



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# Nový stavební zákon na úseku územního plánování

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

**Ing. Roman Vodný, Ph.D.**

ředitel odboru územního plánování MMR



# Výkon veřejné správy na úseku územního plánování

- Vláda
- Ministerstvo pro místní rozvoj
- Ministerstvo obrany
- Krajské úřady a obecní úřad
- Zastupitelstvo
- Rada – ruší se přenesená působnost u rady



# Cíle a úkoly územního plánování a obecná ustanovení

- Cíle a úkoly vychází ze současné právní úpravy
- Obecná ustanovení, zejména:
  - **zástupce pořizovatele**
  - kvalifikační požadavky
  - oprávněný investor
  - jednotný standard
  - územní rezerva
  - dotčené orgány a řešení rozporů



## Politika územního rozvoje

- Strategický dokument vlády mj. pro **záměry celostátního a mezinárodního významu**
- Pořizuje ministerstvo, schvaluje vláda
- **Závazná pro pořizování** navazující územně plánovací dokumentace, **nikoliv pro rozhodování**



# Územně plánovací dokumentace

- Hierarchie:
  - stát: **územní rozvojový plán**
  - kraj: **zásady územního rozvoje**
  - obec: **územní plán + regulační plán**
- Forma vydávání: **upravené opatření obecné povahy,**
- Vydání: **vláda a zastupitelstvo** v samostatné působnosti
- Soulad nadřazené a navazující dokumentace



# Územní rozvojový plán

- **pro území státu – povinně – 1 : 200 000 (1 : 100 000)**
- **pořizuje ministerstvo, vydává vláda**
- základní obsah:
  - záměry mezinárodního a celostátního významu, včetně nadregionálního ÚSES (vymezené v PÚR, nebo o kterých tak rozhodne vláda)
  - podmínění územní studií
  - vymezení VPS a VPO
  - úkoly pro ministerstva a kraje
  - etapizace
  - územní rezervy



## Zásady územního rozvoje

- **pro území kraje – povinně – 1 : 100 000 (1 : 50 000)**
- **pořizuje krajský úřad, vydává zastupitelstvo kraje**
- **základní obsah:**
  - koncepce rozvoje kraje, upřesnění záměrů z ÚRP, je-li to účelné
  - záměry nadmístního významu, vč. regionálního ÚSES
  - krajiny a sídelní struktura kraje
  - úkoly pro územní plánování obcí
  - vymezení VPS a VPO
  - podmínění územní studií
  - etapizace a územní rezervy



# Územní plán

- **pro celé území obce – nepovinný – 1 : 5 000 (1 : 10 000)**
- **pořizuje obecní úřad (ÚÚP nebo OÚ), vydává zastupitelstvo**
- **základní obsah:**
  - obdobný dnešnímu (důraz na koncepce a vymezení rozvojových ploch v souladu s cíli a úkoly územního plánování)
  - podmínění územní studií a regulačním plánem
  - nově podmínění plánovací smlouvou nebo urbanistickou nebo architektonickou soutěží
  - územní plán s prvky regulačního plánu
  - lokality, zastavitelné území





## Regulační plán

- **pro vybranou část území obce – nepovinný – 1 : 1 000 (1 : 500)**
- **pořizuje obecní úřad (ÚÚP nebo OÚ), vydává zastupitelstvo**
- ruší se jednotlivé druhy RP (na žádost, z podnětu)
- bez VVURÚ a stanoviska nadřízeného orgánu
- možnost podmínění realizace záměru plánovací smlouvou nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží



## Pořízení ÚPD obecně

- pořizování je v přenesené působnosti
- **kombinace standardního a zkráceného postupu**
- u některých kroků jsou stanoveny **konkrétní lhůty**
- je zachováno dvojí projednání (**společné a veřejné**, obojí lze ale konat v jeden den a u změn je lze sloučit)
- dokumentace se **neupravuje mezi společným jednáním a veřejným projednáním**
- k návrhu **veřejnost uplatňuje pouze připomínky**, nikoliv námitky



## Pořízení ÚPD – kroky (1)

- rozhodnutí zastupitelstva
- zadání ÚPD, jeho projednání a schválení
- úhrada nákladů na pořízení
- návrh ÚPD
- společné jednání
- přeshraniční konzultace
- veřejné projednání
- informování zastupitelstva



## Pořízení ÚPD – kroky (2)

- vyhodnocení výsledků projednání + návrh výběru nejvhodnější varianty
- stanovisko ke koncepci + kompenzační opatření
- stanovisko nadřízeného orgánu
- úprava a případné opakované projednání
- vydání ÚPD



## Změna ÚPD

- **obdoba dnešního zkráceného postupu** pořízení změny
- zákon rozlišuje **podnět na „úplný“** (včetně stanovisek) a **„dílčí“** (bez stanovisek) a určuje, jak s nimi má být naloženo
- návrh zadání změny se neprojednává s DO ani s veřejností
- zastupitelstvo rozhoduje o sloučení společného jednání a veřejného projednání



# Společná ustanovení

- zvláštní postupy:
  - soulad s nadřazenou ÚPD
  - nepoužití ÚPD při znemožnění realizace záměru v nadřazené ÚPD
- zrušení ÚPD (formou OOP)
  - ÚRP, ZÚR a ÚP lze zrušit pouze současně s vydáním nové dokumentace
  - RP lze zrušit, je-li řešení již neaktuální nebo se změnilly podmínky v území (postup rušení)
  - povinnost obcí předat zrušující rozsudky NSÚ, který je zveřejní na NGÚP
- následky zrušení ÚPD



## Zastavěné území

- při vymezení se **vychází z posledního účinného ÚP.**
- pokud nemá obec ÚP, **je podkladem intravilán.**
- nechce-li obec disponovat územním plánem, vymezí pořizovatel zastavěné území, které **vydá úřad územního plánování.**
- **pozor na zbořeniště**, která nejsou obklopena jinými pozemky zastavěného území
- nezastavěné území – obdoba § 18 odst. 5



## Územní opatření

- o stavební uzávěře a o asanaci území
- nově je **proces pořizování přeneseným výkonem** (pořizovatel) a **rozhodování samostatnou působností** (rada)
- stavební uzávěrou nebude moci dojít k znemožnění realizace VPS vymezené v ÚRP nebo v ZÚR
- stavební uzávěra může být pouze na dobu určitou, **max. však 6 let**





# Úprava vztahů v území a kontrola

- **plánovací smlouvy**
  - veřejnoprávní
  - podmiňující a dobrovolná a jejich obsah
  - přezkum
- náhrady za změnu v území
- kontrola ve věcech územního plánování
  - i nad výkonem samostatné působnosti v oblasti územního plánování
  - kontrola i nad výkonem zástupců pořizovatele
  - pozastavení pořizování



## Další změny

- národní geoportál územního plánování
- odchylné řešení požadavků na výstavbu
- přechodná ustanovení
- změny v autorizačním zákoně



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

**Děkuji za pozornost**