



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Informace k vybraným ustanovením nového stavebního zákona

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

Ing. Roman Vodný, Ph.D.

ředitel odboru územního plánování

Veřejná infrastruktura, veřejně prospěšné stavby a opatření





Veřejná infrastruktura, VPS a VPO

- Veřejná infrastruktura:
 - veřejná dopravní infrastruktura
 - veřejná technická infrastruktura
 - **zelená infrastruktura**
 - občanské vybavení
 - veřejná prostranství
- Síť technické infrastruktury
- VPS a VPO



Zelená infrastruktura

- Zelená infrastruktura, kterou je plánovaný, převážně spojitý systém ploch a jiných prvků vegetačních, vodních a pro hospodaření s vodou, přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují nebo významně podporují plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí; **součástí zelené infrastruktury je také územní systém ekologické stability krajiny**
- Zavedení pojmu i do obsahu ÚP a RP



Účely vyvlastnění

Práva k pozemkům a stavbám lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny v územně plánovací dokumentaci a jde-li o

- a) uskutečnění veřejně prospěšné stavby,
- b) uskutečnění veřejně prospěšného opatření,
- c) realizaci stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, nebo
- d) asanaci území.

Pořizovatelská činnost, zástupce pořizovatele

A large, light blue, stylized graphic of a globe is positioned in the background. The globe is composed of several curved, overlapping bands. On the left side, there are three white five-pointed stars of varying sizes. On the right side, there are three white leaf-like shapes, each with a central vein, arranged vertically.



Pořizovatelská činnost

- Určení pořizovatele a výkon jeho funkce prostřednictvím
 - státního úředníka
 - úředníka územně samosprávného celku
 - osoby splňující kvalifikační požadavky („zástupce pořizovatele“)
- Výkon územně plánovací činnosti osobami podle odstavce 2 a činnost projektanta jsou vzájemně neslučitelné.



Obecní úřad jako pořizovatel

- OÚ může vykonávat **následující činnosti** (§ 26):
 - pořízení ÚP a RP
 - pořizovat ÚS
 - vkládat data do NGÚP
- zajistí-li tento výkon **prostřednictvím osoby, která splňuje kvalifikační požadavky**, což **potvrzuje krajský úřad**
- žádost KÚ přezkoumá do 30 dnů a vydá OÚ potvrzení, nebo sdělí, že potvrzení vydat nelze [rozsah výkonu]
- potvrzení zašle i NSÚ, který na jeho základě umožní vstup do NGÚP



Překážky výkonu ÚPČ obecním úřadem

- Jedná se o situaci, kdy **v průběhu pořizování ÚPD nebo ÚS nemůže OÚ nadále zajistit tento výkon** kvalifikovanou osobou, v tom případě:
 - pořizování neprodleně přeruší
 - toto sdělí KÚ a NSÚ; KÚ zruší potvrzení
 - OÚ současně sdělí, jak bude dále postupovat (ukončí pořizování, požádá úřad územního plánování, učiní kroky k nápravě)



Určený zastupitel

- Obdoba současné právní úpravy
- Vztah pořizovatele a určeného zastupitele
- Určený zastupitel i u územní studie

Zastupitelstvo obce, pro kterou pořizuje územní studii úřad územního plánování [kterých se to týká?], může určit člena zastupitelstva nebo osobu uvedenou v § 46 odst. 2 [pořizovatel], která při pořizování územní studie spolupracuje s pořizovatelem; ustanovení o určeném zastupiteli se uplatní přiměřeně.



Zástupce pořizovatele


- Alternativa **současného § 6 odst. 2** (tzv. „létající pořizovatel“)
- Nutno **požádat o oprávnění**, které **uděluje NSÚ**:
 - požadavky (§ 50 odst. 1 a § 51)
 - obsah žádosti (§ 52)
 - udělení a zánik oprávnění (§ 53)
- Oprávnění **platí 5 let** a lze jej prodloužit opakovaně vždy na žádost
- **Seznam vede NSÚ a zveřejňuje na NGÚP**
- Působnost je na území celé ČR



Přechodné ustanovení

- pokud byl zahájen postup podle § 6 odst. 2 (létaající pořizovatel), pohlíží se na tuto osobu jako na zástupce pořizovatele a to do **doby vydání této územně plánovací dokumentace**
- k územní studii a vymezení zastavěného území bude nezbytné výkladem dovodit obdobně

K vybraným ustanovením u nástrojů územního plánování





Územní studie

- účel a obsah jako v současném zákoně
- podklad pro
 - rozhodování v území (musí být v souladu s ÚPD) **nebo pokud není ÚPD k dispozici**
 - pořizování ÚPD (soulad s nadřazenou ÚPD)
- územní studie
 - ÚS, která je podmínkou pro rozhodování uloženou územním plánem **musí být předložena zastupitelstvu obce k projednání**
 - Zastupitelstvo má na projednání **lhůtu 60 dnů**, poté se má zato, že s návrhem souhlasí
- prověření aktuálnosti (8 let)



Územně plánovací dokumentace

- Hierarchie:
 - stát: **územní rozvojový plán**
 - kraj: **zásady územního rozvoje**
 - obec: **územní plán + regulační plán**
- Forma vydávání: **upravené OOP**, vydání v samostatné působnosti (vláda, zastupitelstvo)
- Podrobné obsahy v přílohách č. 5 až 8



Lhůty pro pořizovatele i pro zastupitelstvo

- Pozměňovací návrh v PS PČR
- Většina kroků při pořizování **obsahuje konkrétní lhůty** (kalendářní dny!)
- Některé lhůty jsou ve vzájemném konfliktu, některé jsou prakticky nereálné
- U některých lhůt není zřejmé, od jakého kroku se odvíjí
- Všechny lhůty jsou pořádkové



Připomínky

- k návrhům ÚPD lze uplatnit pouze **připomínky, nikoliv námitky**
- každý může uplatnit připomínku písemně **do 15 dnů** od konání VP
- v případě variant řešení připomínky ke každé variantě samostatně



Informování zastupitelstva

- určený zastupitel **může předložit zastupitelstvu**
 - návrh výběru nejvhodnější varianty
 - návrh vyhodnocení připomínek
- zastupitelstvo návrhy projedná do 60 dnů od předložení, jinak se má zato, že souhlasí
- pokud nesouhlasí, vrátí je určenému zastupiteli se svými pokyny
- určený zastupitel předá pokyny pořizovateli a spolu ve lhůtě 60 dnů zajistí úpravu návrhu



Zrušení ÚPD

- 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 pořizovatele do 7 dnů po nabytí účinnosti zrušení RP v NGÚP
 - oznámit zrušení RP
 - vypustit zrušení RP



Následky zrušení ÚPD

- při zrušení ÚPD nebo její části schvalující orgán rozhodne o:
 - pokračování pořizování ÚPD (navazuje se na poslední krok, který nebyl zrušením dotčen)
 - pořízení nové ÚPD nebo její změny
 - zastavení pořizování v případě RP nebo změny ÚPD
- při zrušení změny ÚPD platí ÚPD ve znění před touto změnou
- **povinnost obce nebo kraje zaslat NSÚ zrušující rozsudky, NSÚ je zveřejní v NGÚP**



Zastavěné území

- územním plánem
- samostatným postupem **z moci úřední**
 - obdoba současné úpravy
 - podrobnější obsahové náležitosti
 - standard
 - vydání (úřad územního plánování)
 - vyhodnocení a změna
- nezastavěné území



Zastavěné území

- pořizovatel zajistí pořízení bezodkladně, *nejpozději do 3 měsíců ode dne, kdy nastane skutečnost, že neexistuje územní plán zpracování návrhu*
- *a současně v téže lhůtě i jeho vydání formou opatření obecné povahy (?)*



Zastavěné území

- k připomínkám, kterými je požadována úprava zastavěného území na základě skutečností, které nastaly po datu, k němuž je zastavěné území vymezeno, se nepřihlíží
- vyhodnocení do 8 let od vydání a případně změna



Nezastavěné území

- obdoba dnešního § 18 odst. 5
- vypouští se „jiná opatření“
- lze vyloučit v ÚPD jmenovitě, není nutno podmiňovat veřejným zájmem



Činnosti ve výstavbě

- vybranými činnostmi jsou mj. zpracování územně plánovací dokumentace a územní studie
- územně plánovací dokumentace a územní studie musí být zpracována projektantem



Národní geoportál územního plánování

- evidování údajů o stavbách a pozemcích důležitých pro bezpečnost a obranu státu v NGÚP
- NGÚP jako agendový informační systém
- povinnost orgánů územního plánování evidovat v NGÚP jednotlivé úkony a vkládat do něj veškeré písemnosti



Přestupky

- vlastník TI nebo DI – poskytnutí údajů o území → pokuta do 400 000 Kč
- FO jako projektant ÚPD v případě, že nezpracuje vybrané části ÚPD v jednotném standardu → pokuta do 400 000 Kč.
- Přestupky projednává krajský stavební úřad

☒ § 302 odst. 4 a 7

☒ § 303 odst. 4

☒ § 304 odst. 1



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Přechodná ustanovení

§ 316 až § 328



Obecná

- výjimka z kvalifikačních požadavků
- postup při konsolidaci seznamu oprávněných investorů



Územně plánovací podklady

- ÚAP a ÚS pořízení podle stávajícího SZ se považují za ÚAP a ÚS podle tohoto zákona
- vymezená území podle § 175
- **ruší se urbanistické studie, územní generely a územní prognózy** (NSÚ/ÚÚR je vypustí do 3 měsíců od nabytí účinnosti SZ z evidence)
- první **prověření aktuálnosti ÚS je do 4 let** od nabytí účinnosti SZ



PÚR a Politika architektury

- **PÚR pozbude platnosti vydáním ÚRP nebo první jeho změny podle tohoto zákona;** do té doby je PÚR závazná pro pořizování i rozhodování
- bude-li pořizována aktualizace PÚR, pořizování se ukončí a vládě se předloží informace o ukončení
- Politika architektury schválená před nabytím účinnosti se považuje za Politiku architektury podle tohoto zákona



Územní rozvojový plán

- obdobná ustanovení jako v přechodných ustanoveních k zákonu č. 403/2020 Sb.
- ÚRP vydaný podle dosavadních právních předpisů se považuje za ÚRP podle tohoto zákona
- Účinné již k 30. červenci 2021



Zásady územního rozvoje

- ZÚR vydané podle dosavadních právních předpisů se považují za ZÚR podle tohoto zákona; při nejbližší změně zahájené pod dni nabytí účinnosti tohoto zákona se uvedou do souladu s tímto zákonem



Územní plán a regulační plán

- obdoba předešlých ustanovení
- RPŽ se považují za RP podle tohoto zákona, po celou dobu jeho platnosti, **nejdéle však do 31. 12. 2025**



ÚPD podle zákona č. 50/1976 Sb.

- ÚPD schválená před 1. 1. 2007 platí až do **31. 12. 2025-2028**
 - ~~nelze u nich pořizovat nové změny~~; změny pořizované se dokončí podle dosavadních předpisů
 - lze u nich pořizovat změny, které musí být vydány nejpozději do 31. 12. 2028
 - ~~nelze je upravit a znovu projednat~~ (tzv. překlopení) podle § 188 SZ; ~~probíhající překlopení se dokončí pouze v případě, že bylo zahájeno SJ, jinak se ukončí~~
 - zastupitelstvo může „staré“ ÚP zrušit obdobně jako se ruší RP
 - ustanovení nabývá účinnosti dnem následujícím po vyhlášení zákona s výjimkou ustanovení o rušení „starých“ ÚP



Pořizování ÚPD

- Zahájeno projednání **zprávy o uplatňování** → dokončí se její projednání podle dosavadních předpisů a naváže se podle nového SZ
- Zahájeno projednání **zadání** → dokončí se podle dosavadních a naváže se podle nového SZ
- Obsah změny se považuje za zadání změny
- Bylo-li zahájeno zpracování návrhu ÚPD bez standardu, dokončí se bez standardu.



Pořizování ÚPD

- Bylo-li zahájeno **projednání návrhu ÚRP nebo ZÚR** → dokončí se podle dosavadních předpisů
- Bylo-li zahájeno **zpracování návrhu ÚP, nebo jeho změny a RP nebo jeho změny** → dokončí se podle dosavadních právních předpisů
- **Námítky se považují za připomínky**



Nepoužití některých částí ÚPD

- *Části územně plánovací dokumentace vydané podle zákona č. 183/2006 Sb., které nemohou být podle tohoto zákona její součástí, se nepoužijí a při nejbližší změně musí být z této dokumentace vypuštěny;....*
- Účinnost k 30. 7. 2021
- Ustanovení je neaplikovatelné, dokud nenabude účinnosti zákon jako celek
- Jedná se o legislativní chybu vzniklou schvalováním pozměňovacích návrhů v PSP



Zastavěné území

- Úřad územního plánování vydá zastavěné území pro obec, která nemá ÚP nebo zastavěné území do **4 let** od nabytí účinnosti SZ
- Vymezení zastavěného území vyhodnotí pořizovatel **do 4 let** od nabytí účinnosti SZ
- **Zastavěné území v ÚP** se při nejbližší změně zahájené po nabytí účinnosti vyhodnotí a případně upraví podle tohoto zákona



Zastavěné území

- při pozbytí účinnosti ÚPD (1976) považuje se současně zastavěné území nebo zastavěné území za vymezení zastavěné území; pořizovatel do 3 měsíců od této skutečnosti vyhodnotí jeho aktuálnost a případně jej aktualizuje
- pokud dojde ke zrušení ÚPD (1976) zastupitelstvem, zahrnou se pozemky, které byly součástí zastavěného území do zastavěného území vymezeného podle tohoto zákona



Územní opatření

- účinnosti pozbývají (k 30. 7. 2021) stavební uzávěry **vyhlášené podle zákona č. 50/1976 Sb. z důvodu zamezení ztížení nebo znemožnění budoucího využití území**
- nutnost **prověřit existující stavební uzávěry do 1 roku po nabytí účinnosti zákona** (informace se vloží do NGÚP)
- výjimku bude udělovat úřad územního plánování
- je-li ÚO v procesu pořizování, dokončí se podle dosavadních předpisů



Úprava vztahů v území

- plánovací smlouvy podle stávajícího SZ se posuzují podle dosavadních právních předpisů
- **předkupní právo** – zaniká nahrazením VPS nebo VPO pro vyvlastnění, **nejpozději však do 4 let od nabytí účinnosti tohoto zákona**; výmaz po zániku **zajistí osoba oprávněná** z předkupního práva
- dohody o parcelaci zůstávají v platnosti



Přílohy

1. Drobné stavby
2. Jednoduché stavby
3. Vyhrazené stavby
4. Obsah a struktura VVURÚ a VVŽP
5. Obsah a struktura územního rozvojového plánu
6. Obsah a struktura zásad územního rozvoje
7. Obsah a struktura územního plánu
8. Obsah a struktura regulačního plánu
9. Základní obsahové náležitosti jednotného standardu



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Děkuji za pozornost