena“, což přináší finanční úspory. Státní orgány důkladně prověřují činnost autorizovaných inspektorů.

Pro zajímavost, v ČR během jednoho roku bylo schváleno celkem 641 staveb autorizovanými inspektory z celkových 83 825 povolených staveb.

Dle [54] stojí v Anglii povolení stavby státním orgánem v průměru 6 676 GBP a pomocí autorizovaného inspektora 2 964 GBP.

#### **4.3.3 Vybrané prvky stavebního a územního řízení v Anglii**

Myšlenky z analýzy povolovacího procesu Anglie, které by mohly v ČR zefektivnit povolovací proces:

- **povolení všech druhů staveb jak státním orgánem, tak autorizovaným inspektorem;**

Autorizovaný inspektor se musí řídit totožnými pravidly jako stavební úřady, nicméně nemá lhůty v době přezkumu apod. Přenesením povolovacího procesu do soukromé sféry s důraznou státní kontrolou by mohl být prospěch na všech stranách.

## 5 ZÁVĚR

Závěrem jsou uvedeny nejdůležitější myšlenky, respektive náměty, které byly nalezeny při srovnání vybraných zemí a v případě zavedení do praxe v ČR by mohly zefektivnit povolovací proces staveb.

### ➤ **vyšší četnost tvorby regulačních plánů;**

Podrobnější a důkladnější příprava využití ploch na území měst a obcí by mohlo v konečném důsledku usnadnit mnoho času, který je v současnosti věnován státními orgány k územnímu řízení.

### ➤ **využití typových dokumentací staveb;**

Zřízení „registru staveb“, které by nevyžadovaly posouzení a následná stanoviska některých orgánů, jako např. částečná požární posouzení, hygienické posouzení, stanovení průkazu energetické náročnosti budov. Jedná se o obdobu domů „na klíč“, které jsou běžně nabízeny. Ovšem ve stavebním řízení by nebylo nutné jejich opakovaného schvalování uvedenými orgány díky registru těchto objektů.

### ➤ **oddělení procesu povolení stavby a kontroly během realizace včetně uvedení do provozu;**

Princip nalezen v Dánsku, kde stavbu povoluje stavební úřad, ale nad realizací dohlíží Centrum pro výstavbu. Touto změnou by se mohla ulehčit agenda stavebním úřadům pro následující bod.

### ➤ **zajištění stanovisek dotčených orgánů;**

Jedná se o nejproblematictější úsek, který byl nalezen v povolovacím procesu v ČR. Tento kritický bod lze vyřešit dvěma způsoby. Jedním ze způsobu je zřízení jednotného kontaktního místa pomocí online aplikace. Žadatel do této aplikace vloží svou žádost a související dokumenty, dotčené orgány si automaticky stáhnou žádost a vydají své stanovisko. Dnes tímto způsobem 24 ekonomik světa zajišťuje stanoviska dotčených orgánů a povolovací proces [55]. Stanoviska jsou automaticky přeposílána stavebním úřadům. Tento systém je efektivní, neboť pokud se nějaký orgán chce vyjadřovat ke stavebnímu záměru v rámci ochrany veřejnosti, má být také jeho povinností registrovat jednotlivé žádosti a nikoliv stavebníka. Totéž by mělo platit u vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury. Dalším způsobem, jakým lze zajistit stanoviska je pomocí obecních úřadů, viz Německo.

➤ **počet dotčených orgánů a účastníků řízení včetně četnosti vyjádření;**

Účast veřejnosti je za účelem celkového zkvalitnění veřejné správy, kdy občané vykonávají její kontrolu a uplatňují svá práva. Díky nadměrným pravomocem a účasti v povolovacím procesu může docházet k neúměrnému prodlužování povolovacího procesu a zasažení práv stavebníka a jeho právních jistot.

➤ **kategorizace staveb a související požadavky;**

Na základě odhadnutých rizik požadovat jinak podrobnou projektovou dokumentaci a počet kontrol během výstavby. Cílem opatření je nepovolovat stejným způsobem stejné druhy staveb, ale rozlišovat je dle technické náročnosti nebo velikosti.

➤ **jednotný registr informací týkající se stavebnictví**

Úřady v současné době informačních technologií vyžadují (někdy zákonnou licenci, někdy svou pravomocí) velké množství podkladů, které by si mohly obstarat samy, např. z informačních systémů veřejné správy. Řešením by bylo zavedení online aplikace. Dalším usnadněním by mohla být např. jednotná mapa viz Dánsko, kde jsou shromažďovány veškeré územní a regulační plány, ochranná pásma, trasy vedení technické infrastruktury apod. Návrh implementovat např. do stávající katastrální mapy.

Výše je uvedeno několik základních myšlenek (námětů), které byly nalezeny v rámci diferenční analýzy a mohou zjednodušit současný povolovací proces. Novela zákona č. 225/2017 Sb. by mohla částečným způsobem zkrátit a částečně zjednodušit povolovací proces, nicméně skutečným problémem jsou stanoviska dotčených orgánů a absence elektronického systému. Zda změny povedou k tíženému cíli, tj. zjednodušení a zrychlení povolovacího procesu, ukáže až samotná praxe. Je proto žádoucí, aby se jednotlivá ministerstva, které lze považovat z kompetenčního hlediska za garanty jednotlivých zákonů, zaměřila na odstranění nedostatků, které se v současné legislativě nacházejí a podmiňují tak lepší povolovací proces a případně i lepší umístění ČR v rámci žebříčku Doing Business. Realizace zlepšení bude vyžadovat soustředěné úsilí všech zainteresovaných subjektů, ale případný výsledek může v konečném důsledku přinést více než jen zlepšení postavení ČR v rámci světového žebříčku a zatraktivnění České republiky jako destinace vhodné k investicím v rámci globálního měřítko, ale také zkvalitnění života samotných obyvatel České republiky.

Bc. Dušan Novotný

## POUŽITÉ ZDROJE

### Literatura, Internetové zdroje, Posudky, Studie a Právní předpisy

- [1] Ministerstvo pro místní rozvoj.: zákon č. 182/2006 Sb., *o územním plánování a stavebním řádu*.
- [2] MĚŠŤANOVÁ D.: Přednáška: *Inženýring*, Praha, 2016.
- [3] Stavební úřady. [Online]. [cit. 5.10.2017]. Dostupné z <[https://cs.wikipedia.org/wiki/Stavebn%C3%AD\\_%C3%BA%C5%99ad](https://cs.wikipedia.org/wiki/Stavebn%C3%AD_%C3%BA%C5%99ad)>. [Přístup získán 30 10 2017].
- [4] Přenesená působnost. [Online]. [cit. 30.10.2017]. Dostupné z <[https://cs.wikipedia.org/wiki/P%C5%99enesen%C3%A1\\_p%C5%AFsobnost](https://cs.wikipedia.org/wiki/P%C5%99enesen%C3%A1_p%C5%AFsobnost)>
- [5] Stavební úřad. [Online]. [cit. 30.10.2017]. Dostupné z <[https://cs.wikipedia.org/wiki/Stavebn%C3%AD\\_%C3%BA%C5%99ad](https://cs.wikipedia.org/wiki/Stavebn%C3%AD_%C3%BA%C5%99ad)>
- [6] DOLEŽAL, J.: *Stavební řád v činnosti obcí, které nejsou stavebními úřady*, Praha: ABF, 2001.
- [7] MĚŠŤANOVÁ D.: Přednáška: *Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)*,“ Praha, 2017.
- [8] Správní řád. [Online]. [cit. 30.10.2017]. Dostupné z <<https://www.ochrance.cz/stiznosti-na-urady/chcete-si-stezovat/zivotni-situace-problemy-a-jejich-reseni/spravni-rad/>>.
- [9] Iuridictun.: *Správní řízení*. [Online]. [cit. 28.11.2017]. Dostupné z <[https://iuridictum.pecina.cz/w/Spr%C3%A1vn%C3%AD\\_%C5%99%C3%ADzen%C3%AD](https://iuridictum.pecina.cz/w/Spr%C3%A1vn%C3%AD_%C5%99%C3%ADzen%C3%AD)>
- [10] PRNKA, L.: Frank Bold: *Správní řízení*. [Online]. [cit. 28.11.2017]. Dostupné z <<http://frankbold.org/poradna/kategorie/spravni-rad-a-spravni-rizeni/rada/jak-probiha-spravni-rizeni>>
- [11] VYBÍRAL, P.: *Ekologie a životní prostředí 2014: Zákon o posuzování vlivů na ŽP*. [Online]. [cit. 29.11.2017]. Dostupné z <<http://slideplayer.cz/slide/3115180/>>
- [12] Ministerstvo pro místní rozvoj.: *EIA - Navazující řízení*. [Online]. [cit. 29.11.2017]. Dostupné z <<https://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Stanoviska-a-metodiky/Uzemni-rozhodovani-a-stavebni-rad/EIA-navazujici-rizeni>>
- [13] LUKÁŠ, P.: Frank Bold: *EIA*. [Online]. [cit. 29.11.2017]. Dostupné z <<http://frankbold.org/poradna/kategorie/eia-a-ippc/rada/co-je-eia>>
- [14] PRNKA, L.: Frank Bold: *Jak probíhá integrované povolení (IPPC)* [Online]. [cit. 5.12.2017]. Dostupné z <<http://frankbold.org/poradna/kategorie/eia-environmental-impact-assessment-ippc/rada/integrované-povolování-ippc>>

- [15] Ministerstvo životního prostředí.: IPPC - Integrovaná prevence a omezování znečištění. [Online]. [cit. 5.12.2017]. Dostupné z <<https://www.mzp.cz/ippc>>
- [16] HAVEL, P.: Integrované povolení musí mít i nové podniky,“ Informační systém PK ČR, [Online]. [cit. 5.12.2017]. Dostupné z <<http://www.foodnet.cz/polozka/?jmeno=Integrovan%C3%A9+povolen%C3%AD+m%C3%AD+b%C3%BDt+i+nov%C3%A9+podniky&id=8426>>
- [17] KUBEŠ, M.: Ministerstvo pro místní rozvoj: Strategie regionálního rozvoje ČR 2014-2020. [Online]. [cit. 5.11.2017]. Dostupné z <<http://www.mmr.cz/cs/Regionalni-politika-a-cestovni-ruch/Podpora-regionu/Koncepce-Strategie/Strategie-regionalniho-rozvoje-CR-2014-2020>>
- [18] Územní plánování: [Online]. [cit. 30.10.2017]. Dostupné z <[https://cs.wikipedia.org/wiki/%C3%A9zemn%C3%AD\\_pl%C3%A1nov%C3%A1n%C3%AD](https://cs.wikipedia.org/wiki/%C3%A9zemn%C3%AD_pl%C3%A1nov%C3%A1n%C3%AD)>
- [19] Informace o územním plánování. [Online]. [cit. 30.10.2017]. Dostupné z <<http://www.upinfo.cz/uzemni-plan/>>
- [20] Ministerstvo pro místní rozvoj. Pracovní podklady k analýze stavu na úseku stavebního řádu – obecné stavební úřady. [Online]. [cit. 30.10.2017]. Dostupné z <<https://www.uur.cz/default.asp?ID=4584>>
- [21] TOMÁNKOVÁ, J.: Právní rámec, investorská činnost. [Online]. [cit. 29.11.2017]. Dostupné z <<http://slideplayer.cz/slide/3840664/>>
- [22] TOMÁNKOVÁ, J., ČÁPOVÁ, D.: Management staveb. Praha: FinEco, 2013.
- [23] Ministerstvo pro místní rozvoj. Územní řízení. [Online]. [cit. 3.12.2017]. Dostupné z <[https://www.sternberk.eu/images/stories/zivotni\\_situace\\_odboru/so/1764-uzemni-rizeni.pdf](https://www.sternberk.eu/images/stories/zivotni_situace_odboru/so/1764-uzemni-rizeni.pdf)>
- [24] CHROBOCZKOVÁ, M.: Publikační činnost a knihovna. MMR, 2017 9 1. [Online]. [cit. 27.10.2017]. Dostupné z <<http://www.uur.cz/default.asp?ID=2567>>
- [25] Národní památkový ústav: Podrobný průvodce krok za krokem. [Online]. [cit. 5.12.2017]. Dostupné z <<https://www.npu.cz/cs/opravujete-pamatku/jak-postupovat/podrobny-pruvodce>>
- [26] PRNKA, L.: Frank Bold. Územní řízení [Online]. [cit. 28.11.2017]. Dostupné z <<http://frankbold.org/poradna/kategorie/uzemni-a-stavebni-rizeni/rada/uzemni-rizeni#pozn3>>
- [27] Ministerstvo pro místní rozvoj. Postupy při povolování staveb dle jejich druhu. [Online]. [cit. 29.11.2017].
- [28] ČÁPOVÁ, D., TOMÁNKOVÁ J.: Management staveb, Praha: FinEco, 2013.
- [29] VOJÍKOVÁ, M.: Novela stavebního zákona. Alfa9. [Online]. [cit. 7.11.2017]. Dostupné z <<http://zpravy.alfa9.cz/absolutenm/templates/zprava.aspx?a=47307>>



- [30] VÍTEK, M.: Stavební zákon 2018: Koordinované řízení,“ [Online]. [cit. 2.12.2017]. Dostupné z <<https://www.epravo.cz/top/clanky/stavebni-zakon-2018-koordinovane-rizeni-106541.html>>
- [31] Ministerstvo pro místní rozvoj. Zákon č. 225/2017 Sb., Novela stavebního zákona, Praha, 2017.
- [32] ROSINOVÁ, A.: Tzb-info. Nejvýznamnější změny, které přináší novela stavebního zákona. [Online]. [cit. 7.11.2017]. Dostupné z <<http://stavba.tzb-info.cz/normy-a-pravni-predpisy-hruba-stavba/16018-nejvyznamnejsi-zmeny-ktere-prinasi-novela-stavebniho-zakona>>
- [33] The World Bank: Doing Business. [Online]. [cit. 16.11.2017]. Dostupné z <<http://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/czech-republic#dealing-with-construction-permits>>
- [34] Transport-, Bygnings- og Boligministeriet,“ [Online]. [cit. 22.11.2017]. Dostupné z <<https://www.trm.dk/da>>
- [35] [Online]. Available: <https://www.bygogmiljoe.dk/?myndighed=k101>. [Přístup získán 3 12 2017].
- [36] [Online]. [cit. 3.12.2017]. Dostupné z <<https://www.bygogmiljoe.dk/Indhold/Vejledning/7>>
- [37] [Online]. [cit. 3.12.2017]. Dostupné z <<https://www.bygogmiljoe.dk/Soegning>>
- [38] Byggeri – Erhverv. [Online]. [cit. 22.11.2017]. Dostupné z <[https://www.kk.dk/indhold/byggeri-erhverv?nm\\_extag=Link%3D%27CFSLB%27](https://www.kk.dk/indhold/byggeri-erhverv?nm_extag=Link%3D%27CFSLB%27)>
- [39] The World Bank. Doing Business. [Online]. [cit. 16.11.2017]. Dostupné z <<http://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/denmark#dealing-with-construction-permits>>
- [40] The World Bank. D. Business. Dealing with construction permits. [Online]. [cit. 30.11.2017]. Dostupné z <<http://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/denmark#dealing-with-construction-permits>>
- [41] Kurzy.cz. Koruna/Dánská koruna DKK. [Online]. [cit. 22.11.2017]. Dostupné z <<http://www.kurzy.cz/kurzy-men/nejlepsi-kurzy/DKK-danska-koruna/>>
- [42] The World Bank. D. Business. [Online]. [cit. 8.11.2017]. Dostupné z <<http://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/czech-republic#dealing-with-construction-permits>>
- [43] Český statistický úřad. Statistika&My. [Online]. [cit. 6.11.2017]. Dostupné z <<http://www.statistikaamy.cz/2014/09/fakta-o-obchode-ceska-se-zahranicim/>>
- [44] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. [Online]. [cit. 6.11.2017]. Dostupné z <<http://www.bmub.bund.de/themen/bauen/>>
- [45] Česká Společnost pro stavební právo. Stavební právo ve Spolkové republice Německo. [Online]. [cit. 6.11.2017]. Dostupné z <<http://spolstavprav.cz/stavebni-pravo-ve-spolkove-republice-nemecko/>>

- [47] Portal Service. Baugenehmigung beantragen. [Online]. ]. [cit. 30.11.2017]. Dostupné z <<https://www.service-bw.de/web/guest/leistung/-/sbw/Baugenehmigung+beantragen-431-leistung-0>>
- [48] The World Bank. D. Business. [Online]. [cit. 16.11.2017]. Dostupné z <<http://www.doingbusiness.org/data/exploreconomies/germany#dealing-with-construction-permits>>.
- [49] Baden-Württemberg. Landesbauordnung für § 55. – Nachbarbeteiligung. [Online]. [cit. 30.11.2017]. Dostupné z <<http://www.landesrecht-bw.de/jportal/?quelle=jlink&query=BauO+BW+%C2%A7+55&psml=bsbawueprod.psml&max=true>>. [Přístup získán 30 11 2017].
- [50] Deloitte. Analýza regulace stavební legislativy v hlavním městě Praze a vybraných evropských metropolích. červen 2016. [Online]. [cit. 9.11.2017].
- [51] HNILIČKA, P.: EIA v procesu výstavby [Online]. [cit. 30.11.2017].
- [52] PEDRO, J.: Comparison of building permit procedures in European Union countries.
- [53] Gov.uk. Building regulations approval. [Online]. [cit. 30.11.2017]. Dostupné z <<https://www.gov.uk/building-regulations-approval/how-to-apply>>
- [54] The World Bank. Doing Business. [Online]. [cit. 16.11.2017]. Dostupné z <<http://www.doingbusiness.org/data/exploreconomies/united-kingdom#dealing-with-construction-permits>>.
- [55] The World Bank. Ease of Doing Business in United Kingdom. [Online]. [cit. 23.11.2017]. Dostupné z <<http://www.doingbusiness.org/data/exploreconomies/united-kingdom#dealing-with-construction-permits>>.
- [56] The World Bank. Doing Business – Good Practise. [Online]. [cit. 16.11.2017]. Dostupné z <<http://www.doingbusiness.org/data/exploretopics/dealing-with-construction-permits/good-practices>>.
- [57] Úřad vlády České republiky: Opatření obecné povahy. Legislativní helpdesk. [Online]. [cit. 7.11.2017]. Dostupné z <<https://help.odok.cz/vykladovy-slovník/-/wiki/V%C3%BDkladov%C3%BD%20slovn%C3%ADk/Opat%C5%99en%C3%AD%20obecn%C3%A9%20povahy>>.
- [58] The World Bank. Doing Business Cost. [Online]. [cit. 30.11.2017]. Dostupné z <<http://www.doingbusiness.org/data/exploreconomies/denmark#dealing-with-construction-permits>>.

## Seznam obrázků a grafů

Graf. 1: Schéma správního řízení.....	13
Graf. 2: Základní schéma povolovacího procesu staveb v ČR.....	16
Graf. 3: Schéma procesu EIA.....	17
Graf. 4: Schéma správního řízení IPPC.....	20
Graf. 5: Schéma procesu územního řízení.....	25
Graf. 6: Schéma procesu vydání stanoviska památkové péče.....	28
Graf. 7: Schéma procesu zjednodušeného územního řízení.....	31
Graf. 8: Schéma procesu veřejnoprávní smlouvy v územním řízení.....	32
Graf. 9: Schéma procesu územního souhlasu.....	33
Graf. 10: Poměr jednotlivých úkonů územního řízení.....	33
Graf. 11: Schéma procesu stavebního řízení.....	36
Graf. 12: Schéma procesu stavebního řízení autorizovaným inspektorem.....	37
Graf. 13: Schéma procesu stavebního řízení veřejnoprávní smlouvou.....	38
Graf. 14: Schéma procesu ohlášení stavby.....	39
Graf. 15: Poměr jednotlivých úkonů stavebního řízení.....	39
Graf. 16: Územní a stavební řízení.....	41
Graf. 17: Časová náročnost povolovacího procesu.....	41
Obr. 1: Ukázka procesu povolení stavby v závislosti na jejím druhu.....	43
Obr. 2: Povolovací varianty staveb vyžadující stanovisko EIA.....	45
Obr. 3: Povolovací varianty staveb nevyžadující stanovisko EIA.....	45
Graf. 18: Spojené řízení zaváděné v novele zákona č. 225/2017 Sb.....	46
Graf. 19: Umístění ČR v jednotlivých indikátorech dle žebříčku Doing Business	49
Graf. 20: Státní orgány v Dánsku dohlížející na výstavbový projekt.....	50
Graf. 21: Schéma povolovacího procesu v Dánsku.....	51
Obr. 4: Varianty stavebních záměrů dostupné online v Dánsku.....	52
Obr. 5: Doplnující informace o vybraném záměru.....	52
Obr. 6: Kompletní mapa Dánska informující o aktuálních regulačních plánech	53
Obr. 7: Regulační plán náhodně vybraného místa a možnost podání žádosti...	53

Obr. 8: Regulační plán náhodně vybraného místa.....	54
Obr. 9: Oznámení záměru stavebnímu úřadu online službou v Dánsku.....	55
Obr. 10: Povolovací proces v Dánsku.....	56
Obr. 11: Povolovací proces v ČR.....	57
Graf. 22: Orgány podílející se v Německu na povolovacím procesu.....	59
Graf. 23: Povolovací proces v Německu.....	60
Graf. 24: Délka povolovacího procesu v Německu.....	61
Graf. 25: Schéma procesu EIA v Německu.....	61
Graf. 26: Proces EIA v Německu.....	62
Obr. 12: Webový portál v Anglii spojený se stavebnictvím.....	64
Obr. 13: Webový portál pro podávání žádosti o povolení stavby.....	64
Obr. 14: Aplikace podání žádosti o povolení stavby.....	65
Obr. 15: Podání žádosti o povolení stavby příslušnému orgánu.....	65
Obr. 16: Webový portál autorizovaných inspektorů.....	66
Graf. 27: Povolovací proces v Anglii.....	67