



Asociace
ekologických
organizací

Nový stavební zákon: rezignace na ochranu životního prostředí a občanských práv, výjimky pro velké developery

Platný stavební zákon považujeme za nedostatečný a podporujeme změnu pravidel směrem k transparentnějšímu, předvídatelnějšímu a rychlejšímu rozhodování. Návrh nového zákona ale zhorší současný stav, oslabí ochranu přírody, kulturních památek, zdraví, práv vlastníků a veřejnosti. Vznikl způsobem, který je v demokratické společnosti nepřijatelný.

[Sněmovní tisk 67](#) zahrnující [komplexní pozměňovací návrh Hospodářského výboru](#) se nedá opravit. Jeho problémy nejsou v detailech, ale v samotné koncepci. Návrh neférově zvýhodňuje největší developery před ostatními, zásadně zhoršuje schopnost úřadů rozhodovat o většině staveb, omezuje ochranu veřejných zájmů.

Potřebujeme reformu, která povede ke kvalitnějšímu, férovému a předvídatelnějšímu rozhodování. Její podoba musí vzniknout v řádném legislativním procesu – s analýzou dopadů, s účastí odborné veřejnosti a s respektem k právům občanů. Proto má být současný návrh přepracován na věcně příslušném ministerstvu.

Návrh likviduje systém ochrany veřejných zájmů

Ochrana veřejných zájmů bude zásadně oslabena. Dosud jsou garantem jejich odborného posouzení dotčené orgány nezávislé na stavebním úřadu. Nově mají být dopady projektů na přírodu, zdraví či kulturní památky posuzovány pouze v rámci stavebního úřadu. Stavební úřady budou samy (s výjimkou zvláště chráněných území) rozhodovat o záboru zemědělsky nejcennější půdy stejně jako o kácení stromů či výjimkách z ochrany ohrožených druhů rostlin a živočichů (s výjimkou druhů první kategorie). Stavební úřady rozhodnou např. o stavbách v přírodních parcích.

Stavební zákon přitom už v základních zásadách stanoví, že výstavba je ve veřejném zájmu a má mít přednost. Orgán, jehož hlavním úkolem je povolovat stavby, bude tedy zároveň rozhodovat

také o náhradní výsadbě za kácené stromy a posuzovat její „ekonomickou přiměřenost“. Ve výsledku nemusí náhradní výsadbou vůbec uložit. Kácení v ochranných pásmech vodovodů a kanalizací navíc nově nebude vyžadovat povolení – postačí pouze oznámení.

Orgány památkové péče ztratí pravomoc vydávat závazná stanoviska ke stavebním zásahům do památkových rezervací a zón. Rozhodovat má stavební úřad. Ochranná pásma zůstanou, budou-li přehlášena do konce roku 2028. Krajské úřady ale na přehlašování nemají kapacity, řada ochranných pásem tak může zaniknout. Zkracuje se také maximální doba archeologického výzkumu na 6 měsíců, přitom ke všem zásadním objevům dosud dochází až po této lhůtě.

Novela stavebního zákona nově otevírá možnost rozsáhlé výstavby obchodních center, logistických hal, skladů i fotovoltaických elektráren až do vzdálenosti 1 km od dálnic, silnic I. třídy, železničních tratí, leteckých staveb nebo vodních cest. Zavádí totiž výjimku z ochrany nejkvalitnější zemědělské půdy I. a II. třídy. Kvůli opravě vodovodu či kanalizace se mají kácet stromy bez povolení a bez náhradní výsadby. To by znamenalo rozsáhlou a trvalou likvidaci veřejné zeleně v obcích.

Omezení kontrolních mechanismů a odvolání, fikce souhlasu a rozpuštění odpovědnosti odborníků do společného rozhodnutí znamená větší prostor pro chyby i netransparentní rozhodování.

Návrh zvýhodňuje velké developery před ostatními

Největší stavby získávají procesní výhody, ostatní stavby nikoliv. To je nefér vůči menším developerům, investorům, podnikatelům ve stavebnictví, obcím. Centrální stavební „superúřad“ bude stavby nad 10 000 m² s převažující funkcí bydlením povolovat ve zrychleném režimu – bez možnosti odvolání. Pravidla neříkají, že má jít o dostupné byty k bydlení. Opatření tak podpoří spekulanty a stávající situaci na trhu s bydlením spíše zhorší.

Návrh omezuje práva vlastníků a místních obyvatel

Většina lhůt pro prostudování podkladů a podání vyjádření byla zkrácena tak, že mnohdy vylučuje plnohodnotnou účast v řízení. Zvyšuje se velikost projektů, u nichž se neprovádí posouzení vlivů na životní prostředí. Zpříšňují se podmínky pro účast spolků v povolovacích řízeních. U prioritních staveb se ruší možnost odvolání. U těch ostatních se bude možné odvolat pouze k vedoucímu soustavě stavebních úřadů, kterého jmenuje a odvolává vláda. Rada obce bude nově moci udělit konkrétnímu záměru výjimku z územního plánu. A to bez projednání s odbornými orgány, bez sousedů i bez veřejnosti.

Proces přípravy návrhu je netransparentní

Zásadní legislativní reformě s téměř tisícovkou stran měnící 42 zákonů nepředcházely analýzy fungování stávající legislativy. K návrhu chybí posouzení dopadů (RIA), neprošel meziresortním připomínkovým řízením ani kontrolou Legislativní rady vlády. Nevíme, kdo obsáhlý návrh připravil, ani kdo přípravu zaplatil. Z veřejných peněz to však nebylo. Návrh se ukázal jako špatně připravený,

když jej samotní předkladatelé navrhuji opravit ve Sněmovně souborem pozměňovacích návrhů o 1100 stranách, opět bez informace, kdo a za čí peníze takto rozsáhlý materiál připravil.

Není zajištěna kvalita a stabilita nových pravidel

K hlavním příčinám nedostatečně kvalitního rozhodování úřadů patří neustálé změny legislativních pravidel. Chaotický způsob přípravy návrhu a jeho zjevné (a skryté) chyby nutně povedou k další vlně novelizací a destabilizaci rozhodování. O chybách návrhu svědčí dlouhá řada nevypořádaných zásadních výhrad. Na nedostatky upozorňují například analýzy a argumenty Sdružení místních samospráv ([Analýza SMS ČR: Reforma územního plánování 2026 očima obcí - Oficiální stránky Sdružení místních samospráv ČR](#)), [Sdružení tajemníků městských a obecních úřadů ČR](#), profesních sdružení (Česká komora architektů, ČKAIT), akademiků a odborné veřejnosti.

Zelený kruh - představení

Zelený kruh je asociace více než 90 dobročinných organizací v České republice, která se od roku 1989 zasazuje o ochranu a zlepšení kvality životního prostředí. Řada členských organizací působí na mezinárodní úrovni, jiné se zaměřují na úroveň národní a mnohé organizace jsou aktivní zejména v regionálních či lokálních projektech. Zelený kruh průběžně sleduje přípravu legislativy a politik v oblasti životního prostředí, a to s důrazem na mezioborový přístup. Při prosazování principů udržitelnosti a společenské odpovědnosti spolupracujeme s veřejnou správou, vysokými školami i soukromým sektorem. Zelený kruh se dlouhodobě zabývá osvětou týkající se zapojování veřejnosti do rozhodování o strategiích, záměrech a projektech s dopadem na životní prostředí. Více informací naleznete na www.zelenykruh.cz/o-nas.

Kontakt pro dotazy/ konzultace: Petra Kolínská, petra.kolinska@zelenykruh.cz