

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Ochrana architektonických a urbanistických hodnot ve stavebním právu

Kdo by se v praxi nesetkal se situací, kdy stavebník realizuje záměr sice v souladu s územně plánovací dokumentací, avšak v hrubém nesouladu s převládajícím rázem zástavby, ve které má stavba vzniknout. Zejména výstavba 90. let 20. století a počátku 21. století řadící se do pseudostylu tzv. podnikatelského baroka je dokladem naprosto necitlivého umístění stavby ignorujícího ráz a charakter stávající zástavby. Nicméně trendem českého stavebního práva poslední dekády a půl je rostoucí důraz[1] na estetické kvality nové zástavby a její začlenění do stávajícího urbanisticko-architektonického prostředí, který poněkud staví do ústraní individuální zájmy stavebníka a jeho leckdy divoké představy o podobě stavby.

Klíčovým je zde pojem „urbanistické a architektonické hodnoty v území.“

Těžiště ochrany urbanistického a architektonického rázu zástavby nalezneme již v hlavě I zákona č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu („Stavební zákon“ či "StZ"). Jedním z cílů územního plánování je podle § 18 odst. 4 ochrana a rozvoj „*přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.*“ § 19 StZ věnovaný úkolům územního plánování zmiňuje tyto hodnoty na dvou místech:

- a. v odst. 1 písm a), podle kterého je úkolem územního plánování zjišťovat a posuzovat jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, a
- b. v odst. 1 písm b), který stanovuje, že rozvoj území se děje s ohledem na hodnoty a podmínky území

Na první pohled by se tedy mohlo zdát, že vzhledem ke skutečnosti, že existence urbanistických a architektonických hodnot v určitém území je zjišťována v rámci pořizování územně plánovací dokumentace,[\[2\]](#) se ochrana těchto hodnot realizuje výlučně v rámci posuzování souladu stavebního záměru s územně plánovací dokumentací. Nicméně právní úprava[\[3\]](#) již od účinnosti Stavebního zákona rozlišuje posuzování záměru žadatele s územně plánovací dokumentací a posuzování záměru s cíli a úkoly územního plánování, mezi něž patří i zachování urbanistických a architektonických hodnot, viz výše. Interpretaci, že se jedná o dvě na sobě nezávisle posuzovaná kritéria, podporuje i Nejvyšší správní soud, který judikoval následující: „*Posouzení souladu záměru s vydanou územně plánovací dokumentací a souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, jsou dle § 90 stavebního zákona dvě odlišné kategorie hledisek.*“[\[4\]](#)

Posuzování záměru se podle platné právní úpravy děje v režimu § 96b odst. 3 StZ, avšak princip zůstává nezměněn – i když je záměr v souladu s územně plánovací dokumentací, případný nesoulad s urbanistickými a architektonickými hodnotami v území vylučuje vydání kladného závazného stanoviska orgánu územního plánování. Co konkrétně ovšem rozumět těmito urbanistickými a architektonickými hodnotami, které nemusí nutně plynout z územně plánovací dokumentace a mohou mít tak důležitou úlohu v územním řízení? Poněvadž i právní úprava obsažená v nedávno přijatém novém stavebním zákoně[\[5\]](#) zachovává schéma představené výše, je více než vhodné

vyjasnit si obsah pojmu „urbanistické a architektonické hodnoty.“

Pokud bychom hledali legální definici, hledali bychom marně – ačkoliv právní úprava používá zmíněné sousloví, na žádném místě ho nedefinuje. S ohledem na skutečnost, že ani judikatura vyšších soudů nepřináší vymezení tohoto pojmu, nezbývá než nahlédnout do koncepčních a metodických dokumentů státní správy.

Dílčí definici urbanistických hodnot nalezneme v Metodice identifikace a klasifikace území s urbanistickými hodnotami:[6] „území s historicky i esteticky cennou urbanistickou kompozicí zahrnující části sídel, rozptýlené zástavby nebo urbanizované krajiny.“[7] Dílčí analytickou definici architektonických hodnot území lze v hrubých obrysech dovodit z výčtu charakteristik, které Politika architektury a stavební kultury České republiky přiřazuje[8] kvalitnímu architektonickému dílu; u staveb se hodnotí: estetická stránka, technické řešení, společenská hodnota, zasazení do prostředí, údržba a další kritéria. Jak vidno, obě definice jsou dosti vágní.

Domníváme se, že souhrnný pojem „urbanistické a architektonické hodnoty“ je širší než pojem památková ochrana. Podobně jako Kancelář veřejného ochránce práv[9] jsme toho názoru, že institut posuzování souladu záměru s urbanistickými a architektonickými hodnotami v území je komplementárním prostředkem ochrany hodnotné zástavby pro případy, kdy určité území není chráněno v režimu památkové ochrany. V případech umístění staveb do území, na němž uplatňuje svůj zájem státní památková péče podle § 14 odst. 4 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, orgán státní památkové péče vydává závazné stanovisko do řízení podle Stavebního zákona, čímž se urbanistickým a architektonickým hodnotám v určité lokalitě již dostává zasluhující ochrany. Naopak představme si situaci, že schválená územně plánovací dokumentace nenaplnuje dostatečně cíle a úkoly územního plánování (např. byly nedostatečně zjištěny urbanistické a architektonické hodnoty v území) - v takovém případě je posuzování souladu záměru s urbanistickými a architektonickými hodnotami určité lokality prakticky jediným nástrojem chránícím charakteristický ráz dané zástavby.

V praxi jsou to zejména účastníci územního řízení, kdo na nesoulad záměru s urbanistickými a architektonickými hodnotami upozorňuje. Stavební zákon dává účastníkům řízení možnost uplatňovat námitky proti záměru podle § 89 odst. 1, do kterých lze tento argument použít. Současně jsme si vědomi faktu, že se jedná o institut zneužitelný, který by v případě nadužívání mohl zbytečně blokovat umístění stavby i v lokalitách nevyžadujících zvýšenou ochranu hodnot. V tomto ohledu je vhodné zmínit judikaturu Nejvyššího správního soudu týkající se umístění stavby v území bez architektonických a urbanistických hodnot.[10] Bylo judikováno,[11] že v kontextu takovéto zástavby nemusí být „cizorodost“ záměru na škodu, ba naopak - Nejvyšší správní soud při této příležitosti hovoří o „architektonické provokaci“, tj. záměrech, které jsou „*ve vědomém a architektonicky promyšleném protikladu s dosavadním stylem zástavby,*“ což může být „*stylotvorným prvkem či základem postupně se profilujícího nového architektonického rázu dané lokality.*“

Zmíněné rozhodnutí Nejvyššího správního soudu 7 As 17/2010-101 je důležité ještě z jednoho důvodu. Naplno je zde řečeno (a Metodika identifikace a klasifikace území s urbanistickými hodnotami tomuto závěru dává za pravdu[12]), že i čistě moderní zástavba může vykazovat urbanistické a architektonické hodnoty. V kontrastu se živelnou zástavbou, kdy developer rozprodá zasíťované pozemky a ponechá samotnou výstavbu na vlastnících pozemků, vznikají i v České republice sídelní komplexy, jež jsou realizovány podle jednotné urbanisticko-architektonické koncepce, obsahují zajímavě řešená veřejná prostranství a celkově vhodně navazují na již existující zástavbu. Taková zástavba může být urbanisticky a architektonicky hodnotná, a tudíž i způsobitá k ochraně v rámci realizační fáze územního plánování. Opět je tedy patrné, že ochrana urbanistických a architektonických hodnot v území a památková ochrana není jedno a totéž.

Závěrem lze říci, že institut posuzování souladu záměru s urbanistickými a architektonickými

hodnotami v území je funkční nástroj chránící urbanisticko-architektonické prostředí určité lokality před rušivými stavebními záměry. Na druhou stranu by neměl být přeceňován, poněvadž chrání pouze urbanisticky a architektonicky cennou zástavbu. Nicméně v kontextu rostoucích tlaků na zrychlování výstavby je pozitivní, že česká právní úprava tento institut obsahuje, protože jak je známo, estetická hodnota výstavby je jedním z předpokladů dobrých životních podmínek jejich obyvatel.



JUDr. Kristýna Faltýnková

Advokátka

Mgr. Jakub Straka

Student

P / R / K

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

[PRK Partners s.r.o. advokátní kancelář](#)

Jáchymova 2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 221 430 111

Fax: +420 224 235 450

e-mail: prague@prkpartners.com

[1] Patrný i z přijetí Politiky architektury a stavební kultury České republiky z r. 2015; jedná se ovšem o právně nezávazný dokument.

[2] Skutečnost, že při pořizování územně plánovací dokumentace jsou zjišťovány urbanistické a architektonické hodnoty, ovšem neznámá, že územně plánovací dokumentace je jediným zdrojem informací o těchto hodnotách. Vypovídající hodnotu ohledně přítomnosti urbanistických a architektonických hodnot v území mohou mít i územně analytické podklady nebo výskyt památkově chráněných staveb v rámci území.

[3] Do 1.1.2018 byla relevantní právní úprava obsažena v § 90 StZ, po 1.1.2018 je jádro úpravy v § 96b odst. 3 StZ.

[4] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 14.7.2016, sp. zn. 9 As 45/2016-43

[5] § 143 odst. 1 nového stavebního zákona (sněmovní tisk 1008/12)

[6] Sloužit má zejména zpracovatelům územně analytických podkladů při určování urbanistických hodnot viz str. 11.

[7] Národní památkový ústav (2015): Metodika identifikace a klasifikace území s urbanistickými hodnotami; str. 14.

[8] MMR (2015): Politika architektury a stavební kultury České republiky; str. 28.

[9] HANÁK, M. Ochrana urbanistických a architektonických hodnot zástavby. Právní rádce. 2011. Dostupné >>> [zde](#).

[10] Pro představu, Národní památkový ústav (2015): Metodika identifikace a klasifikace území s urbanistickými hodnotami na str. 42 a 43 uvádí jako příklad území bez urbanistických hodnot čtvrtě rodinných domů z 60.-80. let 20. století, satelitní sídla posledních 20 let bez jednotné koncepce, panelová sídliště a další.

[11] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 20.5.2010, sp. zn. 7 As 17/2010-101

[12] Národní památkový ústav (2015): Metodika identifikace a klasifikace území s urbanistickými hodnotami; str. 122 an.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)