

BUDOVÁNÍ ZDRAVÝCH SÍDEL: PLÁNOVÁNÍ LONDÝNA VHODNÉHO PRO ŽIVOT PROFITUJE Z VYJEDNÁVÁNÍ PŘI VYDÁVÁNÍ ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ

Savannah Willits

Jak využít politik a nástrojů územního plánování k vytváření měst vhodných pro život? Tento článek zkoumá roli § 106 (zákonu o plánování) a poplatku na rozvoj veřejné infrastruktury (Community Infrastructure Levy – CIL) při utváření Londýna vhodného pro život. Tyto předpisy požadují, aby žadatelé o vydání územního rozhodnutí přispívali na zajištění dostupného bydlení a dalších veřejně prospěšných zařízení. Text analyzuje navrhou reformu v oblasti územního plánování, v jejímž rámci by měl být § 106 a CIL nahrazeny příspěvkem na infrastrukturu (Infrastructure Levy – IL).

Úvod: dva v jednom – zdravé prostředí a města vhodná pro život

Všechny živé organismy potřebují ke svému životu zdravé a bezpečné prostředí. Lidé nejsou výjimkou. Stejně jako ostatní rostliny a živočichové na Zemi jsme i my lidé závislí na dostatečných zdrojích potravy a vody, přístřeší, bezpečí a kyslíku spolu s dalšími abiotickými faktory, jako jsou stabilní a příznivé klimatické podmínky, a soužití a propojení s ostatními živými organismy v rámci širšího ekosystému.

Jaká je nejrozšířenější forma prostředí, kde lidé žijí? Města. Lidstvo se ve snaze vytvořit bezpečná a zdravá místa spoléhá na města více než kdy jindy. Podle OSN (2018) se očekává, že do roku 2050 budou dvě třetiny lidstva žít ve městech.

Proto je pro život miliard lidí naprosto nezbytné, aby se města stala vhodným prostředím pro život. Podobně jako jiné zdravé a bezpečné prostředí se i města vhodná pro život vyznačují kulturními, sociálními a ekonomickými faktory, které přispívají k pohodě a spokojenosti, stejně jako ke kvalitě života jejich obyvatel. Mezi faktory příznivé pro život patří mimo jiné i dobře rozvinutá a efektivní infrastruktura, dostupné a přiměřené bydlení, dostupné a kvalitní vzdělávání a zdravotní péče, udržitelné životní prostředí, živé a inkluzivní sociální a kulturní příležitosti, prostředí pro hospodářský růst a prosperitu a dostupný a bezpečný veřejný život pro všechny [Cities Alliance 2007].

Kontext: rámec a aktéři vytváření životního prostředí

V dnešních západních městech národní a místní rámce územního plánování vymezují potřebu a stanoví požadavky na zdravé prostředí a města vhodná pro život. Těchto cílů se často dosahuje společným úsilím veřejných a soukromých subjektů. Místní samosprávy a developeři, vedeni cíli národní politiky územního rozvoje, spolupracují na odstraňování problémů měst a zlepšování podmínek pro život v nich. Tato partnerství mohou zahrnovat spolupráci na projektech infrastruktury a komunitních iniciativách, programech dostupného bydlení a revitalizace opuštěných nebo neadekvátně využívaných území. Spoluprací mohou developeři a místní orgány využít svých specifických silných stránek k pozitivní proměně měst.

Spojené království, a tedy i Londýn, se spoléhá na systematický rámec pro řízení a regulaci rozvojových aktivit, aby bylo zajištěno zdravé životní prostředí. Rámec a proces územního plánování se řídí národní legislativou, politikami a směrnicemi známými jako Národní rámec politiky územního plánování (*National Planning Policy Framework – NPPF*) [Ministry of Housing, Communities & Local Government, 2021]. V Londýně jsou územní politiky specifikovány v předpisech vydávaných Úřadem Velkého Londýna (*Greater London Authority – GLA*) a jednotlivými londýnskými městskými částmi (*boroughs*). Tento proces zahrnuje řadu kroků a vyjednávání, které mají zajistit, aby navrhovaná výstavba byla v souladu s národní a místní politikou územního plánování a také s potřebami a očekáváním obyvatel.

Rámec politiky územního plánování Spojeného království

Systém územního plánování ve Spojeném království se řídí přístupem založeným na plánování s národními, regionálními a místními rozvojovými plány usměřujícími rozhodování. Národní úroveň politiky územního plánování představovaná NPPF a Národním plánem infrastruktury (*National Infrastructure Plan*) vytváří pro místní orgány rámec pro vypracování jejich vlastních místních plánů rozvoje (*Local Development Plans – LDPs*) [Barton a Grimwood, 2021]. Tyto plány stanovují konkrétní strategie a kritéria pro rozvoj v jednotlivých územních celcích.

NPPF je klíčový dokument, který stanoví vládní politiku územního plánování pro Anglii. Představuje pro místní orgány územního plánování, developery a rozhodovací orgány směrnice pro utváření rozvoje a rozhodování v územním plánování. NPPF vymezuje vládní cíle udržitelného rozvoje, včetně environmentálních, kulturních, ekonomických a sociálních hledisek [Ministry of Housing, Communities & Local Government, 2021].

NPPF se zaměřuje zejména na různé environmentální politiky a normy, které mají zajistit udržitelný rozvoj a ochranu životního prostředí. Patří sem koncepce týkající se biologické rozmanitosti, změn klimatu, povodňových rizik, nakládání s odpady a energetické náročnosti [ibid.]. NPPF podporuje začlenění environmentálních hledisek do procesu územního plánování a podporuje uplatňování zásad udržitelného rozvoje v praxi.

Navíc tato politika (NPPF) poskytuje pokyny týkající se ochrany kulturního dědictví a přírody. Zahrnuje zásady ochrany a péče o historické budovy, oblasti ochrany přírody a krajiny se zvláštním zřetelem [ibid.]. NPPF prosazuje, aby rozvojové projekty byly ohleduplné ke kulturnímu dědictví a podporuje zachování vystavěného i přírodního dědictví.

NPPF rovněž obsahuje zásady a požadavky týkající se cenově dostupného bydlení a veřejné infrastruktury. Stanovuje cíle a směrnice pro poskytování dostupného bydlení, zabezpečení veřejné infrastruktury (např. škol a zdravotnických zařízení) a zmírňování dopadů na tuto infrastrukturu v důsledku nové výstavby [ibid.].

Obecně NPPF představuje ucelený koncepční rámec a stanovuje obecné zásady pro územní plánování a rozvoj v celé zemi. Zajišťuje konzistenci a koherenci při rozhodování v území, přičemž zároveň poskytuje místním orgánům možnost flexibilně přizpůsobit své postupy konkrétním místním podmínkám. NPPF je vodítkem pro přípravu místních plánů rozvoje (LDPs) a podkladem pro rozhodování a plánování v území na všech úrovních, přičemž jeho cílem je dosáhnout udržitelného rozvoje a podporovat pohodu a spokojenost obyvatel, což má zásadní význam pro rozvoj prosperujících lidských sídel.

Vedle NPPF stanovuje vláda národní cíle a strategie pro infrastrukturu a projektování. Národní plán infrastruktury vymezuje vládní priority a plány pro rozvoj infrastruktury v celé zemi. Určuje klíčové infrastrukturní projekty (dopravní, energetická a digitální infrastruktura) a stanoví zásady pro jejich realizaci, financování a koordinaci [HM Treasury, 2020]. Národní plán infrastruktury zajišťuje soulad potřeb infrastruktury s cíli územního plánování.

Pro srovnání, Národní příručka pro projektování (*National Design Guide*) poskytuje metodiku pro dosahování vysoce kvalitního návrhu u nových developerských projektů. Představuje očekávání vlády týkající se vytváření kvalitně navržených prostor, které jsou udržitelné, inkluzivní a vizuálně přitažlivé. Příručka zdůrazňuje význam kontextu, tvorby míst a zapojení veřejnosti do procesu navrhování [Ministry of Housing, Communities & Local Government, 2019].

Politiky územního plánování na místní a metropolitní úrovni jsou začleněny pod národní cíle. V případě oblasti Velkého Londýna je strategickým plánovacím dokumentem pro město Plán pro Londýn (*The London Plan*), který zpracovává Úřad Velkého Londýna (GLA). Stanovuje vizi a dlouhodobou územní strategii rozvoje Londýna se zaměřením na vytvoření udržitelného, inkluzivního a dynamického města. Stanovuje cíle týkající se bydlení, dopravy, hospodaření, životního prostředí, kultury, veřejné infrastruktury a kvality života [Mayor of London, 2021]. Plán se zaměřuje na adekvátní reakce na výzvy, kterým město čelí (růst počtu obyvatel, dostupnost bydlení, dopravní přetížení a udržitelnost životního prostředí) [ibid.]. Poskytuje rámec pro územní plánování a rozhodování na úrovni jednotlivých městských částí.

V souladu s Plánem pro Londýn je každá z 32 londýnských městských částí zodpovědná za vypracování a implementaci místního plánu rozvoje (LDP). LDP stanoví konkrétní politiky územního plánování a záměry pro každou městskou část a usměrňuje rozhodování v území na místní úrovni. Vymezuje využití území, jeho určení a kritéria pro rozvoj v různých území v městské části [Planning Inspectorate, 2012].

V takto vymezeném rámci mohou předkladatelé projektů územního rozvoje doložených projektovou dokumentací, výkresy, podpůrnými dokumenty a také nezbytnými poplatky žádat příslušný místní orgán územního plánování o rozhodnutí. Orgán územního plánování městské části žádost přezkoumá, konzultuje ji s interními i externími zúčastněnými stranami a posoudí návrh z hlediska souladu s Plánem pro Londýn, LDP a dalšími souvisejícími předpisy.

Současně s Plánem pro Londýn a místními plány územního rozvoje také město vypracovalo Kulturní strategii, Hodnocení energetické náročnosti, Posuzování uhlíkové stopy životního cyklu stavby, Strategii oběhového hospodářství a Faktor městské zeleně (*Urban Green Factor, UGF*). Tyto klíčové dokumenty stanovují strategie a výstupy územního plánování, které mají podporovat závazek Londýna v oblasti dosahování kulturní, sociální a environmentální kvality života.

Kulturní strategie pro Londýn zahrnuje strategie založené na čtyřech pilířích: Milujte Londýn, Kultura a úspěšný růst, Kreativní Londýňan a Světové město [Mayor of London, 2018]. Cílem je zlepšit přístup ke kultuře včetně podpory kulturní infrastruktury a rozmanitosti v oblasti umění v Londýně.

Hodnocení energetické náročnosti je směrnici pro dosažení cíle uhlíkové neutrality u všech významných projektů většího rozsahu. Tento dokument vyžaduje, aby u všech významných staveb většího rozsahu byla monitorována a vykazována energetická náročnost po dokončení stavby, aby se zajistilo, že stavby budou v souladu s cílem starosty města Londýna (dosáhnutí uhlíkové neutrality) [London City Hall, 2022].

Posuzování uhlíkové stopy životního cyklu stavby poskytuje vhled do problematiky výpočtu a snižování emisí uhlíku během celého životního cyklu staveb (*Whole Life-Cycle, WLC*), včetně emisí uhlíku vznikajících při výrobě materiálů, výstavbě, používání budov, demolici a likvidaci. Dokument popisuje, jak vypracovat a předložit posouzení uhlíkové stopy životního cyklu stavby pro WLC [Whole Life-Cycle Carbon Assessments, 2022].

Strategie oběhového hospodářství zahrnuje postup přípravy prohlášení o oběhovém hospodářství (*Circular Economy Statement*) dle požadavků Plánu pro Londýn, s cílem snížit množství odpadu a zachovat hodnotu zdrojů po neomezenou dobu. Tato politika se zaměřuje spíše na strategii „z kolébky do kolébky“ (regenerační design) než „od kolébky ke hrobu“ [Mayor of London, 2020].

Faktor městské zeleně upravuje rozvoj tím, že vyžaduje, aby každý významný projekt většího rozsahu v Londýně zahrnoval městskou zeď jako podstatný prvek návrhu místa a staveb [Mayor of London,

2023]. Developeři jsou proto povinni při podávání žádosti vypočítat na základě množství a kvality městské zeleně hodnotu skóre UGF svého projektu. Výpočet UGF zahrnuje a posuzuje mimo jiné hodnotu čtverečních metrů plochy polopřirodní vegetace, mokřadů nebo vodních ploch a rozsahu zelených střech nebo vegetace překrývající stavbu [ibid.].

Proces územního plánování ve Spojeném království

Podávání žádostí o vydání územního rozhodnutí obvykle prochází čtyřstupňovým procesem, který nemusí být striktně lineární vzhledem k množství zúčastněných stran a příslušných povolení. Pro přehlednost je proces rozdělen následovně.

1. Fáze před podáním žádosti

Před formálním podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí se developeři často účastní předběžných jednání s místním orgánem územního plánování (*Local planning authority – LPA*). Tato jednání pomáhají objasnit zásady a požadavky procesu územního plánování vztahující se na navrhovanou stavbu, identifikovat potenciální problémy a řešit je v rané fázi procesu.

Důležitou součástí procesu před podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí jsou diskuse s veřejností a zúčastněnými stranami, které pomáhají určit optimální koncepci a postup výstavby. Předběžné neformální diskuse se konají před podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí, zejména u projektů velkého rozsahu. Veřejné diskuse mohou mít různé formy, včetně veřejných setkání, oznámení v místě stavby, inzerátů v tisku a on-line platform. Tato fáze se může protáhnout vzhledem k počtu různých stran účastnících se diskuse, ale diskuse s veřejností a zúčastněnými stranami mají pro samotný proces zásadní význam.

2. Podání žádosti o vydání územního rozhodnutí

Dalším krokem je podání žádosti o vydání územního rozhodnutí u příslušného místního orgánu územního plánování. Žádost obvykle obsahuje podrobné plány, výkresy, podpůrné dokumenty a poplatek. Místní orgán územního plánování žádost přezkoumá, aby se ujistil, že splňuje potřebné požadavky, a v případě potřeby si může vyžádat další informace.

3. Posouzení a hodnocení

Poté, co je žádost uznána za způsobilou, zahájí místní orgán územního plánování formální proces veřejných diskusí. V něm jsou obyvatelé, podniky a zúčastněné strany informovány o navrhovaném záměru a je jim poskytnuta možnost podat připomínky a námítky.

Místní orgán územního plánování posuzuje žádosti o vydání územního rozhodnutí z hlediska různých faktorů, včetně požadavků národních a místních politik územního plánování, environmentálních aspektů, významu pro kulturní dědictví, požadavků na infrastrukturu a zpětné vazby od obyvatelstva. Může také konzultovat s dalšími příslušnými organizacemi (např. agentury pro životní prostředí nebo dopravní úřady), aby získal doplňující informace nebo si vyžádal jejich vstupy.

4. Rozhodovací proces

Na základě procesu posouzení a hodnocení rozhoduje o žádosti o vydání územního rozhodnutí místní orgán územního plánování. Existují tři možné výsledky: schválení, zamítnutí, nebo podmíněné schválení. Rozhodnutí je zpravidla doručeno žadateli písemně a zveřejněno. V oznámení o rozhodnutí jsou uvedeny všechny podmínky, které musí být v případě vydání územního rozhodnutí splněny.

Pokud je územní rozhodnutí vydáno, může developer pokračovat v přípravě a realizaci stavby v souladu se schválenými plány za dodržení případných souvisejících podmínek. Ty mohou zahrnovat získání dalších povolení (souhlas s výjimkou ze stavebních předpisů/norem), a splnění všech zákonných povinností, včetně poplatků na rozvoj veřejné infrastruktury nebo smluv podle § 106 [Ministry of Housing, Communities & Local Government, 2016].

Pokud je žádost o vydání stavebního povolení zamítnuta nebo schválena s dalšími podmínkami, má žadatel právo se proti rozhodnutí odvolat. Odvolání se obvykle podává k plánovacímu inspektorátu (*Planning Inspectorate*), což je nezávislý vládní orgán odpovědný za řešení sporů v oblasti územního řízení [Planning Inspectorate, 2012]. Odvolací proces může probíhat formou písemného vyjádření, neformálního slyšení nebo formálního šetření v závislosti na složitosti a rozsahu stavby.

Porovnání systému územního plánování Spojeného království

Systém územního plánování Spojeného království se liší od ostatních systémů územního plánování tím, že disponuje vysokým stupněm flexibility na místní úrovni pod centralizovaným dohledem. Systém územního plánování funguje na kvalitativním diskrečním základě, podle kterého jsou rozhodnutí založena na výkladu klíčových politik a směrnic. Tím se liší od funkčního zónování, které člení území do předem definovaných zón s regulací povoleného využití. Výstavba je v rámci jednotlivých zón přípustná jen za předpokladu dodržení této regulace [Breach, 2020]. V podstatě je („diskrétní“) britský systém územního plánování popisnější a otevřený pro interpretaci, na rozdíl od preskriptivního zónování jiných (kontinentálních) systémů územního plánování.

Systém územního plánování Spojeného království funguje pod centralizovaným dohledem (již výše zmíněného) plánovacího inspektorátu, nezávislého orgánu odpovědného za vyřizování odvolání a zkoumání správnosti územních plánů místního rozvoje [Planning Inspectorate, 2012]. Téměř o všech odvoláních rozhodují inspektoři, pouze o malém procentu návrhů, které bývají rozsáhlé anebo sporné, rozhoduje státní tajemník (*Secretary of State* odpovídající svými pravomocemi pozici ministra v kontinentálních vládách) [Planning Inspectorate, 2023].

Plánovací zhodnocení

Dalším specifickým aspektem britské politiky územního plánování je, že obsahuje závazky plánování, které mají zajistit vhodné prostředí pro život ve městech. Závazky plánování mezi developery a místním orgánem územního plánování vyžadují, aby developeři poskytli komunitě konkrétní výhody/užitky, nebo aby finančně přispěli na veřejná aktiva (rozvoj infrastruktury nebo dostupné bydlení). Podobně i projekty jsou posuzovány jako celek, přičemž se vyvažuje vnímaná újma větším (veřejným) přínosem. Popisný („diskrétní“) britský systém územního plánování, který je otevřený interpretacím politik a směrnic, takto může fungovat a vést ke vzájemné dohodě.

Příklady plánovacího zhodnocení na základě § 106

Smlouvy podle § 106 umožňují místním orgánům územního plánování sjednat s developery určité požadavky v rámci procesu žádosti o vydání územního rozhodnutí. Tyto právní smlouvy se řídí § 106 zákona o územním plánování měst a obcí z roku 1990 [Legislation.gov.uk, 2010].

Účelem smluv podle § 106 je zmírnit dopad výstavby na lokalitu a zajistit, aby byla vedle nové výstavby zajištěna i nezbytná infrastruktura a přínosy pro veřejnost [ibid.]. Smlouvy umožňují místním orgánům vyjednat a požadovat různé závazky a příspěvky od developerů na řešení dopadů vyplývajících z navrhované výstavby. V praxi se orgány územního plánování obvykle dotazují, jaké „přínosy“ má

projekt pro místní lokalitu. Tyto přínosy musí být jak průkazné, tak významné, zejména z hlediska kulturního rozvoje, aby byla nová výstavba povolena.

Smlouvy podle § 106 mohou zahrnovat celou řadu závazků a požadavků, které mají developeři splnit. Konkrétní požadavky podle § 106 se mohou lišit v závislosti na místní politice územního rozvoje a rozsahu a povaze výstavby. Mezi běžné příklady patří dostupné bydlení, infrastruktura, veřejný prostor a umění, zmírnění dopadů na životní prostředí a úpravy pro podporu mobility [ibid.].

Dostupné bydlení

Developerům může být uloženo, aby v rámci svého projektu zajistili určité procento cenově dostupných bytů, obvykle k pronájmu nebo prodeji za nižší než tržní ceny. Konkrétní zajištění dostupného bydlení bude záviset na místní politice územního rozvoje a potřebě bydlení.

Veřejné vybavení a služby

Smlouvy podle § 106 mohou zahrnovat závazky poskytnout nebo přispět na zařízení veřejného občanského vybavení a služby. Může se jednat o financování nebo výstavbu zdravotnických zařízení, vzdělávacích zařízení, knihoven, sportovních center nebo jiných zařízení občanské vybavenosti, která jsou potřebná pro podporu místních obyvatel.

Příspěvky na rozvoj infrastruktury

Po developerech je možno požadovat, aby finančně přispěli na zajištění nebo rozvoj infrastruktury, kterými jsou dopravní sítě, školy, zdravotnická zařízení, veřejná prostranství nebo komunitní centra. Cílem těchto příspěvků je řešit nárůst poptávky vyvolaný výstavbou a zajistit, aby byla k dispozici nezbytná infrastruktura pro podporu místní veřejnosti.

Zlepšení kvality veřejného prostoru

Smlouvy podle § 106 mohou zahrnovat závazky developerů zajistit zlepšení kvality veřejného prostoru. Může jít o zlepšení vzhledu ulic, vytvoření nebo zlepšení kvality veřejných prostranství, instalaci uměleckých děl pro veřejnost nebo příspěvi ke zlepšení místního prostředí. Cílem těchto úprav je zvýšit kvalitu vystavěného prostředí a přispět k celkovému charakteru a atraktivitě území.

Opatření ke zmírnění dopadů na životní prostředí

Developerům může být uložena povinnost provést opatření ke zmírnění dopadů na životní prostředí, která by řešila dopady výstavby na přírodní prostředí. Tato opatření mohou zahrnovat monitorování emisí uhlíku při provozu a během výstavby, opatření ke snížení energetické náročnosti, začlenění prvků udržitelného designu, účinné nakládání s odpady, zvýšení biologické rozmanitosti nebo zmírnění jakékoli potenciální škody na životním prostředí způsobené výstavbou.

Zlepšení dopravy a dostupnosti

Po developerech může být požadováno, aby realizovali zlepšení dopravy a dostupnosti s cílem zmírnit dopad zvýšené dopravy a zlepšit spojení. To může zahrnovat příspěvky na novou nebo vylepšenou veřejnou dopravní infrastrukturu, stezky pro pěší a cyklisty nebo modernizaci silnic s cílem zlepšit dostupnost a snížit dopravní zácpu.

Příklady smluv podle § 106 v souvislosti s výstavbou

Smlouvy podle § 106 mohou být vyžadovány u celé řady projektů výstavby, zejména u těch, které mají významný dopad na místní území. K typům projektů, které obvykle vyžadují smlouvy podle § 106, patří ve Spojeném království rozsáhlé rezidenční, komerční a kancelářské projekty, projekty maloobchodu, smíšeného využití, projekty regenerace a také rozsáhlé projekty výstavby infrastruktury a přestaveb [ibid.].

Rozsáhlé rezidenční projekty

Velké rezidenční stavby (obytná sídliště nebo bytové komplexy) často vyvolávají potřebu uzavřít smlouvy podle § 106. To platí zejména v případě, že se jedná o výstavbu značného počtu bytových jednotek nebo se nachází v oblasti s vysokou poptávkou po dostupném bydlení.

Projekty komerčních a kancelářských prostor

Rozsáhlé projekty komerčních a kancelářských prostor, včetně maloobchodních nákupních center nebo kancelářských komplexů, mohou vyžadovat uzavření smluv podle § 106. Tyto smlouvy mohou řešit zvýšené potřeby infrastruktury a potřeby veřejnosti vyvolané výstavbou tohoto typu, včetně zlepšení dopravní obslužnosti nebo příspěvků na místní občanskou vybavenost.

Projekty pro maloobchod a volný čas

Rozsáhlé stavby pro maloobchod a volnočasové aktivity (nákupní centra, zábavní komplexy nebo zařízení pro volný čas) mohou vyžadovat uzavření smluv podle § 106. Tyto smlouvy mohou řešit dopady na dopravu, veřejná prostranství nebo finančně přispívat na rozvoj místní infrastruktury a služeb spojených s projektem.

Výstavba objektů pro smíšené využití

Smlouvy podle § 106 je často nutné uzavřít na výstavbu objektů pro smíšené využití, které kombinují obytné, komerční a jiné využití. Tyto smlouvy mohou pomoci zajistit dostupné bydlení, zlepšení infrastruktury, veřejná prostranství a další přínosy pro veřejnost spojené s výstavbou objektů pro smíšené využití.

Projekty regenerace a přestaveb

Projekty regenerace nebo přestaveb stávajících lokalit mohou vyvolat potřebu uzavřít smlouvu podle § 106. Tyto smlouvy mohou být využity k zajištění cenově dostupného bydlení, zlepšení veřejného prostoru, k rozvoji infrastruktury nebo jiných veřejně prospěšných opatření spojených s rekonstrukcemi nebo přestavbou.

Velké projekty infrastruktury

Velké projekty infrastruktury (dopravní stavby, inženýrské sítě nebo výstavby energetické sítě) často vyžadují uzavření smluv podle § 106. Tyto smlouvy mohou zahrnovat ustanovení vedoucí ke zlepšení dopravní obslužnosti, opatřeních ke zmírnění dopadů na životní prostředí nebo finanční podporu na zařízení pro veřejnost, která byla ovlivněna výstavbou nové infrastruktury.

Sjednávání a vymáhání plnění smluv podle § 106

Smlouvy podle § 106 jsou sjednávány mezi developerem a místním orgánem územního plánování. Konkrétní závazky a finanční příspěvky se obvykle určují v rámci diskusí během procesu podávání

žádostí o vydání územního rozhodnutí. Jakmile je smlouva dohodnuta, je vypracován návrh smlouvy podle § 106 a obě strany musí dát svůj formální souhlas před jejím sjednáním. Dohoda se stává právně závazným dokumentem spojeným s vydáním územního rozhodnutí [Planning Advisory Services, 2023]. V případě velkých projektů developer neobdrží rozhodnutí o vydání územního rozhodnutí, dokud není podepsána dohoda podle § 106.

Za kontrolu dodržování smluv podle § 106 odpovídají místní orgány územního plánování. Zajišťují, aby developeři plnili své závazky v souladu se smlouvou; místní samospráva může podniknout donucovací kroky, pokud závazky nejsou plněny. Monitorování může zahrnovat inspekce na místě, přezkoumání průběžných zpráv předkládaných developerem, finanční audity a shromažďování dokladů, že dohodnuté závazky jsou plněny, nebo jiné formy ověřování [ibid.].

Od developerů se často vyžaduje, aby místnímu orgánu územního plánování ve stanovených intervalech předkládali zprávy nebo dokumentaci s aktuálními informacemi o stavu závazků. To může zahrnovat informace o poskytování dostupného bydlení, finančních příspěvcích na rozvoj infrastruktury nebo jiných sjednaných závazcích [ibid.].

V případech, kdy jsou součástí závazků podle § 106 finanční příspěvky, může místní orgán územního plánování provádět finanční audity, aby se ujistil, že developer provedl požadované platby. To pomáhá zajistit, aby byly k dispozici potřebné finanční prostředky na realizaci dohodnuté infrastruktury nebo veřejně prospěšných záměrů.

Pokud developer nesplní své závazky podle § 106, má místní orgán pro územní plánování k dispozici několik právních opatření k jejich vymáhání. Může zaslat vytykáací dopis, výzvu k výkonu rozhodnutí nebo k zastavení činnosti, v závislosti na závažnosti porušení [ibid.]. Místní orgány územního plánování mohou také po developerech, kteří nesplnili své závazky podle § 106, požadovat finanční pokuty nebo náhradu škody [ibid.]. Za účelem vymáhání dlužné částky lze zahájit soudní řízení.

V případě sporů nebo neshod mezi developerem a místním orgánem územního plánování ohledně závazků podle § 106 existují mechanismy pro řešení těchto sporů – vyjednávání, mediace nebo, v případě potřeby, soudní řízení.

V extrémních případech nedodržení smlouvy může místní orgán územního plánování zvážit změnu nebo zrušení vydání územního rozhodnutí souvisejícího s projektem [ibid.]. To může mít pro developera závažné důsledky a potenciálně zastavit nebo změnit postup výstavby.

Poplatek na rozvoj veřejné infrastruktury

Neméně důležitým nástrojem politiky územního rozvoje je poplatek na rozvoj veřejné infrastruktury (*Community Infrastructure Levy – CIL*), což je poplatek vybíraný z nových projektů na financování projektů rozvoje infrastruktury a veřejných zařízení. Byl zaveden v roce 2010 s cílem zajistit konzistentnější a transparentnější přístup ke stanovení poplatků developerům [Ministry of Housing, Communities & Local Government, 2023].

Hlavním účelem poplatku CIL je zajistit, aby projekty nové výstavby finančně přispívaly na rozvoj infrastruktury potřebné k pokrytí zvýšené poptávky vyvolané rozvojem. To může zahrnovat prostředky pro financování škol, dopravy, zdravotnických zařízení, parků a dalších projektů veřejné infrastruktury [ibid.].

Poplatek CIL zavádějí a vybírají místní orgány územního plánování, tedy správa městských částí, měst, hrabství nebo dalších samosprávných celků. Každý vyměřující orgán má možnost stanovit vlastní sazby CIL v rámci parametrů stanovených celostátními předpisy.

Poplatek CIL se obvykle vypočítává na základě velikosti a typu stavby [ibid.]. Obvykle se účtuje za metr čtvereční nové podlahové plochy vytvořené výstavbou, ačkoli mohou být zohledněny i další faktory, jako je hodnota pozemku a lokalita [ibid.]. Sazby se mohou lišit v závislosti na vyměřujícím orgánu a oblasti, v níž se výstavba uskutečňuje.

Některé typy výstavby mohou být od poplatku osvobozeny nebo na ně může být uplatněna snížená sazba CIL. Osvobození nebo snížené sazby se mohou vztahovat například na bydlení postavené svépomocí, cenově dostupné bydlení, charitativní projekty a některé typy přístaveb obytných domů [ibid.]. Konkrétní výjimky a zásady úlev se mohou u jednotlivých místních úřadů lišit.

Finanční prostředky vybrané prostřednictvím poplatku CIL jsou určeny na projekty rozvoje infrastruktury a veřejných zařízení, které přímo podporují rozvoj a dané území. Místní orgány jsou povinny mít vypracovanou strategii vynakládání prostředků z poplatku, v níž je uvedeno, jakým způsobem budou prostředky přidělovány a určovány jejich priority. Tato strategie by měla obsahovat diskuse s veřejností a zúčastněnými stranami, aby byla zajištěna transparentnost a soulad s místními potřebami.

Místní orgány jsou povinny každoročně podávat zprávy o výběru a čerpání prostředků z poplatků CIL. To pomáhá zajistit transparentnost a odpovědnost při využívání příspěvků získaných od developerů. Zprávy podávají informace o výši vybrané částky na poplatcích, o financovaných projektech a o případných nevyčerpaných zůstatcích.

Reforma územního plánování ve Spojeném království

Vláda Spojeného království oznámila v roce 2020 řadu navrhovaných reforem územního plánování s cílem zjednodušit a modernizovat systém územního plánování, aby se urychlila výstavba nových domů, stimuloval hospodářský růst a vyřešila se dostupnost bydlení [Barton et al., 2020]. Konkrétní detaily se vyvíjejí průběžně, ale mezi hlavní témata a cíle reformy patří mimo jiné zónování v územním plánování, digitalizace, financování infrastruktury, zefektivnění procesu a zapojení veřejnosti [ibid.].

Konkrétně v rámci reformy navrhla ústřední vláda Spojeného království změny v poplatcích developerů na financování rozvoje infrastruktury. To zahrnuje nahrazení stávajícího systému smluv podle § 106 a poplatku na rozvoj veřejné infrastruktury novým poplatkem na rozvoj infrastruktury (*Infrastructure Levy – IL*) [ibid.]. Cílem je zjednodušit a standardizovat poplatky developerů a zajistit větší konzistenci a transparentnost v různých oblastech.

Cílem návrhů reformy územního plánování z roku 2020 bylo celkově urychlit proces územního plánování zefektivněním rozhodovacího procesu a snížením byrokracie. To zahrnovalo zkrácení lhůt pro rozhodnutí o žádostech o územní rozhodnutí a odvoláních, podporu většího využívání digitálních technologií pro rychlejší a efektivnější zpracování a zvýšení úlohy technologií v rozhodovacím procesu.

Reformy: přechod od § 106 a poplatku na rozvoj veřejné infrastruktury k poplatku na rozvoj infrastruktury

Cílem reformy územního plánování je zefektivnit proces plánování v celém Spojeném království a zlepšit kvalitu prostředí ve městech (např. prostřednictvím rozvoje veřejně přijímaného a nezbytně potřebného bydlení a městské infrastruktury). V Londýně se však rady městských částí k této politice staví rezervovaně, zejména k zavedení poplatku na rozvoj infrastruktury.

Pro pochopení kritiky, která byla vznesena při zavedení poplatku na rozvoj infrastruktury (IL), je důležité si uvědomit, k čemu poplatek na rozvoj veřejné infrastruktury a § 106 jsou v městském kontextu určeny. Tyto dva mechanismy poskytují radám možnost získat poplatky od developerů.

Existují však zásadní rozdíly, pokud jde o rozsah a použití těchto poplatků. CIL je v praxi radami využíván k zajištění rozvoje celé veřejné infrastruktury, která není omezena na prostorový kontext dané výstavby v průběhu procesu schvalování záměru/projektu. Dynamická sazba CIL, úměrná metrům čtverečním nové výstavby a různým sazbám v rámci obcí, poskytuje radám flexibilitu při přerozdělování finančních prostředků do oblastí a komunit, které potřebují novou infrastrukturu. Oproti tomu § 106 je mechanismus financování, který je specifický pro danou lokalitu, neboť je vázán na využití v daném místě nebo v rámci navrhované výstavby. Paragraf 106 je nástrojem vhodným k utváření konkrétního urbánního prostředí a občanské vybavenosti.

CIL a § 106 mají tedy dvě odlišné a specifické funkce jako nástroje politiky územního rozvoje. CIL je nástrojem politiky územního rozvoje pro zajištění obecných potřeb veřejné infrastruktury. Paragraf 106 je nástrojem politiky územního rozvoje pro zlepšení lokality a veřejnosti ovlivněné výstavbou. Poplatek na rozvoj infrastruktury však směřuje dvě různé funkce tím, že tyto dvě odlišné potřeby územního plánování a mechanismy financování komunitních potřeb spojuje do jediného poplatku.

Na rozdíl od vyjednané veřejné infrastruktury poskytované v rámci § 106 na základě počtu jednotek nebo paušální částky, která sazby CIL zvyšuje na základě počtu metrů čtverečních, je IL založen jen na hodnotě výstavby. Na rozdíl od hmatatelnějších měřítek stávající podpory územního plánování závisí odhadovaná hodnota výstavby na využitelnosti a hodnotě pozemku, na němž se výstavba uskutečňuje.

Aby se zohlednil potenciální rozdíl v hodnotě projektu vypočtené před a po výstavbě, umožňuje IL developerovi zaplatit poplatek na konci procesu výstavby. Současné stanovení IL začíná předběžným odhadem hodnoty výstavby na základě metrů čtverečních podlahové plochy. Během procesu výstavby se očekává, že si rady půjčí finanční prostředky od úvěrových služeb státní pokladny známých jako *Public Works Loan Board (PWLB)* [ibid.]. Ke konci procesu výstavby – ale před zahájením užívání – je developer povinen provést platbu na základě předběžné hodnoty výstavby. Tento poplatek vychází jak z původního odhadu, tak z aktuálních informací o hodnotě stavby. Po kolaudaci je mezi developerem a radou provedena závěrečná platba, která má vyrovnat rozdíl mezi odhadovanou hodnotou a skutečnou hodnotou výstavby a zohlednit skutečné navýšení služeb. Tato závěrečná platba poskytuje radám možnost přiměřeně pokrýt skutečné náklady na služby spojené s novou výstavbou [ibid.].

Hypotetický příklad tohoto procesu v praxi by mohl vypadat následovně: je navržen nový projekt výstavby bydlení. Zpočátku je stanovena předběžná hodnota bytové výstavby na 1 milion liber. Na základě počtu metrů čtverečních podlahové plochy a předpokládaného nárůstu služeb se očekává, že developer na konci procesu výstavby zaplatí radě 400 000 liber na poplatcích za výstavbu. Rada si půjčí minimálně 400 000 liber od PWLB na zajištění služeb potřebných pro zajištění potřeb města vhodného k životu. Ke konci procesu výstavby – ale před kolaudací – má obytná zástavba původně odhadnutá na hodnotu 1 milion liber hodnotu 1,2 milionu liber. Proto se očekává, že developer zaplatí radě 600 000 liber na investice do služeb a infrastruktury v městské části. Po uvedení do provozu je však obytná zástavba oceněna a prodána za 2 miliony liber. Developer proto vyrovná zůstatek a zaplatí dalších 200 000 liber, celkem tedy 800 000 liber, které uhradí radě na dorovnání skutečných nákladů na veřejné služby.

Toto chronologické pořadí přenáší tíhu dluhů na městské rady tím, že umožňuje developerům zaplatit svůj díl poplatků až na konci procesu výstavby. Přitom se od rad očekává, že si na zajištění místních služeb a zlepšení infrastruktury půjčí oproti jiným příjmům z poplatků. Vzhledem k tomu, že se rady snaží vyhýbat riziku a ze své podstaty jsou podfinancované, je pravděpodobné, že se místní orgány územního plánování rozhodnou nepůjčovat si nebo utrácet předem, aby se vyhnuly nadměrnému zadlužování, což povede k celkovému snížení výdajů na infrastrukturu.

Předpokládá se, že IL zvýší zisk a zajistí proces udělování stavebního povolení bez vyjednávání, a proto stojí za to jej zavést navzdory nejistotě, která panuje v místních radách ohledně praktické správy IL. Předběžný výzkum podporuje tvrzení, že IL zvýší výnosy výstavby na zelených plochách, ale ne u průmyslových ploch, kde stojí stávající objekty anebo je nutná sanace půdy [Whitehead, 2020]. V londýnském kontextu je rozdíl ve schopnosti IL financovat služby spojené s výstavbou na zelených plochách a na průmyslových plochách vzhledem k existující zástavbě ve městě značný [ibid.]. Stejně důležitý je ale pro Londýn i požadavek na eliminaci negativních jevů během plánovacího procesu. To je ale nepravděpodobné vzhledem ke složitosti a náročnosti městských lokalit na revitalizaci. Vzhledem k velikosti území a rozlehlosti Londýna je pravděpodobné, že developéři a projektanti budou i nadále vyjednávat, aby dosáhli svých cílů.

Kritika se také týká zavádění IL v době, kdy jsou současné nástroje zisku politiky územního rozvoje široce využívány a všemi přijímány, zejména v rámci londýnských městských částí. Rady jsou vyškoleny a vybaveny k tomu, aby využívaly § 106 a CIL k dosažení souladu s politikou rozvoje pro důležité veřejné potřeby, jako je dostupné bydlení. Nejenže existuje nejistota ohledně zavádění nového poplatku, který by nahradil stávající fungující účinné nástroje politiky územního rozvoje, ale existují i nejasnosti týkající se rozdílu mezi přístupem založeným na hodnotě výstavby a přístupem založeným na jednotce/metru čtverečním výstavby. Oba přístupy jsou založeny na rozdílu mezi ziskem developera a poplatky za výstavbu radě, proto může být zavádění nových pravidel politiky územního rozvoje nadbytečné. Z toho vyplývá všeobecná obava ohledně provádění hodnocení a administrativních změn, vzhledem k tomu, že politika se snaží dosáhnout stejného cíle.

Tyto obavy však mohou být vyřešeny – v současné době probíhá připomínkové řízení k poplatku na rozvoj infrastruktury, přičemž místní samosprávy vyjadřují národní vládě jak svou podporu, tak i obavy ohledně zavádění této politiky. Za současného stavu nebyly obavy ani kritika dostatečně zohledněny ve změnách návrhu zákona. Očekává se však, že otázky týkající se správy IL, jako jsou podrobnosti předběžného hodnocení, prahové hodnoty pro poměr mezi službami a mírou zadlužení a povolená míra místní flexibility týkající se IL, budou zodpovězeny v pozdější fázi.

Stav reformy plánování Spojeného království

Reforma plánování „jednou za generaci“, známá jako Plánování budoucnosti (*Planning for the Future*), prošla od svého počátku v srpnu 2020 několika iteracemi.

Otřesy ohledně reformy plánování začaly v červnu 2020, kdy tehdejší premiér Boris Johnson komentoval zpoždění výstavby domů a tvrdil, že „*Británie bude stavět lépe a zeleněji, ale také bude stavět rychleji*“ [Planning for the Future, 2020]. Následně byla zveřejněna Bílá kniha Plánování budoucnosti (*white paper Planning for the Future*). Ta podporovala včasné konzultace s místními komunitami, ochranu zeleně, domy připravené na „nulový uhlík“, rychlejší výstavbu bydlení a vytvoření jasnějšího systému plánování založeného na pravidlech pro urychlení rozvoje [ibid.]. Ministerstvo bydlení si kladlo za cíl upřednostňovat kvalitu, design a životní prostředí v kontextu hospodářské obnovy po pandemii. Navrhované reformy se setkaly se smíšenými reakcemi, s podporou ze strany stavebního průmyslu a kritikou zúčastněných stran v oblasti plánování a ochrany kulturních a přírodních hodnot [ibid.].

Po zveřejnění Bílé knihy zahájila národní vláda konzultaci o současném systému plánování. Konzultace se zaměřila na získávání zpětné vazby o poskytování prvního bydlení, příspěvcích developerů a výpočtu bytové potřeby a byla ukončena v říjnu 2020. V reakci na konzultaci národní vláda v prosinci 2020 upravila Bílou knihu, včetně revize výpočtu bytové potřeby.

Následně v únoru 2021 byla zveřejněna Bílá kniha *Leveling Up (Levelling Up white paper)*, která obsahovala značný počet návrhů souvisejících s plánováním. Dokument podporoval IL, zdůrazňoval rozvoj na brownfieldech a kvalitní návrh, ale bagatelizoval schopnost veřejnosti hodnotit kvality rozvojových projektů – což bylo v rozporu s předchozími premisami. Podobně Bílá kniha odstranila jakoukoli zmínku o návrzích zón stanovených v původní reformě plánování ve prospěch zachování systému řízeného plánem.

Dokument byl těsně následován návrhem zákona o vyrovnání a regeneraci (*Leveling Up and Regeneration Bill*), který obsahoval směs méně kontroverzních politik zavedených předchozími Bílými knihami. Návrh zákona se mimo jiné týkal národních cílů v oblasti bydlení, rozvoje brownfieldů, navrhovaného IL a dalších témat souvisejících s územním rozvojem.

Od léta 2023 prošel návrh zákona o vyrovnání a regeneraci Dolní sněmovnou a v současné době je ve fázi zpráv ve Sněmovně lordů [Levelling-up and Regeneration Bill, 2021]. Pokud zákon schválí Sněmovna lordů, vstoupí do závěrečných fází zvážení dodatků a poté bude zaslán úřadujícímu panovníkovi ke královskému souhlasu. Mezitím pokračují konzultace k reformě plánování a začínají počáteční fáze konzultace NPPF.

Podobně jako politické otřesy, kterým v posledních letech čelila vláda Spojeného království, byly plánovací reformy podrobeny neustálým disputacím a byly opakovaně přehodnocovány. Zřejmá potřeba, aby města a obce byly obyvatelné, však zůstává v celém tomto procesu červenou nití.

Vytváření míst vhodných pro život

Jak ukazuje předchozí debata o podobě územního plánování, vytváření měst vhodných pro život je často provázáno výzvami, které politika územního plánování přináší, zejména pokud existuje více úrovní a stupňů legislativy. Vytváření měst vhodných pro život je především součástí politiky, ale také konkrétní výzvou.

Proto při vytváření Londýna vhodného pro život hrají zásadní roli § 106 a poplatky na rozvoj veřejné infrastruktury. Tyto nástroje politiky územního rozvoje poskytují plánovačům a místním zastupitelstvům postup, jak motivovat developery k naplňování potřeb zdravého životního prostředí. Spoluúčasť veřejného sektoru na plánovacím zhodnocení, využitá například na dostupné bydlení, zdravotnická a vzdělávací zařízení, komunitní centra, zelené plochy, biodiverzitu a stezky pro pěší i cyklisty, přispívá k lepší kvalitě urbánních prostor pro život.

Vzhledem k tomu, že v souvislosti se zavedením IL dochází k revizi § 106 a CIL, je nyní více než kdy jindy důležité pochopit závažnost a význam této politiky při vytváření podmínek pro život všech. V tomto článku tak činíme prostřednictvím syntézy cílů a kritiky IL v porovnání se stávající politikou zpoplatnění plánovacího zhodnocení.

Je možno shrnout, že § 106 a CIL vyžadují, aby developery výměnou za vydání územního rozhodnutí přispívali na zajištění veřejně prospěšných zařízení a rozvoj infrastruktury. Tento proces vyžaduje vyjednávání a vysokou míru místního dohledu. Reformy politiky územního rozvoje zavedené v roce 2020 spojují § 106 a CIL do jednoho poplatku známého jako IL. Cílem této změny politiky je zefektivnit proces územního plánování a učinit proces výstavby pro developery finančně únosnějším tím, že finanční riziko bude přeneseno na místní samosprávu. Jak je podrobně uvedeno výše, existuje několik kritických připomínek a obav týkajících se časového pořadí a provádění politiky IL v porovnání s účinnou aplikací § 106 a CIL. Jak ukazuje tento článek, zejména ve Velké Británii musí místní, popřípadě regionální a národní, orgány územního plánování vyjednávat o protichůdných cílech a metodách politiky územního plánování, aby vytvořily města vhodná pro život.

Do budoucna budou lidé jako tvůrci svého životního prostředí zodpovědní za účinné a životaschopné politiky územního rozvoje, které vedou k vytváření jak zdravého prostředí míst, tak měst vhodných k životu. Proces směřující k vytváření měst vhodným pro život má nesmírný význam, protože zvyšuje kvalitu života, stimuluje hospodářský růst, podporuje udržitelnost životního prostředí, podporuje sociální začlenění, upřednostňuje zdraví a pohodu a kultivuje kulturní život. Zaměřením se na tyto aspekty mohou města vytvořit harmonické, prosperující prostředí, které uspokojí potřeby a očekávání svých obyvatel.

Zejména v době očekávaného rozmachu měst v příštích 30 letech je nesmírně důležité, jakým způsobem nastavíme politiku územního rozvoje a jak budeme plánovat a společně rozhodovat o tom, jak zajistit a rozvíjet místa vhodná pro život ve Velké Británii i mimo ni.

Použité zdroje

- Barton, Cassie, et al. "Planning for the Future: Planning Policy Changes in England in 2020 and Future Reforms." *Commonslibrary.parliament.uk*, 10 Oct. 2020, commonslibrary.parliament.uk/research-briefings/cbp-8981/. Accessed 6 June 2023.
- Barton, Cassie, and Gabrielle Garton Grimwood. "What next for Planning in England? The National Planning Policy Framework." *Commonslibrary.parliament.uk*, 13 Apr. 2021, commonslibrary.parliament.uk/research-briefings/cbp-8260/. Accessed 6 June 2023.
- Breach, Anthony. "Planning Reform: How Does Zoning Work in Other Countries?" *Centre for Cities*, Centre for Cities, 29 July 2020, www.centreforcities.org/blog/planning-reform-how-does-zoning-work-in-other-countries/. Accessed 6 June 2023.
- Cities Alliance. "LIVEABLE CITIES the BENEFITS of URBAN ENVIRONMENTAL PLANNING." United Nations Environment Programme (UNEP), 2007.
- HM Treasury. "National Infrastructure Strategy." *GOV.UK*, Crown, 25 Nov. 2020, www.gov.uk/government/publications/national-infrastructure-strategy.
- legislation.gov.uk. "Town and Country Planning Act 1990." *Legislation.gov.uk*, UK Parliament, 2010, www.legislation.gov.uk/ukpga/1990/8/section/106.
- London City Hall. "Energy Planning Guidance | London City Hall." *Www.london.gov.uk*, Crown, 15 Winter 2022, www.london.gov.uk/programmes-strategies/planning/planning-applications-and-decisions/pre-planning-application-meeting-service/energy-planning-guidance.
- Mark, Joshua. "Uruk." *World History Encyclopedia*, World History Encyclopedia, 28 Apr. 2011, www.worldhistory.org/uruk/. Accessed 6 June 2023.
- Mayor of London. "Circular Economy Statement Guidance." GLA, Crown, Sept. 2020, www.london.gov.uk/publications/circular-economy-statement-guidance. Accessed 12 June 2023.
- Mayor of London. "Culture Strategy for London | London City Hall." *Www.london.gov.uk*, Greater London Authority, Dec. 2018, www.london.gov.uk/take-part/culture-strategy-london.
- . "The London Plan | LGOV." *Www.london.gov.uk*, Greater London Authority, 2021, www.london.gov.uk/programmes-strategies/planning/london-plan. Accessed 6 June 2023.
- . "Urban Greening Factor (UGF) Guidance | London City Hall." *Www.london.gov.uk*, Greater London Authority, 2 Feb. 2023, www.london.gov.uk/programmes-strategies/planning/implementing-london-plan/london-plan-guidance/urban-greening-factor-ugf-guidance#what-is-the-ugf-london-plan-guidance-143895-title. Accessed 6 June 2023.
- . "Whole Life-Cycle Carbon Assessments Guidance | London City Hall." *Www.london.gov.uk*, Crown, Mar. 2022, www.london.gov.uk/programmes-strategies/planning/implementing-london-plan/london-plan-guidance/whole-life-cycle-carbon-assessments-guidance#:~:text=Whole%20Life%20Cycle%20Carbon%20(WLC. Accessed 12 June 2023.
- Ministry of Housing, Communities & Local Government. "Community Infrastructure Levy." *GOV.UK*, Crown, 4 Jan. 2023, https://www.gov.uk/guidance/community-infrastructure-levy#:~:text=The%20Community%20Infrastructure%20Levy%20

- . "National Design Guide." *GOV.UK*, Crown, 1 Oct. 2019, www.gov.uk/government/publications/national-design-guide.
- . "National Planning Policy Framework." *GOV.UK*, Crown, 20 July 2021, www.gov.uk/government/publications/national-planning-policy-framework--2. Accessed 6 June 2023.
- . "Planning Obligations." *GOV.UK*, Crown, 18 May 2016, www.gov.uk/guidance/planning-obligations.
- Nations, United. "Around 2.5 Billion More People Will Be Living in Cities by 2050, Projects New UN Report." *United Nations*, United Nations, 16 May 2018, www.un.org/en/desa/around-25-billion-more-people-will-be-living-cities-2050-projects-new-un-report#:~:text=By%202050%2C%20two%20out%20of. Accessed 6 June 2023.
- Planning Advisory Services. "Archived - S106 Obligations Overview." *Www.local.gov.uk*, Local Government Association, www.local.gov.uk/pas/topics/delivery/delivery-archive/developer-contributions-cil-s106-archived-pages/archived-s106. Accessed 2023.
- Planning Inspectorate. "Guide to Taking Part in Planning and Listed Building Consent Appeals Proceeding by an Inquiry." *GOV.UK*, Crown, 26 Summer 2023, www.gov.uk/government/publications/planning-appeals-dealt-with-by-an-inquiry-taking-part/guide-to-taking-part-in-planning-and-listed-building-consent-appeals-proceeding-by-an-inquiry. Accessed 12 June 2023.
- Planning Inspectorate. "Local Plans." *GOV.UK*, Crown, 1 Jan. 2012, www.gov.uk/guidance/local-plans. Accessed 6 June 2023.
- Whitehead, Christine. "Changes to the Current Planning System: Some Key Findings from LSE London First Roundtable." *LSE London*, LSE, 14 Oct. 2020, blogs.lse.ac.uk/lse-london/changes-to-the-current-planning-system-some-key-findings-from-lse-london-first-roundtable/. Accessed 6 June 2023.

Savannah Willits, MSC
PLP LABS

Překlad: Zdeňka Schormová
Odborná korektura: Karel Maier