

METODICKÁ PORADA V OBLASTI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Dopady sněmovního tisku č. 67 na výkon územně plánovací činnosti

22. 6. 2026

s využitím materiálů MMR

Ing. Lukáš Švéda
odbor regionálního rozvoje
oddělení územního plánování

NOVELA STAVEBNÍHO ZÁKONA Č. 283/2021 SB.



- poslanecký návrh označený jako sněmovní tisk č. 67
 - projednaný a odsouhlasený Vládou ČR dne 16. 12. 2025
 - projednaný v PSP v rámci 1. čtení dne 30. 1. 2026
 - projednaný ve 3 výborech PSP během února 2026
 - projednaný v PSP v rámci 2. čtení dne 11. 6. 2026
 - aktuálně se chystá projednání vč. pozměňovacích návrhů v HV PSP → následně ve 3. čtení v PSP a Senát (lze očekávat během léta)
- finální podoba novely NSZ není stále zřejmá, i když...
- očekávané nabytí účinnosti této novely: **1. 1. 2027** (a 1. 1. 2028)
- předsazená účinnost vybraných ustanovení již k 1. 9. 2026



ORGANIZACE VEŘEJNÉ SPRÁVY

STÁTNÍ SPRÁVA

- Úřad rozvoje území České republiky (ústřední správní orgán)
 - metodická činnost, koncepční otázky v oblasti rozvoje území, územního plánování, urbanismu...
 - zpracovává a pořizuje PASK, PÚR, ÚRP, ÚPP + ÚO; vede NGÚP
 - je nadřízeným orgánem pro ÚRÚk; kontrolní činnost
 - Úřad rozvoje území pro Karlovarský kraj se sídlem v Karlových Varech
 - je nadřízeným orgánem pro kraje (?) a obce jako orgány územního plánování; kontrolní činnost
 - pořizuje na žádost obce územní plán a územní opatření
 - pořizuje a vydává vymezení zastavitelného území pro obce bez ÚP
 - dále se člení ještě na územní pracoviště (v ORP) a může zřídit detašovaná pracoviště územních pracovišť i v jiných obcích (součást územního pracoviště, v podstatě dislokované fyzické pracovní místo)
- + regionální koordinátoři implementace novely stavebního zákona (KVK + PLK)
- Bc. Petr Dudek (petr.dudek@mmr.gov.cz, +420 705 593 044)



ORGANIZACE VEŘEJNÉ SPRÁVY

SAMOSPRÁVA

- Kraj
 - v samostatné působnosti zpracovává, pořizuje, schvaluje a vydává ZÚR, ÚS + ÚO
 - pořizuje ÚAP
 - na žádost a na základě veřejnoprávní smlouvy pořizuje pro obec nástroje územního plánování
 - rada kraje uděluje souhlas ke zpřesnění navazující ÚPD, příp. možnost odchýlit se od ÚPD nebo ÚO
- Obec
 - v samostatné působnosti zpracovává, pořizuje, schvaluje a vydává ÚP, RP, ÚS + ÚO
 - na žádost a na základě veřejnoprávní smlouvy pořizuje pro jinou obec nástroje územního plánování
 - rada/zastupitelstvo obce uděluje souhlas ke zpřesnění navazující ÚPD, příp. možnost odchýlit se od ÚPD nebo ÚO
- Společenství obcí
- Kraj i obec poskytují předběžnou informaci o svém stanovisku k záměru, příp. požadavky, po jejichž splnění vydají souhlas se záměrem



OBDOBÍ 1. 1. 2027 – 1. 1. 2028

- přechodné ustanovení č. 11:

Působnost **krajských úřadů jako nadřízených orgánů územního plánování** a jejich působnost ve věcech územního plánování, které mají podle zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona vykonávat úřady rozvoje území krajů, přechází dnem vzniku působnosti úřadů rozvoje území krajů na příslušný úřad rozvoje území kraje; **do té doby vykonávají tuto působnost krajské úřady v přenesené působnosti**. V ostatních případech přechází působnost krajských úřadů v oblasti územního plánování dnem nabytí účinnosti tohoto zákona na příslušný kraj.

- přechodné ustanovení č. 12:

Působnost obecních úřadů obcí s rozšířenou působností **při pořizování územního plánu, regulačního plánu a územního opatření na žádost jiné obce a při vymezování zastavěného území, přechází dnem vzniku působnosti úřadů rozvoje území krajů na příslušný úřad rozvoje území kraje, není-li dohodnuto podle § 47 odst. 1 jinak; do té doby vykonávají tuto působnost obecní úřady obcí s rozšířenou působností v přenesené působnosti**. V ostatních případech přechází působnost obecních úřadů v oblasti územního plánování dnem nabytí účinnosti tohoto zákona na příslušnou obec.



VYBRANÉ POSTŘEHY K VĚCNÝM ZMĚNÁM I.

- § 19 Působnost ve věcech územního plánování:

orgány územního plánování jsou:

- úřady rozvoje území
- Ministerstvo obrany
- kraje, obce, hlavní město Praha

- působnost plní i vláda (ale není orgánem ÚP) – PASK, PÚR, ÚRP, ÚO
- zcela mizí pojem „úřad územního plánování“ i přenesená působnost.



VYBRANÉ POSTŘEHY K VĚCNÝM ZMĚNÁM II.

- § 16, 23, 26 Obec a kraj (působnost samosprávy):
 - prosazují a hájí **veřejný zájem** na všestranném rozvoji svého území a na vytváření podmínek pro bydlení, práci, podnikání a život lidí
 - v rámci práva na samosprávu je lze omezit jen na základě zákona a v nezbytně nutném rozsahu
 - zakotvení principu, že je dovoleno vše, co není zakázáno (vycházející např. ze známého rozsudku ve věci ÚP Pec pod Sněžkou – „regubliny“)
- § 25 Společenství obcí:
 - nová působnost spočívající v možnosti vykonávat odborné činnosti pořizovatele, jimiž se rozumí zpracovávání, pořizování a vydávání nástrojů ÚP pro obce, které jsou jeho členem (na základě veřejnoprávní smlouvy)



VYBRANÉ POSTŘEHY K VĚCNÝM ZMĚNÁM III.

- § 12 Změna pojmů a institutů
 - zastavitelné území (zastavitelné plochy + nestavební plochy, příp. vymezené samostatným postupem)
 - další úpravy zavedených pojmů s dopadem do činnosti stavebních úřadů
- § 38 Cíle územního plánování
 - odst. 1: Cílem je ... zvyšovat kvalitu a krásu vystavěného prostředí sídel ...
 - odst. 4: vytváření **kompaktních měst krátkých vzdáleností**
- § 38 Úkoly územního plánování
 - novinky související s vhodnými plochami pro výrobu z OZE, energetika a klimatické cíle
 - požadavky na adaptaci sídel, změna klimatu



VYBRANÉ POSTŘEHY K VĚCNÝM ZMĚNÁM IV.

- § 39a Politika architektura a stavební kultury
 - je kritériem pro posuzování hodnot chráněných stavebním zákonem (kritériem pro rozhodování, nejedná se už o pouhou nezávaznou proklamaci)
- § 41 Charakter území
 - určuje se zejména podle funkčního uspořádání ... a dalších prvků prostorového uspořádání, a to především vymezením v ÚPD
 - nový odst. 2: při posuzování souladu s charakterem území se zohledňuje veřejný zájem na zvyšování kvality vystavěného prostředí, architektury a stavební kultury
- § 46 Pořizovatel
 - je jím orgán územního plánování, tedy dle § 19 ÚRÚ, MO ČR, kraje, obce
 - odbornou územně plánovací činnost vykonává prostřednictvím státního zaměstnance, úředníka ÚSC nebo společenství obcí, osoby splňující kvalifikační požadavky



VYBRANÉ POSTŘEHY K VĚCNÝM ZMĚNÁM V.

- § 49 Určený zastupitel
 - už nebude povinným institutem (pouze v určitých případech)
- § 54 Dotčené orgány
 - chrání veřejné zájmy **při respektování cílů a úkolů územního plánování a zájmu samospráv a státu na rozvoji svého území**
 - pořizovatel **se může od stanoviska odchýlit v části, ve které stanovisko překračuje působnost DO nebo měřítko či podrobnost pořizované ÚPD**
- § 55 Řešení rozporů
 - samospráva se stává stranou rozporu
 - pokud nedojde k dohodě do 30 dnů → návrh na rozhodnutí na ÚRÚ → rozhodne do 60 dnů (nerozhodne-li, pak se má za to, že souhlasí s pořizovatelem ??)



VYBRANÉ POSTŘEHY K VĚCNÝM ZMĚNÁM VI.

- § 62 a násl. Územně analytické podklady
 - výrazná redukce pouze na faktické shromažďování a poskytování dat
 - pořizují v samostatné působnosti kraje (i pro podrobnost obcí)
- § 72 Územně plánovací dokumentace
 - hierarchie ÚPD i jejich závaznost se nezmění, struktura se dílčím způsobem mění (nutno ověřit v konečné verzi novely)
 - zpřesňování navazující ÚPD, převzetí do nadřazené ÚPD
- § 193 Odchylna od ÚPD
 - se souhlasem toho, kdo ÚPD vydal, se souhlasem vlastníka se záměr **může odchýlit**, pokud nenaruší veřejné zájmy a nedotkne se jiných osob
 - rozhodne o tom nakonec stavební úřad!



DALŠÍ VYBRANÉ POSTŘEHY K VĚCNÝM ZMĚNÁM

- proces pořizování ÚPD se výrazně nemění (je to dobrá zpráva?)
- bez náhrady se ruší zejména ta ustanovení, která se týkají přenesené působnosti a vazeb na samosprávu (zpráva o uplatňování, společné jednání, úhrada nákladů, informování zastupitelstva...)
- vypouští se fáze zadání a projednává se rovnou návrh (viz § 111 odst. 5)
- nepodstatná změna v zastavitelném území (§ 111a) – lhůty se zkracují na ½ (např. 15 dní)
- vyjasnění pojmů: schválení (zastupitelstvo), vydání (vlození do NGÚP), platnost (vydání). účinnost (nejdříve 15. dnem od vydání)
- soudní přezkum: půjde se dohodnout i smírem, neměla by se OOP rušit pouze pro nepřezkoumatelnost (§ 309)
- NGÚP slouží pro ukládání dokumentací, evidování informací, ale neukládají a nezveřejňují se v něm veškeré písemnosti a činnosti + prodlužuje se přechodné období do 31. 12. 2030
- pořizovatel může vydat předběžnou informaci o požadavcích vyplývajících z nástrojů ÚP + samosprávy vydávají předběžnou informaci o souhlasu se záměrem (§ 174 odst. 4 a 5) + stavební úřady vydávají předběžnou informaci o souladu záměru s ÚPD



DALŠÍ VYBRANÉ POSTŘEHY K VĚCNÝM ZMĚNÁM

Přechodná ustanovení:

- č. 24: Tam, kde dosavadní právní předpisy a nástroje územního plánování používají pojmy zastavěné území nebo nezastavěné území, rozumí se tím zastavitelné území a nezastavitelné území podle tohoto zákona. Tam kde dosavadní právní předpisy a nástroje územního plánování používají pojmy zastavěný stavební pozemek nebo pozemek rodinného domu, rozumí se tím pozemek zázemí stavby. **Příslušní pořizovatelé provedou tyto změny v nástrojích územního plánování bez řízení o jejich návrhu do 1 roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.**
- č. 25: Nástroje územního plánování, které ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona nebyly převedeny do jednotného standardu, **převedou příslušní pořizovatelé do jednotného standardu bez řízení o jejich návrhu do 31. prosince 2027.**



DALŠÍ VYBRANÉ POSTŘEHY K VĚCNÝM ZMĚNÁM

Přechodná ustanovení:

- č. 26: Při nejbližší změně územně plánovací dokumentace, jejíž pořizování bude zahájeno po dni nabytí účinnosti tohoto zákona, se do územně plánovací dokumentace vyznačí **jako plochy těžby stanovené dobývací prostory podle horního zákona**. V případě rozporu rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru s územně plánovací dokumentací se k části územně plánovací dokumentace, která je v rozporu s rozhodnutím o stanovení dobývacího prostoru, nepřihlíží.
- č. 30: Pořizovatelé územně analytických podkladů podle dosavadních právních předpisů **zašlou jimi pořízené územně analytické podklady včetně jejich zdrojových databází do 30. června 2027 Úřadu**. Úřad převede územně analytické podklady podle věty první do jednotné struktury a formátu a vloží je do 31. prosince 2027 do národního geoportálu územního plánování.



ZÁVĚR

- ano, novela bude obsahovat z dnešního pohledu problematická témata s nevyjasněnou aplikací v praxi
- šibeniční termíny: účinnost novely, institucionální a personální změny již během roku 2027
- doporučení z této prezentace:
 1. Je potřeba s chystanou změnou pracovat a udělat si analýzu dopadů pro dané pracoviště, seznámit se s obsahem (platí zejména pro pořizovatele na úřadech)
 2. Úřady ORP musí disponovat týmem kvalifikovaných odborníků se znalostmi v územním plánování a souvisejících oborech pro kvalitní koncepční činnost ve prospěch samosprávy → je zapotřebí proaktivně komunikovat v rámci úřadu a hledat budoucí pozici s upraveným zaměřením
 3. Pomoci menším samosprávám se zorientovat a získat kvalitní nástroje ÚP

Děkuji za pozornost

Ing. Lukáš Švéda

odbor regionálního rozvoje

oddělení územního plánování

lukas.sveda@kr-karlovarsky.cz | 354 222 309 | 724 650 143

