

# Územní plánování podle nového stavebního zákona, připravovaná rekodifikace stavebního práva

Ing. arch. Beata Šmídová, Ph.D.

Mgr. Martina Pavelková

Porada úřadů územního plánování Moravskoslezského kraje

Hradec nad Moravicí, 24. 11. 2023

# Nový stavební zákon:

„Změnilo se něco?“

- ◆ Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon
  - Vyhlášen ve sbírce 29. 7. 2021
  - Novela č. 195/2022 Sb. (od 1. 7. 2022)
  - Novela č. 152/2023 Sb. (od 1. 1. 2024)
- ◆ Zákon č. 284/2021 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím stavebního zákona
  - Vyhlášen ve sbírce 29. 7. 2021
  - Novela č. 152/2023 Sb. (od 1. 7. 2023)
  - Novela č. 149/2023 Sb. (od 1. 1. 2024)

- ◆ Lex OZE I + II
- ◆ Zákon o JES
- ◆ Novely související s DTM
- ◆ Jednotný standard ÚPD
- ◆ Digitalizace
- ◆ **Novela zákona č. 416/2009 – St 179**

*Ihůta pro jednání v Senátu končí dnem 9.12.2023*

Účinnost – „použitelnost“

**30. 7. 2021** - § 36, 319, 322 odst. 1 a 3, 324, 326 odst. 1

**1. 1. 2022** - § 15 – 18, 312 odst. 1 a 7, 313 odst. 1 a 2, 315 odst. 1

**1. 1. 2023** - § 312 odst. 4

**1. 1. 2024** – 30. 6. 2024 – povolování vyhrazených staveb, územní řízení již nelze zahájit

**1. 7. 2024 – vše ostatní**



# Účinnost a pojmy

- ◆ Od 1. 1. 2024
- ◆ **§ 334a – zakotvuje přechodné období 1. 1. 2024 – 30. 6. 2024**
- ◆ Podle druhu staveb e aplikuje SZ nebo NSZ
  
- ◆ **§ 10 Veřejná infrastruktura – pozemky, stavby a zařízení sloužící veřejné potřebě**
  - dopravní infrastruktura
  - technická infrastruktura
  - zelená infrastruktura
  - občanská vybavenost
  - veřejná prostranství
- ◆ Mezi veřejnou technickou infrastrukturu se zařazují i výroby a zdroje energie
- ◆ **§ 11 Veřejně prospěšná stavba a opatření**
- ◆ **VPS:** stavba nebo zařízení pro veřejnou infrastrukturu a stavby a zařízení s ní související nebo podmiňující její realizaci.
- ◆ **VPO:** opatření nestavební povahy sloužící ke snižování nebezpečí v území, vytváření prvků územního systému ekologické stability a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví .... vymezené v územně plánovací dokumentaci.



# Základní pojmy

## § 12 např.:

- ◆ plocha nebo koridor celostátního významu
- ◆ transformační plocha (obdoba ploch přestavby)

## Nově zaváděné pojmy:

- ◆ **uliční čára:** hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím
- ◆ **stavební čára:** rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, která určuje polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu; může být otevřená nebo uzavřená
- ◆ **stavební proluka:** nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění
- ◆ **architektonická soutěž:** postup hledání nejlepšího architektonického řešení stavby anebo zhotovitele projektové dokumentace, při němž jsou předkládány a hodnoceny návrhy architektonického řešení stavby
- ◆ **urbanistická soutěž:** postup hledání nejlepšího urbanistického řešení území anebo zhotovitele územní studie nebo územně plánovací dokumentace, při němž jsou předkládány a hodnoceny návrhy urbanistického řešení území

## Územní plánování § 38 – 136a NSZ ...



# Cíle a úkoly územního plánování

## § 38 a 39

- ◆ Maximální vazba na současnou právní úpravu
- ◆ Trvá vazba na udržitelný rozvoj
- ◆ Zavedeny nové úkoly územního plánování ve vazbě na změnu klimatu a OZE
- ◆ Obdoba § 18 odst. 5 SZ - § 122 NSZ - v nezastavěném území lze v souladu se jeho charakterem povolovat záměry:
  - Veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace
  - Vodní hospodářství
  - Vyhledávání, průzkum **a těžbu nerostů**
  - Snižování nebezpečí havárií, ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků zemědělství a lesnictví, ochranu přírody a krajiny a
  - Zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra,
- ◆ U staveb a zařízení podle odstavce 1 není doplňková funkce bydlení nebo pobytové rekreace přípustná
- ◆ Stavby a zařízení podle odstavce 1 lze v nezastavěném území povolit pouze v případě, že je územně plánovací dokumentace výslovně nevyklučuje



# Kvalifikační požadavky § 44

- ◆ má osvědčení zvláštní odborné způsobilosti pro správní činnost územní plánování podle jiného právního předpisu, nebo osvědčení o úspěšném vykonání úřednické zkoušky pro obor státní služby, jehož součástí je územní plánování
  - ◆ splňuje kvalifikační požadavky vzdělání podle tohoto zákona a
  - ◆ splňuje kvalifikační požadavky praxe podle tohoto zákona.
  - ◆ autorizovaný architekt, kterému byla udělena autorizace pro obor územní plánování nebo bez specifikace oboru podle autorizačního zákona, nebo autorizovaný inženýr pro obor městské inženýrství
  - ◆ fyzická osoba, která má vysokoškolské vzdělání ve studijním programu náležejícím do oblasti vzdělávání architektura a urbanismus, stavebnictví nebo geografie a nejméně 24 měsíců praxe při výkonu územně plánovací činnosti ve veřejné správě
- 
- ◆ **§ 45 Výjimka z kvalifikačních požadavků**
  - ◆ ministerstvo udělí na základě žádosti úředníka územního samosprávného celku, který vykonává územně plánovací činnost
  - ◆ **Zástupce pořizovatele § 50 – 53**



# Určený zastupitel § 49

- ◆ Zastupitelstvo obce a zastupitelstvo kraje **určí člena zastupitelstva**, který při pořizování územně plánovací dokumentace obce nebo kraje spolupracuje s pořizovatelem
- ◆ **Nedojde-li mezi pořizovatelem a určeným zastupitelem ke shodě**, je pro pokračování v pořizování územně plánovací dokumentace z hlediska souladu návrhu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, s právními předpisy a se stanovisky nadřízeného orgánu územního plánování a dotčených orgánů rozhodující řešení navržené pořizovatelem, **v ostatních případech řešení navržené určeným zastupitelem**
- ◆ Zastupitelstvo obce, pro kterou **pořizuje územní studii** úřad územního plánování, **může určit člena zastupitelstva** nebo osobu uvedenou v § 46 odst. 2, která při pořizování územní studie spolupracuje s pořizovatelem; ustanovení o určeném zastupiteli se uplatní přiměřeně



# ...obdobně dle z. č. 183/2006 Sb.

◆ **Dotčené orgány v územním plánování § 54 - § 55**

◆ **Stanoviska § 54**

◆ **Řešení rozporů § 55**

◆ **Územní rezerva § 56**

**Účelnost** dalšího trvání vymezení územní rezervy pořizovatel vždy vyhodnotí podle § 107 odst. 2 písm. a). – **ve Zprávě o uplatňování územně plánovací dokumentace**





# Údaje o území a poskytování

## § 63 – 64

- ◆ Povinnost poskytnutí údajů o území je splněna jejich vložením do digitální technické mapy kraje<sup>16</sup>, do národního geoportálu územního plánování nebo do registru územní identifikace, adres a nemovitostí<sup>1</sup>
- ◆ Údaje o území mohou být použity pouze pro činnost orgánů veřejné správy a pro činnost projektanta územně plánovací dokumentace a územní studie.



# Územní studie § 67 - 69

- ◆ Náklady na zpracování územní studie požadované územně plánovací dokumentací hradí orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal.
- ◆ Pořizovatel může stanovit, že ten, kdo hodlá změnu v území realizovat, zajistí zpracování územní studie na své náklady.
- ◆ Jedná-li se o územní studii, jejíž pořízení je uloženo územním plánem jako podmínka pro rozhodování v území, předloží pořizovatel její návrh k projednání zastupitelstvu obce, které územní plán schválilo. Neprojedná-li zastupitelstvo obce návrh územní studie ve lhůtě 90 dnů ode dne jeho předložení zastupitelstvu obce pořizovatelem, platí, že s návrhem souhlasí.
- ◆ Je-li to nezbytné, zajistí pořizovatel úpravu územní studie a **vloží ji do 7 dnů** ode dne, kdy schválil možnost jejího využití **do národního geoportálu územního plánování**; toto vložení je podmínkou využití územní studie.



# Nástroje územního plánování § 61 – 136

- ◆ **Zachována stávající hierarchie ÚPD – PÚR (ÚRP), ZÚR, ÚP, RP**
  - Jsou závazné a umožňují rozhodování v území
  - V případě rozporů není aplikován nižší stupeň ÚPD
  - **ÚRP se vydává pro území celého státu**
  - Územně plánovací dokumentace se vydává formou opatření obecné povahy
  
- ◆ **Posílení územních samospráv**
  - Doplněna kompetence Rady rozhodovat o vyhlášení stavební uzávěry a opatření o asanaci území (§ 24 a § 27 NSZ)
  - Právo stanovit v ÚPD výjimky z požadavků na využití území (veřejná prostranství, ulice, odstupy staveb, oplocení, parkování a odstavná stání) § 138 podmíněno vyhláškou
  - Možnost pořizovatele požadovat pořízení zajištění zpracování územní studie investorem na jeho náklady (§ 68)
  - Povinné i dobrovolné plánovací smlouvy
  - Povinné i dobrovolné architektonické soutěže (§ 81 a § 86)



# Návrh na změnu ÚPD nově

- ◆ Nově na žádost organizace podle horního zákona v případě ZÚR (k převzetí do ÚP)

## Architektonická a urbanistická soutěž

- ◆ Územní plán může vymezit plochu nebo koridor, v nichž je rozhodování v území podmíněno architektonickou nebo urbanistickou soutěží (§ 81)
- ◆ Architektonickou soutěž zajistí na požádání stavebníka na své náklady obec, jejíž zastupitelstvo územní plán vydalo.
- ◆ Architektonickou soutěž může namísto obce zajistit na své náklady ten, kdo hodlá v této ploše nebo koridoru záměr realizovat



# Územně plánovací dokumentace nově

- ◆ ... obdobné dle z. č. 183/2006 Sb.:
  - ✓ ÚPS nesmí obsahovat podrobnosti navazujících dokumentací
  - ✓ Obsah výroku a odůvodnění – textová a grafická část
  - ✓ Vydává se formou OOP
  - ✓ Je závazná pro rozhodování v území (*Drobné stavby lze realizovat pouze v souladu s územně plánovací dokumentací*)
  
- ◆ Obsah ÚPD v příloze k zákonu
- ◆ Ruší se dohoda o parcelaci
- ◆ Ruší se předkupní právo u VPS a VPO (pouze vyvlastnění)
- ◆ Územní a regulační plán mohou vymezit území nebo koridor, kde je rozhodování podmíněno:
  - ✓ Uzavřením plánovací smlouvy
  - ✓ Provedením architektonické nebo urbanistické soutěže



# Pořizování ÚPD obdobně

- ◆ Je kombinací stávajícího standardního a zkráceného postupu
- ◆ Společné jednání a veřejné projednání se může konat v jeden den , pouze v odlišný čas
- ◆ Pro všechny ÚPD je shodné se jmenovanými výjimkami
- ◆ K návrhu ÚPD se uplatňují pouze připomínky
- ◆ Je definována podstatná úprava a co není podstatnou úpravou
- ◆ Vyhodnocování po 4 letech formou Zprávy

## Zastavěné území:

- ◆ Povinnost pro všechny obce mít vymezené zastavěné území (územním plánem nebo samostatným postupem)
- ◆ Při vymezení se vychází z posledního účinného ÚP , intravilán slouží jako podklad
- ◆ **Nechce-li obec disponovat územním plánem, vymezí pořizovatel zastavěné území, které pořídí a vydá úřad územního plánování**



# Plánovací smlouvy

## § 66

### Pořízení regulačního plánu na žádost

Žadatel o vydání regulačního plánu může uzavřít dohodu o parcelaci. Obec nebo kraj mohou podmínit vydání regulačního plánu **uzavřením smlouvy o spoluúčasti žadatele na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury (dále jen "plánovací smlouva")**.

K žádosti žadatel připojí ... návrh plánovací smlouvy; v případě, že záměr klade nové nároky pouze na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu nebo na veřejná prostranství, může žadatel místo návrhu plánovací smlouvy doložit smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, které zajistí vybudování nebo úpravu této infrastruktury v rozsahu a čase potřebném pro uskutečnění záměru, a smlouvu s obcí o vybudování veřejných prostranství.

## § 88

### Přerušování územního řízení

Stavební úřad územní řízení přeruší, kromě důvodů uvedených ve správním řádu, také v případě, že **záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat**, a zároveň vyzve žadatele k předložení smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury, a stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu. Pokud žadatel nepředloží požadované smlouvy ve stanovené lhůtě, stavební úřad územní řízení zastaví.

- ◆ Obsah plánovací smlouvy - Příloha č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.



# Developerské smlouvy - stav

- ◆ Pravidla pro spolupráci obcí s developery (Zásady)
- ◆ Metodika spoluúčasti investorů na rozvoji území (hl. m. Prahy)
- ◆ Smlouva o spoluúčasti investora na vybudování potřebné infrastruktury x závazky obce poskytnout součinnost
- ◆ Lze uzavřít smlouvu o změně ÚPD?





# Plánovací smlouvy v NSZ (díl 7, úprava vztahů v území)

## § 130

### Úvodní ustanovení

(1) Plánovací smlouvou je veřejnoprávní smlouva uzavřená mezi stavebníkem a obcí, městskou částí hlavního města Prahy nebo krajem nebo vlastníkem veřejné infrastruktury, jejímž obsahem je **vzájemná povinnost stran poskytnout si součinnost při uskutečnění ve smlouvě uvedeného záměru a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem.**

(2) Plánovací smlouva může obsahovat i **úpravu práv a povinností osob v oblasti soukromého práva.** Se souhlasem všech stran **může být plánovací smlouva postoupena;** ustanovení občanského zákoníku o postoupení smlouvy se použijí přiměřeně.

## § 81

**(3) V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. V takovém případě územní plán stanoví základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, která nesmí být delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti. (Totéž RP – lhůta 4 roky)**



# Obsah plánovací smlouvy - § 131

- ◆ Závazky obce, kraje nebo vlastníka veřejné infrastruktury
  - ✓ součinnost k uskutečnění záměru
  - ✓ kroky k vydání ÚPD, nezmění ÚPD
  - ✓ soudní řízení (pasivita)
  - ✓ nezatížení a nezcizení pozemků
  - ✓ podíl na přípravě či realizaci VI nebo VPS, VPO
  - ✓ převzetí stavby do vlastnictví
  - ✓ jiné soukromoprávní jednání
- ◆ Závazky stavebníka
  - ✓ účast na výstavbě VI nebo jiných vyvolaných staveb
  - ✓ převzetí nákladů na výstavbu VI nebo VPS, VPO
  - ✓ účast na asanaci území dotčeného záměrem
  - ✓ účast na majetkoprávním narovnání
  - ✓ plnění za zhodnocení pozemku vydáním ÚP (peněžitě, nepeněžitě, za účelem)



## § 132

### Uzavírání a přezkum plánovací smlouvy

**(1)** Plánovací smlouvu uzavíranou obcí, krajem nebo hlavním městem Prahou **schvaluje zastupitelstvo** obce, zastupitelstvo kraje nebo zastupitelstvo hlavního města Prahy. Plánovací smlouvu uzavíranou městskou částí hlavního města Prahy schvaluje zastupitelstvo městské části.

**(2) K přezkumu souladu plánovací smlouvy uzavřené obcí s právními předpisy a k rozhodování sporů z ní je příslušný krajský úřad.** K přezkumu souladu plánovací smlouvy uzavřené městskou částí hlavního města Prahy s právními předpisy a k rozhodování sporů z ní je příslušný Magistrát hlavního města Prahy.

**(3)** K přezkumu souladu plánovací smlouvy uzavřené krajem nebo hlavním městem Prahou s právními předpisy a k rozhodování sporů z ní je příslušné ministerstvo.



# Co konkrétně mohou obce plánovací smlouvou po stavebníkovi požadovat a jak?

- ◆ **Transparentnost (!)**
- ◆ **Kalkulace potřeb VI a nároků daného záměru**
- ◆ **Kalkulace zhodnocení území – předem stanovený podíl obce**
- ◆ **Ekvivalent (kapacita záměru)**
- ◆ **Specifické vlastnosti území?**
- ◆ **Vývoj cen?**



# Plánovací smlouvy - nově

- ◆ Nesmí obcházet právní předpisy a musí být v souladu s veřejným zájmem
- ◆ Povinná písemná forma
- ◆ Nutný souhlas třetí osoby, pokud se přímo dotýkají jejich práv nebo povinností
- ◆ Smluvní strany:
  - Stavebník
  - Obec, kraj, vlastník veřejné infrastruktury
  - Obec a kraj uzavírají v samostatné působnosti
  - Smluvní stranou mohou být třetí osoby (např. spolky, příspěvkové organizace)
- ◆ ÚP plán stanoví jako podmínku uzavření plánovací smlouvy max. do 6 let
- ◆ RP plán stanoví jako podmínku uzavření plánovací smlouvy max. do 4 let
- ◆ Přípustné závazky z plánovací smlouvy:
  - ◆ Poskytnutí součinnosti, závazek k nečinnosti (nevydá nové ÚPD)
  - ◆ Nenapadání záměru ve správních a soudních řízeních
  - ◆ Spoluúčast na přípravě, výstavbě nebo financování veřejné infrastruktury
  - ◆ Převzetí stavebníkem zhotovené stavby do svého vlastnictví
  
- ◆ a další např. směnu pozemků, zřízení pozemkové služebnosti apod.



# Územní opatření- kompetence

- ◆ Připravuje a projednává
  - ✓ MMR,
  - ✓ KÚ,
  - ✓ ORP.
- ◆ Rozhoduje o pořízení a vydává Vláda, resp. rada
  - ✓ z vlastního podnětu,
  - ✓ podnětu oprávněného investora,
  - ✓ podnětu orgánu veřejné správy,
  - ✓ podnětu rady kraje, je-li příslušná k jeho vydání vláda, nebo
  - ✓ podnětu rady obce, je-li příslušná k jeho vydání rada kraje.

**Výjimky na žádost povoluje MMR nebo rada.**



# Územní opatření – druhy a obsah

## 123 – územní opatření o stavební uzávěře

- ♦ vydává se **na nezbytně nutnou dobu**, která však **nesmí být delší než 6 let**
- ♦ územním opatřením nelze omezit nebo zakázat udržovací práce a dále nelze omezit nebo zakázat realizaci veřejně prospěšné stavby DI nebo TI a stanovení dobývacího prostoru vymezené v URP nebo v ZUR

## § 125 – územní opatření o asanaci území

- ♦ územní opatření se vydává na území postiženém živelní pohromou nebo závažnou havárií, v jejichž důsledku došlo k podstatnému zásahu do využití území, je-li nezbytné pro postižené území stanovit podmínky pro odstranění jejich dopadů a pro další využití území
- ♦ definice „asanace“ v § 12 písm. u) – také opatření k ozdravění území, které vykazuje závady, mj. z důvodu hospodářských změn

## **Bezodkladné zveřejnění rozhodnutí o zrušení!**



# Náhrady za změnu v území I.

## § 133 až 136

- ◆ Zrušení nebo **významné** omezení zastavitelnosti pozemku na základě změny územně plánovací dokumentace nebo omezení vlastnických práv stavební uzávěrou.
- ◆ **škoda** - náklady vynaložené na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo za snížení hodnoty pozemku, který slouží k zajištění dluhu
  
- ◆ **Náhrada nenáleží**
  - ✓ Pokud změna na návrh této osoby,
  - ✓ K omezení došlo po 5 letech od vymezení plochy
  - ✓ nezapočítává se doba, kdy byla zastavitelnost pozemku dočasně omezena
  - ✓ Právní moc povolení záměru, pro který bylo zastavění příslušnou územně plánovací dokumentací určeno (platné i neplatné)





# Náhrady za změnu v území II.

- ◆ Místo peněžité náhrady lze na základě dohody poskytnout oprávněné osobě **jiný pozemek nebo stavbu**; právo na vyrovnání rozdílu mezi výší peněžité náhrady a hodnotou náhradního pozemku nebo stavby tím není dotčeno.
- ◆ Povinnost náhradu vrátit do **5 let**, pokud se pozemek vrátí k zastavění
- ◆ **Regresní nárok** zůstává (prekluzivní lhůta 3 měsíce k uplatnění požadavku!)



# Politika architektury a stavební kultury ČR

## § 136a (není nástrojem)

- ◆ Schvaluje vláda a pořizuje MMR, zpracovává ÚÚR
- ◆ Strategický dokument s celostátní působností, který určuje vizi, cíle a opatření k dosažení kvality vystavěného prostředí
- ◆ Podklad pro PÚR
- ◆ Zpráva o plnění každých 6 let

*DZ: Politika architektury a stavební kultury není proto závazným nástrojem územního plánování a z toho důvodu je ze systému těchto nástrojů vyjmuta. Je však ale neopominutelným podkladem pro zpracování politiky územního rozvoje. Její zákonné ukotvení je však významné z pohledu aktivit, které probíhají na úrovni Evropské unie.*



# Národní geoportál územního plánování

## § 269

- ◆ Agendový informační systém, který slouží pro
  - ✓ zveřejnění výstupů z územně plánovací činnosti,
  - ✓ zabezpečení přístupu k evidenci územně plánovací činnosti,
  - ✓ sledování postupu pořizování územně plánovací dokumentace,
  - ✓ poskytování prostorových dat k plánovanému využití území,
  - ✓ zpřístupňování a poskytování dalších dat, která souvisí s územním plánováním a územním rozvojem a která určí ministerstvo, a
  - ✓ další činnosti vyplývající z tohoto zákona nebo jeho prováděcích právních předpisů.
  
- ◆ Při výkonu územně plánovací činnosti lze na elektronický dokument vedený v NGUP odkázat namísto jeho přílohy



# Přestupky na úseku územního plánování

## § 302, 303 a 304 SZ 10

- ◆ **Vlastník technické nebo dopravní infrastruktury nebo provozovatel staveb a zařízení, z jejichž provozu vznikají omezení v území podle jiného právního předpisu, se dopustí přestupku tím, že nesplní povinnost podle § 63 odst. 2 písm. b) nebo c) SZ (tj. předat do ÚAP)**
- ◆ **Fyzická osoba se jako projektant územně plánovací dokumentace dopustí přestupku tím, že neodevzdá územně plánovací dokumentaci v jednotném standardu podle § 162 odst. 6.**
- ◆ Za to lze udělit **pokutu do výše 400 tisíc Kč.**
- ◆ Tyto přestupky **projednává krajský úřad.**



# Přechodná ustanovení – výběr

§ 322 odst. 1 až 3 a 5

ÚPD schválené před 1. lednem 2007

- ◆ Platí až **do 31. prosince 2028**
- ◆ Zastupitelstvo obce může opatřením obecné povahy tuto ÚPD ukončit (nutné projednání)
- ◆ Změnu lze vydat nejpozději do 31. 12. 2028, jinak se pořizování zastaví
- ◆ Tzv. „překlopení“ nelze provést; ty procesy, které jsou po společném jednání, se dokončí, vydat je možné do 31. 12. 2025.
- ◆ **Rozhodne-li zastupitelstvo obce přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona o pořízení změny územně plánovací dokumentace, byly-li schváleny přede dnem 1. ledna 2007, a současně již bylo zastupitelstvem obce rozhodnuto o pořízení nové ÚPD, dokončí se pořizování této změny podle dosavadních právních předpisů. Požadavky na jednotný standard podle § 20a zákona č. 183/2006 Sb. se neuplatní.**



# Pořizování ÚPD po dni nabytí účinnosti NSZ

## §323

- ◆ **Pokud bylo zahájeno projednání zadání ÚPD**
  - ✓ dokončí se projednání a schválení podle dosavadních předpisů
  - ✓ naváže se dále novým zákonem
- ◆ **Nebylo-li zahájeno (veřejné) projednání u ÚRP nebo ZÚR, resp. jejich aktualizací :** – pořizovatel zajistí úpravu návrhu ÚPD v souladu s novým SZ a dále se pokračuje podle nového SZ
- ◆ **Bylo-li zahájeno (veřejné) projednání u ÚRP nebo ZÚR, resp. jejich aktualizací** – dokončí se podle dosavadních právních předpisů
- ◆ **Bylo-li zahájeno společné jednání u ÚP nebo RP (nebo jejich změn):**
  - ✓ zakončené úpravou po společném jednání se dokončí dle dosavadních právních předpisů
  - ✓ při úpravě se zajistí uvedení návrhu do souladu s novým SZ
  - ✓ veřejné projednání se provede v rozsahu vyžadovaném novým SZ; u vyhodnocení vlivů se nové projednání nedělá činnosti
  - ✓ DO uplatní stanoviska k částem, které byly změněny od společného jednání
- ◆ **Bylo-li zahájeno veřejné projednání u ÚP nebo RP (nebo jejich změn) nebo opakované veřejné projednání:**
  - ✓ dokončí se dle dosavadních právních předpisů
  - ✓ námitky se vypořádají jako námitky – rozhodnutí



# Závazná stanoviska ÚP v přechodném období

- ◆ Uplatňování závazných stanovisek **v období od 1.1.2024 a 1.7.2024 se nemění**
- ◆ Postupuje se **podle § 96b dosavadního stavebního zákona i pro vyhrazené stavby**
- ◆ Podle nového SZ se od 1. 7. 2024 ZS orgánů územního plánování nebudou uplatňovat

## Přechodná ustanovení – úprava vztahů v území

- ◆ **Plánovací smlouvy** uzavřené dle zákona č. 183/2006 Sb. se posuzují podle dosavadních předpisů.
- ◆ **Dohody o parcelaci** uzavřené podle dosavadních právních předpisů zůstávají v platnosti.
- ◆ **Předkupní právo** zaniká nejpozději 4 roky od nabytí účinnosti tohoto zákona.



# Vybrané změny v jiných právních předpisech ve vztahu k územnímu plánování I.

Nově se definuje zmocnění uplatnit stanovisko **k návrhu územního opatření z pohledu:**

- ◆ ochrany a využití nerostného bohatství (MŽP, MPO, ČBÚ, resp. OBÚ); 44/1988 Sb.
- ◆ báňské správy (ČBÚ, resp. OBÚ); 61/1988 Sb.
- ◆ drah (MD nebo OÚ); 266/1994 Sb.
- ◆ vodních cest (MD); 114/1995 Sb.
- ◆ dálnice, silnic a místních komunikací (MD, KÚ nebo OÚ); 13/1997 Sb.
- ◆ letecké dopravy (MD); 49/1997 Sb.
- ◆ zajišťování obrany státu (MO); 222/1999 Sb.
- ◆ ochrany obyvatelstva a CO (MV); 239/2000 Sb.
- ◆ energetických zájmů (MPO nebo SEI); 406/2000 Sb.
- ◆ ochrany vod (MZE, MŽP, KÚ nebo ORP); 254/2001 Sb.





# Vybrané změny v jiných právních předpisech ve vztahu k územnímu plánování II.

## Stanovování dobývacího prostoru

- ◆ **Úprava v § 27 horního zákona**
- ◆ Stanoven **v souladu s ÚPD a cíli a úkoly územního plánování.**
- ◆ **K návrhu na stanovení vydá stanovisko příslušný orgán územního plánování**
- ◆ Rozhodnutí o stanovení vydá OBÚ a zasílá na vědomí příslušnému stavebnímu úřadu. To platí i při zrušení dobývacího prostoru.



# Vybrané změny v jiných právních předpisech ve vztahu k územnímu plánování III.

## Zákon č. 13/1997 Sb.

- ◆ zrušení souvisle zastavěného území a jeho nahrazení zastavěným územím podle SZ
- ◆ **ochranné pásmo pozemních komunikací bude stanoveno podle vymezeného zastavěného území**
- ◆ **účinnost k 1. 7. 2026**



# Vybrané změny v jiných právních předpisech ve vztahu k územnímu plánování IV.

Zákon 139/2002 Sb.

Upřesnění vztahu ÚP a plánu společných zařízení (§ 9 odst. 15):

- ◆ Plán společných zařízení musí být v souladu s územně plánovací dokumentací.
- ◆ **Není-li návrh plánu společných zařízení ze závažných důvodů v souladu s územně plánovací dokumentací, je jeho schválení podle odstavce 11 zároveň rozhodnutím o změně územního plánu podle § 109 odst. 1 stavebního zákona přijímaným z vlastního podnětu.**
- ◆ Obsahem změny je požadavek na uvedení plánu společných zařízení a územního plánu do souladu. Tento postup není překážkou pro vydání rozhodnutí o pozemkových úpravách.



# Stav přípravy prováděcích vyhlášek na úseku územního plánování

## **Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu – harmonogram MMR**

- ◆ Kompletní legislativní materiál 1/2024
- ◆ Meziresortní připomínkové řízení 3/2024
- ◆ Předložení LRV 5/2024
- ◆ Uveřejnění ve Sbírce 6/2024
- ◆ Účinnost vyhlášky 1. 7. 2024, kromě části o ÚAP (ta později)

## **Vyhláška o národním geoportálu územního plánování**

- ◆ Zatím MMR nepřipravuje



# „Lex OZE I.“ vs. regulace v ÚPD od 1. 1. 2023

- ◆ Účinnost od 1. 1. 2023
- ◆ § 2 veřejná technická infrastruktura – obnovitelné zdroje
- ◆ § 79 – stavby OZE do 50kW nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby, **pokud jsou v souladu s územně plánovací dokumentací – s výjimkou v stavby vodního díla, kulturní památky, stavby v památkové zóně a rezervaci a zvláště chráněných územích.**
  
- ◆ **ÚP stanoví mj. přípustné, nepřípustné a podmíněně přípustné využití funkčních ploch**
- ◆ **ÚP - OZE nad 1MW – veřejný zájem tzn. srovnatelný s ostatními veřejnými zájmy**
- ◆ **ÚP s prvky regulačního plánu - stanoví mj.**
  - *podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury*
  - *podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami*



# ST 487

## Lex OZE II.

### novela energetického zákona

<https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=9&CT=487&CT1=0>

- ◆ Zavádí energetická společenství a společenství pro obnovitelné zdroje jako nové účastníky trhu – komunitní energetika – **regionální distribuční soustava**
- ◆ Nová oprávnění pro užití vyrobené elektřiny
- ◆ **Společenstvím pro obnovitelné zdroje** je právnická osoba s formou spolku, družstva nebo jiná korporace – členy - fyzické osoby, malý podnik, **územně samosprávný celek**, dobrovolný svazek obcí nebo jiná příspěvková organizace územně samosprávného celku, která není podnikem,
- ◆ Předpokládaná účinnost – následující den po dni jeho vyhlášení



# St 179

## novela liniového zákona

- ◆ PN poslanců M. Kupky, O. Lochmana, J. Slavíka, A. Tesaříka – „za § 2c se vkládají nové § 2d a 2e“, které zní mj.
- ◆ ***V případě naléhavého veřejného zájmu může vláda na návrh ministerstva dopravy rozhodnout o pořízení územního rozvojového plánu pro vybraný záměr dopravní infrastruktury***
- ◆ ***Pořizovatel dílčího rozvojového plánu je Ministerstvo dopravy***
- ◆ ***Vydaný dílčí územní rozvojový plán převezme Ministerstvo pro místní rozvoj do další změny územního rozvojového plánu***
- ◆ Předpokládaná účinnost - dnem jeho vyhlášení.



# St 179

## novela liniového zákona

## změna nového stavebního zákona

- ◆ **Snížení výměry záměrů staveb pro výrobu a skladování ze 100 ha na 45 ha v příloze č. 3 zákona Vyhrazené stavby – **povoluje DESÚ****
- ◆ Schémata u územního a regulačního plánu
- ◆ Zrušení odkazu na zprávu o uplatňování v příloze č. 9 (obsah RP)
- ◆ Diskutovány další možné úpravy nového stavebního zákona ve vazbě na zákon o dostupném bydlení
- ◆ Zejména úprava lhůt, zavedení některých výstupů územního plánování do RÚIAN apod.





# Pracovní skupina MMR pro rekodifikaci územního plánování

## Okruhy rekodifikace (červenec 2023):

1. Najít slabá místa současného procesu ve vazbě na úkony činěné aktéry procesu a navrhnout vhodné úpravy
2. Regulační plán jako základní nástroj pro povolování záměrů v území a s tím spojené úpravy u ostatních nástrojů územního plánování, ale také v povolovacích procesech.
3. Identifikovat, zda lze a má smysl propojit územní a strategické plánování; prověřit a případně zavést dokument „nadobecní“ povahy mezi územním plánem a zásadami územního rozvoje
4. Směřovat k posílení ekonomického rozměru územního plánování

<https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/publikace-a-odborne-texty/analyza-zavaznosti-a-forem-vydavani-upd-v-evrope>

Orientační harmonogram rekodifikace územního plánování																																
Materiál projednaný a schválený resortní K5																																
Činnost	2023				2024				2025				2026				2027				2028				2029				2030			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
Analýza problematických otázek a případné variantní návrh řešení	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■																
Činnost pracovní skupiny	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■																
Odborná veřejná věcná diskuse																																
Rozhodnutí o zahájení legislativní činnosti																																
Návrh věcného záměru zákona + RIA					■	■	■	■																								
Meziresortní připomínkové řízení k věcnému záměru (min. lhůta 15 pracovních dnů)									■	■	■	■																				
Vypořádání připomínek z meziresortního připomínkového řízení, řešení rozporů													■	■	■	■																
Projednání návrhu věcného záměru LRV (lhůta 60 dnů) a úpravy materiálu dle připomínek																	■	■	■	■												
Schválení věcného záměru vládou => vládní návrh zákona																					■	■	■	■								
Zpracování návrhu novely zákona a případně změnového zákona (paragrafového změni)																									■	■	■	■				
Meziresortní připomínkové řízení k návrhu zákona (min. lhůta 20 pracovních dnů)																													■	■	■	■
Vypořádání připomínek z meziresortního připomínkového řízení, řešení rozporů																																
Projednání návrhu zákona v LRV (lhůta 60 dnů) a úpravy materiálu dle připomínek																																
Schválení návrhu zákona vládou => vládní návrh zákona																																
Předložení vládního návrhu Parlamentu																																
Projednání zákona v Poslanecké sněmovně (1. čtení zpravidla do 60 dnů, pak 2. a 3. čtení)																																
Projednání zákona v Senátu (usnesení do 30 dnů)																																
Podpis prezidenta republiky																																
Publikace ve Sbírce																																
Legisvakantní lhůta, platnost zákona																																
Účinnost novely zákona																																

Verze 8. 6. 2023



# Školení MMR k NSZ

[Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Informování a vzdělávání \(gov.cz\)](https://www.mmr.gov.cz)

Ministerstvo pro místní rozvoj o průběžném vývoji legislativy a jeho dopadech v oblasti územního plánování a stavebního řízení včetně související digitalizace pravidelně informuje zástupce centrálních úřadů, krajů i obcí.

<b>14. 2. 2024</b>	školení ke změnám souvisejícím s novým stavebním zákonem v oblasti územního plánování a digitalizace SŘ - Ostrava
--------------------	---

<b>20. 2. 2024</b>	školení ke změnám souvisejícím s novým stavebním zákonem v oblasti stavebního řádu a digitalizace SŘ - Ostrava
--------------------	--



# Děkujeme za pozornost



[beata.smidova@msk.cz](mailto:beata.smidova@msk.cz)  
[martina.pavelkova@msk.cz](mailto:martina.pavelkova@msk.cz)