



Ministerstvo
pro místní rozvoj

Školení novely stavebního zákona na úseku územního plánování

Odbor územního plánování

Odbor implementace státní stavební správy

Školitelé



Mgr. Martin Daněk

- vrchní ředitel sekce stavebního práva a IT

Ing. Vladimír Voldřich

- ředitel odboru územního plánování

Ing. arch. Josef Morkus, Ph.D.

- p.z. vedoucí oddělení metodického a koncepčního

Ing. arch. Jaroslav Klaška

- oddělení metodické a koncepční

Ing. Petra Holeňová

- ředitelka odboru implementace státní stavební správy



Harmonogram školení

10:00 až 12:00 – 1. blok

- Přivítání, úvod
- Přehled zásadních změn
- Vybrané změny v územním plánování, první část

12:00 až 12:45 – Oběd

12:45 až 14:00 – 2. blok

- Vybrané změny v územním plánování, druhá část
- Vybrané změny u požadavků na výstavbu
- Změny v přílohách stavebního zákona
- Změny v jiných zákonech

14:00 až 14:15 – Přestávka

14:15 až 16:00 – 3. blok

- Přejícná ustanovení
- Dotazy

16:00 – Ukončení školení

Obsah



- 01 Úvod**
- 02 Zásadní změny obecně**
- 03 Vybrané změny v územním plánování**
 - 03a Účel zákona, základní zásady, pojmy
 - 03b Veřejná správa
 - 03c Cíle a úkoly územního plánování
 - 03d Pořizování
 - 03e Nástroje územního plánování
 - 03f Pořízení územně plánovací dokumentace
 - 03g Zastavitelné území
 - 03h Územní opatření, plánovací smlouvy, náhrady za změnu v území, NGÚP, soudní přezkum
- 04 Vybrané změny u požadavků na výstavbu a ve stavebním řádu**
- 05 Změny v přílohách stavebního zákona**
- 06 Vybrané změny v jiných zákonech**
- 07 Přechodná ustanovení**
 - 07a Přechodná ustanovení dosavadní úpravy
 - 07b Přechodná ustanovení k ústředním orgánům
 - 07c Přechodná ustanovení k územním orgánům
 - 07d Přechodná ustanovení k úředníkům v území
 - 07e Přechodná ustanovení k územnímu plánování
 - 07f Přechodná ustanovení k prováděcím předpisům
 - 07g Přechodná ustanovení k dalším změnovým zákonům



01 Úvod



Informace o novele

- Jedná se o novelu z iniciativy vládních poslanců, která je obecně označována jako sněmovní tisk 67 (senátní tisk 272).
- Vláda s původním návrhem vyslovila souhlas.
- Návrh zákona ve znění, ve kterém byl postoupen Senátu, byl rozeslán poslancům jako tisk 67/14. Poslanci zamítnutí Senátu přehlasovali a novelu schválili.
- Prezident zákon podepsal 17. 9. 2026.



Harmonogram

- 12. 12. 2025 předložení novely Poslanecké sněmovně
- 16. 12. 2025 souhlasné stanovisko vlády
- 28. - 30. 1. 2026 proběhlo 1. čtení v PSP, poté jednání výborů (HV, VVSRR, ÚPV), byl uplatněn komplexní pozměňovací návrh (HV)
- 11. 6. 2026 – 2. čtení v Poslanecké sněmovně, podány pozměňovací návrhy
- 10. 7. 2026 – 3. čtení v Poslanecké sněmovně - schváleno
- 23. 7. 2026 – PSP postoupila návrh zákona Senátu
- 20. 8. 2026 – Senát návrh projednal a zamítl
- 24. 8. 2026 – Dokument postoupen PSP a rozeslán poslancům
- 9. 9. 2026 – PSP projednala a schválila návrh zákona
- 17. 9. 2026 – podpis prezidenta
- 1. 12. 2026 – předsazená účinnost části ustanovení (včetně přechodných ustanovení)
- **1. 1. 2027 – účinnost převážné části novely zákona**
- 1. 1. 2027 – Vznik Úřadu rozvoje území
- 1. 1. 2028 – Vznik Úřadů rozvoje území krajů

Předmět novely



- Návrh novely je rozsáhlý (jen novela stavebního zákona má 723 novelizačních bodů)
- Návrh novely novelizuje 49 dalších zákonů. Dnes školíme převážně pouze změnu stavebního zákona. Předmětem školení jsou i vybrané změny jiných právních předpisů, které mají dopad do územního plánování.
- Návrh novely ruší zákon č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů



02 Zásadní změny obecně



Základní cíle novely

1. Otevřeně podpořit stavební rozvoj a potřeby lidí
2. Zavést jednotnou státní správu s integrací dotčených orgánů
3. Zásadně posílit samosprávy v plánování a rozvoji
4. Rozlišit význam chráněných zájmů, kategorizovat je a vážit je
5. Uvolnit hmotné právo a požadavky na výstavbu
6. Zásadně zjednodušit a zrychlit povolování
7. Doplnit zmírňující pravidla pro rozhodování v zastavitelném území
8. Převést část odpovědnosti na projektanty a autorizované inspektory
9. Změnit některé principy soudního přezkumu



Nejdůležitější institucionální změny 1

- Zřizuje se **Úřad rozvoje území**, který zahrnuje úřady rozvoje území kraje a jeho detašovaná pracoviště. Tyto úřady budou vykonávat státní stavební správu a státní správu na úseku územního plánování (od 1. 1. 2027).
- **Úřad rozvoje území kraje** bude na žádost obce pořizovat pro obec územní plán a územní opatření (od 1. 1. 2028).
- Při přechodu stávajících úředníků územně samosprávných celků do služebního poměru bude těmto úředníkům zaručeno minimálně stejné finanční ohodnocení.



Nejdůležitější institucionální změny 2

- Dotčené orgány v procesech podle stavebního zákona musí uplatňovat svou působnost v nejranější fázi a uplatňovat nejmírnější prostředky, které postačí k ochraně jimi chráněných zájmů.

Změna postavení krajů a obcí při výkonu územně plánovací činnosti 1



- Kraje a obce vykonávají územně plánovací činnosti v zájmu rozvoje obce v rámci svého práva na samosprávu. Při tom je lze omezit jen na základě zákona a jen v nezbytně nutném rozsahu.

Změna postavení krajů a obcí při výkonu územně plánovací činnosti 2



- **Pořizovatel** (například úředník obce nebo kraje) **může po veřejném projednání provést úpravu**, která může obsahovat další drobné změny, které se podstatně nedotýkají práv dotčených osob ani veřejných zájmů chráněných dotčenými orgány, a změny odůvodnění.
- **Schvalující orgán** (např. zastupitelstvo obce nebo kraje) před vydáním územně plánovací dokumentace **může návrh sám změnit**, nedojde-li tím k podstatné úpravě.
- Rozšiřuje se definice, co není **podstatná úprava**.
- Zavádí se definice **nepodstatné změny** územně plánovací dokumentace v zastavitelném území.



Ideové a věcné změny navrhované novelou 1

- Zásadním způsobem **se mění náhled na rozvoj sídel**, hospodářství, veřejnou infrastrukturu a povolování záměrů (např. znemožnit povolení záměru lze jen tehdy, není-li možné zajistit dostatečnou ochranu jiných hodnot podmínkami, kompenzačními nebo zmírňujícími opatřeními).
- Upravují se některé definice pojmů nebo se zavádí **pojmy** nové, které bude třeba zapracovat do stávajících územně plánovacích dokumentací (například zastavitelné území).



Ideové a věcné změny navrhované novelou 2

- Kraje udělují souhlas ke zpřesnění navazující územně plánovací dokumentace.
- **Kraje a obce udělují souhlas k možnosti odchýlit se od jimi vydané územně plánovací dokumentace** nebo územního opatření při posuzování záměrů stavebním úřadem.



Ideové a věcné změny navrhované novelou 3

- Ruší se společné jednání.
- Ruší se pravidelná úplná aktualizace územně analytických podkladů.
- Ruší se (ve stavebním zákoně) povinnost pravidelně vyhodnocovat dopady regulace ukotvené v územně plánovací dokumentaci (**zprávy o uplatňování ÚPD**), to však neznamená, že uplatňování územně plánovací dokumentace se nebude vyhodnocovat.



03 Vybrané změny v územním plánování



Zásady použité v prezentaci

- V prezentaci není uveden celý text zákona. Uváděny jsou zejména části, které jsou předmětem změny. Změny pouze legislativně-technického charakteru nejsou uváděny.
- Neměněné texty zákona jsou uváděny černě.
- Rušené texty jsou uváděny ~~červeně přeškrtnutým písmem~~.
- Doplněvané texty jsou uváděny **červeně**.
- **Tučně** jsou zdůrazněny nejdůležitější části (nikoliv doplňované texty).
- *Kurzívou* jsou uváděny doplňující či parafrázované části.



03a

Účel zákona

Základní zásady

Pojmy



§ 1 Účel zákona

- Účelem stavebního zákona je zajistit integrovanou ochranu veřejných zájmů při územním plánování, povolování staveb a výstavbě a vytvářet podmínky pro **bydlení, práci, podnikání a život lidí**, udržitelný rozvoj území a zvyšování kvality vystavěného prostředí, architektury a stavební kultury.



§ 1a Základní zásady

- Orgány územního plánování a stavební úřady zajišťují **ochranu a rovnováhu dotčených zájmů**, které koordinují, a **usilují o předcházení jejich rozporům a o naplnění účelu tohoto zákona**. Uplatňování požadavku **ochrany veřejného zájmu nesmí vést k nepřiměřenému dotčení** jiných veřejných zájmů a **k narušení nebo znehodnocení charakteru, potenciálu a hodnot území jako celku**.
- V případě rozporu zájmů orgán územního plánování nebo stavební úřad porovná jejich význam a závažnost s cílem zajistit, aby zásah do žádného z nich svými nepříznivými následky nepřesahoval přínosy, nepřekračoval limitní hodnoty stanovené právními předpisy a výsledné řešení bylo v souladu s převažujícím veřejným zájmem, s právními předpisy včetně práva Evropské unie a s mezinárodními závazky a oprávněnými zájmy přímo dotčených osob. Přitom vychází ze stávajícího stavu poznání a ekonomicky a technicky přijatelných možností řešení. **V odůvodnění opatření obecné povahy nebo v rozhodnutí orgán územního plánování nebo stavební úřad uvede, jak byly tyto požadavky zohledněny.**



§ 1a Základní zásady

- **Znemožnit rozvoj sídel, hospodářství, veřejné infrastruktury nebo výstavbu lze jen tehdy, není-li možné zajistit dostatečnou ochranu jiných hodnot podmínkami, kompenzačními anebo zmírňujícími opatřeními.**
- Při řešení rozporů a námitek podle tohoto zákona orgány územního plánování a stavební úřady usilují o dosažení smíru.



§ 2 Dotčené orgány

- **Dotčené orgány uplatňují** stanoviska, vyjádření nebo závazná stanoviska k záležitostem podle tohoto zákona **pouze v mezích své působnosti a činí tak co nejdříve a v první fázi, kdy je to možné**; přitom dbají, aby se jejich stanoviska, vyjádření nebo závazná stanoviska dotýkala oprávněných zájmů a práv osob **jen v nezbytném rozsahu**, který je potřebný k ochraně jimi hájeného veřejného zájmu, **a zvláště dbají zachování účelu tohoto zákona, jeho základních zásad** a jeho ustanovení, která se týkají jejich působnosti.
- Při pořizování navazující územně plánovací dokumentace se nepřihlíží **k vyjádřením** a stanoviskům dotčených orgánů ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje a vydání nadřazené územně plánovací dokumentace.



§ 3 Změna podmínek

- Nové stanovisko, vyjádření nebo závazné stanovisko může dotčený orgán v téže věci uplatňovat **pouze v rozsahu nově zjištěných skutečností**, které nemohly být zjištěny dříve, **nebo na základě změny právních předpisů**, a pokud se jimi změnily podmínky, za kterých bylo stanovisko, vyjádření nebo závazné stanovisko vydáno, a to jen v rozsahu změny podmínek. **Změnit své původní vyjádření, stanovisko nebo závazné stanovisko může dotčený orgán též za účelem řešení rozporu, je-li to pro stavebníka příznivější.**



§ 5 Stavba, § 10 Veřejná infrastruktura

§ 11 Veřejně prospěšná stavba a opatření

- Plánování, příprava, výstavba a provozování **veřejné infrastruktury a vyhrazených staveb je ve veřejném zájmu.**
- Veřejnou infrastrukturou se v tomto zákoně rozumí pozemky, stavby a zařízení sloužící veřejné potřebě, a to ... dopravní infrastruktura, kterou jsou zejména stavby **cest**, pozemních komunikací, drah, vodních cest, leteckých staveb a s nimi související stavby a zařízení,
- **Veřejně prospěšnou stavbou** se v tomto zákoně rozumí stavba nebo zařízení pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu vymezená v územně plánovací dokumentaci **nebo v zákoně** a stavby a zařízení s ní související nebo podmiňující její realizaci **a strategická investiční stavba (podle zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury).**

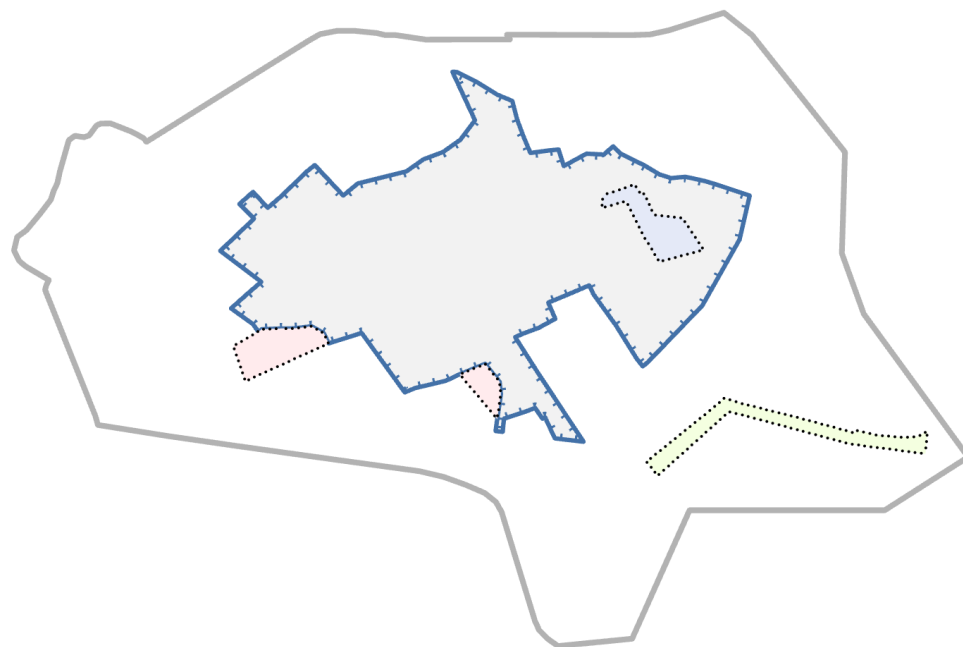


§ 12 Základní pojmy územního plánování

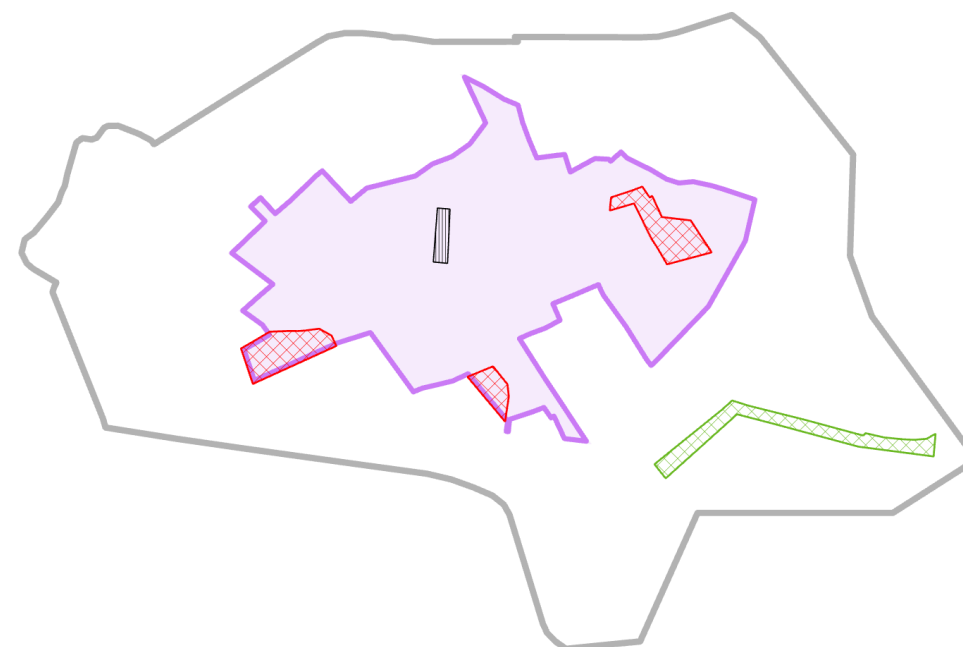
Ve stavebním zákoně se rozumí:

- Změnou v území změna jeho ~~funkčního využití nebo~~ prostorového uspořádání ~~nebo využití~~, včetně umisťování staveb nebo jejich změn.
- ~~Zastavěným stavebním~~ pozemkem ~~zázemí stavby~~ pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku.
- Plochou část území tvořená jedním nebo více pozemky nebo jejich částmi, která je vymezena v ~~územním rozvojovém plánu, zásadách územního rozvoje nebo územním plánu, popřípadě v územně plánovacích podkladech, s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob využití nebo její význam~~ nástrojích územního plánování pro určité prostorové uspořádání nebo využití.
- Koridorem území vymezené pro zpravidla liniový záměr dopravní nebo technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy **v nástrojích územního plánování.**

§ 12 Základní pojmy územního plánování



- řešené území
- zastavěné území
- zastavitelná plocha
- transformační plocha
- plocha změny v krajině



- řešené území
- zastavitelné území
- plochy změny v zastavitelném území
- plochy změn v nezastavitelném území
- nestavební plochy



§ 12 Základní pojmy územního plánování

- ~~**Zastavěným územím** území vymezené samostatným postupem podle tohoto zákona (dále jen „vymezení zastavěného území“) nebo územním plánem.~~
- **Zastavitelným územím** území vymezené v územním plánu, které obsahuje zastavitelné plochy a nestavební plochy; dále se zastavitelným územím rozumí zastavitelné území vymezené samostatným postupem podle § 116 až 121 (dále jen „vymezení zastavitelného území“).
- Zastavitelnou plochou plocha určená k zastavění vymezená v územním rozvojovém plánu, zásadách územního rozvoje nebo územním plánu.
- ~~**Nezastavěným územím** území nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy.~~
- **Nestavební plochou** plocha v zastavitelném území, která není určena k umístění zástavby, s výjimkou veřejné infrastruktury,
- **Nezastavitelným územím** území nezahrnuté do zastavitelného území.



§ 12 Základní pojmy územního plánování

- **transformační plocha** **plochou změny v zastavitelném území** zastavitelná nebo nestavební plocha určená ~~k vytvoření zcela nového~~ **ke změně** charakteru území nebo k obnově znehodnoceného, nebo zanedbaného území za účelem jeho opětovného využití ~~vymezená územním rozvojovým plánem, zásadami územního rozvoje nebo v zastavěném území územním plánem.~~
- Plochou změny v **krajině nezastavitelném území** plocha určená ke změně stávajícího využití na jiné využití ~~nezastavěného nezastavitelného~~ území vymezená v **nezastavěném nezastavitelném** území územním plánem,



§ 12 Základní pojmy územního plánování

- **Uliční čarou** hranice mezi ~~pozemky a veřejným prostranstvím~~ uličním prostranstvím a bloky.
- **Blokem** ucelená část území tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou; bloky se rozlišují na stavební, které jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, které jsou určeny převážně k nestavebním účelům.
- **Stavební čarou** rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, která určuje polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu;
~~stavební čára může být~~ typy stavebních čar stanoví prováděcí právní předpis,
 - ~~1. uzavřená, která stanoví rozhraní souvisle zastavěné, v celé délce stavby,~~
 - ~~2. otevřená, která stanoví rozhraní přerušované stavebními mezerami,~~



§ 12 Základní pojmy územního plánování

- **Schématem** výkres, ve kterém se zjednodušenou formou zobrazují jevy v ~~měřítku menším~~ **podrobnosti menší**, než je stanoveno pro jednotlivé územně plánovací dokumentace,



03b **Veřejná správa**

§ 15 Veřejná správa – obecné ustanovení

§ 16 Obec a kraj



- Působnost podle tohoto zákona vykonávají **vláda**, ~~Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“)~~, ~~orgány územního plánování, stavební úřady, obce, a kraje~~, **obce, úřady rozvoje území, Ministerstvo obrany, Ministerstvo spravedlnosti a Ministerstvo vnitra.**
- Obec a kraj prosazují a hájí veřejný zájem na všestranném rozvoji svého území a na vytváření podmínek pro bydlení, práci, podnikání a život lidí.
- K podpoře výkonu působnosti samosprávy podle tohoto zákona a k naplňování cílů tohoto zákona může obec, společenství obcí nebo kraj zřídit **útvar architekta** nebo jmenovat **obecního, městského nebo krajského architekta.**

§ 17 Úřady rozvoje území

§ 17a Úřad



- Zřizují se **Úřad rozvoje území České republiky (ÚRÚ)**, **úřady rozvoje území krajů** a jejich **územní pracoviště**.
- ÚRÚ je ústředním správním úřadem ve věcech územního plánování, stavebního řádu, vyvlastnění a dalších věcí upravených tímto (*stavebním*) zákonem.
- ÚRÚ
 - **metodicky sjednocuje činnost orgánů územního plánování,**
 - řídí a metodicky sjednocuje činnost stavebních úřadů,
 - provádí výzkum, publikační činnost,
 - řeší koncepční otázky teorie a praxe v oblasti rozvoje území, územního plánování, stavebního řádu, stavební kultury a vystavěného prostředí, urbanismu a architektury.
- Sídlem ÚRÚ je Praha. Úřad může zřídit svá detašovaná územní pracoviště.
- *Ústav územního rozvoje (Brno) se stává součástí ÚRÚ.*



§ 17b Úřady rozvoje území krajů

- Úřady rozvoje území krajů (ÚRÚk) jsou územními správními orgány ve věcech územního plánování, stavebního řádu, vyvlastnění a dalších věcí upravených tímto zákonem.
- Úřady rozvoje území krajů jsou v jednotlivých krajích.
- **Územní pracoviště** úřadů rozvoje území krajů jsou územními správními orgány **ve věcech** stavebního řádu a **územního plánování**. Územní pracoviště **jsou v obcích s rozšířenou působností**. Úřad **může** zřídit detašovaná pracoviště územních pracovišť **i v jiných obcích**, je-li to potřebné. Detašované pracoviště je součástí územního pracoviště.
- Úřad rozvoje území kraje vykonává územní působnost v území příslušného kraje. **Územní pracoviště vykonává územní působnost ve správním obvodu obce s rozšířenou působností**, ve které má sídlo.



§ 18 Součinnost orgánů veřejné správy

- Orgány územního plánování a stavební úřady **mohou nařídit společné jednání** s obcemi, kraji nebo dotčenými orgány, a to oznámením nejméně 5 pracovních dnů před jeho konáním, nedohodnou-li se jinak.
- Společné jednání je neveřejné, o jeho závěrech se sepisuje protokol. Je-li to účelné, lze ke společnému jednání přizvat jiné osoby.
- Nezúčastní-li se dotčený orgán bez důvodné omluvy společného jednání, platí, že souhlasí s řešením orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu.
- K odstranění rozporů nebo zjevných vad vyjádření, stanovisek nebo závazných stanovisek může orgán územního plánování nebo stavební úřad stanovit dotčeným orgánům lhůtu, která nepřekročí 15 dní.

Působnost ve věcech územního plánování

§ 19 Obecná ustanovení



- Působnost ve věcech územního plánování vykonávají **vláda a orgány územního plánování**, kterými jsou
 - úřady rozvoje území,
 - Ministerstvo obrany,
 - kraje,
 - obce,
 - hlavní město Praha.
- Orgány územního plánování soustavně sledují uplatňování jimi vydané územně plánovací dokumentace a vyhodnocují je. Dojde-li ke změně podmínek, za kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, pořídí změnu příslušné územně plánovací dokumentace.

§ 20 Vláda

§ 22 Ministerstvo obrany



Vláda schvaluje *(ale nevydává)*

- politiku architektury a stavební kultury,
- politiku územního rozvoje,
- územní rozvojový plán,
- územní opatření celostátního významu.

Ministerstvo obrany pro území vojenských újezdů

- pořizuje, **schvaluje** a vydává územní plán a regulační plán,
- pořizuje ~~územně plánovací podklady~~ **územní studie** v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů, regulačních plánů, popřípadě pro další územně plánovací činnost Ministerstva obrany,
- ~~vkládá data do národního geoportálu územního plánování.~~
- poskytuje údaje pro územně analytické podklady.



§ 21 Úřad rozvoje území

- ~~Ministerstvo je nadřízeným správním orgánem krajských úřadů jako úřadů územního plánování.~~
- Úřad je nadřízeným správním orgánem úřadů rozvoje území krajů jako orgánů územního plánování.
- ~~Ministerstvo~~ Úřad
 - vykonává kontrolu ve věcech územního plánování,
 - ~~zpracovává a~~ pořizuje politiku architektury a stavební kultury,
 - ~~zpracovává a~~ pořizuje politiku územního rozvoje,
 - ~~zpracovává,~~ pořizuje ~~a vydává~~ územní rozvojový plán,
 - ~~zpracovává a~~ pořizuje ~~územně plánovací podklady~~ ~~územní studie~~ v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování politiky územního rozvoje a územního rozvojového plánu, popřípadě pro plnění dalších svých úkolů,
 - ~~zpracovává,~~ pořizuje ~~a vydává~~ územní opatření ~~o stavební uzávěře, jedná-li se o změny v území celostátního významu,~~
 - ~~pořizuje územní opatření o asanaci území, ovlivní-li svým významem, rozsahem nebo využitím území více krajů nebo států,~~
 - poskytuje údaje pro územně analytické podklady,
 - ~~vede národní geoportál územního plánování a vkládá do něj data,~~
 - ~~zajišťuje metodickou podporu uplatňování soudobých poznatků vědy a techniky a metodicky sjednocuje výkladovou a aplikační činnost krajských úřadů a obecních úřadů v oblasti územního plánování, urbanismu a architektury,~~
 - vykonává další činnosti podle tohoto zákona.



§ 21 Úřad rozvoje území kraje

- **Úřad rozvoje území kraje je nadřízeným orgánem krajů a obcí jako orgánů územního plánování.**
- **Úřad rozvoje území kraje, případně z jeho pověření jeho územní pracoviště**
 - **vykonává kontrolu ve věcech územního plánování,**
 - **pořizuje územní plán a územní opatření na žádost obce podle § 47 odst. 2,**
 - **pořizuje a vydává vymezení zastavitelného území obcí, které nemají územní plán,**
 - **vykonává další činnosti podle tohoto zákona.**



§ 23 Kraj

- **Kraj v samostatné působnosti** pro své území **zpracovává, pořizuje, schvaluje a vydává**
 - zásady územního rozvoje,
 - územní studie,
 - územní opatření,
- poskytuje údaje pro územně analytické podklady,
- vykonává další územně plánovací činnosti v zájmu rozvoje kraje v rámci svého práva na samosprávu.
- Při tom jej lze omezit jen na základě zákona a jen v nezbytně nutném rozsahu.



§ 24 Zastupitelstvo a rada kraje

Zastupitelstvo kraje

- rozhoduje o pořízení zásad územního rozvoje,
- schvaluje zadání zásad územního rozvoje,
- ~~▪ schvaluje návrh výběru nejvhodnější varianty v návrhu zásad územního rozvoje,~~
- **vydává schvaluje** zásady územního rozvoje.
- ~~▪ projednává a schvaluje zprávu o uplatňování zásad územního rozvoje.~~

Rada kraje

- uplatňuje připomínky k návrhu PÚR a ÚRP a ZÚR sousedního kraje,
- uplatňuje připomínky k návrhu územního opatření, který pořizuje **ministerstvo Úřad** a dotýká se území kraje,
- rozhoduje o pořízení územního opatření ~~o stavební uzávěře a asanaci území, k jejichž k jehož~~ pořízení je příslušný ~~krajský úřad kraj,~~
- ~~▪ vydává schvaluje~~ územní opatření, k jejichž pořízení je příslušný ~~krajský úřad kraj,~~
- podává podnět k pořízení změny politiky územního rozvoje, změny územního rozvojového plánu, změny územního plánu nebo změny regulačního plánu,
- **uděluje souhlas ke zpřesnění navazující územně plánovací dokumentace podle § 73 odst. 5 nebo k možnosti odchýlit se od územně plánovací dokumentace** nebo územního opatření podle § 193 odst. 2.



§ 25 Společenství obcí

- Společenství obcí může na základě veřejnoprávní smlouvy s obcí v samostatné působnosti vykonávat **odborné činnosti pořizovatele**, jimiž se rozumí zpracovávání, pořizování a vydávání nástrojů územního plánování, pro obce, které jsou jeho členem.



§ 26 Obec

- **Obec v samostatné působnosti** pro své území
 - zpracovává,
 - pořizuje,
 - schvaluje,
 - vydává
- územní plán, regulační plán, územní studii a územní opatření,
- poskytuje údaje pro územně analytické podklady,
- vykonává další územně plánovací činnosti v zájmu rozvoje obce v rámci svého práva na samosprávu.
- Při tom ji lze omezit jen na základě zákona a jen v nezbytně nutném rozsahu.
- Podobně dle § 28 platí i pro hl. m. Praha (navíc i zásady územního rozvoje).



§ 27 Zastupitelstvo obce a rada obce

Zastupitelstvo obce

- rozhoduje o pořízení územního plánu a regulačního plánu,
- schvaluje zadání územního plánu a regulačního plánu,
- ~~▪ schvaluje návrh výběru nejvhodnější varianty v návrhu územního plánu a regulačního plánu,~~
- **vydává schvaluje** územní plán a regulační plán,
- ~~▪ projednává a schvaluje zprávu o uplatňování územního plánu.~~

Rada obce a v obcích, kde se rada nevolí, zastupitelstvo obce

- uplatňuje připomínky k návrhu PÚR, ÚRP, ZÚR a ÚP sousední obce,
- uplatňuje připomínky k návrhu vymezení **zastavěného zastavitelného** území pro území obce,
- uplatňuje připomínky k návrhu územního opatření, které pořizuje **krajský úřad jako úřad územního plánování, kraj** nebo **ministerstvo Úřad**, a dotýkají se území obce,
- rozhoduje o pořízení územního opatření pro území obce,
- **vydává schvaluje** územní opatření pro území obce,
- ~~▪ rozhoduje o podání žádosti podle § 25 písm. b) anebo rozhoduje o uzavření smlouvy s osobou splňující předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti podle § 46 odst. 2 písm. c),~~
- ~~▪ rozhoduje o podání žádosti podle § 48 odst. 3.~~
- **uděluje souhlas k možnosti odchýlit se od územně plánovací dokumentace** nebo územního opatření podle § 193 odst. 2.



§ 37 Kvalifikační požadavky

- Orgány územního plánování a stavební úřady vykonávají činnost prostřednictvím osob splňujících kvalifikační požadavky podle tohoto zákona nebo podle jiných zákonů.
- *Přechodné ustanovení 15: Kvalifikační požadavky podle tohoto zákona splňuje ten, kdo ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona splňoval kvalifikační požadavky podle dosavadní právní úpravy. Rušený § 44: ZOZ pro obor, jehož součástí je územní plánování + vzdělání a praxe:*
 - *autorizovaný architekt A.2 nebo A.0 nebo autorizovaný inženýr pro obor městské inženýrství,*
 - *fyzická osoba, která má VŠ vzdělání uznané pro autorizaci v oboru územní plánování a nejméně 18 měsíců praxe při výkonu územně plánovací činnosti ve veřejné správě,*
 - *fyzická osoba, která má VŠ 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.*
- Osoba nesplňující kvalifikační požadavky může vykonávat činnost, pouze pokud je zajištěno, že bude do doby splnění požadavků vykonávat tuto činnost pod odborným vedením osoby splňující kvalifikační požadavky, nejvýše však po dobu 3 let.



§ 37 Kvalifikační požadavky

Kvalifikační požadavky splňuje dále fyzická osoba, která má

- a) **osvědčení o zvláštní odborné způsobilosti** pro úředníky územních samosprávných celků pro správní činnosti v územním plánování, stavebním řádu nebo vyvlastnění nebo **osvědčení o úspěšném vykonání úřednické zkoušky** pro obor specializace, jehož součástí je legislativa, právní činnost, stavebnictví, bydlení, **regionální rozvoj, územní plánování** nebo stavební řád,
- b) **vzdělání**
 - 1. vysokoškolské ve studijním programu náležejícím do oblasti architektura a urbanismus, biologie, ekologie a životní prostředí, doprava, ekonomické obory, energetika, lesnictví a dřevařství, právo, stavebnictví, vědy o zemi, strojírenství, technologie a materiály,
 - 2. vyšší odborné nebo střední s maturitní zkouškou v oboru stavebnictví, geodézie a katastr nemovitostí, obecně právní činnost, veřejnosprávní činnost nebo doprava.
- *Možnost udělit výjimku z kvalifikačního požadavku vzdělání se ruší.*



03c Cíle a úkoly územního plánování



§ 38 Cíle územního plánování

- Cílem územního plánování je ve veřejném zájmu vytvářet **předpoklady pro využití a udržitelný rozvoj území** spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro život lidí a jejich bydlení, práci, podnikání, rekreaci a soudržnost společenství obyvatel území, pro příznivé životní prostředí a pro hospodářský rozvoj, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.
- Cílem územního plánování ve veřejném zájmu je také **zvyšovat kvalitu a krásu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu** a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.
- Územní plánování soustavně a komplexně řeší využití území a stanovuje zásady jeho prostorového a funkčního uspořádání.



§ 38 Cíle územního plánování

- Územní plánování rozvíjí a chrání civilizační, kulturní a přírodní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a krajiny jako podstatné složky prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti, **to vše při zajištění životních potřeb lidí, hospodářského rozvoje a zdrojů energie a surovin.**
- Územní plánování vytváří **podmínky pro co nejlepší, efektivní a hospodárné využívání zastavitelného území, vytváření kompaktních měst krátkých vzdáleností**, ochranu nezastavitelného území a rozvoj veřejné infrastruktury.
- Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.



§ 39 Úkoly územního plánování

Výběr nejvýznamnějších změn:

- Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu **rozvíjet a chránit území, a za tím účelem** zejména
- zjišťovat, posuzovat a vyhodnocovat stav území, **potenciál jeho rozvoje, prognózy jeho dalšího vývoje** a jeho civilizační, kulturní a přírodní hodnoty,
- stanovovat s ohledem na **jeho potenciál**, podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje **bydlení, hospodářství** a veřejné infrastruktury **s preferencí co nejlepšího a nejpestřejšího využití zastavitelného území**, ochrany volné krajiny a zlepšování prostupnosti území,



§ 39 Úkoly územního plánování

- s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí ~~vyhodnocovat a, je-li to účelné,~~ vymezovat vhodné plochy pro výrobu, **skladování, distribuci a nakládání s odpady**; plochy pro výrobu, **skladování a distribuci** elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,
- stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení, **příležitosti pro práci a podnikání** a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,
- ~~regulovat~~ **stanovovat** rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití **s přihlédnutím k jedinečnosti a nepřemístitelnosti nerostných zdrojů a jejich významu pro surovinovou bezpečnost a soběstačnost,**



§ 39a Politika architektury a stavební kultury

- *Přesun z § 136a*
- Politika architektury a stavební kultury je strategickým dokumentem s celostátní působností, který určuje vizi, cíle a opatření k dosažení kvality vystavěného prostředí.
- Politika architektury a stavební kultury rozvíjí cíle a úkoly územního plánování a je podkladem pro zpracování politiky územního rozvoje, ~~kteřý není závazný~~. Politika architektury a stavební kultury je kritériem pro posuzování hodnot chráněných stavebním zákonem.
- **ÚRÚ** zajistí zveřejnění usnesení vlády, kterým byla schválena politika architektury a stavební kultury, ve Věstníku vlády pro orgány krajů a orgány obcí a v téže lhůtě zveřejní politiku architektury a stavební kultury způsobem umožňujícím dálkový přístup.
- **ÚRÚ** nejpozději do 6 let od schválení politiky architektury a stavební kultury a poté nejméně jednou za 6 let předloží vládě zprávu o plnění politiky architektury a stavební kultury. Vláda může na jejím základě uložit Úřadu pořídit aktualizaci nebo novou politiku architektury a stavební kultury.



§ 41 Charakter území

- Charakter území se určuje zejména podle ~~funkčního využití, stávající nebo plánované~~ struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich **využití a** vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci.
- **Při posuzování souladu s charakterem území se zohledňuje veřejný zájem na zvyšování kvality vystavěného prostředí, architektury a stavební kultury.**



§ 42 Oprávněný investor

- Oprávněným investorem se v tomto zákoně rozumí vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury **a organizace podle horního zákona.**
- Oprávněný investor může požadovat, aby byl o úkonech orgánu územního plánování při projednání návrhů územně plánovací dokumentace a územních opatření vyrozuměn jednotlivě. Za tímto účelem se zřizuje seznam oprávněných investorů, který vede a spravuje **ministerstvo Úřad.**
- ~~Záznam v seznamu oprávněných investorů je veden po dobu 5 let ode dne jeho zveřejnění. Žádost podle odstavce 3 lze podávat opakovaně.~~ Změní-li se údaje poskytnuté oprávněným investorem ..., je oprávněný investor povinen o této skutečnosti neprodleně vyrozumět **ministerstvo, které Úřad, který** údaje v seznamu oprávněných investorů upraví.



§ 43 Zveřejňování a ukládání dokumentů

- *Ruší se ustanovení o ukládání dokumentů (u ministerstva, kraje, obce či pořizovatele v případě vymezení zastavěného území a územně plánovacích podkladů).*
- *Mění se ustanovení o zveřejňování dokumentů.*
- **Orgány územního plánování informují veřejnost a dotčené orgány o své činnosti, zejména o pořizování nástrojů územního plánování podle tohoto zákona; ustanovení části šesté správního řádu (tj. opatření obecné povahy včetně § 173) o zveřejňování a doručování se nepoužijí.**
- **Osobám, které nejsou schopny využít národní geoportál územního plánování, orgány územního plánování umožní nahlížet do zveřejňovaných informací a činit si z nich výpisy a kopie.**
- **Příslušný pořizovatel zveřejňuje zadání územně plánovací dokumentace, územně plánovací dokumentaci a její úplné znění, zastavitelné území, územní studii a územní opatření a jejich návrhy v národním geoportálu územního plánování.**



03d Pořizování



§ 46 Pořizovatel

- Pořizovatelem se v tomto zákoně rozumí orgán územního plánování (*tj. úřady rozvoje území, MO, kraje, obce, hlavní město Praha*).
- Pořizovatel vykonává odbornou územně plánovací činnost prostřednictvím
 - a) **státního zaměstnance v oboru specializace, jehož součástí je územní plánování nebo regionální rozvoj,**
 - b) **úředníka územního samosprávného celku nebo zaměstnance jím zřízené právnické osoby nebo společenství obcí s osvědčením o zvláštní odborné způsobilosti pro správní činnost územní plánování podle jiného právního předpisu, nebo**
 - c) **osoby splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti, které bylo uděleno oprávnění k výkonu územně plánovací činnosti Úřadem (dále jen „zástupce pořizovatele“).**
- ~~Výkon pořizovatele a činnost projektanta jsou vzájemně neslučitelné.~~



§ 47 Pořizování jiným pořizovatelem

- **Obec může uzavřít veřejnoprávní smlouvu** s jinou obcí, krajem nebo společenstvím obcí, jehož je členem, o výkonu odborných činností pořizovatele nástrojů územního plánování.
- **Úřad rozvoje území kraje nebo jeho územní pracoviště pořídí bezplatně** na základě veřejnoprávní smlouvy **územní plán a územní opatření** pro obec, pokud jej o to obec požádá.



§ 49 Určený zastupitel

- Zastupitelstvo obce ~~a zastupitelstvo kraje~~, **pro kterou pořizuje** územní plán, regulační plán nebo územní studii **jiný pořizovatel**, určí člena zastupitelstva, který při pořizování ~~územně plánovací dokumentace obce nebo kraje~~ spolupracuje s pořizovatelem (dále jen „určený zastupitel“).
- ~~Pořizovatel~~ **Jiný pořizovatel** při pořizování územně plánovací dokumentace postupuje v součinnosti s určeným zastupitelem.
- Nedojde-li mezi **jiným** 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**.
- ~~Je-li pro obec pořizována úřadem územního plánování územní studie, která je podmínkou pro rozhodování v území podle § 81 odst. 4, může zastupitelstvo určit zastupitele, který při jejím pořizování spolupracuje s pořizovatelem; ustanovení o určeném zastupiteli se použijí přiměřeně.~~



§ 50 Zástupce pořizovatele

- ~~Ministerstvo~~ Úřad udělí oprávnění k výkonu územně plánovací činnosti osobě, která
 - a) je plně svéprávná,
 - b) má osvědčení o zvláštní odborné způsobilosti pro správní činnost v územním plánování, nebo osvědčení o úspěšném vykonání úřednické zkoušky pro obor ~~státní služby~~ specializace, jehož součástí je územní plánování,
 - c) splňuje kvalifikační požadavky ~~vzdělání a praxe~~ podle § ~~44 odst. 4-37~~,
 - d) je bezúhonná (*podrobněji řešeno v § 51*),
 - e) vykonávala územně plánovací činnost **ve veřejné správě po dobu nejméně 3 let** v souladu s právními předpisy; při posuzování ~~ministerstvo~~ Úřad vychází z kvality úkonů žadatele při pořizování územně plánovací dokumentace, na níž se osobně podílel.
- Seznam zástupců pořizovatele vede ~~ministerstvo~~ Úřad a zveřejňuje jej způsobem umožňujícím dálkový přístup v národním geoportálu územního plánování.



§ 51 Udělení a zánik oprávnění

- ~~■ Oprávnění k výkonu územně plánovací činnosti se uděluje na dobu 5 let. Tato doba se na žádost zástupce pořizovatele prodlouží o 5 let, a to i opakovaně, splňuje-li podmínky § 50 odst. 1.~~
- Osoba, které zaniklo oprávnění k výkonu územně plánovací činnosti, o této skutečnosti bezodkladně informuje **obecní úřad pořizovatele**, pro **který** **kterého** tuto činnost vykonává, a předloží mu návrh dalšího postupu pořizování územně plánovací dokumentace nebo územní studie.



§ 54 Stanoviska a vyjádření dotčených orgánů

- Dotčené orgány chrání veřejné zájmy podle jiných zákonů (*výčet viz poznámka pod čarou*), jsou-li tyto zájmy dotčeny, způsobem podle § 2 a 3 **a při respektování cílů a úkolů územního plánování a s přihlédnutím k zájmu územních samosprávných celků a státu na rozvoji svého území.**
- Dotčené orgány uplatňují stanoviska, která nejsou rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je **z hlediska souladu s dotčenými veřejnými zájmy chráněnými jinými zákony** závazný pro pořizování územně plánovací dokumentace, územních opatření nebo vymezení ~~zastavěného~~ **zastavitelného** území, není-li při řešení rozporů **dohodnuto nebo** stanoveno jinak. Ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu se použije pro obsah stanovisek obdobně (*Závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění...*).
- Pořizovatel **nepřihlíží** k vyjádřením a stanoviskům dotčených orgánů **ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto** při schválení politiky územního rozvoje a **vydání nadřazené územně plánovací dokumentace.**
- Pořizovatel **se může od stanoviska dotčeného orgánu odchýlit v části, ve které není stanovisko odůvodněno nebo překračuje působnost dotčeného orgánu nebo měřítko či podrobnost** pořizované ÚPD.



§ 54 Stanoviska a vyjádření dotčených orgánů

- Dotčené orgány uplatňují vyjádření k návrhu zadání územně plánovací dokumentace, vyhodnocení vlivů, ~~návrhu zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace a návrhu zadání změny územně plánovací dokumentace.~~
- Obsahuje-li posuzovaný návrh varianty řešení, dotčený orgán posuzuje každou variantu samostatně.
- Jsou-li v rámci procesu pořizování nástrojů územního plánování stanoveny lhůty pro uplatnění stanovisek nebo vyjádření a dotčený orgán v této lhůtě stanovisko nebo vyjádření neuplatní, **k později uplatněnému stanovisku nebo vyjádření se nepřihlíží.**



§ 55 Řešení rozporů

- ~~Orgány územního plánování projednávají protichůdná stanoviska dotčených orgánů. Dojde-li k rozporu mezi pořizovatelem a dotčenými orgány, jakož i mezi dotčenými orgány navzájem, postupuje se **podle správního řádu**.~~
- **Pořizovatel projednává protichůdná stanoviska dotčených orgánů a zájmy** obcí, krajů a státu **a oprávněných investorů**, koordinuje je a řeší případné rozpory podle zásad uvedených v § 1a *(tj. základní zásady)* a § 18 odst. 1 a 2 *(tj. součinnost orgánů veřejné správy)*.
- Dojde-li k rozporu mezi dotčenými orgány nebo mezi obcí nebo krajem a dotčeným orgánem, projedná jej pořizovatel se stranami tohoto rozporu v **dohodovacím řízení**, jež je zahájeno dnem, kdy oznámení pořizovatele o jeho zahájení spolu s návrhem řešení dojde stranám rozporu. Nezúčastní-li se dotčený orgán bez důvodné omluvy dohodovacího řízení, které pořizovatel svolal alespoň 5 pracovních dnů před jeho konáním, platí, že od rozporu ustoupil.



§ 55 Řešení rozporů

- **Nedojde-li k dohodě do 30 dnů** od zahájení dohodovacího řízení, **podá pořizovatel návrh na rozhodnutí o rozporu Úřadu** spolu s návrhem řešení rozporu. Je-li pořizovatelem Ministerstvo obrany nebo Úřad, podá pořizovatel návrh na rozhodnutí o rozporu vládě spolu s návrhem řešení rozporu.
- Před rozhodnutím o rozporu **Úřad vyzve příslušný ústřední orgán státní správy k vyjádření ve lhůtě 15 dnů**. Před rozhodnutím o rozporu **zašle Úřad vyjádření ústředního orgánu státní správy** podle věty první **stranám rozporu a může též nařídit společné jednání** podle § 18 odst. 2.
- **Úřad rozhodne o rozporu** bez zbytečného odkladu, nejpozději **do 60 dnů** od doručení návrhu pořizovatele. **Nerozhodne-li Úřad** ve stanovené lhůtě, **může pořizovatel předložit** zprávu o průběhu dohodovacího řízení spolu s návrhem **řešení rozporu vládě**, která o rozporu rozhodne bezodkladně.
- O rozporu mezi obcí nebo krajem a státním orgánem rozhodne Úřad rozhodnutím podle části druhé správního řádu; proti rozhodnutí Úřadu není přípustný rozklad (*soudní přezkum je možný - správní žaloba samosprávy*).
- Rozhodnutí o rozporu zveřejní Úřad v NGÚP.



03e **Nástroje územního plánování**



§ 56 Územní rezerva

- *Nebude se prověřovat účelnost dalšího trvání vymezení územní rezervy ve zprávě o uplatňování územně plánovací dokumentace.*



§ 57 Úplné znění

- Úplným zněním územně plánovací dokumentace nebo vymezení ~~zastavěného~~ **zastavitelného** území (dále jen „úplné znění“) se rozumí účinné znění územně plánovací dokumentace nebo vymezení ~~zastavěného~~ **zastavitelného** území se zpracovanými pozdějšími změnami. Úplné znění obsahuje textovou a grafickou část.
- Zpracování úplného znění zajistí pořizovatel změny územně plánovací dokumentace nebo vymezení ~~zastavěného~~ **zastavitelného** území.
- ~~Koordinačním výkresem se rozumí výkres zahrnující navržené řešení, neměnný současný stav a důležitá omezení v území, zejména limity využití území.~~
- ~~Úplné znění se po vydání změny územně plánovací dokumentace opatří~~ **záznamem o účinnosti**, který obsahuje
 - ~~a) označení správního orgánu, který poslední změnu vydal,~~
 - ~~b) pořadové číslo poslední změny,~~
 - ~~c) datum nabytí účinnosti poslední změny,~~
 - ~~d) jméno, příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka.~~



§ 59 Jednotný standard

- Územně plánovací dokumentace, její změna a úplné znění, územní studie, vymezení **zastavitelného** území, jeho změna a úplné znění a územní opatření se vyhotovují **a vydávají v jednotném standardu jako digitální textová a prostorová data** ve vektorové formě ve strojově čitelném formátu.
- Jednotný standard stanoví standardizované části a požadavky na
 - a) geodetický referenční systém,
 - b) strukturu standardizovaných částí,
 - c) ~~grafické vyjádření standardizovaných částí,~~
 - d) výměnný formát dat a
 - e) metadata.
- Obsah jednotného standardu a požadavky na strojově čitelný formát stanoví prováděcí právní předpis.



§ 62 Územně analytické podklady

- Územně analytické podklady slouží zejména jako odborný podklad pro pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovacích dokumentací, územních studií, územních opatření, ~~vymezení zastavěného území a pro rozhodování v území~~ a vymezení zastavitelného území.
- ~~Územně analytické podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot limitů využití území, záměrů na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování podmínek udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci.~~
- Územně analytické podklady **jsou tvořeny údaji o území**, které obsahují zjištění stavu území, jeho hodnot a limitů využití území, včetně známých záměrů a které **vloží** do NGÚP **příslušní poskytovatelé**.
- Územně analytické podklady jsou vedeny v NGÚP **v jednotné databázi**, jejímž správcem je Úřad.
- Náležitosti obsahu územně analytických podkladů, **obsah, rozsah a podrobnost údajů o území a způsob jejich poskytování Úřadu stanoví prováděcí právní předpis.**



§ 63 Údaje o území

- Kraj zpracovává a poskytuje údaje o území v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro územně plánovací činnost kraje a obcí v území kraje.



§ 65 Aktualizace územně analytických podkladů

- Územně analytické podklady ~~a jejich aktualizace pořizuje pořizovatel~~ **aktualizují jednotliví poskytovatelé** na základě průzkumů území, údajů o území a dalších dostupných informací. ~~Pořizovatel zohledňuje také prognózy dalšího vývoje území, aby získal představu o jeho budoucím stavu a vývoji.~~
- *Je potřeba zohlednit i zákon o základních registrech, který stanoví povinnost editorovi aktualizovat údaje v AIS do 10 pracovních dnů od zjištění vzniku nebo změny.*
- Podkladem pro ~~pořízení aktualizaci~~ územně analytických podkladů je i digitální technická mapa kraje nebo obce, je-li k dispozici.
- ~~Pořizovatel průběžně aktualizuje územně analytické podklady a nejpozději do 4 let od jejich poslední úplné aktualizace pořídí návrh nové úplné aktualizace.~~
- *Projednání územně analytických podkladů se ruší.*



§ 68 Pořízení územní studie

- *Beze změn v účelu územní studie, v zadání, kdy se pořizuje, a i v úhradě.*
- ~~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.~~
- **Pořizovatel může projednat** návrh územní studie s vlastníky dotčených nemovitostí, s dotčenými orgány nebo s veřejností.
- Je-li to nezbytné, zajistí pořizovatel úpravu územní studie a ~~vloží~~ vydá ji do 7 dnů ~~ode dne, kdy schválil možnost jejího využití jejího~~ **schválení vložením** do národního geoportálu územního plánování; toto vložení je podmínkou využití územní studie.



§ 70 a násl. Politika územního rozvoje

- Politika územního rozvoje je strategickým dokumentem, který určuje ve stanoveném období požadavky na konkretizaci **cílů a** úkolů územního plánování v celostátních, přeshraničních a mezinárodních souvislostech a určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto **cílů a** úkolů. Politika územního rozvoje se zpracovává pro celé území státu.
- **PÚR ...** vymezí oblasti **se specifickým potenciálem**, specifickými hodnotami nebo se specifickými problémy, mají-li mezinárodní nebo celostátní význam anebo přesahují-li území jednoho kraje (dále jen „specifické oblasti“).
- *Návrh PÚR pořizuje Úřad rovněž na základě politiky architektury a stavební kultury.*
- **Ministerstvo Úřad** předkládá návrh politiky územního rozvoje *a zprávy o jejím plnění prostřednictvím Ministerstva hospodářství* ke schválení vládě.
- *Zůstává vyhodnocení uplatňování jednou za 4 roky.*



§ 72 Územně plánovací dokumentace

- Územně plánovací dokumentace naplňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování a **vyjadřuje veřejný zájem na prostorovém uspořádání a způsobu využití území**. Územně plánovací dokumentace nesmí obsahovat podrobnosti, které náležejí svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci nebo rozhodnutí.
- Územně plánovací dokumentace a její odůvodnění **obsahuje textovou část a grafickou část**. **Obsah a struktura** územně plánovací dokumentace a obsah odůvodnění územně plánovací dokumentace jsou stanoveny **v přílohách č. 6 až 9 k tomuto zákonu**.
- Územně plánovací dokumentací se rozumí i změna územně plánovací dokumentace. **Vztah původní a nové, případně změněné územně plánovací dokumentace mohou upravit přechodná ustanovení**.

§ 73 Forma a závaznost územně plánovací dokumentace



- Územně plánovací dokumentace se vydává formou opatření obecné povahy.
- Územně plánovací dokumentace je závazná pro rozhodování v území a další změny v území, **nestanoví-li zákon jinak. Drobné stavby** lze realizovat pouze v souladu s územně plánovací dokumentací.
- Nadřazená územně plánovací dokumentace je závazná pro obsah navazující územně plánovací dokumentace. K části navazující územně plánovací dokumentace, která je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, se nepřihlíží. **Za rozpor se nepovažuje, pokud navazující územně plánovací dokumentace obsahuje záležitosti, které nejsou vymezeny v nadřazené územně plánovací dokumentaci.**
- **Je-li to účelné, navazující územně plánovací dokumentace zpřesňuje** vymezení ploch a koridorů vymezených v nadřazené územně plánovací dokumentaci.

§ 73 Forma a závaznost územně plánovací dokumentace



- Zpřesněním podle odstavce 4 se rozumí **vymezení ploch a koridorů v území zahrnutém do plochy nebo koridoru** vymezeného v nadřazené územně plánovací dokumentaci **nebo v území s ním souvisejícím** po zohlednění potřeb území, podrobností regulace a jejího měřítka. **Navazující územně plánovací dokumentace se může se souhlasem Úřadu a toho, kdo vydal nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v rámci zpřesnění vymezení ploch a koridorů v nezbytném rozsahu odchýlit od jejich vymezení** v nadřazené územně plánovací dokumentaci, pokud dodrží smysl a účel nadřazené územně plánovací dokumentace. Zpřesněním plochy nebo koridoru se upřesňuje také území, k němuž se vztahují podmínky stanovené v nadřazené územně plánovací dokumentaci pro zpřesňovanou plochu nebo koridor.
- Pro možnost odchýlení se od **územního opatření, vymezení zastavitelného území** a ochranného pásma platí možnost odchýlení se od jejich vymezení a podmínek při dodržení jejich smyslu a účelu **obdobně**.



§ 74 Územní rozvojový plán

Územní rozvojový plán vymezuje

- ~~zastavitelné plochy, transformační~~ plochy a koridory určené pro umístění záměrů ~~dopravní a technické infrastruktury~~ mezinárodního nebo celostátního významu, nebo přesahující svým významem území jednoho kraje, **vymezené politikou územního rozvoje** a stanovuje účel jejich vymezení, popřípadě podmínky pro **jejich využití a pro rozhodování v území,**
- ~~zastavitelné plochy, transformační plochy, plochy a koridory pro další záměry mezinárodního nebo celostátního významu, nebo přesahující svým významem území jednoho kraje, které nejsou vymezeny v politice územního rozvoje a o kterých tak rozhodne vláda, a stanovuje účel jejich vymezení, popřípadě podmínky pro rozhodování v území,~~
- **plochy a koridory pro strategické investiční stavby,**
- akcelerační oblasti celostátního významu a stanovuje druh primární energie zdrojů, pro něž se oblast vymezuje,
- územní systém ekologické stability nadregionálního významu,
- veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.



§ 76 Územní rozvojový plán

- Územní rozvojový plán se pořizuje a vydává pro celé území státu.
- K návrhu územního rozvojového plánu **ministerstvo Úřad** zajistí vyhodnocení vlivů, je-li to vyžadováno podle § 40.
- **Do územního rozvojového plánu může pořizovatel převzít plochy a koridory** pro záměry mezinárodního nebo celostátního významu anebo záměry přesahující svým významem území jednoho kraje, **vymezené v zásadách územního rozvoje**, u kterých marně uplynula lhůta pro jejich zrušení podle správního řádu a soudního řádu správního. **Tento postup nepodléhá řízení** podle § 87 až 111a ani posuzování vlivů na udržitelný rozvoj území podle § 40 **a nabývá účinnosti** dnem vyvěšení veřejné vyhlášky o **zveřejnění úplného znění**. Soulad s politikou územního rozvoje se neposuzuje.



§ 77 až 79 Zásady územního rozvoje

- Zásady územního rozvoje
 - ...přebírají a, je-li to účelné, zpřesňují věcná řešení obsažená v územním rozvojovém plánu, zejména ~~zastavitelné plochy, transformační~~ plochy a koridory, akcelerační oblasti a územní systém ekologické stability nadregionálního významu,
 - vymezují ~~zastavitelné plochy, transformační~~ plochy a koridory nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ploch pro těžbu nerostů, územního systému ekologické stability regionálního významu, stanoví účel, pro který jsou vymezeny, a požadavky na jejich využití, ...
- **Do zásad územního rozvoje může pořizovatel se souhlasem příslušného úřadu rozvoje území kraje převzít plochy a koridory pro záměry nadmístního významu vymezené v územním plánu, u kterých marně uplynula lhůta pro jejich zrušení podle správního řádu a soudního řádu správního. Tento postup nepodléhá řízení podle § 87 až 111a ani posuzování vlivů na udržitelný rozvoj území podle § 40 a nabývá účinnosti dnem vyvěšení veřejné vyhlášky o zveřejnění úplného znění. Soulad s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací se neposuzuje.**



§ 80 Územní plán

Územní plán

- vymezí ~~zastavěné~~ zastavitelné území a stanoví datum, k němuž je vymezeno,
- stanoví základní koncepci rozvoje území obce ...,
- stanoví urbanistickou koncepci, ~~jejíž součástí je i urbanistická kompozice, vymezení ploch podle stávajícího nebo nově požadovaného způsobu využití (dále jen „plocha s rozdílným způsobem využití“), vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch, systému veřejných prostranství a systému sídelní zeleně,~~
- stanoví koncepci veřejné infrastruktury, jejíž součástí je i stanovení podmínek pro její umístování, vymezení ploch ~~a koridorů~~, koridorů a prvků pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití a vymezení akceleračních oblastí, včetně stanovení druhu primární energie zdrojů, pro něž se oblast vymezuje,
- stanoví koncepci uspořádání krajiny, jejíž součástí je ~~i vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a~~ stanovení podmínek pro ~~jejich~~ její využití, vymezení a stanovení podmínek pro zelenou infrastrukturu včetně územního systému ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi a suchem, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin,



§ 80 Územní plán

Územní plán

- ~~stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území,~~
- stanoví **podmínky** prostorového uspořádání a **využití území**, včetně požadavků na rozvoj, zachování nebo změnu charakteru území; **plochy a koridory, podmínky pro jejich využití a podmínky prostorového uspořádání mohou být vymezeny vzájemně nezávisle;** podmínky pro využití ploch se stanovují určením hlavního využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch,
- vymezí veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.



§ 81 Územní plán

- ~~▪ Územní plán může vymezit zastavitelné území. Do zastavitelného území se zahrne zastavěné území, zastavitelné plochy a transformační plochy.~~
- 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 **podmínky pro** 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.
- *Zůstává možnost*
 - *Vymezit územní rezervy*
 - *Členit území na lokality*
 - *Uložit pořízení ÚS nebo vydání RP jako podmínku pro rozhodování v území*
 - *Vymezit plochu nebo koridor, v nichž je rozhodování v území podmíněno architektonickou nebo urbanistickou soutěží.*
 - *stanovit pořadí provádění změn v území.*



§ 82 a 83 Územní plán

- Územní plán může být pořízen a vydán i pro část území ~~hlavního města Prahy~~ **obce**. V takovém případě **obsahuje územní plán vymezení řešeného území**. Územní plán ~~hlavního města Prahy~~ **obce** se považuje za nadřazenou územně plánovací dokumentaci.
- Územní plán může pro celé území obce nebo pro jeho část obsahovat prvky regulačního plánu, ~~stanoví-li tak zastupitelstvo obce v zadání územního plánu nebo v zadání změny územního plánu.~~
- ~~Poskytování veřejných prostředků podle jiných právních předpisů na provedení změn v území nesmí být v rozporu s vydaným územním plánem.~~



§ 85 Regulační plán

- ~~Regulační plán v řešeném území stanoví podrobné podmínky pro~~
 - ~~vymezení a využití pozemků,~~
 - ~~umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, a urbanistických a architektonických podmínek,~~
 - ~~umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,~~
 - ~~ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu.~~
- Regulační plán v řešeném území stanoví podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků.
- Regulační plán dále ~~zpravidla stanoví~~ může stanovit zejména
 - uliční a stavební čáry,
 - umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, a urbanistických a architektonických podmínek,
 - vzájemné odstupy staveb a odstupy staveb od hranice pozemku,
 - půdorysnou velikost stavby, výšku, objem **nebo požadavky na vnější vzhled** a tvar stavby,
 - základní údaje o kapacitě stavby,
 - určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, nebo zastavitelnost pozemku dalšími stavbami,
 - základní podmínky pro požární ochranu,
 - podmínky pro příznivé ŽP a zelenou infrastrukturu, včetně vymezení a využití pozemků ÚSES,
 - **podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území nebo krajinného rázu.**



§ 86 + § 324 Regulační plán

- V regulačním plánu lze vymežit záměr, pro který je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování v území. V takovém případě obsahuje základní **obsah plánovací smlouvy**, podmínky pro uzavření plánovací smlouvy a lhůtu pro uzavření plánovací smlouvy, která nesmí být delší než 4 roky. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.
- ~~■ Regulační plán může vymežit stavbu domu pro dostupné nájemní bydlení, včetně stanovení podílu bytů určených pro dostupné nájemní bydlení.~~
- **§ 324 (2) Podmínka vydání regulačního plánu na žádost vymezená v územně plánovací dokumentaci podle dosavadních právních předpisů se považuje za podmínku vydání regulačního plánu podle tohoto zákona a pozbývá platnosti marným uplynutím lhůty 6 let od nabytí účinnosti územního plánu, který tuto podmínku vymezil.**



03f

Pořízení územně plánovací dokumentace



§ 87 Rozhodnutí o pořízení a návrh zadání

- O pořízení územně plánovací dokumentace rozhoduje orgán příslušný k jejímu **vydání schválení** (dále jen „schvalující orgán“) z
 - a) vlastního podnětu, nebo
 - b) podnětu podle § 109 odst. 1, jedná-li se o regulační plán nebo změnu územně plánovací dokumentace.
- Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem, **je-li určen**, zpracuje návrh zadání územně plánovací dokumentace (dále jen „návrh zadání“) na základě rozhodnutí podle odstavce 1, a územně plánovacích podkladů. ~~Jako podklad pro zpracování návrhu zadání lze využít i doplňující průzkumy a rozborů.~~
- V návrhu zadání se stanoví hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územně plánovací dokumentace, v případě regulačního plánu a ~~územního plánu pro vymezenou část území hlavního města Prahy~~ územních plánů pro vymezenou část **obce** se vymezí řešené území.
- **Rozhodnutí o pořízení** regulačního plánu nebo územního plánu **může** zastupitelstvo kraje nebo obce **nahradit schválením plánovací smlouvy**, ve které se stavebník zaváže ke zpracování nebo převzetí nákladů na zpracování návrhu zadání regulačního plánu nebo územního plánu nebo návrhu regulačního plánu nebo územního plánu.



§ 88 Projednání a schválení návrhu zadání

- Pořizovatel bezodkladně zveřejní návrh zadání v národním geoportálu územního plánování a ~~tato adresu tohoto~~ zveřejnění oznámí veřejnou vyhláškou. Pořizovatel oznámí zveřejnění jednotlivě dotčeným orgánům a
 - krajům v případě územního rozvojového plánu,
 - ~~ministerstvu nadřízenému orgánu~~, územním samosprávným celkům v řešeném území a s řešeným územím přímo sousedícím v případě zásad územního rozvoje,
 - nadřízenému orgánu ~~územního plánování a územním samosprávným celkům s řešeným územím přímo sousedícím a kraji~~, ve kterém se obec nachází, Ministerstvu obrany, je-li územní plán zpracováván pro obec sousedící s vojenským újezdem a sousedním obcím v případě územního plánu,
 - nadřízenému orgánu a sousedním krajům a sousedním obcím v případě územního plánu hlavního města Prahy.
- ~~Územní samosprávný celek, pro který má být územně plánovací dokumentace pořizována, zveřejní návrh zadání na své úřední desce. Návrh zadání územního rozvojového plánu zveřejní na své úřední desce ministerstvo.~~



§ 89 a 90 Projednání a schválení návrhu zadání

- *Beze změny zůstávají stanoviska příslušného úřadu a orgánu ochrany přírody.*
- Do 30 dnů od doručení oznámení podle § 88 odst. 1 může pořizovateli písemně doručit
 - dotčený orgán **a**, nadřízený orgán **a oprávněný investor** vyjádření,
 - každý podněty.
- *Zůstává úprava návrhu zadání a předložení ke schválení schvalujícímu orgánu.*
- ~~▪ Schvalující orgán v odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu uloží v zadání zpracování **variantního řešení** návrhu územně plánovací dokumentace.~~
- ~~▪ **Nesouhlasí-li schvalující orgán** s předloženým návrhem zadání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a k novému projednání, nebo návrh zamítne.~~



§ 91 a 92 Úhrada nákladů

- *Ruší se, že náklady na mapové podklady, zpracování projektantem, VVURÚ, na vyhotovení úplného znění a náhrady za změnu hradí ministerstvo / kraj / obec, a ostatní náklady pořizovatel.*
- Vyplývá-li pořízení změny územně plánovací dokumentace ze změny politiky územního rozvoje nebo nadřazené územně plánovací dokumentace, uhradí náklady ~~uvedené v § 91 odst. 1 na žádost ministerstvo, jedná-li se o politiku územního rozvoje nebo územní rozvojový plán, nebo územní samosprávný celek, který vydal nadřazenou územně plánovací dokumentaci na pořízení změny na žádost pořizovatele~~ ten, kdo potřebu změny vyvolal.
- Je-li pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo pořízení regulačního plánu vyvoláno výhradní potřebou toho, kdo dal ke změně podnět, může ~~schvalující orgán pořizovatel~~ podmínit jejich pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů ~~uvedených v odstavci 1 a v § 91 odst. 1~~ tím, kdo podnět dal.



§ 93 Návrh územně plánovací dokumentace

- *Schválené zadání předá pořizovatel projektantovi a případně zajistí zpracování vyhodnocení vlivů.*
- *Po obdržení návrhu a vyhodnocení vlivů je pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem zkontroluje a případně zpracuje pokyny k dopracování.*
- Pořizovatel ~~do 7 dnů po kladném vyhodnocení podle odstavce 2~~ **bezodkladně**
 - zveřejní návrh územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se, v národním geoportálu územního plánování ~~a vystaví je k nahlédnutí,~~
 - ~~oznámi místo a dobu konání společného jednání a~~
 - veřejnou vyhláškou oznámí místo a dobu konání veřejného projednání a ~~místa, kde je možné do návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se, nahlédnout adresu zveřejnění v národním geoportálu územního plánování.~~



§ 94 až 96 Veřejné projednání

- *Kompletně se ruší společné jednání.*
- *Nemění se přeshraniční konzultace.*
- Veřejným projednáním se rozumí prezentace návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se, veřejnosti, **dotčeným orgánům a územním samosprávným celkům** se zajištěním odborného výkladu, který zajistí pořizovatel ve spolupráci s projektantem, a umožnění ~~dotazů veřejnosti-dotazů~~.
- Veřejné projednání nařizuje pořizovatel po dohodě s určeným zastupitelem **postupem podle § 93 odst. 5 písm. c), je-li určen**. Je-li to účelné, nařídí pořizovatel více veřejných projednání na jím určených místech nebo konání veřejného projednání formou dálkového přístupu. Pro počítání lhůt stanovených zákonem je rozhodný den konání posledního veřejného projednání.
- Veřejné projednání se koná **nejdříve 15 dnů a** nejpozději třicátý den ode dne doručení veřejné vyhlášky podle § 93 odst. 5.
- Pořizovatel oznámí místo a dobu konání veřejného projednání a adresu uložení návrhu územně plánovací dokumentace v národním geoportálu územního plánování **jednotlivě dotčeným orgánům** a adresátům uvedeným v § 88 (kraje, obce, MO, nadřízený orgán).
- Z průběhu veřejného projednání pořizovatel pořídí **písemný** záznam.



§ 97 Připomínky a stanoviska

- **Do 15 dnů ode dne veřejného projednání** může **každý** uplatnit písemně své **připomínky** k návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se. K připomínkám uplatněným po stanovené lhůtě nebo uplatněným ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží.
- Připomínka musí kromě obecných náležitostí podání podle správního řádu obsahovat odůvodnění a vymezení území dotčeného připomínkou.
- Obsahuje-li návrh územně plánovací dokumentace varianty řešení, uplatňují se připomínky ke každé variantě samostatně.
- Proti návrhu územně plánovací dokumentace **nelze podat námitky** podle části šesté správního řádu.
- **Dotčené orgány** uplatní **do 15 dnů ode dne konání veřejného projednání** svá **stanoviska** k návrhu územně plánovací dokumentace a **vyjádření** k vyhodnocení vlivů. **Neuplatní-li** dotčený orgán **v této lhůtě** stanovisko nebo vyjádření, **platí, že s návrhem** územně plánovací dokumentace **souhlasí**. Ke stanoviskům uplatněným po uvedené lhůtě nebo uplatněným ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží.



§ 98 a 99 Vyhodnocení výsledků projednání

- *Pořizovatel s určeným zastupitelem vyhodnotí stanoviska a zajistí řešení rozporů.*
- *Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem, je-li určen, zpracuje návrh vyhodnocení připomínek.*
- Pořizovatel zašle bezodkladně návrh vyhodnocení připomínek a návrh výběru nejvhodnější varianty dotčeným orgánům a vyzve je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Neuplatní-li dotčený orgán stanovisko **a oprávněný investor vyjádření** v uvedené lhůtě, ~~má se za to platí~~, že s návrhy pořizovatele souhlasí; **k později uplatněnému stanovisku nebo vyjádření se nepřihlíží.**
- *Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhodnotí uplatněná stanoviska a, je-li to nezbytné, zajistí řešení případných rozporů.*
- *Ruší se § 99 informování zastupitelstva.*



§ 100 Stanovisko k návrhu koncepce

- Zpracovává-li se vyhodnocení vlivů, pořizovatel bezodkladně zašle návrh vyhodnocení připomínek, výsledky konzultací a návrh vyhodnocení uplatněných stanovisek, popřípadě výsledky řešení rozporů a návrh výběru nejvhodnější varianty příslušnému úřadu jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.
- Příslušný úřad uplatní stanovisko k návrhu územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu, je-li předmětem posuzování, do 30 dnů od obdržení podkladů podle odstavce 1. Stanovisko podle věty první není stanoviskem podle § 54 odst. 1 2. ~~Nejde-li o změnu územního plánu, lze lhůtu pro uplatnění stanoviska ze závažných důvodů usnesením, které se pouze poznamenává do spisu, prodloužit, nejdéle však o 30 dnů. Příslušný úřad vyrozumí bezodkladně pořizovatele o prodloužení lhůty.~~



§ 101 Stanovisko nadřízeného orgánu

- Pořizovatel ZÚR a ÚP zašle návrh vyhodnocení připomínek, výsledky konzultací a návrh vyhodnocení stanovisek, popřípadě výsledky řešení rozporů a návrh výběru nejvhodnější varianty nadřízenému orgánu.
- Nadřízený orgán zašle pořizovateli stanovisko k návrhu ZÚR nebo ÚP z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a souladu s PÚR a nadřazenou ÚPD ve lhůtě 30 dnů od obdržení podkladů podle odstavce 1. ~~Nejde-li o změnu územního plánu, lhůtu podle věty první lze ze závažných důvodů usnesením, které se pouze poznamenává do spisu, prodloužit, nejdéle však o 30 dnů. Nadřízený orgán vyrozumí bezodkladně pořizovatele o prodloužení lhůty.~~
- Neuplatní-li nadřízený orgán stanovisko ve lhůtě podle odstavce 2 ~~věty první, nebo ve lhůtě prodloužené, je možné zásady územního rozvoje nebo územní plán vydat i bez jeho stanoviska, platí, že s návrhem ZÚR nebo ÚP souhlasí.~~ Ke stanovisku nadřízeného orgánu uplatněnému po uvedené lhůtě se nepřihlíží.
- *Zůstává pokračování až po potvrzení nadřízeného orgánu o odstranění nedostatků.*



§ 102 Úprava návrhu a opakované projednání

- Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem ~~vypracuje pokyny pro úpravu návrhu, je-li určen, zajistí úpravu~~ územně plánovací dokumentace v souladu s vyhodnocením výsledků projednání, stanoviskem k návrhu koncepce a se stanoviskem nadřízeného orgánu a předá je projektantovi. Obsahoval-li návrh varianty řešení, je součástí ~~upraveného návrhu pokynů~~ výběr nejvhodnější varianty.
- ~~Projektant na základě pokynů podle odstavce 1 upraví návrh územně plánovací dokumentace. Úprava~~ návrhu územně plánovací dokumentace ~~může obsahovat další drobné změny,~~ které se podstatně nedotýkají práv dotčených osob ani veřejných zájmů chráněných dotčenými orgány, a změny ~~odůvodnění.~~ Obsahoval-li návrh varianty řešení, doplní odůvodnění o schéma variant a zdůvodnění výběru nejvhodnější varianty.



§ 103 Podstatná úprava

- *Ruší se dosavadní definice, podle které se jednalo o podstatnou úpravu, pokud byly nově negativně dotčeny veřejné zájmy nebo negativně dotčeno vlastnictví pozemků a staveb (jen u ÚP a RP) a dotčený orgán ani vlastník neměli možnost k upravené dokumentaci uplatnit stanovisko nebo připomínku => nařídí pořizovatel bez zbytečného odkladu nové projednání v rozsahu podstatné úpravy.*
- Dojde-li na základě projednání k upravení návrhu územně plánovací dokumentace, při němž jsou nově **podstatně** negativně dotčeny veřejné zájmy nebo v případě územního plánu nebo regulačního plánu **podstatně** negativně dotčeno vlastnictví pozemků a staveb a dotčený orgán, nadřízený orgán, **oprávněný investor** nebo vlastník neměli možnost k upravené dokumentaci uplatnit stanovisko nebo připomínku (dále jen „podstatná úprava“), nařídí pořizovatel bez zbytečného odkladu nové projednání v rozsahu podstatné úpravy, **ledaže dotčený orgán, nadřízený orgán, oprávněný investor nebo vlastník, kteří neměli možnost k upravené dokumentaci uplatnit stanovisko nebo připomínku, s takovou změnou souhlasí. Podstatnou úpravou není uvedení návrhu do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, zpřesnění návrhu podle § 73 odst. 4 a 5, omezení rozsahu nebo podmínek územní rezervy, přechodné ustanovení podle § 72 odst. 3, zúžení návrhu na nejvhodnější variantu, jiný způsob grafického vyjádření nebo vnitřního uspořádání prostorových dat, a dále se souhlasem vlastníka pozemku a oprávněného investora úprava nebo zpřesnění hranic ploch nebo koridorů, etapizace, doplnění podmínky pro rozhodování v území, doplnění prvků regulačního plánu do územního plánu nebo změna objemu, výšky, koeficientu nebo kapacity nepřesahující 10 %.**



§ 103 Podstatná úprava

- *K podstatné úpravě si musí nadále pořizovatel vyžádat stanovisko orgánu ochrany přírody (Natura 2000) a stanovisko příslušného úřadu (SEA).*
- *Vyhodnocení vlivů, pokud si ho nevyžádá příslušný úřad, se nadále neupravuje.*
- *Příslušný úřad již neuplatňuje stanovisko k podstatné úpravě.*
- *Stanovisko nadřízeného orgánu k podstatné úpravě návrhu zásad územního rozvoje a územního plánu uplatní nadřízený orgán do 30 dnů (dříve 15 dnů) ode dne konání opakovaného projednání; pro obsah stanoviska, postup při jeho nevydání ve stanovené lhůtě a pro případ upozornění na nedostatky se postupuje obdobně podle § 101 odst. 2 až 4 (mj. fikce souhlasu).*



§ 104 Vydání územně plánovací dokumentace

- Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem, **je-li určen**, bezodkladně předloží schvalujícímu orgánu návrh územně plánovací dokumentace s odůvodněním. Obsahoval-li návrh územně plánovací dokumentace varianty řešení, je součástí předkládaného návrhu také návrh výběru nejvhodnější varianty podle § 98 odst. 4. ~~Návrh územně plánovací dokumentace musí být v souladu~~
 - ~~a) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,~~
 - ~~b) se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a~~
 - ~~c) s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.~~
- Schvalující orgán schválí výběr nejvhodnější varianty, obsahuje-li ji předložený návrh, **a vydá schválí** územně plánovací dokumentaci ~~po ověření, že není v rozporu s požadavky uvedenými v odstavci 1 písm. a) a b) a nadřazenou územně plánovací dokumentací.~~ **Nesouhlasí-li schvalující orgán** s předloženým návrhem, **může jej sám změnit**, ~~nedojde-li tím k podstatné úpravě, nebo schválí pokyny k úpravě~~ územně plánovací dokumentace, které předá ~~pořizovateli, nebo pořizovateli, anebo~~ **návrh zamítne** a ukončí tím její pořizování.
- Nevyvolají-li pokyny k úpravě podstatnou úpravu, pořizovatel zajistí úpravu návrhu územně plánovací dokumentace a poté jej předloží schvalujícímu orgánu ~~k vydání~~. Vyvolají-li pokyny k úpravě podstatnou úpravu, postupuje pořizovatel obdobně podle § 103.



§ 105 Postup po vydání ÚPD

- Pořizovatel po ~~vydání~~ **schválení** územně plánovací dokumentace zajistí její ~~vložení~~ **vydání vložením** do národního geoportálu územního plánování.
Okamžikem vložení do NGÚP je územně plánovací dokumentace platná.
- ~~Územně plánovací dokumentaci~~ Vydání územně plánovací dokumentace a adresu jejího uložení v národním geoportálu územního plánování oznámí pořizovatel veřejnou vyhláškou; **dnem doručení veřejné vyhlášky nabývá územně plánovací dokumentace účinnosti, není-li v ní stanovena účinnost pozdější.**
- ~~Územně plánovací dokumentace se opatří záznamem o účinnosti, který obsahuje~~
 - ~~a) označení orgánu, který územně plánovací dokumentaci vydal,~~
 - ~~b) datum nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace,~~
 - ~~c) jméno, příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka.~~
- Územně plánovací dokumentaci opatří pořizovatel záznamem o účinnosti.



§ 106 Vyhodnocování ÚPD

§ 107 Zpráva o uplatňování

- *Ruší se zpráva o uplatňování, včetně vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace a případného návrhu zadání změny.*



§ 108 Změna územně plánovací dokumentace

- Změna územně plánovací dokumentace se zpracovává, projednává, **schvaluje** a vydává v rozsahu měněných částí.
- Pořizovatel po **vydání schválení** změny územně plánovací dokumentace zajistí zpracování úplného znění a **změnu územně plánovací dokumentace i její úplné znění vloží vydá vložením** do národního geoportálu územního plánování.
- ~~Změnu~~ Informaci o změně územně plánovací dokumentace, ~~úplné znění územně plánovací dokumentace po této změně a adresy jejích a adresu jejího~~ uložení v národním geoportálu územního plánování oznámí pořizovatel veřejnou vyhláškou; **dnem doručení veřejné vyhlášky nabývá změna účinnosti.**
- ~~Jedná-li se o změnu územního plánu, lze další zastavitelné plochy touto změnou vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.~~



§ 109 Rozhodnutí o změně

- Změna se nadále pořizuje z vlastního podnětu schvalujícího orgánu nebo z podnětu oprávněného investora, ÚRÚ, ústředního správního úřadu nebo rady kraje (ÚRP), orgánu veřejné správy (ZÚR, ÚP, RP), občana obce nebo osoby, která má vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě na území obce (ÚP, RP).
- Podnět na pořízení změny podle odstavce 1 se podává ~~v případě územního rozvojového plánu u ministerstva, v ostatních případech u příslušného schvalujícího orgánu u příslušného pořizovatele.~~
- Podnět už **nemůže obsahovat návrh zadání změny** (musí stačit předmět změny a důvody pro její pořízení).
- Podnět může obsahovat stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a stanovisko příslušného úřadu.
- **Stanovisko** příslušného orgánu ochrany přírody doručí orgán ochrany přírody **navrhovateli podnětu** a příslušnému úřadu do 20 dnů od obdržení žádosti o jeho vydání. Stanovisko podle odstavce 3 písm. b) doručí příslušný úřad navrhovateli podnětu do 30 dnů od obdržení žádosti o jeho vydání.



§ 109 Rozhodnutí o změně

- ~~■ Obsahuje-li podnět na pořízení změny náležitosti podle odstavce 3, předá jej schvalující orgán bezodkladně pořizovateli, v ostatních případech se podnět vyhodnotí postupem podle § 107 odst. 2 písm. f).~~
- **Rozhodnutí o pořízení** regulačního plánu nebo územního plánu může zastupitelstvo kraje nebo obce **nahradit schválením plánovací smlouvy**, ve které se stavebník zaváže ke zpracování nebo převzetí nákladů na zpracování návrhu zadání regulačního plánu nebo územního plánu nebo návrhu regulačního plánu nebo územního plánu.



§ 110 Posouzení podnětu

- *Pořizovatel nadále posuzuje podnět do 30 dnů z hlediska souladu se SZ a jeho prováděcími předpisy, oběma stanovisky, PÚR a nadřazenou ÚPD.*
- *Není-li podnět úplný nebo vykazuje-li nedostatky z hledisek uvedených v odstavci 1 a ten, kdo podnět dal, ani na výzvu pořizovatele nedostatky neodstraní ve stanovené lhůtě, pořizovatel podnět odloží a informuje o tom toho, kdo podnět dal, ~~a schvalující orgán~~.*
- *Nejde-li o změnu regulačního plánu a **podnět neobsahuje stanoviska** podle § 109 odst. 3, **zajistí tato stanoviska pořizovatel**. Ustanovení § 109 odst. 4 platí obdobně (lhůty pro orgán).*



§ 111 Zpracování a projednání změny

- Pořizovatel bez zbytečného odkladu předloží ~~návrh zadání~~ podnět na pořízení změny se svým vyjádřením k projednání schvalujícímu orgánu.
- Souhlasí-li schvalující orgán s ~~návrhem zadání~~ podnětem na pořízení změny, rozhodne o pořízení změny územně plánovací dokumentace a **schválí její zadání o jejím obsahu.** Nesouhlasí-li schvalující orgán ~~s návrhem, vrátí jej pořizovateli se svými pokyny k úpravě, nebo jej zamítne~~ podnětem, zamítne jej.
- ~~Schvalující orgán~~ Pořizovatel může podmínit pořízení změny územně plánovací dokumentace úhradou nákladů ~~podle § 91 odst. 1 a § 92~~ tím, kdo dal ke změně podnět. ~~Schvalující orgán může rozhodnout o sloučení společného jednání a veřejného projednání. Veřejné projednání musí v takovém případě splňovat také požadavky tohoto zákona na společné jednání.~~
- Vyplyne-li ze stanovisek podle § 109 odst. 3, že návrh změny územně plánovací dokumentace má být posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, doplní pořizovatel rozhodnutí o pořízení změny o požadavek na vyhodnocení vlivů.
- Při pořizování změny územně plánovací dokumentace se dále postupuje podle ~~§ 90 odst. 3, § 93 až 104, § 105 odst. 3 a § 108 § 93 až 105~~ obdobně. **Pokud se v těchto ustanoveních odkazuje na zadání, rozumí se tím pro účely pořizování změny rozhodnutí schvalujícího orgánu o pořízení změny a o jejím obsahu.**



§ 111 Zpracování a projednání změny

- **Opravu chyb a zřejmých nesprávností územně plánovací dokumentace provede pořizovatel kdykoli bez řízení; pro vymezení zastavitelného území a pro územní opatření to platí obdobně.**

§ 111a Nepodstatná změna v zastavitelném území



- Při změně územně plánovací dokumentace **v zastavitelném území**, která **nevyžaduje posouzení vlivů** a kterou dochází pouze k
 - uvedení do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací,
 - zpřesnění podle § 73 odst. 4 a 5,
 - omezení rozsahu nebo podmínek územní rezervy,
 - **úpravě hranic ploch nebo koridorů,**
 - **doplnění, změně nebo vypuštění podmínky pro rozhodování v území,**
 - **doplnění, změně nebo vypuštění prvků regulačního plánu** v územním plánu,
 - doplnění, zrušení nebo změně etapizace výstavby,
 - změně podrobného využití plochy při zachování základního způsobu jejího využití,
 - **změně objemu, výšky, koeficientu nebo kapacity nepřesahující 25 %**
 - nebo ke změně v souvislosti s obnovou podle § 264 (*mimořádná událost*)
- se postupuje podle ustanovení tohoto oddílu s tím, že
- obdobně se použijí pouze § 96 až 98, § 101, § 102, § 104 a § 105;
 - lhůty uvedené v § 98 odst. 5, § 101 odst. 2 a § 110 odst. 1 se zkracují na polovinu.



§ 113 Zrušení ÚPD schvalujícím orgánem

- Územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje a územní plán může schvalující orgán zrušit pouze současně s vydáním nového územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu.
- Zastupitelstvo může zrušit **regulační plán** ~~v případě, že se změnily podstatně podmínky, za kterých byl pořízen a vydán a,~~ není-li řešení v něm obsažené již aktuální. Tento postup **nepodléhá řízení** podle § 87 až 111a. Zrušení regulačního plánu pořizovatel oznámí veřejnou vyhláškou; dnem jejího doručení nabývá zrušení regulačního plánu účinnosti a pořizovatel zveřejní informaci o zrušení regulačního plánu v národním geoportálu územního plánování.



§ 114 Následky zrušení ÚPD

- *Při zrušení musí schvalující orgán bezodkladně rozhodnout.*
- Při zrušení změny územně plánovací dokumentace platí územně plánovací dokumentace ve znění před touto změnou. Je-li to nezbytné, zajistí pořizovatel úpravu úplného znění.
- *Rozhodnutí se bezodkladně zveřejňují v NGUP.*
- Dojde-li ke zrušení územního plánu **nebo jeho části**, považuje se ~~zastavěné~~ **zastavitelné** území vymezené tímto územním plánem **nebo jeho částí** za ~~zastavěné~~ **zastavitelné** území vymezené podle tohoto zákona do doby vydání nového územního plánu nebo vymezení ~~zastavěného~~ **zastavitelného** území, nejdéle však po dobu 5 let. To neplatí, byla-li důvodem zrušení územního plánu také nezákonnost vymezení ~~zastavěného~~ **zastavitelného** území **nebo jeho části**. Úřad ~~územního plánování~~ **rozvoje území kraje** ve lhůtě 3 měsíců vyhodnotí aktuálnost vymezení ~~zastavěného~~ **zastavitelného** území postupem podle § 121 a zajistí jeho vydání postupem podle § 120.



§ 115 Souběžné pořizování ÚPD

§ 115a Společné pořizování ÚPD

- *Souběžné pořizování ÚPD zůstává beze změn.*
- Schvalující orgány mohou rozhodnout o **společném pořízení více územně plánovacích dokumentací stejného druhu** a o jejich společném pořizovateli nebo o koordinaci pořizovatelů, pokud spolu souvisí.
- Podklady, návrhy a úkony ve společném pořizování lze sdružit a provádět společně. Změna společně pořizované územně plánovací dokumentace **musí být schválena všemi schvalujícími orgány.**



03g

Zastavitelné území



§ 116 Vymezování zastavitelného území

- Na území obce **bez účinného územního plánu** se vymezuje jedno, popřípadě více **zastavěných zastavitelných** území. Hranici jednoho **zastavěného zastavitelného** území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.
- Při vymezení **zastavěného zastavitelného** území se vychází z posledního účinného územního plánu. Nemá-li obec územní plán, je podkladem pro vymezení **zastavěného zastavitelného** území vymezení pozemků v zastavěné části obce **~~vymezené k 1. září 1966 vyznačené v mapách evidence nemovitostí (dále jen „intravilán“)~~ podle územních analytických podkladů**, ze kterého se vyjmou
 - a) vinice,
 - b) chmelnice,
 - c) lesní pozemky a
 - d) zemědělské pozemky přiléhající k hranici **intravilánu** zastavěné části obce netvořící stavební proluku.



§ 116 Vymezování zastavitelného území

- Do ~~zastavěného~~ zastavitelného území se dále ~~vždy~~ zahrnou
 - ~~zastavěné stavební pozemky,~~
 - ~~pozemky zázemí stavby,~~
 - stavební proluky,
 - další oplocené proluky mezi ~~zastavěnými stavebními pozemky~~ ~~pozemky zázemí stavby,~~
 - veřejná prostranství,
 - pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky ~~zastavěného~~ zastavitelného území a dráhy v části procházející ~~intravilánem zastavěnou částí obce~~ a ostatními pozemky ~~zastavěného~~ zastavitelného území,
 - další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky ~~zastavěného~~ zastavitelného území, s výjimkou pozemků vinic a chmelnic.
- ~~Zastavěné území se vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou.~~



§ 117 Vymezení zastavitelného území

- *Nahrazení novou textací, základní odlišnosti tučně a kurzívou:*
- **Není-li vydán územní plán, úřad rozvoje území kraje** *(dříve pořizovatel)* zajistí bezodkladně v souladu s § 116 odst. 1 až 3 zpracování návrhu vymezení **zastavitelného** území.
- Při vymezení **zastavitelného** území se v něm vyznačí **nestavební plochy** *(dříve nezastavitelné pozemky)*, a to
 - pozemek veřejné zeleně a parku tvořící veřejné prostranství,
 - lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha.
 - *Dříve též zbořeniště neobklopené zastavěnými stavebními pozemky, nyní odstraněno.*
- *Ruší se možnost povolit na nezastavitelných pozemcích (nově nestavebních plochách) nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu neznemožňující jejich dosavadní využití*
- Vymezení **zastavitelného** území vydává formou opatření obecné povahy úřad rozvoje území kraje *(dříve úřad územního plánování pro celé území obce)*.
- Vymezení **zastavitelného** území podle tohoto dílu pozbývá platnosti vydáním územního plánu.



§ 118 Obsah zastavitelného území

- Vymezení ~~zastavěného~~ zastavitelného území obsahuje textovou část a grafickou část.
- Textová část obsahuje zejména datum, k němuž je ~~zastavěné~~ zastavitelné území vymezeno.
- Grafická část obsahuje výkres vymezení ~~zastavěného~~ zastavitelného území, který se zpracovává nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydává se v měřítku katastrální mapy nebo 1 : 5 000, a který obsahuje vyznačení hranic
 - ~~zastavěného~~ zastavitelného území
 - ~~nezastavitelných pozemků.~~
 - nestavebních ploch.
- Odůvodnění vymezení ~~zastavěného~~ zastavitelného území obsahuje zejména
 - stručný popis postupu pořízení vymezení ~~zastavěného~~ zastavitelného území,
 - vyhodnocení souladu s § 116 odst. 2 a 3 a vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů nebo s výsledkem řešení rozporů,
 - vyhodnocení připomínek,
 - ~~posouzení souladu vymezení zastavěného území s jednotným standardem.~~



§ 119 Pořízení zastavitelného území

§ 120 Vydání zastavitelného území

- *Pořizovatel zajistí zpracování návrhu a zveřejní jej v NGÚP a vystaví u obce k nahlédnutí + oznámí veřejnou vyhláškou.*
- *Každý může uplatnit u pořizovatele připomínky do 15 dnů od doručení veřejné vyhlášky.*
- **Nesvolává se místní šetření.**
- **Dotčené orgány nemohou uplatnit stanoviska a příslušná obec připomínky po místním šetření.**
- **Výsledky projednání ani připomínky se nevyhodnocují, nevyžaduje se návrh upravit podle připomínek.**
- *Pořizovatel zajistí vložení vymezení zastavitelného území do NGÚP do 7 dnů po jeho vydání (vydává ÚRÚk formou opatření obecné povahy, viz § 117).*
- **Informaci o vymezení zastavitelného území** a adresu jeho uložení v NGÚP pořizovatel bezodkladně oznámí veřejnou vyhláškou, jejímž doručením nabývá účinnosti.
- *Vymezení zastavitelného území opatří pořizovatel záznamem o účinnosti (ruší se jeho náležitosti).*



§ 121 Změna zastavitelného území

- *Kromě terminologických úprav beze změn.*
- *Nejpozději každých 8 let musí pořizovatel vyhodnotit aktuálnost vymezení zastavitelného území.*
- *Vymezení se aktualizuje změnou.*
- *Změnu lze pořídit také z podnětu dotčené obce.*
- *Změnu vymezení zastavitelného území, **úplné znění vymezení zastavitelného území** a adresy jejich uložení v NGÚP pořizovatel oznámí veřejnou vyhláškou. **Dnem doručení veřejné vyhlášky nabývá změna vymezení zastavitelného území účinnosti.***



§ 122 Nezastavitelné území

- V ~~nezastavěném nezastavitelném~~ území lze ~~v souladu s jeho charakterem~~ povolovat pouze záměry pro
 - veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace,
 - vodní hospodářství,
 - vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry,
 - 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 **sport**, rekreaci a cestovní ruch, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra,
 - zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol, jedná-li se o drobnou stavbu.
- U staveb a zařízení podle odstavce 1 **není doplňková funkce bydlení nebo pobytové rekreace přípustná.**
- Stavby a zařízení podle odstavce 1 lze v ~~nezastavěném nezastavitelném~~ území povolit **pouze v případě, že je ÚPD výslovně nevylučuje** z důvodu veřejného zájmu.
- **V nezastavitelném území lze povolovat stavby pro energetickou bezpečnost** (např. jaderné elektrárny, plynové turbíny vyrábějící elektřinu o výkonu 100 MW a více, výroba elektřiny z OZE o výkonu 15 MW a více) **podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury.** Stavba pro energetickou bezpečnost se považuje za souladnou s charakterem území.



03h

**Územní opatření
Plánovací smlouvy
Náhrady za změnu v území
NGÚP
Soudní přezkum**



§ 123 a 124 Územní opatření o stavební uzávěře

- *Bez významných změn.*
- *Zkracuje se maximální doba, na kterou lze vydat územní opatření o stavební uzávěře, z **6 let na 4 roky**.*
- Územním opatřením o stavební uzávěře nelze omezit nebo zakázat udržovací práce. Územním opatřením o stavební uzávěře dále nelze omezit nebo zakázat realizaci ~~veřejně prospěšné~~ stavby dopravní nebo technické infrastruktury a stanovení dobývacího prostoru vymezené v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje **nebo realizaci stavby pro energetickou bezpečnost.**



§ 125 a 126 Územní opatření o asanaci území

- *Bez významných změn.*
- Územní opatření o asanaci území může nabýt účinnosti dnem následujícím po vyvěšení veřejné vyhlášky, určí-li tak vláda, rada kraje nebo rada obce.

§ 127 a 128 Pořízení, vydání a zrušení územního opatření



- *Pořízení beze změn (rozhodnutí, návrh, zveřejnění v NGÚP a oznámení veřejnou vyhláškou, projednání s dotčenými orgány, připomínky).*
- Územní opatření se vydává formou opatření obecné povahy.
- Pořizovatel zajistí ~~vložení~~ **vydání** územního opatření **jeho vložením** do NGÚP do 7 dnů po jeho ~~vydání~~ **schválení**. **Územní** Informaci o vydání územního opatření a adresu jeho uložení v NGÚP oznámí pořizovatel veřejnou vyhláškou; dnem doručení veřejné vyhlášky nabývá územní opatření účinnosti.
- *Územní opatření opatří pořizovatel záznamem o účinnosti, **ruší se jeho náležitosti**.*
- **Orgán, který územní opatření schválil, je může bez řízení zrušit**, pominuly-li jeho důvody; to neplatí v případě územního opatření o podmínkách a zmírňujících opatření podle zákona o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie. **Zrušení nabývá účinnosti dnem zveřejnění informace o jeho zrušení** v národním geoportálu územního plánování.



§ 130 Plánovací smlouvy

- Plánovací smlouvou je veřejnoprávní smlouva uzavřená mezi stavebníkem a obcí, městskou částí hlavního města Prahy nebo krajem nebo vlastníkem veřejné infrastruktury, **organizací podle horního zákona, případně i dalšími osobami**, jejímž obsahem je vzájemná povinnost stran poskytnout si součinnost při uskutečnění ve smlouvě uvedeného záměru a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem.
- *Plánovací smlouva může obsahovat i úpravu v oblasti soukromého práva.*
- **Obec, městská část hlavního města Prahy nebo kraj zveřejní (místo dřívějšího zasílání úřadu územního plánování) uzavřenou plánovací smlouvu a její změnu či zánik v NGÚP nebo v něm oznámí její zveřejnění s uvedením adresy jejího uveřejnění v registru smluv.**
- **Plánovací smlouva není důvodem pro vyloučení z projednávání a rozhodování věci podle správního řádu.**



§ 131 Obsah plánovací smlouvy

- Obec se může nově zavázat, že
 - zajistí společné řešení požadavků na výstavbu potřebných k uskutečnění záměru podle § 137 odst. 7 (tj. parkování, napojení na sítě dopravní a technické infrastruktury, občanské vybavení, nakládání s odpady a vodou...).
- Stavebník se může nově zavázat k
 - poskytnutí příspěvku na společné řešení požadavků na výstavbu potřebných k uskutečnění záměru podle § 137 odst. 7,
 - poskytnutí peněžního nebo věcného plnění jako podílu na ekonomické aktivitě daného dokončeného záměru,
 - zpracování nebo převzetí nákladů na zpracování návrhu územně plánovací dokumentace nebo její části nebo její změny.



§ 132 Uzavírání a přezkum plánovací smlouvy

- Plánovací smlouvu schvaluje zastupitelstvo. Zastupitelstvo může přenést pravomoc schvalovat plánovací smlouvu na radu, není-li obsahem plánovací smlouvy takové ujednání, které je ze zákona vyhrazeno zastupitelstvu. O plánovací smlouvě a záměru, který je jejím předmětem, lze konat místní referendum pouze před uzavřením plánovací smlouvy.
- K přezkumu souladu plánovací smlouvy uzavřené obcí **nebo městskou částí hlavního města Prahy** s právními předpisy a k rozhodování sporů z ní je příslušný **krajský úřad** úřad rozvoje území kraje. ~~K přezkumu souladu plánovací smlouvy uzavřené městskou částí hl. m. Prahy s právními předpisy a k rozhodování sporů z ní je příslušný Magistrát hlavního města Prahy.~~
- **Pokud obec, městská část hlavního města Prahy nebo kraj neuzavřou se stavebníkem v přiměřené době plánovací smlouvu, která je podmínkou pro povolení jeho záměru,** i přesto, že stavebník jim předložil návrh na uzavření plánovací smlouvy splňující podmínky územního nebo regulačního plánu a plnění uvedená v návrhu plánovací smlouvy jsou přiměřená okolnostem a podmínkám konkrétního záměru, **je stavebník oprávněn domáhat se nahrazení chybějícího souhlasu s uzavřením smlouvy rozhodnutím soudu.**



§ 133 až 136 Náhrady za změnu v území

- *Za zrušení nebo významné omezení zastavitelnosti pozemku náleží náhrada nákladů vynaložených 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 oprávněné osobě nenáleží, došlo-li ke zrušení nebo významnému omezení zastavitelnosti pozemku na základě jejího návrhu nebo po uplynutí doby **5 6** let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu umožnila.
- Dojde-li k následné změně ÚP anebo změně nebo zrušení RP a pozemek, za který byla vyplacena náhrada, se vrátí do původního nebo jiného režimu umožňujícího zastavění, je ten, komu byla náhrada vyplacena, povinen vyplacenou náhradu ~~v plné výši~~ **ve výši odpovídající snížení škody** vrátit tomu, kdo ji poskytl, do 3 měsíců od vyrozumění o vzniku této povinnosti. Byl-li místo peněžité náhrady poskytnut oprávněné osobě jiný pozemek nebo stavba, je povinna vrátit náhradu v té výši, která by jí jinak náležela.



§ 269 Národní geoportál územního plánování

- Národní geoportál územního plánování, který je agendovým informačním systémem, 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 Úřad**, a
 - další činnosti vyplývající z tohoto zákona nebo jeho prováděcích právních předpisů.
- Při výkonu územně plánovací činnosti lze na elektronický dokument vedený v národním geoportálu územního plánování odkázat namísto jeho přílohy.
- ~~▪ V národním geoportálu územního plánování jsou v jednotných standardech zveřejňovány vybrané části územně plánovacích dokumentací a vymezení zastavěného území, popřípadě dalších nástrojů územního plánování.~~
- ~~▪ Ministerstvo obrany vkládá do národního geoportálu územního plánování data vztahující se k jeho působnosti v elektronické podobě ve strojově čitelném formátu.~~
- V národním geoportálu územního plánování se zveřejňují územně plánovací podklady, územně plánovací dokumentace, vymezení zastavitelného území a územní opatření.



§ 269 Národní geoportál územního plánování

- ~~▪ Orgán územního plánování eviduje jednotlivé úkony v národním geoportálu územního plánování a vkládá do něj veškeré písemnosti.~~ Orgán územního plánování **vkládá do národního geoportálu územního plánování písemnosti, údaje a prostorová data, které mají být zveřejněny v národním geoportálu územního plánování.** Data z vlastní územně plánovací činnosti vkládá v elektronické podobě i ve strojově čitelném formátu, včetně prostorových dat ve vektorové formě, a to bezodkladně po jejich vzniku. **Orgán územního plánování může vložit do NGÚP i další písemnosti vzniklé při územně plánovací činnosti.**
- Přístup k datům zveřejněným v národním geoportálu územního plánování lze omezit nebo odepřít, pokud je to v zájmu veřejné bezpečnosti, zajištění obrany státu nebo ochrany mezinárodních vztahů nebo by jejich zpřístupněním byla porušena ochrana práv třetích osob plynoucích z jiných právních předpisů; pro omezení nebo odepření přístupu k datům zveřejněným v národním geoportálu územního plánování se použije obdobně § 11d zákona č. 123/1998 Sb., o právu na informace o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů.
- Náležitosti obsahu národního geoportálu územního plánování, podrobnosti formy a způsobu vkládání a poskytování údajů v něm vedených stanoví prováděcí právní předpis.



§ 307 a 309 Soudní přezkum

- Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části ~~je také nepřipustný, obsahuje-li~~ jednotlivé body tohoto návrhu **jsou nepřipustné, obsahují-li** pouze důvody, které navrhovatel neuplatnil v řízení o vydání opatření obecné povahy, **ač tak učinit mohl**; to neplatí, jde-li o opatření obecné povahy podléhající posouzení vlivů na životní prostředí.
- **Nepřipustné žalobní body soud nevypořádává.**
- **Soud nezruší rozhodnutí ani opatření obecné povahy pouze pro nepřezkoumatelnost** a přezkoumá je z hlediska zákonnosti jejich výroku, je-li to na základě správního spisu nebo doplnění podkladů nebo důvodů rozhodnutí v řízení před soudem možné; **přitom vychází i z vyjádření žalovaného, odpůrce nebo dotčeného orgánu v řízení před soudem, kteří mohou chybějící podklady a důvody doplnit**, k čemuž je soud vyzve. To platí i v případech, je-li žalobou napadeno rozhodnutí, které neobsahuje odůvodnění podle § 311 odst. 4 nebo které je založeno na závazném stanovisku bez odůvodnění podle § 178 odst. 1 nebo 2.

§ 309 Soudní přezkum

§ 310 Příslušnost



- **Soud nezruší** napadené rozhodnutí nebo **opatření obecné povahy** a návrh zamítne, **pokud by jeho zrušení představovalo** pro jiné osoby nebo pro veřejný zájem nepoměrně **větší újmu v porovnání s újmou vzniklou navrhovateli zamítnutím návrhu.**
- K řízení o zrušení územního rozvojového plánu nebo jeho části **a k řízení o zrušení územního opatření vydaného vládou** je příslušný Nejvyšší správní soud.



04 Vybrané změny u požadavků na výstavbu a ve stavebním řádu



§ 137 Požadavky na výstavbu

- Požadavky na výstavbu se rozumí
 - požadavky na vymezení pozemků,
 - požadavky na umístování staveb,
 - technické požadavky na stavby.
- Při územně plánovací a projektové činnosti, při povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb je každý povinen dodržovat cíle a úkoly územního plánování a **dodržovat požadavky na výstavbu** stanovené tímto zákonem, prováděcím právním předpisem nebo jinými právními předpisy. **Požadavky na výstavbu se používají s ohledem na jejich technickou, funkční a ekonomickou proveditelnost tak, aby jejich výklad a povinnost jejich použití nebyly zjevně nepřiměřené přínosům, které tyto požadavky sledují.** Pokud je použití požadavků na výstavbu vyloučeno nebo omezeno v důsledku jiných právních předpisů, jiných požadavků na výstavbu nebo územního plánu nebo regulačního plánu, použijí se požadavky na výstavbu přiměřeně okolnostem a zásadám podle § 1a.
- (3) Požadavky na výstavbu se považují za splněné splněním požadavků, které stanoví tento zákon, jeho prováděcí právní předpisy a další právní předpisy. **Lze-li požadavky na výstavbu nebo požadavky na stavby podle § 167 splnit více způsoby, náleží jejich volba stavebníkovi nebo vlastníkovi stavby.**

§ 138 Výjimky z požadavků na výstavbu a odchylné řešení



- Výjimku z požadavků na výstavbu lze povolit pouze ~~z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje, a jen~~ pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví nebo života osob nebo zvířat, životní prostředí, sousední pozemky nebo stavby. Řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného požadavky na výstavbu stanovenými tímto zákonem.
- **V regulačním plánu nebo v územním plánu, který obsahuje prvky regulačního plánu, lze stanovit požadavky na vymezení pozemků a požadavky na umístování staveb odchylně od těch ustanovení prováděcího právního předpisu, která to umožňují, a to i pro část území; podmínky podle odstavce 1 se použijí přiměřeně.**



§ 141 Veřejná prostranství

- Uspořádání veřejných prostranství musí zajistit dostupnost a obsluhu území a jeho prostupnost pro užití chodci a podle možností též **cyklisty a jinou bezmotorovou dopravou**. **Stavby a zařízení ve veřejném prostranství se přednostně sdružují, pokud tomu nebrání technické, funkční či ekonomické důvody.**
- Chodníky, nástupiště veřejné dopravy, úrovňové i mimoúrovňové přechody, chodníky v sadech i parcích a ostatní pochozí plochy jako součást veřejných prostranství musí splňovat požadavky na přístupnost, **pokud to místní podmínky nevylučují.**
- **Podél vodních toků a významných vodních ploch** v zastavitelném území, kde je to technicky, funkčně a ekonomicky proveditelné, **se preferují veřejně přístupná nábřeží, parkově upravené plochy nebo jiná veřejná prostranství.** Stávající prostupnost pro pohyb chodců a cyklistů podél vodních toků a okolo významných vodních ploch musí být zachována.
- Při vymezení veřejných prostranství se dbá na jejich prostorové a funkční propojení do navazujících veřejných prostranství a do volné krajiny.
- **Oplocení pozemku na hranici s veřejným prostranstvím musí vhodně navazovat na oplocení v místě obvyklé a nesmí zhoršovat spojitost a prostupnost veřejného prostranství a jeho kvalitu.**



§ 142 až 144 Uliční prostranství, odstupy staveb

- **Ulice v územích se zvýšenými nároky na pobytovou kvalitu veřejných prostranství se přednostně vymezují tak, aby umožňovaly využití sdílené, obytné, cyklistické nebo pěší zóny.**
- Mimo stavební pozemek lze umístit jen stavby **pro parkování**, zařízení stavenišť a připojení staveb na sítě technické infrastruktury a pozemní komunikace.
- **Požadavky na odstupy staveb se neuplatní u spojitě zástavby nebo v rámci jedné stavby, souboru staveb či společně řešeného celku.**



§ 171 Stavební řád

§ 174 Konzultace a předběžná informace

- Při postupech podle této části se znovu neposuzují veřejné zájmy v rozsahu, ve kterém již byly nebo podle § 2 odst. 1 měly být posouzeny při vydání územně plánovací dokumentace.
- Stavební úřad poskytne tomu, kdo požádá, v rámci své působnosti do 30 dnů od požádání předběžnou informaci o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace **a o souladu záměru s územně plánovací dokumentací...**
- Pořizovatel poskytne tomu, kdo požádá, v rámci své působnosti do 30 dnů od požádání předběžnou informaci o požadavcích vyplývajících z nástrojů územního plánování, které pořídil.



§ 193 Posuzování záměru

- Stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s
 - územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením **zastavěného zastavitelného** území,
 - cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec **vydán pro dané území územní plán nebo regulační plán**,...
- **Se souhlasem toho, kdo územně plánovací dokumentaci, územní opatření nebo vymezení zastavitelného území vydal, a se souhlasem vlastníka pozemku, pokud by se jinak vyžadoval podle § 187, se záměr může odchýlit od územně plánovací dokumentace, územního opatření nebo vymezení zastavitelného území, pokud nenaruší veřejné zájmy a nedotkne se jiných osob, ochranných pásem nebo koridorů.** Pro ochranná pásma platí možnost odchýlení se od jejich vymezení se souhlasem toho, v jehož zájmu jsou vymezena, přiměřeně.
- **Záměr vyhrazené stavby v zastavitelném území, o kterém je uzavřena plánovací smlouva mezi stavebníkem a tím, kdo územně plánovací dokumentaci, územní opatření nebo vymezení zastavitelného území vydal, ve které se stavebník zaváže podat podnět k pořízení změny územně plánovací dokumentace tak, aby s ní byl záměr v souladu, a uhradit náklady uvedené v § 91 odst. 1, nenarušuje veřejné zájmy.**



05 Změny v přílohách



Příloha č. 4 – Obsah a struktura VVURÚ

- *Beze změn.*



Příloha č. 5 – Politika územního rozvoje

- Politika územního rozvoje obsahuje
 - celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území,
 - koncepci sídelní struktury České republiky **a jejího rozvoje**,
 - vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os,
 - vymezení specifických oblastí,
 - vymezení záměrů dopravní infrastruktury,
 - vymezení záměrů technické infrastruktury,
 - další úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady, a
 - úkoly pro územní plánování.



Příloha č. 6 – Územní rozvojový plán

- Textová část územního rozvojového plánu obsahuje
 - vymezení ~~zastavitelných ploch, transformačních~~ ploch a koridorů a stanovení účelu a požadavků na jejich využití, popřípadě podmínek pro rozhodování v nich,
 - vymezení akceleračních oblastí celostátního významu, včetně určení druhu primární energie zdrojů, pro něž se oblast vymezuje,
 - vymezení ploch a koridorů nadregionálního územního systému ekologické stability,
 - vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci,
 - kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena.
- Je-li to účelné, textová část územního rozvojového plánu dále obsahuje
 - vymezení ~~ploch a koridorů~~ územních rezerv,
 - vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií,
 - stanovení pořadí provádění změn v území a
 - ~~vymezení definic~~ definice pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech.



Příloha č. 6 – Územní rozvojový plán

- Grafická část územního rozvojového plánu **má formu prostorových dat a** obsahuje
 - výkres ploch a koridorů, včetně akceleračních oblastí celostátního významu a územního systému ekologické stability nadregionálního významu,
 - výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
 - je-li to účelné, výkres vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií, a
 - je-li to účelné, výkres pořadí provádění změn v území.
- Výkresy, **které jsou součástí** grafické části **~~se vydávají,~~ se zpracovávají nad mapovým podkladem** v měřítku 1 : 200 000 nebo 1 : 100 000 a obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část může být doplněna schémata. Je-li to účelné, lze výkres ploch a koridorů dále členit na samostatné výkresy.



Příloha č. 6 – Územní rozvojový plán

- *Textová část odůvodnění územního rozvojového plánu zůstává beze změn, kromě bodu vyhodnocení souladu se zadáním, ~~zprávou o uplatňování nebo zadáním změny nebo požadavku podle § 71 odst. 1 písm. h) (neexistoval),~~*
- ~~Grafická část odůvodnění územního rozvojového plánu obsahuje zejména~~
 - ~~koordinací výkres~~ v měřítku 1 : 200 000 nebo 1 : 100 000 a
 - ~~je-li to účelné, schéma širších vztahů~~ dokumentující vazby na území sousedních států.
- Odůvodnění územního rozvojového plánu může být doplněno grafickou částí.



Příloha č. 7 – Zásady územního rozvoje

Textová část zásad územního rozvoje obsahuje

- koncepci rozvoje území kraje a rozvoje a ochrany jeho hodnot, včetně koncepce sídelní struktury,
- zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení nadmístních rozvojových oblastí a nadmístních rozvojových os,
- zpřesnění ~~vymezení~~ specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení specifických oblastí nadmístního významu,
- přebíraná věcná řešení územního rozvojového plánu, zejména ~~zastavitelné plochy, transformační~~ plochy a koridory a akcelerační oblasti a, je-li to účelné, jejich zpřesnění,
- vymezení ~~zastavitelných ploch, transformačních~~ ploch a koridorů nadmístního významu, včetně stanovení jejich účelu a požadavků na jejich využití,
- vymezení akceleračních oblastí nadmístního významu, včetně určení druhu primární energie zdrojů, pro něž se oblast vymezuje,
- vymezení ploch a koridorů ~~zelené infrastruktury, zejména~~ regionálního územního systému ekologické stability a, je-li to účelné, zpřesnění ~~vymezení~~ ploch a koridorů nadregionálního územního systému ekologické stability,
- vymezení ploch pro těžbu nerostů,
- stanovení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení,
- přebírané vymezení ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanace z územního rozvojového plánu a, je-li to účelné, jejich zpřesnění,
- vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanace,
- stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí s přihlédnutím ke stanovené sídelní struktuře, a
- kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena.

Je-li to účelné, textová část zásad územního rozvoje dále obsahuje

- vymezení ploch a koridorů územních rezerv,
- vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií,
- ~~je-li to účelné,~~ stanovení pořadí provádění změn v území a
- ~~vymezení definic~~ pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech.



Příloha č. 7 – Zásady územního rozvoje

Grafická část zásad územního rozvoje **má formu prostorových dat a** obsahuje

- výkres uspořádání území kraje obsahující zejména rozvojové oblasti a rozvojové osy, specifické oblasti a sídelní strukturu,
- výkres ploch a koridorů, včetně **zelené infrastruktury a** akceleračních oblastí celostátního a nadmístního významu **a územního systému ekologické stability nadregionálního a regionálního významu,**
- výkres krajin, pro které se stanovují cílové kvality,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
- je-li to účelné, výkres oblastí, ploch a koridorů, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií a
- je-li to účelné, výkres pořadí provádění změn v území.

Výkresy **se vydávají, které jsou součástí grafické části, se zpracovávají nad mapovým podkladem** v měřítku 1 : 50 000 nebo v odůvodněných případech 1 : 100 000. Výkresy obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku. Ve výkresech se vyznačí hranice řešeného území. V případě potřeby lze výkresy uvedené v odstavci 3 písm. a) a b) dále členit na samostatné výkresy nebo vybranou problematiku řešit samostatným výkresem v měřítku 1 : 25 000. Grafická část může být doplněna schématy.



Příloha č. 7 – Zásady územního rozvoje

Textová část odůvodnění ZÚR beze změn, pouze zrušeno vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování nebo se zadáním změny.

~~Grafická část odůvodnění zásad územního rozvoje obsahuje zejména~~

- ~~▪ koordinační výkres v měřítku 1 : 50 000 nebo 1 : 100 000 a~~
- ~~▪ výkres širších vztahů v měřítku 1 : 500 000.~~

~~Odůvodnění zásad územního rozvoje může být doplněno grafickou částí.~~



Příloha č. 8 – Územní plán

Textová část územního plánu obsahuje

- vymezení ~~zastavěného~~ **zastavitelného** území,
- základní koncepci rozvoje území obce,
- urbanistickou koncepci,
- koncepci veřejné infrastruktury,
- koncepci uspořádání krajiny,
- **požadavky na rozvoj, zachování nebo změnu charakteru území,**
- podmínky pro využití a prostorové uspořádání ~~vymezených ploch s rozdílným způsobem využití~~ území,
- vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, **ploch těžby** a ploch pro asanaci,
- kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena a
- v případě územního plánu pro část území ~~hlavního města Prahy~~ **obce** vymezení řešeného území.



Příloha č. 8 – Územní plán

Je-li to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje

- členění území podle převažujícího charakteru na lokality,
- ~~vymezení zastavitelného území,~~
- vymezení ploch a koridorů územních rezerv,
- vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou,
- vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie,
- vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu,
- vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno realizací architektonické nebo urbanistické soutěže,
- vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků,
- stanovení pořadí provádění změn v území,
- stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu u části území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu, a
- ~~vymezení definic definici~~ pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech.



Příloha č. 8 – Územní plán

Grafická část územního plánu **má formu prostorových dat a** obsahuje

a) **výkres základního členění území**, který obsahuje **zejména** vyznačení

- hranice řešeného území,
- hranice **zastavěného zastavitelného** území,
- zastavitelných ploch, ~~transformačních ploch~~ a ploch změn **v krajině**,
- ~~koridorů dopravní a technické infrastruktury~~,
- ploch a koridorů územních rezerv,
- ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, zpracováním územní studie vydáním regulačního plánu nebo realizací architektonické nebo urbanistické soutěže,
- části území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu,

b) **hlavní výkres**, který obsahuje **zejména**

- vyznačení hranice **zastavěného zastavitelného** území,
- základní koncepci rozvoje území obce,
- urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, **nestavebních ploch** a ~~transformačních~~ ploch **změn**,
- koncepci uspořádání krajiny, včetně **vymezení** zelené infrastruktury a ~~územního systému ekologické stability~~ **a vymezení** ploch změn **v krajině**,
- koncepci veřejné infrastruktury, včetně **vymezení** ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu a akceleračních oblastí,
- vymezení ploch ~~s rozdílným způsobem využití~~ **využití území a prostorového uspořádání**,
- je-li to účelné, vymezení ploch a koridorů pro územní rezervy,
- je-li to účelné, hranici lokalit **a hranici zastavitelného území** a
- je-li to účelné, ~~vyznačení lokalit a zastavitelného území~~ **vymezení ploch těžby**.



Příloha č. 8 – Územní plán

Grafická část územního plánu **má formu prostorových dat a** obsahuje

- c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
- d) je-li to účelné, samostatný výkres územního plánu s prvky regulačního plánu a
- e) je-li to účelné, výkres pořadí provádění změn v území.

Je-li to účelné, lze ~~urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech~~ hlavní výkres rozdělit do samostatných výkresů.

Výkresy, ~~které jsou součástí~~ grafické části územního plánu se zpracovávají nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1 : 5 000 ~~a vydávají se v měřítku 1 : 5 000~~ nebo 1:10 000. Pro zvláště rozsáhlá území lze výkres základního členění území a samostatné výkresy koncepce uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury vydat v měřítku 1 : 25 000. Výkresy obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část může být doplněna schématy.

Výkresy územního plánu vojenského újezdu se zpracovávají nad Státní mapou v měřítku 1 : 5 000 ~~a vydávají nebo~~ v měřítku, které stanoví Ministerstvo obrany v zadání územního plánu.



Příloha č. 8 – Územní plán

Textová část odůvodnění územního plánu beze změn kromě odstranění:

- *vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování nebo zadáním změny,*
- *vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,*

~~Grafická část odůvodnění územního plánu~~ Odůvodnění územního plánu může být doplněno grafickou částí, která obsahuje zejména

- ~~▪ koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000 nebo 1:10 000,~~
- výkres širších vztahů v měřítku 1 : 50 000 nebo 1 : 100 000 a
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000 nebo 1:10 000.



Příloha č. 9 – Regulační plán

Textová část regulačního plánu obsahuje

- vymezení řešeného území,
- podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- ~~▪ podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb,~~
- ~~▪ podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,~~
- ~~▪ podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu.~~

Je-li to účelné, textová část regulačního plánu dále obsahuje

- podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb,
- podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu,
- podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu, včetně vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
- vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- stanovení pořadí změn v území (etapizaci),
- podmínky pro požární ochranu,
- podmínky pro ochranu veřejného zdraví,
- stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu,
- vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků,
- vymezení záměrů, pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování,
- vymezení záměrů, pro které je realizace architektonické nebo urbanistické soutěže podmínka pro rozhodování,
- vymezení staveb domů pro dostupné nájemní bydlení, a
- vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech.



Příloha č. 9 – Regulační plán

Grafická část regulačního plánu **má formu prostorových dat a** obsahuje

- hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a
- je-li to účelné, výkres pořadí změn v území (etapizace).

Je-li to účelné, lze ~~graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb, včetně jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, zpracovat v samostatných výkresech~~ hlavní výkres rozdělit do samostatných výkresů.

Výkresy, ~~které jsou součástí~~ grafické části regulačního plánu se zpracovávají ~~a vydávají~~ zpravidla v měřítku 1 : 1 000, popřípadě 1 : 2 000 nebo 1 : 500, s výjimkou výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, který se zpracovává a vydává v měřítku katastrální mapy. Výkres širších vztahů se zpracovává a vydává v měřítku hlavního výkresu územního plánu. Výkresy obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část může být doplněna schématy.



Příloha č. 9 – Regulační plán

Textová část odůvodnění regulačního plánu beze změn kromě odstranění:

- *vyhodnocení souladu se zadáním změny.*

~~Grafická část odůvodnění regulačního plánu~~ Odůvodnění regulačního plánu může být doplněno grafickou částí, která obsahuje zejména

- ~~▪ koordinační výkres v měřítku 1 : 1 000 nebo 1 : 2 000,~~
- výkres širších vztahů v měřítku 1 : 5 000 nebo 1:10 000 a
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 1 000 nebo 1 : 2 000.



06 Vybrané změny v jiných zákonech



§ 26 Hranice dobývacího prostoru

- ~~■ (3) Hranice stanoveného dobývacího prostoru vyznačí projektant územně plánovací dokumentace v koordinačním výkresu.~~
- **(3) Povrchové hranice stanoveného dobývacího prostoru se vyznačí v územně plánovací dokumentaci jako plochy těžby.** V případě dobývacího prostoru pro hlubinnou těžbu nerostů může být plocha těžby po předchozí dohodě s Ministerstvem hospodářství vyznačena pouze v rozsahu nezbytném pro hospodárné vydobytí výhradního ložiska. **Rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru je pro územně plánovací dokumentaci závazné.** 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.



§ 28c Plánovací smlouva a námitky

- (1) Za účelem stanovení podmínek pro stanovení dobývacího prostoru **může organizace uzavřít s obcí, krajem nebo hlavním městem Prahou, případně i dalšími osobami, plánovací smlouvu**, jejímž obsahem je zejména vzájemná povinnost stran poskytnout si součinnost při vyhledávání a průzkumu, otvírce, přípravě a dobývání ložisek nerostů a dalších souvisejících činnostech a postupovat při jejich uskutečňování ujednaným způsobem. Pro další obsah, uzavírání a přezkum plánovací smlouvy se použijí § 130 až 132 stavebního zákona obdobně.
- (2) Obvodní báňský úřad v řízení o stanovení, změně nebo zrušení dobývacího prostoru nepřihlíží k námitkám účastníka řízení, které jsou v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, jejíž smluvní stranou je tento účastník řízení.

Zákon o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě



§ 18d Plánovací smlouva a námitky

- (1) Za účelem stanovení podmínek pro povolení hornické činnosti a činnosti prováděné hornickým způsobem **může organizace uzavřít s obcí, krajem nebo hlavním městem Prahou, případně i dalšími osobami, plánovací smlouvu**, jejímž obsahem je zejména vzájemná povinnost stran poskytnout si součinnost při provádění hornické činnosti nebo činnosti prováděné hornickým způsobem a dalších souvisejících činnostech a postupovat při jejich uskutečňování ujednaným způsobem. Pro další obsah, uzavírání a přezkum plánovací smlouvy se použijí § 130 až 132 stavebního zákona obdobně.
- (2) Obvodní báňský úřad nepřihlíží k námitkám účastníka řízení, které jsou v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, jejíž smluvní stranou je tento účastník řízení.



Zákon o ochraně přírody a krajiny

§ 12 Ochrana krajinného rázu a přírodní park

- (4) Krajinný ráz se neposuzuje v **zastavěném zastavitelném** území ~~a v zastavitelných plochách, pro které je územním plánem nebo regulačním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody, koridoru pro stavební záměr nebo ploše těžby vymezeném v souladu se stanoviskem orgánu ochrany přírody v územně plánovací dokumentaci.~~ Krajinný ráz se dále neposuzuje v případech umístování a povolování staveb anténních stožárů včetně antén rádiových zařízení nebo rádiových směrových spojů veřejné komunikační sítě a souvisejících elektronických komunikačních zařízení, pokud dosahují výšky maximálně 50 metrů ~~a slouží k plnění podmínek podle § 22 odst. 2 písm. c) zákona o elektronických komunikacích.~~



Zákon o posuzování vlivů na životní prostředí

§ 10i Zvláštní ustanovení pro posuzování vlivů politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace na životní prostředí

- (2) Ministerstvo nebo orgán kraje v přenesené působnosti (dále jen „orgán kraje“) při pořizování politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje, územního plánu a územního opatření o podmínkách a zmírňujících opatřeních podle zákona o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie stanoví podrobnější požadavky na obsah a rozsah vyhodnocení vlivů na životní prostředí včetně návrhu zpracování možných variant řešení. Tyto požadavky zpracovatel vyhodnocení vlivů na životní prostředí ve vyhodnocení zohlední nebo uvede důvody, pro které tak neučinil. Pokud vyhodnocení vlivů na životní prostředí neobsahuje náležitosti podle zvláštního právního předpisu, je Ministerstvo nebo orgán kraje oprávněn požadovat jeho dopracování. ~~Při pořizování územního plánu stanoví orgán kraje na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 k tomuto zákonu případný požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.~~ **Při pořizování změny politiky územního rozvoje, změny územního rozvojového plánu, změny zásad územního rozvoje a při pořizování územního plánu a jeho změny stanoví ministerstvo nebo orgán kraje na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 k tomuto zákonu případný požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí včetně návrhu zpracování možných variant řešení.**



Zákon o urychlení využívání OZE

§ 18 Pravidelné vyhodnocení uplatňování akcelerační oblasti

- (1) Pořizovatel nejpozději do 4 let od vymezení akcelerační oblasti v územně plánovací dokumentaci, a poté **pravidelně nejméně jednou za 4 roky vyhodnotí uplatňování akcelerační oblasti**, případně všech akceleračních oblastí vymezených ve stejné územně plánovací dokumentaci.
- (2) Ve vyhodnocení uplatňování akcelerační oblasti pořizovatel zejména **vyhodnotí potřebu pořízení změny** územně plánovací dokumentace spočívající ve zrušení nebo změně vymezené akcelerační oblasti nebo vymezení nové akcelerační oblasti a potřebu zrušení, změny nebo stanovení nových podmínek a zmírňujících opatření v územním opatření.
- (4) Vyplyne-li z vyhodnocení podle odstavce 2 potřeba pořízení změny územně plánovací dokumentace je součástí vyhodnocení návrh obsahu změny územně plánovací dokumentace.

Zákon o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury



§ 1

- (13) **Strategickou investiční stavbou** se pro účely tohoto zákona rozumí stavba **pro výrobu a skladování** umístovaná v ~~zastavitelných nebo transformačních~~ **plochách o rozloze nejméně 45 ha** vymezených k tomuto účelu v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje uvedená v příloze č. 3 k tomuto zákonu a stavby s touto stavbou související **a stavba podle odstavce 14.**
- (14) **Strategickou stavbou zdravotnické infrastruktury** se pro účely tohoto zákona rozumí **stavba zdravotnického zařízení** poskytovatele zdravotních služeb lůžkové péče zřizovaného Českou republikou, krajem nebo veřejnou vysokou školou, jde-li o
 - a) stavbu fakultní nemocnice podle zákona o zdravotních službách, včetně výstavby nového areálu fakultní nemocnice, jeho podstatného rozšíření nebo komplexní obnovy, nebo
 - b) stavbu pro poskytování zdravotních služeb lůžkové péče poskytovatelem jemuž byl udělen status centra vysoce specializované zdravotní péče podle zákona o zdravotních službách, jejíž celkové investiční náklady přesahují 1 000 000 000 Kč.

§ 2n

- (4) **Strategickou investiční stavbu lze v územně plánovací dokumentaci vymezit jako veřejně prospěšnou stavbu** podle stavebního zákona.



07 Přechodná ustanovení



07a Přechodná ustanovení dosavadní úpravy



§ 334b Přejíchné ustanovení

- Přechodným obdobím se rozumí období **do 31. prosince 2030**.
- ~~V přechodném období se ve věcech územního plánování § 22 písm. c), § 23 odst. 2 písm. f), § 25 písm. f), § 105 odst. 2, § 108 odst. 3, § 113 odst. 6, § 128 odst. 2 věta druhá, § 130 odst. 3, § 267 odst. 5, § 269 odst. 4 a 5 a § 303 odst. 4 nepoužijí.~~
- K výkonu působnosti orgánů územního plánování, stavebních úřadů a dotčených orgánů lze v přechodném období použít vedle informačních systémů ~~stavební správy~~ i jiné informační systémy. Orgán územního plánování, stavební úřad a dotčený orgán zajistí, aby na žádost ministerstva mohla být data z jiného informačního systému, která vznikla při výkonu jejich působnosti v přechodném období, předána ministerstvu za účelem jejich přenosu do informačních systémů ~~stavební správy~~.
- Stanoví-li tento zákon **povinnost vložit dokument do NGÚP** nebo odkázat na něj, **lze v přechodném období splnit** tuto povinnost i jiným **způsobem umožňujícím dálkový přístup**.



§ 334b Přejíchné ustanovení

- Územně analytické podklady, územní studie, územně plánovací dokumentace, její úplné znění, vymezení zastavěného území, změna vymezení zastavěného území, úplné znění vymezení zastavěného území po jeho změně, územní opatření a informace o prověření stavební uzávěry podle § 326 se v přechodném období namísto jejich vložení do národního geoportálu územního plánování zveřejňují způsobem umožňujícím dálkový přístup. Pořizovatel vloží dokumenty podle věty první do národního geoportálu územního plánování do 31. prosince ~~2026~~ 2030.

Přechodné ustanovení k informačním systémům



- 49. Do uplynutí přechodného období podle § 334b **lze** pro výkon působnosti podle tohoto zákona **použít** vedle informačních systémů podle tohoto zákona **i jiné informační systémy veřejné správy** a činit podání, vést evidenci, doručovat a předávat podklady i prostřednictvím dosavadních informačních systémů, datových schránek a jiných způsobů komunikace podle správního řádu.
- *obecně § 334b odkládá povinnost použití některých systémů do 31. 12. 2030*
- *toto přechodné ustanovení relativizuje i zbývající povinnosti využívání informačních systémů*



07b

Přechodná ustanovení k ústředním orgánům (body 1 až 8)



Vznik a zánik centrální působnosti

1. Úřad rozvoje území ČR (dále jen „Úřad“, **URU**) vzniká a svou působnost začíná vykonávat dnem 1. ledna 2027. Návrh první systemizace a organizační struktury URU do 30 dnů ode dne vyhlášení tohoto zákona.
- 2, 3. Dopravní a energetický stavební úřad a Ústav územního rozvoje zanikají dnem 31. prosince 2026 a jejich působnost, majetek, právní vztahy a zaměstnanci přechází 1. ledna 2027 na Úřad → **DESÚ a ÚÚR kompletně**
- 4., 5. Působnost MMR, MD a MPO jako **stavebních úřadů** a působnost MMR jako **orgánu územního plánování** a pracovněprávní vztahy zaměstnanců ČR zařazených v **MMR, MD, MPO** a v **dotčených orgánech**, kteří **převážně zajišťují výkon působnosti**, která podle tohoto zákona přechází na Úřad, přechází 1. ledna 2027 na Úřad → **MMR, MPO, MD a DOSSy dle převahy** (zopakováno shodné řešení jako u DESU k 1.1.2024 podle § 312 NSZ)
- 6 až 8. Svěřený majetek, spisy a rozpočtové prostředky přechází na Úřad.



§ 17 – URU a soustava úřadů rozvoje území

- Zřizují se Úřad rozvoje území České republiky se sídlem v Praze (dále jen „Úřad“).
- V čele předseda jmenovaný vládou na 6 let.
- Úřad je nový ústřední orgán státní správy pro územní plánování, stavební řád a vyvlastnění → doprovodná novela z. č. 2/1969 Sb.
- Proti rozhodnutí Úřadu není přípustný rozklad (§ 32/2) → řízení v jednom stupni po vzoru § 2d/1 a 2n/4 z. č. 416/2009 Sb. (podle nálezu Pl. ÚS 39/18 Listina ani Úmluva nezaručují dvou či více stupňové rozhodování ve správním řízení).



07c

Přechodná ustanovení k územním orgánům (body 9 až 12)



Vznik a zánik regionální působnosti v území

Obecně:

9. Úřady rozvoje území krajů a jejich územní pracoviště **vznikají** a svou působnost začínají vykonávat dnem **1. ledna 2028**. Návrhy systemizací a organizačních struktur URUKů předloží předseda Úřadu v termínu stanoveném pro předložení návrhů systemizace pro rok 2028.



§ 17b – Úřady rozvoje území krajů (ÚRÚk)

- 14 Úřadů rozvoje území krajů a HMP (dnes 14 krajských úřadů a MHMP)
- 205 „Územních pracovišť“ v ORP (dnes cca 600 stavebních úřadů na úřadech obcí III a II typu v přenesené působnosti státní správy)
- Úřad může zřídit „detašovaná pracoviště“ územních pracovišť i v jiných obcích, je-li to potřebné. Detašované pracoviště je součástí územního pracoviště. (může, ale nemusí; nejde o samostatný úřad, ale jen dislokované fyzické pracovní místo zřizované dle potřeby, zájmu a součinnosti obce)



Působnost v povolování – stavební úřady

10. Krajské stavební úřady a obecní stavební úřady **zanikají** dnem **31. prosince 2027** a → jejich působnost přechází dnem 1. ledna 2028 na příslušné úřady rozvoje území krajů a jejich územní pracoviště.



Působnost v povolování – krajské úřady

11. Působnost krajských úřadů, **kterou má vykonávat ÚRÚk** (§ 21 odst. 3, 4), přechází dnem **1. ledna 2028 na příslušný ÚRÚk**; do té doby vykonávají tuto působnost krajské úřady v přenesené působnosti → **státní správa**.

- nadřízený orgán obcí
- (u krajů šlo dosud dle § 21/1 o MMR, proto vůči krajům je nadřízený orgán v r. 2027 ÚRÚ a teprve od 1.1.2028 ÚRÚk)
- kontrola ve věcech územního plánování (viz § 287/3 → kontrola vůči obcím a zástupcům pořizovatele)

V **ostatních případech** přechází působnost krajských úřadů dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (1. 1. 2027) na **příslušný kraj** → **samospráva kraje** = **pořizování všech nástrojů územního plánování pro sebe**

(a některé činnosti zrušeny, např. § 23/2/g - potvrzení o splnění kvalifikace)



Působnost v územním plánování - ORP

12. Působnost obecních úřadů ORP při pořizování územního plánu, regulačního plánu a územního opatření na žádost jiné obce a při vymezování zastavěného území, přechází dnem 1. ledna 2028 **na příslušný ÚRÚk**

- nebo dle § 21/4 z jeho pověření na jeho územní pracoviště = interní organizační rozhodnutí ÚRÚk, kdo a kde bude tyto činnosti vykonávat
- širší přechodné ustanovení o dokončení již započatého pořizování regulačních plánů, které jinak obecně dle § 47/2 do budoucna není
- není-li dohodnuto podle § 47/1 jinak → **možnost domluvy s jinou obcí, krajem nebo společenstvím obcí**

do té doby vykonávají tuto působnost ORP v přenes. půs. → **státní správa**

V ostatních případech přechází působnost obecních úřadů dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (1.1.2027) na příslušnou obec → **samospráva obce**
= **pořizování všech nástrojů územního plánování pro sebe**



07d

Přechodná ustanovení k úředníkům v území (body 13 až 20)

Předsunutý výběr budoucích vedoucích pracovníků



13. Předseda Úřadu vyhlásí výběrová řízení a vybere ředitele ÚRÚků, případně i vedoucí územních pracovišť **před jejich vznikem**.

Takto vybraní zaměstnanci jsou zařazeni v Úřadu a **podílí se na přípravě** zahájení činnosti ÚRÚků.

Po tuto dobu může být jejich pracovněprávní vztah sjednán v **souběhu** s jejich dosavadním pracovněprávním vztahem.



Zákonný přechod pracovních poměrů

14. Práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů zaměstnanců krajů a obcí, kteří ke dni 31. 12. 2027 **převážně zajišťují výkon působnosti**, která podle tohoto zákona přechází na **ÚRÚk** (= *tím se rozumí i na jejich územní pracoviště, která jsou jejich součástí*), přechází podle § 338 až 345a zákoníku práce k 1. 1. 2028 z těchto krajů a obcí na stát.

Kraje: Dosavadní zaměstnanci krajů se stávají zaměstnanci s místem výkonu práce v ÚRÚk v sídle daného kraje.

Obce: Dosavadní zaměstnanci obcí a městských obvodů a městských částí se stávají zaměstnanci s místem výkonu práce v územním pracovišti v sídle obce s rozšířenou působností, v jejímž správním obvodu se tato obec nachází.



15. Kvalifikační požadavky podle tohoto zákona (§ 37) splňuje ten, kdo ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona splňoval kvalifikační požadavky podle dosavadní právní úpravy.

→ to platí i pro výkon integrovaných činností podle jiných zákonů dle § 1b a § 37/3



16. Dosavadní **platové třídy** a **platové stupně** se **nemění**, ledaže by byly splněny podmínky pro zvýšení stupně dle doby práce

- ale fakticky se zvýšuje odměna ve vyšších třídách kvůli vyšším tabulkám pro státní správu v nařízení vlády č. 304/2014 Sb. oproti tabulkám pro samosprávu dle nařízení vlády č. 341/2017 Sb.

Doba výkonu práce zaměstnanců pro kraje a obce na úseku stavebního řízení nebo územního plánování se těmto zaměstnancům započte pro účely stanovení platového stupně v plném rozsahu.

- stanovení platového stupně



17. Osobní příplatek: Přísluší nejméně ve stejné výši

- ale spolu s tarifem nemůže být v součtu vyšší celková odměna než dnes
- toto omezení maxima celkové odměny však neplatí při zvýšení tarifu v důsledku postupu do vyšší třídy nebo vyššího stupně

18. Zvláštní příplatek: Přísluší ve stejné výši po dobu 1 roku

- a to i pokud by k jeho poskytování nebyly dále splněny podmínky

18. Příplatek za vedení: Přísluší ve stejné výši po dobu 1 roku

- a to i pokud by k jeho poskytování nebyly dále splněny podmínky



Právní režim přechodu zaměstnanců

§ 338 odst. 1 zákoníku práce: k přechodu práv a povinností z pracovněprávních vztahů může dojít pouze v případech stanovených zákoníkem práce nebo jiným zákonem.

§ 338 odst. 2: při převodu činnosti zaměstnavatele nebo její části přecházejí práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů **v plném rozsahu** na přejímajícího zaměstnavatele.

§ 340: stejný režim se použije i tehdy, pokud o převodu činnosti zaměstnavatele nebo jeho části rozhodl nadřízený orgán.

Praktický výklad pro transformaci: přechod zaměstnanců není založen novou pracovní smlouvou, ale nastává přímo ze zákona u osob, které splní podmínky příslušného přechodného ustanovení.



Přechod mezi organizačními složkami státu

§ 343: při zániku organizační složky státu sloučením, splynutím nebo rozdělením přechází výkon práv a povinností z pracovněprávních vztahů na přejímající nebo nově vzniklou organizační složku státu, stanoví-li tak zvláštní právní předpis.

§ 344 odst. 1: při převodu části organizační složky státu do jiné organizační složky přechází výkon práv a povinností vztahujících se k převáděné části na přejímající organizační složku státu.

§ 345: při zrušení organizační složky státu musí zvláštní právní předpis určit, na kterou organizační složku přejde výkon pracovněprávních práv a povinností a která uspokojí dosavadní nároky zaměstnanců.

Význam pro vznik ÚRÚ: novela musí jednoznačně určit přejímající organizační složku a rozsah převáděných činností; personální přechod poté sleduje přechod příslušné působnosti.

Informování zaměstnanců a ochranné mechanismy



§ 339: Dosavadní a přejímající zaměstnavatel musí nejpozději **30 dnů před přechodem** informovat odborovou organizaci a radu zaměstnanců a projednat datum, důvody, právní, ekonomické a sociální důsledky a připravovaná opatření.

§ 339 odst. 2: Nepůsobí-li odborová organizace ani rada zaměstnanců, musí být nejpozději 30 dnů před přechodem informováni přímo zaměstnanci, kterých se změna týká.



19. Kraje a obce předají k 1. lednu 2028 dokumenty a spisy, které se týkají výkonu působnosti stavebního úřadu, příslušnému ÚRÚku.

- Při provedení **spisové rozluky** v souvislosti s činnostmi, které přecházejí na úřady rozvoje území, se postupuje podle § 68a zákona o archivnictví a spisové službě.

20. Prostory spisoven, úřadoven a sídel stavebních úřadů se ponechají podle potřeby na stávajících místech až po dobu 5 let za náhradu placenou kraji nebo obci ve výši **obvyklého nájmu** a nákladů za služby souvisejících s nájmem.

- „obvyklý nájem“ = tržní cena pronájmu
- v praxi lze očekávat spíše dobrovolné dohody, nejsou cílem spory



07e

Přechodná ustanovení k územnímu plánování (body 21 až 30)

Obecný princip nepravé retroaktivity

= *nové po novu*



21. Řízení a postupy zahájené a neskončené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

- základní pravidlo, shodné pro všechny části zákona
- obecně vše, co bude, po novu

28. postupy, které **nebudou existovat, se **ukončí** (zobecnění bodu 28, neboť nelze vést něco, co dle použitelné právní úpravy neexistuje), zejm.**

- ~~➤ projednávání zadání změny (§ 108 an.)~~
- ~~➤ informování zastupitelstva (§ 99)~~
- ~~➤ vyhodnocování (§ 106)~~
- ~~➤ zpráva o uplatňování (§ 107)~~

Obecný princip kontinuity a právní jistoty

= *staré po staru*



22. Činnosti při pořizování nástrojů územního plánování provedené **předem nabytí účinnosti tohoto zákona se posuzují podle **dosavadních právních předpisů**.**

- co bylo, bylo, a zůstává platné
- shodně jako v § 323/1 NSZ



Doplňující specifická pravidla

22. Ustanovení § 72 odst. 3 věty druhé, ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona („*Vztah původní a nové, případně změněné územně plánovací dokumentace mohou upravit **přechodná ustanovení.***“), se použije i pro územně plánovací dokumentace a jejich změny vydané přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona → potvrzení přípustnosti (a vhodnosti) přechodných ustanovení v ÚPD, viz Praha a Brno)

22. Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona oznámeno **společné jednání** nebo **veřejné projednání**, dokončí se a ÚPD se schválí a vydá podle **dosavadních právních předpisů** → **výjimka z nepravé retroaktivity**

- shodně jako v § 323/9 NSZ – veřejné projednání **po staru proces i obsah**
- (odlišně oproti § 323/8 NSZ – společné jednání po staru pouze proces, ale obsah nutno při úpravě uvést do souladu s NSZ)

Změny institucí a řešení rozporů

→ také po novu



23. Pořizovatel, na kterého přešla působnost podle tohoto zákona, naváže na aktuální stav pořizování a **pokračuje v něm podle tohoto zákona**.

O **rozporech**, které nebyly vyřešeny do 31. prosince 2026, **rozhodne Úřad**.

- pořizovatel (§ 46/1 a § 19/1)
- dotčené orgány (§ 54, § 2, § 3)
- řešení rozporů (§ 55)

27. Funkce určeného zastupitele zaniká dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud nástroj územního plánování pořizuje pro sebe obec sama.



Změny pojmosloví

24. 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 → § 12 písm. h)

Kde dosavadní právní předpisy a nástroje územního plánování používají pojmy ~~zastavěný stavební pozemek~~ nebo ~~pozemek rodinného domu~~, rozumí se tím **pozemek zázemí stavby** → § 12 písm. c)

Příslušní pořizovatelé provedou tyto změny v nástrojích územního plánování **bez řízení** o jejich návrhu do 1 roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona → „bez řízení“ = jen faktické provedení bez procesu pořizování dle § 87 a násl. SZ a § 172 a násl. SpŘ (viz § 36 odst. 2)

- chybí přechodné pravidlo pro transformační plochy a plochy změn v krajině dle § 12 písm. k), l) → **nutno vyložit dle dosavadního významu a do budoucna změnit**

Jednotný standard



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.

Pokud již bylo zahájeno pořizování těchto změn, které nebylo ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona dokončeno, **proces pořizování změn se ukončí**; to neplatí v případech, kdy jsou s převodem do jednotného standardu spojeny i jiné změny.

Povinnost převedení nástrojů územního plánování podle tohoto bodu neplatí na nástroje pořízené podle právních předpisů účinných přede dnem nabytí účinnosti zákona č. 183/2006 Sb.

→ racionalizace a podstatné zjednodušení standardizačních změn

→ shodný režim „bez řízení“ nově např. oprava chyb dle § 111/6



Plochy těžby

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.

→ doplnění chybějících prvků ÚPD

→ pouze promítnutí již pravomocně stanovených dobývacích prostorů rozhodnutím báňského úřadu



Náhrada za snížení hodnoty v území

29. Náhrada za snížení hodnoty v území **podle tohoto zákona** náleží oprávněné osobě až za snížení hodnoty v území způsobené vydáním nebo změnou územně plánovací dokumentace nebo stavební uzávěry po dni nabytí účinnosti tohoto zákona → § 133

- (1) Oprávněné osobě, které vznikla škoda v důsledku zrušení nebo významného omezení zastavitelnosti pozemku na základě vydání nebo změny ÚPD, náleží náhrada škody spočívající v nákladech vynaložených na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo za snížení hodnoty pozemku, ~~kteřý slouží k zajištění dluhu~~.
- (3) Náhrada oprávněné osobě nenáleží, došlo-li ke zrušení nebo významnému omezení zastavitelnosti pozemku na základě jejího návrhu nebo po uplynutí doby ~~5~~ 6 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu umožnila.



30. Pořizovatelé ÚAP podle dosavadních předpisů zašlou jimi pořizené ÚAP včetně jejich zdrojových databází do 30. června 2027 URU. ÚRÚ je převede do jednotné struktury a formátu a vloží do 31. prosince 2027 do NGÚP.

- opouští se formální pořizování ÚAP pořizovatelem (§ 65) a nahrazuje se jejich faktickým vkládáním do NGÚP poskytovateli, shodně jako u DTM
- zásadní posílení významu kraje i pro ÚAP obcí v § 63/3: *Kraj zpracovává a poskytuje údaje o území v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro územně plánovací činnost kraje a obcí v území kraje.*
- bezplatně (zrušení nároku na úhradu v § 64/3), průběžně (zrušení periodicity 4 let v § 65/3) a neformálně (zrušení projednání v § 66)
- § 62/3: Náležitosti obsahu ÚAP, obsah, rozsah a podrobnost údajů o území a způsob jejich poskytování Úřadu stanoví **prováděcí právní předpis**



07f

Přechodná ustanovení k prováděcím předpisům (body 53 až 56)



Přechodná ustanovení k prováděcím předpisům

53. Do dne nabytí účinnosti nařízení vlády podle § 333 odst. 1, nejpozději však do 31. prosince 2027, se postupuje podle prováděcích právních předpisů zrušených tímto zákonem → **jednotné prováděcí nařízení vlády**

54. Dosavadní (**zrušené**) vyhlášky MMR vydané podle § 333 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se do vydání vyhlášek URU podle § 333 odst. 2, nejpozději však do 31. prosince 2027, považují za vyhlášky URU podle § 333 odst. 2.

55. Podle (**zrušené**) vyhlášky MMR č. 130/2024 Sb., o stanovení obecních stavebních úřadů, se postupuje až do vzniku URUKů.



07g

Přechodná ustanovení k dalším změnovým zákonům



- respektování principu **nepravé retroaktivity** → vše od účinnosti po novu
- respektování myšlenky **integrace** a ukončení působnosti dotčených orgánů u integrovaných agend včetně přezkumů
 - I. u vyhrazených staveb od **1.1.2027** → **ÚRÚ**
 - II. u všech jiných staveb od **1.1.2028** → **ÚRÚk**
- výjimka zákon o požární ochraně, Čl. V: 1. Řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů → **princip neretroaktivity**

Dostupné materiály



MMR na <https://nsz.gov.cz/novinky/dokumenty-ke-stazeni/> publikovalo:

- [prezentace](#)
- [vyznačení změn](#) – stavební zákon
- [vyznačení změn](#) – další zákony
- [přechodná ustanovení](#)
- [odůvodnění](#)

Váš názor nám pomůže



- Jak jste byli se školením spokojeni?
- Jak vnímáte změny, které přináší novela stavebního zákona a transformace stavební správy?
- Co funguje a co je třeba zlepšit?
- Vaše odpovědi nám pomohou lépe nastavit další školení, metodickou podporu i komunikaci změn.

**Naskenujte QR kód a dejte nám
zpětnou vazbu.
Zabere vám to jen několik minut.**



Ministerstvo
pro místní rozvoj

**Děkujeme
za pozornost**

mmr.gov.cz

novystavebnizakon.gov.cz