

Vážená paní  
**Mgr. Zuzana Mrázová**  
**ministryně pro místní rozvoj**  
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR  
Staroměstské nám. 6  
110 15 Praha 1

V Praze dne 23. 2. 2026

Vážená paní ministryně,

z pověření Rady Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR, z.s. (AUÚP) dovoluji si obrátit se na Vás **ve věci pozměňovacího návrhu, který je v systému Poslanecké sněmovny veden jako sněmovní tisk č. 67**. Tento sněmovní tisk představuje rozsáhlou novelu stavebního zákona, která přináší celou řadu změn do dosavadního pojetí stavebního práva v České republice.

Jelikož **Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR sdružuje zejména odborníky v oblasti územního plánování ze všech sfér jeho procesu**, dovolím si upozornit zejména na změny, které výše zmíněný sněmovní tisk přináší na tomto úseku.

### 1) Převedení pořizování nástrojů územního plánování do samostatné působnosti

Zřejmě **nejzásadnější změnou je převedení pořizování jednotlivých nástrojů územního plánování do samostatné působnosti**. Jedná se o dlouhodobě diskutovanou otázku, která byla mj. předmětem diskusí na Pracovní skupině pro rekonstrukci územního plánování zřízené Ministerstvem pro místní rozvoj. AUÚP měla v této pracovní skupině zastoupení. V této souvislosti si dovolím tedy upozornit, že **návrh novely přináší tuto dlouho diskutovanou zásadní změnu, nicméně ponechává bez odpovědi mnohé otázky**, na něž bylo na jednání zmíněné pracovní skupiny opakovaně poukazováno. Zejména se jedná o novelou **nijak neřešený vztah samosprávy kraje a samosprávy obce, zcela nevhodně nastavené řešení rozporů v neprospěch státu nebo otázku možností malých obcí, které mohou mít problémy při pořizování svých územních plánů z důvodu zásadního navýšení jejich ceny. Vyhodnocení dopadů regulace (RIA) není součástí návrhu novely**, což je pro tak zásadní změnu poměrně zarážející. Návrh sice obsahuje možnost, aby **byl obci územní plán pořízen nově vzniklým Úřadem rozvoje území, avšak nelze očekávat, že by proces byl státem také financován**, když se bude jednat o samostatnou působnost obcí. Ostatně financovat tímto způsobem samostatnou působnost odmítlo i Ministerstvo vnitra. Zároveň zde **neexistuje žádná záruka, že Úřad rozvoje území bude disponovat dostatečným počtem kvalifikovaných osob**, které budou moci územně plánovací dokumentaci pro obec pořídit. Navíc **vznikají zásadní otázky ústavního rozměru, zda může úředník státu vykonávat činnost v působnosti samostatné, či zda se naopak obec nevzdává svého práva na samosprávu** v případě, že bude územní plán pořizován Úřadem rozvoje území. Na tyto otázky návrh novely nijak neodpovídá.

### 2) Výjimky a odchylky od územně plánovací dokumentace

Zásadně musíme odmítnout **nejrůznější výjimky, nepodstatné úpravy a odchylky od územně plánovacích dokumentací a dalších závazných nástrojů územního plánování**. Dovoluji si upozornit, že se jedná o **zcela netransparentní systém, který nemá nikde v Evropě obdobu** a který **zavdává velký korupční potenciál**. Územně plánovací dokumentace je dle judikatury Ústavního soudu **všeobecnou a závaznou dohodou v území, která je projednána se všemi** – občany, kteří na daném území žijí, vlastníky pozemků a staveb, dotčenými orgány, resp. státem, ale i sousedními obcemi nebo spolky. **Není proto možné, aby**

poté pouhé dva ze stovek dalších subjektů se dohodly, že tuto dohodu akceptovat nehodlají, případně se dohodnou, že dohodnutá regulace bude zcela jiná. Takový postup je v rozporu s ústavně zaručenými právy a je také otázkou, zda je takováto úprava v souladu s evropským a mezinárodním právem, jimiž je ČR vázána. Návrh je také v rozporu s principem legitimního očekávání a dobré víry stavebníků a ostatních subjektů v území. V tomto kontextu proto nemůže návrh přinést kýžené urychlení procesů, ale naopak spirálu dlouholetých soudních sporů.

### 3) Zrušení funkčního členění území a rozpor s právem EU

Upozorňujeme také, že návrh novely bez řádného odůvodnění a prověření dopadů regulace a funkčnosti nového přístupu, upouští od dosavadního založení územních plánů na funkčním členění území. To bylo přitom základem pro povolování desítky let a je standardní ve všech evropských státech v různě podrobné míře. **Novela toto funkční členění bez legitimního a bližšího odůvodnění ruší.** Tím však dochází k tomu, že dosavadní územní plány se stanou obsoletními a bude nutné jejich zásadní přepracování nebo nahrazení novými. S ohledem na judikaturu soudů nebude zřejmě možné toto provést jejich změnou, ale pořízením nového územního plánu, neboť se bude s největší pravděpodobností jednat o změnu koncepce. Tento zásah tak popře desítky let příprav nových územních plánů jednotlivých měst a obcí (včetně takových, jako Metropolitní plán, nový územní plán Brna nebo nedávno schválený územní plán Hradce Králové), do jejichž pořízení byly vloženy stovky milionů až jednotek miliard korun a jsou zde zakotveny dlouhodobě sledované koncepce ochrany a rozvoje území vč. celostátních zájmů v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Přitom není zřejmý důvod této změny, odůvodnění neposkytuje žádné informace, proč dochází k takto zásadnímu odklonu od dosavadní praxe. Tyto nové územní plány nebude ani možné aplikovat bez přechodných ustanovení nebo zásadních výkladových stanovisek Úřadu rozvoje území. Také tímto dojde k popření desítky let budované judikatury soudů, kterou lze v této oblasti dnes považovat již za ustálenou.

Návrh novely obsahuje také několik novelizačních bodů, které zasahují do transpozičních ustanovení. Ta transponují některé směrnice EU, přesto tato transpoziční ustanovení novela bez jakéhokoliv odůvodnění vypouští. Je potřeba upozornit, že v takovém případě hrozí ČR řízení o nesplnění povinnosti při naplňování unijního práva.

### 4) Nahrazení pojmu „zastavěné území“

Novela přináší i zcela zásadní změny léta zaběhnutých a v praxi hojně používaných a zažitých pojmů (zastavitelná plocha, transformační plocha, nestavební plocha apod.). Nevýraznějším příkladem může být změna dosavadního pojmu "zastavěné území". Ten zákon navrhuje zrušit a nahradit jej pojmem "zastavitelné území". Přitom ale současně upravil jeho definici, a to tak, že zastavitelné území bude nově zahrnovat větší části území obce, včetně koridorů.

Vymezení zastavěného území je důležitým nástrojem územního plánování dlouhodobě, zastavěné území se vymezovalo už dle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, bylo součástí zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu i nového zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

Tím, že je zastavěné území je zakotveno v územním plánování dlouhodobě a pojem je používán i v další legislativě, lze ho považovat za uzlový pojem veřejného práva. Prostupuje nejen stavebním zákonem, ale pracují s ním i související právní předpisy (např. zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči a další) a soudní judikatura.

V současné době jsou zastavitelné plochy vymezovány územně plánovací dokumentací, vedle zastavěného (stabilizovaného) území. Z novely není zřejmý důvod tohoto sloučení, které

nesprávně popírá rozdíl mezi plochami stabilizovanými a návrhovými. I v tomto případě dojde k nedůvodné a nesystémové změně desítky let zaužívaného pojmu, ale také k popření taktéž desítky let budované judikatury soudů.

**Přestože se jedná z pohledu běžného uživatele o kosmetickou změnu, z pohledu některých procesů v území je dopad enormní.** Jedním z těchto procesů je i **vazba na odstraňování reklamních zařízení z ochranných pásem kolem dálnic a silnic I. třídy.** Problém totiž je, že ochranné pásmo dálnic a silnic je navázáno právě na zastavěné území. Nově bude tedy navázáno na zastavitelné území, které je však mnohem rozsáhlejší, než bylo zastavěné území. A to znamená, že **reklamní zařízení budou moci opětovně být i tam, odkud se je dříve podařilo odstranit.** Nezodpovězenou otázkou pak je, zda **nebude muset stát hradit finanční náhrady** těm reklamním agenturám, kterým dříve reklamní zařízení odstranil a nyní by k odstranění dojít nemohlo. Ani zde pak není zřejmé, proč novela tyto pojmy mění.

## 5) Relativizace požadavků na výstavbu

Sporným bodem je také **absolutní relativizace požadavků na výstavbu**, zejména na počty parkovacích stání, odstupů staveb apod. Podle stavebního zákona dnes platí, že **mění-li se účel užívání** (kupř. se mění ubytovna na bytový dům), tak **se požadavky na výstavbu použijí přiměřeně** situaci. **Návrh novely však toto zcela opouští, když uvádí, že se nepoužijí vůbec.** Jedná se o **naprostou rezignaci státu v oblasti dodržování i těch nejzákladnějších požadavků** na výstavbu, které povede pouze k vršení problémů, jež pak bude muset stát stejně řešit, neboť se mohou dostat do rozporu s jinými, platnou legislativou chráněnými právy (ochrana zdraví, ochrana přírody a krajiny, ochrana kulturních hodnot atd.).

## 6) Další nesystémové úpravy

Menší, ale poměrně zásadní zásah je např. i u územně analytických podkladů, což je jeden z nástrojů územního plánování. Ten vyhodnocuje území a identifikuje problémy, které je třeba v území řešit. Jejich součástí je i **velký soubor dat o území, jehož obsahem jsou i data, která jsou neveřejná** (např. trasování sítí, informace o výkonu a směrech vysílačů, kapacitách zásobníků apod.). Dosud platí, že tyto informace nemohou být poskytovány veřejně, ale slouží jen pro účely přípravy územně plánovacích dokumentací. **Novela toto omezení ruší a otevírá tato data všem, což je například v přímém rozporu s legislativou v oblasti přístupu k údajům o technické infrastruktuře z digitálních technických map krajů. A to v době, kdy se naopak tyto informace stávají strategickými** a veřejně se neposkytují (válka na Ukrajině, možnosti sabotáží apod.).

Varujeme před zrušením § 46 odst. 3. Role pořizovatele a projektanta by i nadále měla být rozdělena, neboť sloučením obou rolí způsobí nižší kvalitu výstupů z územně plánovací činnosti a hrozí zde i střet zájmů.

Zcela nevhodným je také **návrh, že budou moci být prováděny zásahy do nosných konstrukcí, které jsou tzv. nepodstatné.** Dosud platí, že **zásah do nosných konstrukcí je nutné vždy posoudit stavebním úřadem.** Novela stanovuje, že se **nepovolují takové zásahy do nosných konstrukcí, které negativně neovlivňují požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu staveb.** Ovšem vůbec **neřeší, kdo posoudí, zda se o nepodstatný zásah skutečně jedná.** U některých takovýchto zásahů nemusí být vyžadována projektová dokumentace od projektanta (statika) a stavebník není vždy odborníkem v dané oblasti. **Zákon tak dává do zcela volné úvahy stavebníkům, zda zásahy do nosných konstrukcí předem se stavebním úřadem projednají či nikoliv.** Hrozí tak, že budou realizovány stavby, u kterých může dojít ke zhroucení při výstavbě nebo poškození jejich mechanických vlastností, v nejhorším pak i ztrátám na životech.

Návrh novely **obsahuje i množství dalších nesystémových úprav, které nemohou přinést deklarované zrychlení** územně plánovacích a povolovacích procesů. Návrh novely **naopak např. vůbec neopravuje chyby, které na mnoha místech stavebního zákona jsou**, praxe o nich dlouhodobě ví a dělají problémy. Přestože jsou to mnohdy technické úpravy, pro procesy jsou obvykle mimořádně podstatné.

Návrh také **neobsahuje tolik potřebné a důležité posílení role nejpodrobnější územně plánovací dokumentace, regulačních plánů**, které bylo na výše zmíněné pracovní skupině opakovaně diskutováno jako to opatření, **které by rychlosti povolovacích procesů pomohlo vůbec nejvíce**.

V neposlední řadě není z předloženého materiálu jednoznačně patrné (prokazatelné?), jak tato novela zajistí nejčastěji deklarovanou prioritu zrychlení povolovacího procesu především v oblasti bydlení?

## 7) Závěr

Vážená paní ministryně, dovoluji si na Vás apelovat, aby **byl návrh novely před jeho přijetím podroben skutečně široké odborné diskusi**, zejména ve chvíli, kdy jsou navrhovány zásadní změny procesů, které představují největší zásah do organizace veřejné správy od vzniku vyšších územních samosprávných celků před více než 25 lety.

Výše zmíněné **okruhy berte prosím v první řadě nikoliv jako kritiku, ale upozornění odborníků**, kteří se této problematice věnují na každodenní bázi. Současně uvádíme, že **jsme vždy byli otevření konstruktivní debatě** o podobě změn stavebního práva, tedy nejen stavebního zákona, v České republice tak, **aby tyto změny přinesly nejen zjednodušení a zrychlení procesů, ale také stabilitu, jistotu a předvídatelnost pro stavebníky i další subjekty**, které se v území pohybují.

S pozdravem

doc. Ing. arch. Petr Durdík  
předseda AUÚP ČR