



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček

náměstek primátora pro oblast územního a strategického rozvoje



MHMPXPR2QMLA

Praha 6. ledna 2026

Váš dopis ze dne: 18. prosince 2025

Č. j.: MHMP 9454/2026

Počet listů/příloh: 3/0

Vážená paní ředitelko,

z pověření primátora hl. m. Prahy a jako příslušný gesční člen Rady hl. m. Prahy Vám zasílám stanovisko samosprávy hl. m. Prahy k *návrhu 67/0 poslanců Andreje Babiše, Karla Havlíčka, Tomia Okamury, Petra Macinky, Aleny Schillerové, Zuzany Schwarz Bařtipánové, Radima Fialy, Borise Šťastného, Vojtěcha Krňanského a Marie Pošarové na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a některé další související zákony.*

Návrh přináší mnoho pozitivních změn a principů, které jako hl. m. Praha dlouhodobě prosazujeme. Zároveň nejenže neboří, ale dokonce stabilizuje, posiluje vylepšuje fungující prvky územního plánování.

Mezi principy a tématy, se kterými **dlouhodobě souhlasíme** a podporujeme je, patří zejména následující okruhy, které návrh obsahuje:

- zachování zásad územního rozvoje
- zachování a posílení plánovacích smluv
- zachování závaznosti územního plánu
- zachování územních studií
- možnost „předjednat“ stanoviska dotčených orgánů v územním plánování
- ne tak silná pozice dotčených orgánů vůči obci v územním plánování
- procesní vylepšení a zefektivnění pořizování nástrojů územního plánování a jejich změn
- pořizování územního plánu pořizovatelem v samostatné působnosti, a to dobrovolně (lze přenechat státu)
- opětovné zavedení zkráceného režimu změny ÚPD
- zrušení povinnosti v NGÚP vést duplicitně spisovou službu
- zflexibilnění nástrojů územního plánování (možnost odchylek od ÚPD, možnost nepodstatných změn ÚPD, snazší propis změn ÚPD směrem nahoru i dolů, zefektivnění procesu apod.)

Rádi bychom však upozornili na několik záležitostí, které považujeme za nezbytné k úpravě. Mezi úpravy, které požadujeme za **zásadní**, patří:

1. Zrušení nově navrhovaného ustanovení § 132 odst. 4, které umožňuje developerům prolomit podmínku plánovací smlouvy v ÚPD dožadováním se u soudu, když developer přinese vlastní „hotovou“ smlouvu.
Odůvodnění: Plánovací smlouvy jsou nyní jediným nástrojem, který umožňuje městům pokrýt zvýšené náklady na infrastrukturu při výstavbě, a jediným nástrojem ekonomické motivace obce. Hlavní město Praha je dlouhodobě průkopníkem tohoto nástroje a jeho implementace vede k vyšší společenské toleranci vůči nové výstavbě a výrazné akceleraci rozvoje města. Město má nastavena transparentní pravidla, která vedla doposud k uzavření více než 20 smluv. V rámci nového územního plánu (tzv. Metropolitního) dojde k velmi výraznému rázovému nenárokovému navýšení, které je podmíněno dalším rozhodnutím Zastupitelstva. Odebrání této jistoty by mohla výrazně ovlivnit rozhodování Zastupitelů a využitelnost nástroje podmíněností plánovací smlouvou, ostatně principem smlouvy by v našem právním řádu měla být dohoda stran.
2. Úprava přechodných ustanovení tak, aby bylo možné dokončit pořizované územní plány, které se dokončují ještě podle zákona č. 183/2006 Sb., ještě podle tohoto zákona, tj. zachovat princip přechodného ustanovení v § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb.
3. Nahrazení návrhu zavedení bydlení jakožto veřejného zájmu širším a vhodnějším pojmem, a to zavést jako veřejný zájem rozvoj obce, ve smyslu obecného rozvoje, ekonomiky, bydlení apod., zkrátka všestranného koordinovaného rozvoje.
Odůvodnění: Stanovená definice hromadného bydlení od rozsahu záměru 10 000 m² je z našeho pohledu problematická a může být zbytečně diskriminovat menší stavební záměry (například zástavby proluk), které přispívají obdobným způsobem řešení dostupnosti bydlení jako velké záměry.
4. Ponechat krajům možnost pořizovat (v samostatné působnosti) ÚAP kraje. ÚAP kraje, zvláště v situaci, kdy navrhování zrušení ÚAP ORP, je pro územně plánovací činnost krajů zásadní. Přímo souvisí s daty, s pořizováním ZÚR a se zajišťováním provozu DTM. Tyto aspekty dnes fungují velmi dobře a bez vzájemné synergie a úzkého propojení nedávají koncepčně smysl. Samospráva krajů chce pořizovat ÚPP pro svůj kraj, a to včetně ÚAP.

Zároveň **doporučujeme** z našich zkušeností doporučujeme následující úpravy praktického charakteru:

1. Aby i v případě záměrů na území památkových zón byla ponechána pravomoc orgánu památkové péče stojícímu vně stavebního úřadu posouzení tohoto záměru závazným stanoviskem, bude-li následovat rozhodnutí stavebního úřadu, nebo rozhodnutím v případě drobné stavby (kdy stavební úřad nerozhoduje).

2. Při stanovení neprodloužitelné fixní lhůty 30 dnů pro vydání závazného stanoviska dotčeného orgánu se lhůta 20 dnů pro písemné vyjádření Národního památkového ústavu jeví jako nedostatečná. Navrhujeme proto, aby byla tato lhůta upravena na 10 popř. 5 dnů a aby bylo v zákoně upraveno, že písemné vyjádření Národního památkového ústavu je obligatorním podkladem (příslušný orgán si ho musí vyžádat) **pouze v případě záměrů na kulturních a národních kulturních památkách**, v ostatních případech je podkladem fakultativním (příslušný orgán si ho může vyžádat).

S pozdravem

doc. Ing. arch. Petr Hlaváček

náměstek primátora pro oblast územního a strategického rozvoje
podepsáno elektronicky

Vážená paní

Mgr. Leona Marková

Legislativní a právní sekce

Svaz měst a obcí České republiky

ID datové schránky: 5fkgwn3

Na vědomí:

doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc.

primátor hl. m. Prahy

- zde -