



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Nový stavební zákon v současné legislativě

Ing. Žanet Hadžić, CSc.

Ministerstvo
pro místní rozvoj ČR

Odbor stavebního řádu

Legislativní rámec

- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon
- Zákon č. 195/2022 Sb., - odkládací novela stavebního zákona
- Zákon č. 152/2023 Sb., věcná novela stavebního zákona
- Zákon č. 465/2023 Sb., novela liniového zákona
- Zákon č. 126/2024 Sb., novela zákona o SFPI
- Zákon č. 183/2024 Sb., novela zákona o ZPF
- Zákon č. 427/2024 Sb., bypass
- Zákon č. 23/2025 Sb., novela ZEK
- Zákon č. 39/2025 Sb., kterým se mění zákon o zajišťování obrany ČR a další související zákony
- Zákon č. 87/2025 Sb., novela energetického zákona (LEX OZE III)
- Zákon č. 223/2025 Sb., novela energetického zákona (LEX PLYN)
- Zákon č. 249/2025 Sb., novela zákona o urychlení využívání OZE (LEX ZOZE)
- Zákon č. 330/2025 Sb., novela zákona o správě informací o stavbě a vyst. prostř. (BIM)

Zákon č. 23/2025 Sb., kterým se mění zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony (ZEK)

- Účinnost od 01.01.2026

§ 34a odst. 2 – Obecní stavební úřad

Působnost stavebního úřadu ve věcech záměru bytového domu, silnice II. a III. třídy, místní komunikace, veřejně přístupné účelové komunikace, technické infrastruktury, která je součástí distribuční soustavy v elektroenergetice nebo, **sítí elektronických komunikací**, vodního díla, u něhož nevykonává působnost stavebního úřadu krajský stavební úřad a souboru staveb, jehož jsou tyto záměry součástí, vykonává obecní stavební úřad obce s rozšířenou působností; § 37 odst. 3 se pro určení příslušnosti stavebního úřadu nepoužije.

Zákon č. 39/2025 Sb., kterým se mění zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony

- Účinnost od 06.03.2025

§ 170 odst. 1 písm. c) – Účely vyvlastnění

(1) Práva k pozemkům a stavbám lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny v územně plánovací dokumentaci a jde-li o

- a) uskutečnění veřejně prospěšné stavby,
- b) uskutečnění veřejně prospěšného opatření,
- c) realizaci stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, nebo
- d) asanaci území.

Zákon č. 87/2025 Sb., kterým se mění zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (LEX OZE III)

- Účinnost od 01.08.2025
- Účinnost pro dílčí ustanovení u dobíjecí stanice od 29.05.2026 (10% nákladů)

Tento zákon upravuje:

- kvalifikačních požadavky pro výkon činnosti na úseku stavebního řádu
- provádění staveb OZE
- kolaudace jednoduchých staveb
- výčet drobných, jednoduchých staveb i vyhrazených OZE staveb, studny a ČOV
- povinnosti vlastníka a stavebníka pro stavby dobíjecích stanic

Zákon č. 87/2025 Sb.

Kvalifikační požadavky (§ 30)

§ 30a odst. 4:

- c) fyzická osoba, která má vysokoškolské vzdělání ve studijním programu náležejícím do oblasti vzdělávání architektura a urbanismus, stavebnictví, **ekonomické obory, doprava, biologie, ekologie a životní prostředí, lesnictví a dřevařství, vědy o zemi, nebo právo,**
- d) fyzická osoba, která má vyšší odborné vzdělání v oboru stavebnictví, **geodézie a kartografie, obecně právní činnost, veřejnosprávní činnost, nebo doprava,** nebo
- e) fyzická osoba, která má střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru stavebnictví, geodézie a katastr nemovitostí, nebo veřejnosprávní činnost.

Zákon č. 87/2025 Sb.

Provádění staveb (§ 159)

- Z drobných staveb stavebním podnikatelem pouze:
 - stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů s celkovým instalovaným výkonem do 100 kW
 - stavební úpravy pro instalaci využívající obnovitelný zdroj energie s celkovým instalovaným výkonem do 100 kW
 - sítě technické infrastruktury
- Z jednoduchých staveb stavebním podnikatelem pouze:
 - stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů s celkovým instalovaným výkonem do 250 kW
 - studny k odběru vody, jenž nepřekračuje 6000 m³ za kalendářní rok nebo 500 m³ v každém měsíci kalendářního roku
 - čistírny odpadních vod do kapacity 50 ekvivalentních obyvatel

Zákon č. 87/2025 Sb.

Kolaudace (§ 230 a § 232)

- Kolaudační rozhodnutí nevyžadují jednoduché stavby s výjimkou jednoduchých staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci
- Součástí žádosti již není geodetická část dokumentace skutečného provedení stavby technické a dopravní infrastruktury

Zákon č. 87/2025 Sb.

Drobné stavby (příloha č. 1)

- OZE ve volném režimu do 100 kW instalovaného výkonu
- Skleník nemusí být na zastavěném stavebním pozemku
- Vnitřní připojení elektřiny, vody, kanalizace a plynu se považuje za součást přípojky
→ ve volném režimu
- U technické infrastruktury se za drobné stavby považují pouze výrobky plnící funkci stavby (např. kioskové trafostanice)

Zákon č. 87/2025 Sb.

Drobné stavby (příloha č. 1)

- Zpřesnění přístřešků – ve volném režimu do 40 m² na všech pozemcích, pouze musí být v zastavěném území mimo veřejná prostranství
 - stále platí požadavek vyhlášky - odstupová vzdálenost od hranic pozemku 2 metry vyjma pozemku veřejného prostranství
- Stavební úpravy jejichž provedení nemůže **negativně** ovlivnit požární bezpečnost

Zákon č. 87/2025 Sb.

Drobné stavby (příloha č. 1)

- Stavby, terénní úpravy, stavební úpravy a udržovací práce na území vojenských újezdů nebo ve vojenských objektech, a to
 - mostní provizoria a nájezdové rampy k nim
 - terénní úpravy do 2,5 m hloubky a do 5,0 m výšky nebo o výměře do 1 km²
 - stavby odstavných, manipulačních a skladových ploch o výměře do 1 km²
 - účelové komunikace
 - výrobky plnící funkci stavby včetně základových konstrukcí pro ně

Zákon č. 87/2025 Sb.

Jednoduché stavby (příloha č. 2)

- Studny k odběru vody, jenž nepřekračuje 6 000 m³ za kalendářní rok nebo 500 m³ v každém měsíci kalendářního roku, čistírny odpadních vod do kapacity 50 ekvivalentních obyvatel
- Stavby pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů s celkovým instalovaným výkonem do 250 kW
- Elektrické stanice nejvýše o jednom nadzemním podlaží, nepodsklepené, do rozlohy 40 m² a 5 metrů výšky

Zákon č. 87/2025 Sb.

Jednoduché stavby (příloha č. 2)

- Podzemní vedení distribuční soustavy plynu o tlakové hladině do 4 bar, pokud nejde o drobnou stavbu
- Zemní kabelové vedení na hladině nízkého a vysokého napětí, pokud nejde o drobnou stavbu
- **Všechny drobné stavby, které nesplní požadavek na odstupové vzdálenosti od hranic pozemku**

Zákon č. 87/2025 Sb.

Jednoduché stavby (příloha č. 2)

- Stavby odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch do **1000 m²**, které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí
 - zrušena spodní hranice 300 m²
 - vztahuje se pouze na stavby → nevztahuje se na nestavební záměry, zde stále ve volném režimu do 300 m²

Zákon č. 87/2025 Sb.

Směrnice o energetické náročnosti budov (§ 167)

Implementace nových přísnějších požadavků na energetickou náročnost budov

- Instalace dobíjecích stanic
- Instalace kabeláže
- Instalace dobíjecí infrastruktury
- Instalaci systémů automatizace a kontroly budov a automatických ovladačů osvětlení
- Nová pravidla obsahují řadu výjimek

Zákon č. 87/2025 Sb.

Směrnice o energetické náročnosti budov (§ 167)

- pokud je to technicky možné, **zajistit do 1. ledna 2027** za podmínek stanovených prováděcím právním předpisem instalaci alespoň 1 dobíjecí stanice na každých 10 parkovacích stání pro automobily nebo alespoň 50 % kabelovodů parkovacích stání pro automobily, pro jiné než obytné budovy, v nichž se používá energie k úpravě vnitřního prostředí za účelem vytápění nebo chlazení s více než 20 parkovacími stáními, tuto povinnost lze odložit do 1. ledna 2029, pokud vlastník instaloval alespoň 1 dobíjecí stanici mezi 28. květnem 2022 a 28. květnem 2024,
- technická proveditelnost bude definována ve vyhlášce č. 146/2024 Sb.

Zákon č. 223/2025 Sb., kterým se mění zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony (Lex Plyn)

- Účinnost od 01.08.2025

V § 152 Podrobné vymezení požadavků na výstavbu odstavec 1 a 2 nově znějí:

- (1) Prováděcí právní předpis stanoví podrobné požadavky na výstavbu.
- (2) Územní samosprávné celky, které jsou k tomu tímto zákonem zmocněny, mohou stanovit prováděcím právním předpisem podrobné požadavky na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu podle odstavce 1 **s výjimkou požadavků na výstavbu staveb dálnic, silnic, drah a civilních leteckých staveb a technických požadavků na stavby technické infrastruktury.**

Zákon č. 223/2025 Sb.

§ 334b odst. 1 – Použití informačních systémů stavební správy v přechodném období

Přechodným obdobím se pro účely odstavce 2 rozumí období do 31. prosince 2027 a pro účely odstavců 3 a 5 až 9 období do 30. června ~~2025~~ **2026**.

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

- Účinnost od 01.08.2025

Tento zákon zpracovává příslušné předpisy EU a :

- definuje co je záměrem pro využití obnovitelného zdroje energie (OZE)
- upravuje postup vymezování nezbytné oblasti a postup vymezování akcelerační oblasti
- definuje co je nezbytná a akcelerační oblast
- upravuje zvláštní postupy týkající se záměru pro využití OZE povolovaného v akcelerační oblasti a mimo tuto oblast – lhůta pro vydání rozhodnutí - stavební úřad rozhodne o žádosti o povolení záměru pro využití obnovitelného zdroje energie v akcelerační oblasti do 60 dnů ode dne zahájení řízení

Zákon č. 249/2025 Sb.

- nevydá-li správní orgán rozhodnutí, které je potřebné k provedení záměru stavby, souboru staveb nebo zařízení využívajících pro výrobu elektřiny energii slunečního záření s celkovým instalovaným výkonem do 100 kW, do 30 dnů ode dne podání bezvadné žádosti, **považuje se tento záměr za povolený**
- netýká se stavebních úprav obsahujících instalaci využívající obnovitelný zdroj energie s celkovým instalovaným výkonem do 100 kW, které jsou uvedené v příloze č. 1 bod 1 písm. f) ke stavebnímu zákonu
- netýká se drobných staveb pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů s celkovým instalovaným výkonem do 100 kW, **s výjimkou stavby vodního díla, větrné elektrárny (od 1.10.2025), stavby ve zvláště chráněném území, nebo v území vymezeném Ministerstvem obrany nebo Ministerstvem vnitra stanoveném v nařízení vlády**
- území vymezené Ministerstvem obrany dle Nařízení vlády č. 359/2024 Sb.
- MV území nevymezilo

Zákon č. 249/2025 Sb.

Úprava vydávání některých závazných stanovisek

- Jednotné environmentální stanovisko
- Posouzení vlivů záměru na životní prostředí

Povolování záměrů OZE v oblasti

- Stavební úřad rozhodne o žádosti o povolení záměru OZE v oblasti pro urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie do 60 dnů ode dne zahájení řízení. Tuto lhůtu nelze prodloužit.

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

- Účinnost pro SZ od 01.10.2025
- Účinnost SZ pro Zvláštní požadavky (§ 144a) a doplnění bodu 34 do přílohy č. 1 odst. 1 písm. a) k 1. 1. 2026

Tento zákon:

- upravuje věcnou příslušnost krajských stavebních úřadů v ust. § 34 písm. a) bod 9) **o stavby a zařízení pro ukládání energie připojených do distribuční soustavy s napětím 110 kV**
- upravuje věcnou příslušnost stavebních úřadů obcí s rozšířenou příslušností v ust. 34a odst. 2 **o stavby a zařízení pro ukládání energie**

Zákon č. 330/2025 Sb.

- stanoví **zvláštní požadavky na umístování staveb FVE** v ust. § 144a (pozn. účinnost od 01.01.2026)

§ 144a - Zvláštní požadavky

(1) Zastavěná plocha stavby výroby elektřiny využívající energii slunečního záření se nezahrnuje do celkové plochy určené k zastavění a do celkové plochy minimálního podílu zeleně, jsou-li územním plánem stanoveny, umísťuje-li se stavba pro výrobu elektřiny využívající energii slunečního záření

a) v plochách s rozdílným způsobem využití plochy výroby a skladování nebo plochy smíšené výrobní a

b) pod stavbou je zachována zeleň.

(2) Stavbu výroby elektřiny využívající energii slunečního záření lze umístit na stávající stavby, nevylučuje-li to regulační plán.

Zákon č. 330/2025 Sb.

- drobné stavby v příloze č. 1 odst. 1 písm. a) bodu 25 se **doplňují o stavby pro ukládání energie a vylučují se stavby OZE využívající větrnou energii - ty se budou vždy povolovat, obdobně jako stavby OZE, které jsou současně vodním dílem, stavby OZE ve zvláště chráněném území , stavby OZE v území vymezeném MV nebo MO v NV!**
- drobné stavby v příloze č. 1 odst. 1 se bod 34 doplňuje o stavby základnových stanic vlakového rádiového zařízení, včetně antén, jejich nosných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních a energetických zařízení a sítí, do celkové výšky 15 m (pozn. účinnost od 01.01.2026)
- jednoduché stavby uvedené v příloze č. 2 odst. 1 písm. m) se doplňují o stavby **pro ukládání energie,**
- vyhrazené stavby v příloze č. 3 se do písm. e) doplňují stavby a zařízení pro **ukládání energie připojené do přenosové soustavy**

Děkuji za pozornost