

# VIZE, KONCEPCE, REGULACE A NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON

Ve dnech 16. a 17. dubna 2026 se v Klatovech uskutečnila konference s názvem *Vize, koncepce, regulace a nový stavební zákon*. Dvoudenní program nabídl široký pohled na aktuální výzvy a otázku koncepcí v územním plánování a rovněž otevřel diskusi nad připravovanými legislativními změnami. Konferenci pořádala Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR pod záštitou Ministerstva pro místní rozvoj, Plzeňského kraje, města Klatovy, České komory architektů, Svazu měst a obcí a Ústavu územního rozvoje. Setkání se tak stalo důležitou platformou pro výměnu zkušeností mezi zástupci samospráv, projektanty a státní správou.

## Od zahraničních inspirací po českou krajinu

Úvod konference patřil pohledu zvenčí. Susan Günter – vedoucí kanceláře Odboru plánování města Norimberku – představila projekt rozvojové čtvrti Lichtenreuth vznikající na brownfieldu bývalého nádraží. Projekt zaujal striktním dělením funkčních ploch v poměru 1 : 3 (bydlení, zeleň, komerce) a důrazem na vnitřní rozvoj města, neboť vně hranic Norimberku již není prostor pro další expanzi.

Domácí blok zahájila Jana Kaválková, vedoucí Odboru regionálního rozvoje Krajského úřadu Karlovarského kraje, s prezentací *Vize a koncepce* v Karlovarském kraji, ve které se zaměřila na přístup kraje k tvorbě vizí, které by byly schopny absorbovat rychle se měnící podmínky (spontánní investiční záměry, lokální politické priority, tlak na rychlá řešení). Jako užitečný nástroj zmínila Databázi strategií (celostátní informační systém pro evidenci, správu a propojení strategických dokumentů). Zdůraznila také nutnost srozumitelnosti – za ideální považuje vytváření zjednodušených verzí dokumentů, které stručně popisují podstatu a jasně ukazují logiku celého systému, aniž by se v nich uživatel ztratil.

Následoval příspěvek urbanistky Ireny Králové, spoluautorky a hlavní architektky územního plánu Plzně (1995, 2016), s retrospektivou tvorby plzeňského územního plánu, ve kterém se zaměřila na podrobnost současných územních plánů. Na evoluci územního plánu Plzně (1988–2025) demonstrovala tezi, že přílišná technická detailnost paradoxně oslabuje to nejpodstatnější: čitelný obraz města. Územní plán by měl být v první řadě koncepčním dokumentem, nikoliv jen soupisem regulací.

Zuzana Skřivanová z České zemědělské univerzity v Praze upozornila na opomíjenou roli krajiny a pozemkových úprav. Na příkladu revitalizace zatrubněného potoka v Horní Kamenici demonstrovala, že návrat ke zdravé krajině vyžaduje participaci veřejnosti a především systémovou změnu: zapojení projektanta pozemkových úprav přímo do procesu tvorby územních plánů a koncepcí. Krajina totiž nesmí být vnímána jako „zbytek“ mezi domy, ale jako nosná struktura.

## Tripartice moci a urbánní ekonomie: potenciál v zácpě na D1

Následoval příspěvek Víta Zemana z Fakulty architektury ČVUT v Praze věnovaný urbánní ekonomii. Zeman kritizoval ignorování ekonomických souvislostí v plánování, což vede k degradaci sociálních vztahů a vyliďňování center měst. Ekonomické parametry by měly být povinnou součástí územních plánů, aby bránily vzniku „šilenných vizí“ bez vazby na realitu.

Pokud se územní rozvoj podřizuje pouze libivým přáním voličů (v podobě nekontrolované suburbanizace), jsou výsledkem mrtvá centra, sociální degradace a neefektivita. Metaforicky poukázal na to, že neaktivnější populace dnes tráví značnou část svého času v dopravních zácpách při dojíždění ze satelitů. Dojíždějící lidé totiž netvoří aktivní obyvatelstvo, které by denně využívalo městský

prostor, podporovalo místní služby a zajímalo se o rozvoj infrastruktury. Člověk uvězněný v autě zůstává pro město v podstatě jen pasivním číslem ve sčítání lidu, nikoliv jeho aktivním spoluvůrcem.

Teoretický a ekonomický blok doplnil advokát David Uhlíř právním pohledem na kauzy Šantovka Tower (Olomouc) a Vestecská spojka (Praha).

## Hlavní výstupy panelové diskuse

Vyvrcholením prvního dne byla panelová diskuse pod vedením Ireny Králové, která se pokusila rozklíčovat, zda pojem „vize“ není v dnešní praxi již vyprázdněný. Účastníci se shodli, že vize nesmí vznikat jako náhodný shluk líbivých hesel, ale musí být podložena hloubkovou analýzou a odvahou pojmenovat problémy. Zazněl i radikální názor, že vize by měla být až druhým krokem – tím prvním je vyřešení konkrétních strukturálních potíží, které uvolní prostor pro definování budoucího směřování. V diskusi rezonovalo i téma kognitivního zkreslení a nešvaru, kdy se z vize stává čistě marketingový produkt. Jako protíváha byly zmíněny dokumenty s hlubší ambicí a pokorou k prostředí, jako je Politika architektury a stavební kultury ČR (PASK) nebo Nová lipská charta.

Diskutující také jasně poukázali na roli odborníka jako klíčového aktéra. Právě ten, kdo připravuje koncepční dokument, by měl vizi definovat v rámci širšího multioborového týmu. Vize byla v tomto kontextu označena za první krok k přesvědčení společnosti o představených záměrech. Bez jasně formulované vize totiž nelze získat veřejnou podporu pro dlouhodobé a často nepopulární změny.

Nebyly opomenuty ani tvrdé limity praxe. Například problémem pozemkových úprav zůstává nedostatek státních pozemků pro směnu – důsledek dřívější

privatizace, která proběhla bez dlouhodobého výhledu a vize. Odborníci apelovali na to, aby se ani soukromý sektor nebál iniciovat pozemkové úpravy na vlastních pozemcích, pokud mají vést k logičtějším uspořádání území.

Kdo rozhodne, zda je vize správná? Panelisté navrhli jasné měřítko: příčiny a následky. Pokud má vize jasně definovanou logiku, lze v čase měřit a posuzovat, zda se naplňuje a zda funguje. Správná vize se musí umět poučit z minulosti, být adaptabilní (měřitelná a upravitelná) a především hledat rovnováhu mezi urbanistickou kvalitou a ekonomickou efektivitou.

Bouřlivou debatu vyvolala otázka urbanistické ekonomie v územních plánech. Přestože ekonomická analýza často „lidi štve“, protože mění zažité rozhodovací procesy, panel se shodl na její nezbytnosti. Umístit každého člověka do lokality něco stojí – projektanti by si to měli uvědomit. Ekonomické parametry by měly být povinnou součástí tvorby územního plánu, protože právě ekonomické hodnocení je neúčinnější obranou proti vzniku nereálných a „šilných“ vizí, které obec v budoucnu mohou finančně zruinovat.

Závěrem panelové diskuse bylo zjištění, že vize v územním plánování nesmí být pouhým marketingovým nástrojem, ale musí vycházet z hloubkové analýzy a logické vazby mezi příčinami a následky. Klíčovou roli zde hraje multioborový tým odborníků, který dokáže vizi srozumitelně formulovat a získat pro ni veřejnou podporu.

## Metodika v praxi: od živých koncepcí k regulaci

Druhý den konference otevřela Veronika Šindlerová z Ústavu prostorového plánování ČVUT v Praze příspěvkem o průřezu koncepcí do územních plánů. Zdůraznila, že text koncepce nesmí být „suchým“ a formálním úředním jazykem; musí v sobě nést prvek sebereflexe a fungovat jako vodítko, které se neztratí v čase. Dále navázal svým příspěvkem Vojtěch Černý z obecně prospěšné spo-

lečnosti Agora CE s praktickou ukázkou participace veřejnosti při zpracování Územní studie Vysočany (Praha).

Kritický pohled na regulační plány nabídl odborný konzultant Tomáš Sklenář. Konstatoval, že složitost pořízení regulačního plánu dle zákona je tak odrazující, že obce i projektanti raději volí cestu územních studií nebo neustálých změn územního plánu. Přitom regulační plán by měl být tím „prováděcím“ dokumentem, který dává rozvoji konkrétní podobu.

## Teze ČKA: Udržitelnost jako soubor (ne)samozřejmostí?

Diskusi o limitech a standardech doplnila Eliška Málková představením tezí České komory architektů (ČKA) k udržitelnosti sídel. Prezentovaný soubor tezí členěný do osmi kapitol definuje principy jako 15minutové město, cirkularitu či ochranu genia loci. Přestože v odborných kruzích mohou tyto teze působit jako soubor již známých pravd, jejich význam spočívá v kultivaci širšího veřejného diskurzu a v posunu pozornosti ČKA od architektury jednotlivých objektů ke komplexnímu urbanismu.

## Legislativní otazníky

Roman Vodný z Odboru rozvoje a investic Městské části Praha 6 se věnoval kritické analýze aktuálního legislativního vývoje. Ačkoliv je návrh (pozměňovací návrh sněmovního tisku č. 67) prezentován jako nástroj pro ulehčení povolovacích procesů, jeho věcný dopad zasahuje do oblasti územního plánování hlouběji než do samotného povolování. Může dojít k systémovým rozporům, jako je absence pořizovatele u územně analytických podkladů (ÚAP), což může vést k jejich postupné degradaci. Kromě jiného byla v příspěvku zmíněna i procesní rizika spojená s možností, aby se obec či kraj staly přímo zpracovateli dokumentace, což naráží na autorizační zákon a pochybnosti o reálné schopnosti tisíců malých obcí samostatně pořizovat dokumentaci. Závěrem vystoupení zaznělo varování, že snaha o rychlé

povolování staveb nesmí zničit kvalitu plánování měst a krajiny.

Právní rozbor Jana Brože tuto prezentaci doplnil o pohled na navrhované „fikce“ a procesní zrychlení, které mohou narušit nově definovanou „pohodu bydlení“ (pojem navrhovaný v pozměňovacím návrhu sněmovního tisku č. 67). Diskutována byla také degradace systému ÚAP i riziko, že obce a kraje nebudou mít kapacity na samostatné pořizování územně plánovací dokumentace.

## Aktuality z MMR: akcelerační oblasti a nová struktura

Na závěr konference seznámil ředitel Odboru územního plánování MMR Josef Morkus její účastníky s aktuálním děním na Ministerstvu pro místní rozvoj. Kromě představení nové vnitřní struktury, která se nyní dělí na nové odbory a sekce, se věnoval především tématu akceleračních oblastí pro obnovitelné zdroje energie, které jsou předmětem návrhu Změny č. 2 Územního rozvojového plánu. Celkem bylo určeno a zveřejněno 94 lokalit – z toho 14 pro fotovoltaiky a 80 pro větrnou energii.

## Závěr: mezi inspirací a obavami

Závěrečný pocit z konference byl intenzivní i mírně znepokojivý. Na jedné straně jsme diskutovali o hlubokých vizích, sociální provázanosti a ekologické stabilitě, na straně druhé sledujeme legislativní vývoj, který přináší více otázek než odpovědí. Hrozí tak, že urbanistická koncepce jako zákonem definovaný pojem fakticky zmizí.

Výstupy ze společných debat jsou jasným signálem, že základem úspěchu je vytváření kvalitního a udržitelného prostoru pro život. Konference nebyla jen odbornou diskusí, ale především inspirativním impulzem pro další rozvoj měst a regionů postavený na pevných koncepčních základech a tvůrčí odvaze.

*Ing. Anna Romančuk  
Ústav územního rozvoje*