

Novela stavebního zákona míří do Sněmovny. Otevírá dveře výjimkám, korupci a oslabení ochrany přírody i památek

26.1.2026 - Luboš Pavlovič | Arnika

Na aktuální schůzi Poslanecké sněmovny jde do prvního čtení návrh novely stavebního zákona, která by zásadně změnila pravidla povolování staveb v Česku. Návrh byl předložen skupinou poslanců bez transparentního legislativního procesu. Novela by významně oslabila ochranu přírody, památek i práva veřejnosti bránit se proti nezákonným stavbám.

Už samotný způsob přípravy novely je mimořádně problematický. Návrh míří do Sněmovny bez zveřejnění toho, kdo jej připravil a kdo jeho vznik financoval. Zároveň nejsou dostupné informace o tom, kdo a za co v souvislosti s novelou lobbboval a s jakým výsledkem, což je pravděpodobně v rozporu se zákonem o regulaci lobbbování. Novela neprošla standardním připomínkovým řízením ze strany ministerstev ani dalších připomínkových míst, jako je Svaz měst a obcí, Česká komora architektů či Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků, a nebyla posouzena Legislativní radou vlády.

„Takto zásadní změny stavebního práva by měly procházet řádnou odbornou diskusí, ne být protlačeny poslaneckým návrhem mimo standardní legislativní proces,“ upozorňuje Anna Vinklárková z organizace Arnika.

Navrhované změny zásadně oslabují ochranu veřejných zájmů. Mimo zvláště chráněná území a památkové rezervace má ochrana přírody, památek, veřejného zdraví a dalších oblastí přejít na nové úřady rozvoje území (dříve stavební úřady), které budou jednotlivé veřejné zájmy „vyvažovat“. ¹ Návrh novely však zároveň výslovně stanoví, že výstavba je převažujícím veřejným zájmem a má mít téměř vždy přednost. ²

„Je důležité říct to jasně: převažujícím veřejným zájmem podle návrhu novely stavebního zákona není dostupné bydlení ani kvalita života lidí, ale výstavba – klidně i nedostupných investičních bytů,“ varuje Anna Vinklárková.

Novela dále ruší ochranná pásma památkových rezervací a památkových zón. ³ Závazné stanovisko památkové péče má nově zůstat pouze pro památkové rezervace, nikoli pro památkové zóny, ⁴ což výrazně oslabuje ochranu našich měst.

Zásadní změnou je také vznik nového Úřadu rozvoje území ČR, ⁵ který má ve zrychleném režimu a bez možnosti odvolání (resp. tzv. rozkladu) ⁶ povolovat stavby s převažující funkcí bydlení nad 10 000 m² (zhruba 100–200 bytů) a významné infrastrukturní stavby, jako jsou dálnice. ⁷ Tento model nejenže zvýhodňuje velké developery, ale vytváří i značný korupční potenciál kvůli soustředění rozhodovací moci na jeden úřad.

Pokud by taková stavba byla povolena nezákonně, jedinou možností obrany zůstává správní žaloba. ⁸ Soudy však odkladný účinek žalobám přiznávají jen výjimečně, takže než se podaří soudně rozhodnout o zákonnosti povolení, stavba už zpravidla stojí a náprava je prakticky nemožná.

“Pokud si developer bude chtít postavit mrakodrap s alespoň 10 000 m² bydlení, klidně i v dnešním ochranném pásmu Pražské památkové rezervace – což dnes není možné podle platných zákonů ani

územního plánu – novela mu k tomu otevírá dveře. Stavba by navíc byla povolena ve zrychleném režimu bez možnosti odvolání. Veřejnost či sousedé se sice budou moci soudit, ale prakticky to už nic nezmění,” dodává Vinklárková.

Dalším problémem je možnost udělovat výjimky z územních plánů. Novela umožňuje povolit stavbu i v rozporu s územním plánem, pokud s tím souhlasí vlastník pozemku a ten, kdo územní plán pořídil.⁹ Tím se obchází demokratický proces, v němž jsou územní plány a jejich změny projednávány s dotčenými orgány státní správy i s veřejností a vlastníky.

Kromě výše uvedeného, návrh novely obsahuje i řadu dalších problémů. Na některé z nich již upozornila asociace ekologických organizací Zelený kruh a veřejný ochránce práv. Otevřený dopis ve věci ohrožení kulturního dědictví navrženou novelou stavebního zákona také zaslali akademici.

Pro více informací kontaktujte tiskového mluvčího Arniky Luboše Pavloviče, Tato e-mailová adresa je chráněna před spamboty. Pro její zobrazení musíte mít povolen Javascript., +420 606 727 942.

Poznámky:

1. § 1a odst. 1 a 2 [Sněmovní tisk 67/0](#): (1) „Úřady rozvoje území zajišťují ochranu a rovnováhu dotčených zájmů, které koordinují, a usilují o předcházení jejich rozporům a o naplnění účelu tohoto zákona. Uplatňování požadavku ochrany veřejného zájmu nesmí vést k nepřiměřenému dotčení jiných veřejných zájmů a k narušení nebo znehodnocení charakteru, potenciálu a hodnot území jako celku.“ (2) „V případě rozporu zájmů úřad rozvoje území porovná jejich význam a závažnost s cílem zajistit, aby zásah do žádného z nich svými nepříznivými následky nepřesahoval přínosy, nepřekračoval limitní hodnoty stanovené právními předpisy a výsledné řešení bylo v souladu s převažujícím veřejným zájmem a oprávněnými zájmy osob. Přitom vychází ze stávajícího stavu poznání a ekonomicky a technicky přijatelných možností řešení.“
2. § 1 odst. 3 věta druhá: [Sněmovní tisk 67/0](#): „Znemožnit rozvoj sídel, hospodářství a veřejné infrastruktury nebo nepovolit záměr lze jen tehdy, není-li možné zajistit dostatečnou ochranu jiných hodnot podmínkami, kompenzačními nebo zmírňujícími opatřeními.“
3. Viz [navrhované změny](#) zákona č. 20/1987 SB., o státní památkové péči, § 14, odst. 2
4. Viz [navrhované změny](#) zákona č. 20/1987 SB., o státní památkové péči, § 14, odst. 9
5. Úřady rozvoje území § 17 [Sněmovní tisk 67/0](#):
6. § 32 odst. 2 [Sněmovní tisk 67/0](#): „Proti rozhodnutí Úřadu vydanému v řízení podle části šesté tohoto zákona není přípustný rozklad.“
7. § 5 odst. 7 a 8 [Sněmovní tisk 67/0](#): „Stavbou pro hromadné bydlení je stavba nebo soubor staveb s převažující funkcí bydlení s celkovou podlahovou plochou od 10 000 m².“ (8) „Výstavba veřejné infrastruktury a vyhrazených staveb je ve veřejném zájmu.“ Viz rovněž 11. bod důvodové zprávy, str. 178-179 [Sněmovní tisk 67/0](#)
8. Viz připomínky veřejného ochránce práv: [Připomínky k novele stavebního zákona adresované Hospodářskému výboru, Ústavně právnímu výboru a Výboru pro veřejnou správu a regionální rozvoj](#)
9. § 193, odst. 2 [Sněmovní tisk 67/0](#): „Se souhlasem toho, kdo územně plánovací dokumentaci, územní opatření nebo vymezení zastavitelného území pořídil, a se souhlasem vlastníka pozemku, pokud by se jinak vyžadoval podle § 187, se záměr může odchýlit od územně plánovací dokumentace, územního opatření nebo vymezení zastavitelného území, pokud nenaruší cíle a úkoly územního plánování ani jiné veřejné zájmy a nedotkne se nepřiměřeně jiných osob.“

<https://arnika.org/o-nas/tiskove-zpravy/novela-stavebniho-zakona-miri-do-snemovny-otevira-dvere-vyjimkam-korupci-a-oslabeni-ochrany-prirody-i-pamatek>