



## Návrh legislativních změn v rámci reformy v oblasti územního plánování

Deliverable 2.2.

Evropská komise – DG REFORM &  
Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky



Tento dokument byl vypracován za spolupráce společností Deloitte Real Estate Advisory a Deloitte Legal Czech Republic v rámci projektu pod názvem *Analýza, návrhy a legislativní návrh pro reformu stavebního zákona v oblasti územního plánování* („**Projekt**“). Projekt je zpracováván pod vedením Ondřeje Zabloudila a příspěvky do dokumentu poskytli Lukáš Makovský, Jakub Leško a Vojtěch Kania (odborná část územního plánování) a Zdeněk Horáček, Kryštof Dosoudil a Jan Fišer (právní část). Dozor nad zpracováním Projektu poskytl Miroslav Linhart (partner oddělení Deloitte Real Estate Advisory) a Martin Bohuslav (řídící partner ve společnosti Deloitte Legal). Koordinaci projektu podpořili Jan Sedliačik (Deloitte CZ) a Benoît Vandresse (Deloitte BE). Odborné konzultace pro územní plánování poskytli Michal Kohout a Filip Tittl (UNIT architekti).

Rádi bychom poděkovali zástupcům DG REFORM Evropské komise, Mileně Raykovské a Emilii Gargallo a zástupcům Ministerstva pro místní rozvoj České republiky („**Ministerstvo**“), Romanu Vodnému a Josefovi Morkusovi, za koordinaci projektu a za jejich cenné připomínky a podněty a zástupcům DG REGIO Evropské komise a DG pro životní prostředí za vyjádření a komentáře v předchozích fázích Projektu.

Tento dokument navazuje na analytický report a návrh reformy územního plánování a je nezbytné k němu přistupovat pouze v jejich rámci. V obou těchto dokumentech byly identifikovány problémy územního plánování v České republice za využití odborné literatury a dostupných dat, byla provedena komparace se systémy územního plánování ve vybraných státech a následně byly vybrány hlavní věcné aspekty systému, které je vhodné v České republice reformovat. K identifikaci těchto aspektů významně přispěly také dva workshopy za účasti významných stakeholderů, kteří se podílí nebo se zabývají územním plánováním v České republice. Z uvedených dokumentů a workshopů vyplynulo, že vybrané problémy stávajícího systému územního plánování vyžadují hlubší reformu, která přesahuje rozsah tohoto Projektu, a předpokládáme její postupnou implementaci v průběhu delšího časového horizontu. Celkový návrh reformy je obsažen v návrhu reformy územního plánování („Spatial planning reform proposal“). Tento dokument pak zasazuje vybrané aspekty do právního kontextu v České republice.

Pro implementaci návrhu reformy byly zvažovány dvě varianty, a to návrh novelizace stávajícího zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a návrh úpravy návrhu nového stavebního zákona. S ohledem na započatý legislativní proces byla po dohodě s Ministerstvem navrhovaná reforma zpracována v rámci znění nového stavebního zákona ve verzi sněmovního tisku č. 1008 („**Návrh**“), které bylo dne 5. listopadu 2020 schváleno v prvním čtení v Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky.

Navrhované změny byly rozděleny do dvou kategorií. Jako „okamžité“ byly označeny změny, které jsou implementovatelné v rámci návrhu nového stavebního zákona, aniž by zasahovaly do koncepce návrhu, popř. které je možné zpracovat již do stávajících právních předpisů. Jako změny „koncepční“ jsou pak označeny změny, které vyžadují rozsáhlejší zásah do textu návrhu, popř. do více dalších právních předpisů. Právě další právní předpisy byly zmíněny tam, kde je nezbytné jejich úprava či nové přijetí tak, aby navrhovaná změna byla funkčně promítnuta do právního řádu. Nedílnou součástí tohoto dokumentu je pak samotný text návrhu nového stavebního zákona s promítnutými návrhy změn.



| Cíl změny   | Okamžitá/koncepční změna | § SZ, dotčené předpisy  | Implementace a text změny  |
|---|--------------------------|---|--|
| <b>Koordinující strategické plány vymezující veřejný zájem:</b> |                          |   |  |
| 1. Stanovení rozvojových priorit                                | Koncepční                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• § 38, § 12 Návrhu</li> <li>• Zákon č. 248/2000 Sb.:<br/>Vedle existující strategie regionálního rozvoje nezbytné zdefinovat strategický plán obce včetně návaznosti v dalších ustanoveních zákona</li> </ul> | <p>§ 38 odst. 2: "Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje. <b>Správní orgány vycházejí při výkonu svých činností zejména ze strategie regionálního rozvoje na celostátní úrovni a ze strategických plánů na úrovni krajů a obcí."</b></p> <p>(pozn. navrhovaná úprava je zapracována do textu ustanovení § 38 odst. 2 Návrhu pro případ, že by nebyl akceptován komplexní návrh změny ustanovení § 38 níže.)</p> <p>§ 12 písm. v):</p> <p><b>„strategickým plánem se pro</b></p> <p><b>1. území kraje rozumí strategie územního obvodu kraje,</b></p> <p><b>2. území obce rozumí strategický plán obce.<sup>1</sup>“</b></p> |

|   |                         |  |   |
|---|-------------------------|--|---|
|   |                         |  | <p><sup>1</sup> Zákon č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje, ve znění pozdějších předpisů.</p>  |
| <p><b>2. Definování veřejných zájmů v rámci cílů a úkolů územního plánování</b></p> | <p><b>Koncepční</b></p> | <p><b>§ 38, § 39 písm. r) Návrhu</b></p> | <p>§ 38:</p> <p><del>„(1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.</del></p> <p><b>Cílem územního plánování je nalézat mezi všemi dotčenými subjekty shodu pro využívání území státu a územních samosprávných celků tak, aby byly naplňovány cíle rozvoje stanovené v jejich strategických dokumentech.</b></p> <p><del>(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje. Při územním plánování vychází orgány zejména ze strategie regionálního rozvoje na celostátní úrovni a ze strategických plánů na úrovni krajů a obcí.</del></p> <p><b>Cílem územního plánování je dosažení udržitelného rozvoje spočívajícího ve vyváženém zájmu na příznivém životním prostředí, hospodářském a kulturním rozvoji a soudržnosti společenství obyvatel daného území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.</b></p> |



|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  |  |  | <p>(3) <del>Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel. Cílem územního plánování je uspořádání zájmů v území tak, aby byly respektovány zároveň zájmy všech úrovní samospráv a aby zájmy nižších územních samosprávných celků nepřiměřeně nenarušovaly zájmy vyšších územních samosprávných celků a rovněž aby zájmy vyšších územních samosprávných celků nepřiměřeně neomezovaly zájmy celků nižších.</del></p> <p>(4) <del>Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území. Cílem územního plánování je nalézání takové formy územního rozvoje, která bude přinášet největší prospěch společenství samosprávného celku. Žádnému vlastníkovi nemovité věci v dotčeném území by vlivem přijetím územně plánovací činnosti neměla vzniknout nepřiměřená újma na jeho právech bez kompenzace, stejně jako by žádnému vlastníkovi nemovité věci v dotčeném území neměl být bez kompenzace majetek vlivem územně plánovací činnosti nepřiměřeně zhodnocen.</del></p> <p>(5) <del>Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy</del></p> |
|--|--|--|---|



|  |                         |  |   |
|--|-------------------------|--|---|
|  |                         |  | <p>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. <b>Cíle územního plánování jsou naplňovány nalezením takových forem a kombinací plánovacích dokumentů, regulativů, poplatků a pobídek, které budou nejúčelnějším způsobem dosahovat cílů rozvoje území stanovených ve strategických dokumentech.</b>"</p> <p>§ 39 písm. r):</p> <p><b>„koordinovat veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizovat ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.“</b></p>                                 |
| <p><b>3. Strategické a územně plánovací dokumenty jsou závaznými dokumenty pro navazující veřejné politiky a plány</b></p> | <p><b>Koncepční</b></p> | <p><b>§ 74 odst. 1, § 77 odst. 1, § 80 odst. 1</b></p> <p><b>Další předpisy – předpokládá se výslovné vyjádření povinnosti zohlednění strategických dokumentů v dalších politikách a plánech dle složkových předpisů, např.:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Plánů povodí dle § 24 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách</b></li> <li>• <b>plány odpadového hospodářství dle § 41 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech</b></li> <li>• <b>aj.</b></li> </ul> | <p>§ 74 odst. 1: „Územní rozvojový plán rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v celostátních souvislostech a stanovuje strategické záměry státu v oblasti rozvoje a ochrany hodnot jeho území, zohledňuje požadavky <b>vyplývající ze strategie regionálního rozvoje a z dalších strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.</b>“</p> <p>§ 77 odst. 1: „Zásady územního rozvoje jsou základním koncepčním dokumentem kraje k usměrňování jeho územního rozvoje a ochrany hodnot jeho území <b>a zohledňují požadavky vyplývající ze strategického plánu.</b>“</p> <p>§ 80 odst. 1: „Územní plán je základním koncepčním dokumentem obce k usměrňování územního rozvoje a ochrany hodnot jejího území</p> |



|  |           |  |   |
|--|-----------|--|---|
|  |           | Předpokládá se zároveň ustanovení, že strategické a územně plánovací dokumenty závazným podkladem pro výkon veřejné správy na úseku příslušných složkových předpisů.                   | <i>a zohledňuje požadavky vyplývající ze strategického plánu."</i>  |
| 4. Podle principu subsidiarity plánování předmětů ve vlastní kompetenci a respektování plánů ostatních úrovní samosprávy   | Okamžitá  | § 72 odst. 2 Návrhu<br><br>Prováděcí předpisy – možno zpracovat do současné vyhlášky č. 501/2006 Sb., budou přiřazeny konkrétní záležitosti, které přísluší té které úrovni plánování. | § 72 odst. 2: „Územně plánovací dokumentace nesmí obsahovat podrobnosti, které náležejí svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci nebo rozhodnutí. <b>Územně plánovací dokumentace zároveň dbá na dodržování principu subsidiarity a upravuje pouze ty záležitosti, které svým významem přesahují zájmy navazující územně plánovací dokumentace.</b> ” |
| 5. Strategické dokumenty by měly obsahovat identifikaci problémů, stanovení cílů, způsob řešení veřejnou politikou, nároky na finance a další zdroje, implementaci a harmonogram | Koncepční | Zákon č. 248/2000 Sb. – předpokládá podrobnou specifikaci strategických plánů.   |   |
| <b>Ekonomické nástroje v územním plánování:</b>  |           |  |   |



|   |                           |   |  |
|---|---------------------------|---|--|
| 6. Zavedení nových měkkých ekonomických nástrojů pro směřování výstavby do vhodných území   | Nelegislativní, koncepční | Viz bod 27.   |  |
| 7. Daně z nemovitosti s důrazem na daň z pozemků pro efektivní využívání potenciálu pozemků | Okamžitá                  | Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí – předpokládá se zejména diferenciací sazby daně v rámci obcí a snaha o zdanění pozemků na základě jejich hodnoty   |  |
| 8. Poplatky za veřejné služby podle nákladů na jejich zajištění (tzv. „amenity fees“)       | Koncepční                 | Zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích – možnost vytvoření nového poplatku, který by měl být nezávislý na bydlišti a měl by se odvádět vlastníkem nemovitosti (nikoli jako součást daně z nemovitosti). |  |
| 9. Poplatky za negativní nebo pozitivní vliv na okolí projektu (tzv. „impact fees“)         | Koncepční                 | Viz bod 27.   |  |
| 10. Poplatky za změnu územního plánu podle změny hodnoty pozemků                            | Koncepční                 | Viz bod 27.   |  |
| 11. Propojení s dotacemi v oblasti  | Nelegislativní, koncepční | Informativní nástroje   | Předpokládá se zajištění v informativní rovině, s možným odkazem na aglomerační plány (viz bod 12. a následující). |





|   |                  |                        |   |
|---|------------------|------------------------|---|
| regionálního rozvoje  |                  |                        |   |
| <b>Nástroje podpory výstavby v atraktivních lokalitách:</b>   |                  |                        |   |
| <b>12. Ekonomické nástroje motivující atraktivní municipality s vysokou mírou regulace pro povolování nové výstavby</b> | <b>Koncepční</b> | <b>Nové ustanovení</b> | <p>Nové ustanovení (předpokládá se zařazení za stávající ustanovení § 86 Návrhu):</p> <p><b>(1) Aglomerační plán je zpracováván pro funkční území aglomerací jednotlivých obcí na základě vymezení v zásadách územního rozvoje nebo územním rozvojovém plánu v případě hlavního města Prahy.</b></p> <p><b>(2) Aglomerační plán zpracovává a schvaluje aglomerační rada, která se skládá ze zástupců obcí v dané aglomeraci.</b></p> <p><b>(3) Cílem aglomeračního plánu je zejména koordinovat rozvoj na území aglomerace spolu s veřejnými investicemi zejména do dopravní, technické a občanské infrastruktury nadmístního významu včetně koordinace možnosti financování těchto investic.</b></p> <p><b>(4) Aglomerační plán slouží pro prioritizaci investic na území aglomerace z aglomeračního rozpočtu nebo jiných zdrojů financování a je podkladem pro územní plány obcí na území aglomerace.</b></p> |



|  |                                  |  |  |
|--|----------------------------------|--|--|
|  |                                  |  | <p>(5) <b>Aglomerační plán bude sloužit jako jeden z podkladů pro rozhodování o podpoře projektů financovaných skrze národní dotační tituly nebo financovaných nebo spolufinancovaných z rozpočtu Evropské unie.</b></p> <p>(pozn. ke zvážení také varianta formy veřejnoprávní smlouvy)</p> |
| <b>13. Nástroj pro omezování fenoménu NIMBY</b>  | <b>Nelegislativní, koncepční</b> | <b>Viz bod 12 (motivaci financování z dotačních titulů), bod 14 (motivace většího podílu na výnosech z DPH), a bod 2 (zakotvení garance kompenzací do cílů územního plánování)</b> |  |
| <b>14. Možnost odvodu části DPH z nové výstavby do místních rozpočtů</b>   | <b>Koncepční</b>                 | <b>Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty – předpokládá se úprava rozpočtového určení daně z nové výstavby</b>  |  |
| <b>Propojení plánovacích dokumentů na krajské a státní úrovni:</b>   |                                  |  |  |
| <b>15. Zlepšení koordinace národní a regionální veřejné politiky v oblasti územního plánování a regionálního rozvoje</b> | <b>Koncepční</b>                 | <b>Viz dále v tomto oddílu</b>   |  |
| <b>16. Spojení Politiky územního rozvoje</b>   | <b>Koncepční</b>                 | <b>§ 74 odst. 1 Návrhu</b>   | <b>§ 74 odst. 1: „Územní rozvojový plán rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v celostátních</b>   |



|  |           |   |  |
|--|-----------|---|--|
| se strategií regionálního rozvoje  |           |   | souvislostech a stanovuje strategické záměry státu v oblasti rozvoje a ochrany hodnot jeho území, zohledňuje požadavky <b>vyplývající ze strategie regionálního rozvoje a z dalších strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.</b> " |
| 17. Propojení Zásad územního rozvoje se Strategií rozvoje územního obvodu kraje  | Koncepční | § 77 odst. 1 Návrhu<br><br>Cílem dlouhodobější reformy do budoucna je spojení strategické a územně plánovací dokumentace do jednoho dokumentu.          | § 77 odst. 1: „Zásady územního rozvoje jsou základním koncepčním dokumentem kraje k usměrňování jeho územního rozvoje a ochrany hodnot jeho území <b>a zohledňují požadavky vyplývající ze strategického plánu.</b> "  |
| 18. Oba dokumenty doplněné o územní průmět plánující infrastrukturu a další prvků národního a krajského významu, podle kterých je možné rozhodovat v území | Koncepční | Již zpracováno v § 74 odst. 2 písm. d) a e) Návrhu<br><br>§ 77 odst. 2 písm. d) a e) Návrhu<br><br>Současně průmět i do aglomeračních plánů dle bodu 12 | § 77 odst. 2 písm. d): <i>přebírají a, je-li to účelné, zpřesňují věcná řešení obsažená v územním rozvojovém plánu, zejména zastavitelné plochy a koridory <b>veřejné dopravní a technické infrastruktury</b> a územní systém ekologické stability nadregionálního významu</i>           |
| <b>Územní plány:</b>   |           |   |  |
| 19. Obecnější dokument stanovující základní pravidla pro rozvoj  | Koncepční | § 80, § 81, § 83 Návrhu   | §80:   |



|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p><del>„(1) Územní plán je základním koncepčním dokumentem obce k usměrňování územního rozvoje a ochrany hodnot jejího území.</del></p> <p><del>(2) Územní plán</del></p> <p><del>a) vymezí zastavěné území,</del></p> <p><del>b) stanoví základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřenou zejména v cílech zlepšování jeho dosavadního stavu a požadavcích na rozvoj a ochranu jeho hodnot,</del></p> <p><del>e) 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 a systému sídelní zeleně,</del></p> <p><del>d) stanoví koncepci veřejné infrastruktury, jejíž součástí je i stanovení podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití,</del></p> <p><del>e) stanoví koncepci uspořádání krajiny, jejíž součástí je i vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, vymezení a stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi a suchem, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin,</del></p> <p><del>f) 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</del></p> |
|--|--|---|



|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p><del>využití těchto ploch a podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu,</del></p> <p><del>g) vymezí veřejně prospěšně stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.</del></p> <p><del>(3) Územní plán přebírá věcná řešení zásad územního rozvoje, zejména plochy a koridory, a je-li to účelné, zpřesňuje je. Nezhlednily-li zásady územního rozvoje dosud věcná řešení obsažená v územním rozvojovém plánu, územní plán tato řešení přebírá a, je-li to účelné, zpřesňuje je.</del></p> <p><b>(1) Územní plán je základním koncepčním dokumentem obce k usměrňování územního rozvoje a ochrany hodnot jejího území a zohledňuje požadavky vyplývající ze strategického plánu.</b></p> <p><b>(2) Územní plán navrhuje využití území v měřítku celé obce, zejména s ohledem k celku. Územní plán není kromě specifických případů určen pro rozhodování v území.</b></p> <p><b>(3) Územní plán vždy vymezí zastavěné území, stabilizované území, rozvojové plochy a transformační plochy.</b></p> <p><b>(4) Územní plán přebírá věcná řešení zásad územního rozvoje, zejména plochy a koridory, a je-li to účelné, zpřesňuje je. Nezhlednily-li zásady územního rozvoje dosud věcná řešení obsažená v územním rozvojovém plánu, územní plán tato řešení přebírá a, je-li to účelné, zpřesňuje je.</b></p> <p><b>(5) Územní plán, je-li to účelné, může stanovit odlišně řešení obsažené</b></p> |
|--|--|---|



|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  |  |  | <p><i>v zásadách územního rozvoje, pokud tato odlišnost nenarušuje celkový smysl řešení obsaženého v zásadách územního rozvoje a pokud odlišné řešení nepřesahuje svým významem území obce. Podmínkou odlišného řešení obsaženého v zásadách územního rozvoje je vydání závazného stanoviska úřadu územního plánování příslušného kraje.</i></p> <p><i>(6) Zpracování územního plánu je koordinováno se zpracováním dalších nástrojů územního plánování, zejména územně diferencovanými poplatky a investičními pobídkami tak, aby bylo nejlépe dosahováno cílů územního rozvoje stanovených ve strategickém plánu.</i></p> <p><b>§81</b></p> <p><i>(1) Územní plán dle místních podmínek, účelnosti a s ohledem k požadavkům nadřazené územně plánovací dokumentace obvykle</i></p> <p><i>a) stanoví základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřenou zejména v cílech zlepšování jeho dosavadního stavu a požadavcích na rozvoj a ochranu jeho hodnot,</i></p> <p><i>b) 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“) a systém sídelní zeleně,</i></p> <p><i>c) stanoví koncepci veřejné infrastruktury, jejíž součástí je i</i></p> |
|--|--|--|---|



|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  |  |  | <p><b>stanovení podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití,</b></p> <p><b>d) stanoví koncepci uspořádání krajiny, jejíž součástí je i vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, vymezení a stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi a suchem, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin,</b></p> <p><b>e) 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,</b></p> <p><b>f) vymezí veřejně prospěšně stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.</b></p> <p><b>g) vymezí území, kde je rozhodování podmíněno pořízením podrobnější územně plánovací dokumentace. Podrobnější územně plánovací dokumentace je pořizována vždy pro rozvojová a transformační území.</b></p> |
|--|--|--|---|



|   |                         |   |  |
|---|-------------------------|---|--|
|   |                         |   | § 81-§ 82  |
| <p><b>20. Definice zastavitelného území, stabilizovaného území a území pro novou výstavbu včetně základních parametrů (kapacita, spoluúčast na nákladech na výstavbu)</b></p> | <p><b>Koncepční</b></p> | <p><b>Zastavitelná plocha již zpracována – viz § 12 písm. i) Návrhu</b></p> <p>Předpokládá se zpracování do současné vyhlášky č. 501/2006 Sb., popř. nového podzákoného předpisu, že:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pro stabilizovaná území se zpravidla nemusí pořizovat podrobnější územně plánovací dokumentace a rozhodování o umístění stavby se v nich řídí především obecnými pravidly stanovenými příslušnou územně plánovací dokumentací podle místního kontextu s ohledem k zachování a rozvoji hodnot daného místa.</li> <li>•</li> </ul> | <p>Nové ustanovení (předpokládáme vložení definice za ustanovení § 12 písm. l)</p> <p><i>„§§ stabilizovaným územím území zastavěné i nezastavěné, u kterého není předpokládána výrazná změna jeho charakteru, vystavěné struktury a funkčního využití,</i></p> |
| <p><b>21. Rozdělení území na části, kde se rozhoduje o umístění stavby podle kontextu a parametrů daných</b></p>  | <p><b>Koncepční</b></p> | <p><b>Předpokládá se vložení nového ustanovení mezi stávající mezi stávající § 83 a § 84 Návrhu</b></p>   | <p>Nové ustanovení:</p> <p><i>„(1) Pro rozvojové a transformační plochy definované územním plánem bude pořízen</i></p>   |





|   |                  |  |   |
|---|------------------|--|---|
| <p>územním plánem, a kde se rozhoduje podle podrobnější územně-plánovací dokumentace</p>    |                  |  | <p>rozvojový plán, který bude podkladem pro rozhodování v území</p> <p>(2) Pro území bez požadavku na pořízení rozvojového plánu nebo jejich části územní plán stanoví podmínky pro rozhodování v území, které by měly vést k zachování a rozvoji hodnot území. Součástí těchto podmínek budou kompenzace mezi jednotlivými aktéry v území včetně požadavků na spolufinancování veřejné vybavenosti a služeb.”</p>      |
| <p>22. Územní plán nedává právo stavět, ale definuje území, kde výstavba není přípustná</p> | <p>Koncepční</p> | <p>Viz bod 26.</p>   |   |
| <p><b>Podrobnější rozvojové plány:</b></p>  |                  |  |   |
| <p>23. Plány pořizované pro rozvojové a transformační plochy</p>                            | <p>Okamžitá</p>  | <p>§ 85, § 86 Návrhu</p> <p>Předpokládá se nahrazení pojmu regulační plán pojmem rozvojový plán v textu celého Návrhu. Důvodem je zejména jeho nízká míra pořizování v současnosti a některé odlišnosti nástroje. Jelikož dle navrhované úpravy má rozvojový plán hrát významnější roli v praxi územního plánování, je navržena pojmová diskontinuita.</p> | <p>Regulační plán Rozvojový plán</p> <p>§ 85:</p> <p>“(1) Rozvojový plán je pořizován jako dokument určený pro rozhodování v území, ve kterém je účelné pro míru změn v území koordinovat novou výstavbu, nebo v územích, kde je pro specifické hodnoty třeba podrobnější územně plánovací dokumentace. Regulační Rozvojový plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro</p> <p>a) vymezení a využití pozemků,</p> |



|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>b) umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, a urbanistických a architektonických podmínek,</p> <p>c) umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,</p> <p>d) ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu,</p> <p>e) vytváření příznivého životního prostředí.</p> <p><b>f) kompenzace mezi jednotlivými aktéry v území včetně požadavků na spolufinancování veřejné vybavenosti a služeb.</b></p> <p>(2) Regulační <b>Rozvojový</b> plán dále zpravidla stanoví</p> <p>a) uliční a stavební čáry,</p> <p>b) vzájemné odstupy staveb a odstupy staveb od hranice pozemku,</p> <p>c) půdorysnou velikost stavby, výšku, objem a tvar stavby,</p> <p>d) základní údaje o kapacitě stavby,</p> <p>e) určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, nebo zastavitelnost pozemku dalšími stavbami,</p> <p>f) základní podmínky pro požární ochranu,</p> <p>g) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability.</p> |
|--|--|--|--|



|   |          |  |  |
|---|----------|--|--|
|   |          |  | <p>§ 86:</p> <p>(1) <i>Regulační Rozvojový plán se pořizuje a vydává pro řešenou plochu, rozhodne-li tak zastupitelstvo obce.</i></p> <p>(2) <i>Regulační Rozvojový plán může vymezit veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a pozemky pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.</i></p> <p>(3) <i>V regulačním rozvojovém plánu lze vymezit záměr, pro který je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování v území. V takovém případě obsahuje základní 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.</i></p> <p>(4) <i>Regulační Rozvojový plán může stanovit pořadí provádění změn v území."</i></p> |
| 24. Detailní prostorová regulace a zpřesnění spoluúčasti investorů v území na zainvestování veřejné vybavenosti | Okamžitá | § 86 odst. 3, resp. § 81 odst. 3 Návrhu. | Již zpracováno jako možnost uzavření plánovací smlouvy v § 86 odst. 3 a § 81 odst. 3 Návrhu  |
| 25. Stanovení závaznosti jednotlivých částí plánu podle potřeby konkrétního území                               | Okamžitá | § 86 odst. 1 Návrhu                      | Již zpracováno v § 86 odst. 1 Návrhu, který umožňuje pořízení regulačního plánu pouze pro určitou plochu   |



## Flexibilita plánovacích dokumentů:

|   |                         |  |  |
|---|-------------------------|--|--|
| <p><b>26. Volnější regulace obsahu plánovací dokumentace s možností využití širší palety nástrojů</b></p> | <p><b>Koncepční</b></p> | <p><b>§ 61 písm. g), § 72 odst. 1 a 4, § 73 odst. 5 Návrhu</b></p> | <p>§61:</p> <p>„Nástroji územního plánování jsou</p> <p>a) územně plánovací podklady, kterými jsou územně analytické podklady a územní studie,</p> <p>b) Politika architektury a stavební kultury České republiky,</p> <p>c) územně plánovací dokumentace, kterými jsou územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán,</p> <p>d) vymezení zastavěného území,</p> <p>e) územní opatření, kterými jsou územní opatření o stavební uzavěře a územní opatření o asanaci území.</p> <p><b>g) aglomerační plán</b></p> <p>§72:</p> <p><b>(1) Územně plánovací dokumentace je závazná pro pořizovanou podrobnější územně plánovací dokumentaci. Stanovené části územně plánovací dokumentace jsou závazné pro rozhodování v území a další změny v území.</b></p> <p>§73:</p> <p><b>„(5) Územně plánovací dokumentace ve své grafické i textové části jednoznačně</b></p> |
|---|-------------------------|--|--|



|  |                         |  |  |
|--|-------------------------|--|--|
|  |                         |  | <p>vymezí části, které jsou závazné pro rozhodování v území, a části, které jsou závazné pro navazující územně plánovací dokumentaci."</p>   |
| <p><b>27. Důraz na vyjednání dohody v území se zapojením vzájemných kompenzací</b></p> | <p><b>Koncepční</b></p> | <p><b>§ 87 odst. 2 Návrhu</b></p> <p><b>§ 88 odst. 1 Návrhu</b></p> <p><b>§ 12 písm. w) Návrhu</b></p> <p><b>§ 330 Návrhu</b></p> <p><b>Předpokládá se přijetí nové přijetí prováděcí vyhlášky upravující kompenzace, variantně možno i jako příloha stavebního zákona</b></p> | <p>§ 87 odst. 2: „Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracuje návrh zadání územně plánovací dokumentace (dále jen „návrh zadání“) společně s plánem participace a <b>plánem kompenzací [...]</b>“</p> <p>§ 88 odst. 1: "Pořizovatel bezodkladně zveřejní návrh zadání v národním geoportálu územního plánování společně s plánem participace a <b>plánem kompenzací</b> a toto zveřejnění oznámí veřejnou vyhláškou. Pořizovatel oznámí zveřejnění jednotlivě dotčeným orgánům a</p> <p>§ 12 písm. w): „<b>plánem kompenzace dokument s návrhem finanční kompenzace za snížení hodnoty nemovitosti, který je přílohou územně plánovací dokumentace</b> Podrobnosti stanoví prováděcí právní předpis.“</p> <p>§ 330: „Nejvyšší stavební úřad vydá vyhlášky k provedení <b>§ 12 písm. w)</b>, § 29 odst. 3 písm. b) a § 29 odst. 4, § 59 odst. 4, § 62 odst. 3, § 64 odst. 1, § 66 odst. 3, § 87 odst. 4, § 109 odst. 4, § 152, § 154 odst. 2, § 158 odst. 4, § 161 odst. 4, § 166 odst. 4, § 169 odst. 2, § 172 odst. 2, § 266 odst. 4, § 267 odst. 3, § 268 odst. 6, § 269 odst. 3, § 270 odst. 4, § 272 odst. 3, § 277, § 284 odst. 4 a § 291 odst. 5.“</p> |



|   |                         |  |   |
|---|-------------------------|--|---|
| <p><b>28. Možnost odchylování podrobnější dokumentace od nadřazené bez nutnosti její změny, pokud naplňuje její záměr</b></p> | <p><b>Koncepční</b></p> | <p><b>§ 78 odst. 2 Návrhu</b><br/><b>§ 80 odst. 1 Návrhu</b></p> | <p>§ 78 odst. 2: „Je-li to účelné, zásady územního rozvoje stanoví podrobnější řešení obsažené v územním rozvojovém plánu a řeší další záležitosti, které přesahují svým významem nebo rozsahem území obce; přitom mohou obsahovat řešení vybraného území, koridoru nebo plochy v podrobnějším měřítku. <b>Současně je-li to účelné, zásady územního rozvoje mohou stanovit odlišně řešení obsažené v územním rozvojovém plánu, pokud tato úprava nenarušuje celkový smysl řešení obsaženého v územním rozvojovém plánu a pokud odlišné řešení nepřesahuje svým významem území kraje. Podmínkou odlišného řešení obsaženého v územním rozvojovém plánu je vydání souhlasného stanoviska Nejvyššího stavebního úřadu k návrhu zásad územního rozvoje.</b>“</p> <p><b>§ 80 odst. 4: „Územní plán, je-li to účelné, může stanovit odlišně řešení obsažené v zásadách územního rozvoje, pokud tato odlišnost nenarušuje celkový smysl řešení obsaženého v zásadách územního rozvoje a pokud odlišné řešení nepřesahuje svým významem území obce. Podmínkou odlišného řešení obsaženého v zásadách územního rozvoje je vydání souhlasného stanoviska úřadu územního plánování příslušného kraje.</b>“</p> <p>(pozn. navrhovaná úprava je zapracována do textu ustanovení § 80 odst. 4 Návrhu pro případ, že by nebyl akceptován komplexní návrh změny ustanovení § 80 výše).</p> |
|---|-------------------------|--|---|



| Definice cílů udržitelného rozvoje samosprávami:   |                        |  |  |
|--|------------------------|--|--|
| <p><b>29. Rozhodování o udržitelném rozvoji na nejnižší vhodné úrovni samosprávy</b></p>     | <p><b>Okamžitá</b></p> | <p><b>§ 72 odst. 2 Návrhu</b></p>  | <p>§ 72 odst. 2: „Územně plánovací dokumentace nesmí obsahovat podrobnosti, které náležejí svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci nebo rozhodnutí. <b>Územně plánovací dokumentace zároveň dbá na dodržování subsidiarity a řeší pouze ty záležitosti, které svým významem přesahují zájmy navazující územně plánovací dokumentace. Podrobné podmínky stanoví prováděcí právní předpis.</b>“</p>   |
| <p><b>30. Přenesení větší míry odpovědnosti za místní rozvoj na volenou reprezentaci</b></p> |                        | <p><b>Prováděcí předpisy – předpokládá se zpracování demonstrativního výčtu konkrétních záležitostí, které přísluší té které úrovni plánování.</b></p> |  |
| <p><b>31. Zvýšení významu politické odpovědnosti v oblasti místního rozvoje</b></p>          |                        | <p><b>§ 330 Návrhu</b></p>   | <p>§ 330: „Nejvyšší stavební úřad vydá vyhlášky k provedení § 12 písm. w), § 29 odst. 3 písm. b) a § 29 odst. 4, § 59 odst. 4, § 62 odst. 3, § 64 odst. 1, § 66 odst. 3, <b>§ 72 odst. 2</b>, § 87 odst. 4, § 109 odst. 4, § 152, § 154 odst. 2, § 158 odst. 4, § 161 odst. 4, § 166 odst. 4, § 169 odst. 2, § 172 odst. 2, § 266 odst. 4, § 267 odst. 3, § 268 odst. 6, § 269 odst. 3, § 270 odst. 4, § 272 odst. 3, § 277, § 284 odst. 4 a § 291 odst. 5.“</p> |
| <p><b>Větší plánovací a fiskální autonomie:</b></p>  |                        |  |  |



|   |                        |                                    |   |
|---|------------------------|------------------------------------|---|
| <p><b>32. Na projektech regionálního nebo národního významu by měly spolupracovat všechny úrovně samosprávy (příkladem mohou být transformace velkých brownfieldů nebo dopravní stavby)</b></p> <p><b>33. Podle zahraničních zkušeností municipality obvykle zajišťují postup v projektu, zatímco regionální nebo národní vláda zajišťuje jeho kontinuitu a stabilitu, která zvyšuje zájem investice za strany soukromého sektoru</b></p> | <p><b>Okamžitá</b></p> | <p><b>§ 39 písm. b) Návrhu</b></p> | <p><b>§ 39 písm. b): „stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a její prostupnosti, a to za spolupráce orgánů státní správy a územních samosprávných celků navzájem,“</b></p> |
| <p><b>Zpřístupnění dat z jednoho místa:</b></p>   |                        |                                    |   |





|   |                        |  |  |
|---|------------------------|--|--|
| <p><b>34. Národní geoportál by měl být rozcestníkem pro zobrazování a získávání dat pro potřeby prostorového plánování</b></p>  | <p><b>Okamžitá</b></p> | <p><b>Již obsaženo, viz § 21 odst. 2 písm. e) an. Návrhu a § 268 odst. 6 Návrhu odkazující na prováděcí předpis</b></p>            |  |
| <p><b>35. Prostorová data by měla obsahovat administrativní členění, ke kterému by byla připojitelná data statistického úřadu</b></p>   | <p><b>Okamžitá</b></p> | <p><b>§ 268 odst. 6 Návrhu odkazující na prováděcí právní předpis a další předpisy (např. zákon o statistickém úřadu, aj.)</b></p> |  |
| <p><b>Přístup k plánovací dokumentaci:</b></p>  |                        |  |  |
| <p><b>36. Národní geoportál by měl zobrazovat územně plánovací dokumentace všech samosprávných jednotek za celé území republiky – národně harmonizované vrstvy nebo dokumenty v jejich původní podobě</b></p> | <p><b>Okamžitá</b></p> | <p><b>Technická funkcionality, popř. § 268 odst. 6 Návrhu odkazující na prováděcí právní předpis</b></p>                           |  |
| <p><b>37. Pro každou obec by mělo být možné přejít z národního</b></p>  |                        |  |  |



|   |                        |   |   |
|---|------------------------|---|---|
| <p>geoportálu na vlastní stránky územně plánovací dokumentace</p>                                     |                        |   |   |
| <p><b>Připomínkování připravovaných dokumentů:</b></p>  |                        |   |   |
| <p><b>38. Prostředí národního geoportálu by mělo sloužit k projednávání plánovací dokumentace</b></p> | <p><b>Okamžitá</b></p> | <p>§ 89 odst. 2 Návrhu<br/>           § 89 odst. 3 Návrhu<br/>           § 94 odst. 3 Návrhu<br/>           § 97 odst. 1 Návrhu<br/>           § 98 odst. 5 Návrhu<br/>           § 100 odst. 1 Návrhu<br/>           § 100 odst. 2 Návrhu<br/>           § 101 odst. 1 Návrhu<br/>           § 101 odst. 2 Návrhu<br/>           § 103 odst. 5 Návrhu</p> <p><b>Druhá varianta řešení národního geoportálu – nové ustanovení, že veškerá komunikace probíhá v národním geoportálu.</b></p> <p><b>Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích – s ohledem na navrženou digitalizaci proces je nezbytné,</b></p> | <p>§ 89 odst. 2: "Orgán ochrany přírody <del>dotčené pořízovatele</del> <b>uplatní u pořízovatele prostřednictvím národního geoportálu a příslušnému úřadu</b> do 23 dnů od obdržení návrhu zadání stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast."</p> <p>§ 89 odst. 3: "Příslušný úřad <b>uplatní u pořízovatele prostřednictvím národního geoportálu</b> do 30 dnů od obdržení návrhu zadání stanovisko, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle odstavce 2 uvede v případě"</p> <p>§ 94 odst. 3: "Dotčené orgány <b>uplatní prostřednictvím národního geoportálu</b> do 15 dnů ode dne konání společného jednání svá stanoviska k návrhu územně plánovací dokumentace a vyjádření k vyhodnocení vlivů. Ve stejné lhůtě mohou orgány a osoby uvedené v odstavci 1 písm. a) až d) <b>uplatnit prostřednictvím národního geoportálu připomínky. Ke stanoviskům a připomínkám uplatněným po uvedené lhůtě nebo uplatněným</b></p> |



|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  |  | <p><b>aby obce zajistily (zpravidla na obecních úřadech) přístup k národnímu geoportálu pro osoby, které samy nedisponují přístupem.</b></p> | <p>ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží.”</p> <p>§ 97 odst. 1: <i>Do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit písemně prostřednictvím národního geoportálu své připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovávali se. K připomíncekám uplatněným po stanovené lhůtě nebo uplatněným ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží.</i></p> <p>§ 98 odst. 5: <i>„Pořizovatel zašle vloží do národního geoportálu návrh vyhodnocení připomínek a návrh výběru nejvhodnější varianty dotčeným orgánům a vyzve je dotčené orgány, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Neuplatní-li dotčený orgán stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Je-li to nezbytné, pořizovatel zajistí řešení případných rozporů.</i></p> <p>§ 100 odst. 1: <i>„Zpracovávali se vyhodnocení vlivů, pořizovatel zašle vloží do národního geoportálu 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 a vyzve příslušný úřad, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnil stanovisko.“</i></p> <p>§ 100 odst. 2: <i>„Příslušný úřad uplatní prostřednictvím národního geoportálu stanovisko k návrhu územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního</i></p> |
|--|--|--|---|



|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>plánu, je-li předmětem posuzování, do 30 dnů od <del>obdržení</del> vložení podkladů <b>do národního geoportálu</b> podle odstavce 1. Stanovisko podle věty první není stanoviskem podle § 54 odst. 1. Nejde-li o změnu územně plánovací dokumentace, lze lhůtu pro uplatnění stanoviska ze závažných důvodů, které příslušný úřad sdělí pořizovateli nejpozději do 30 dnů od <del>obdržení</del> <b>vložení podkladů do národního geoportálu</b>, prodloužit, nejdéle však o 30 dnů.</p> <p>§ 101 odst. 1: „Pořizovatel zásad územního rozvoje a územního plánu <del>zašle</del> <b>vloží do národního geoportálu</b> návrh vyhodnocení připomínek, výsledky konzultací a návrh vyhodnocení stanovisek, popřípadě výsledky řešení rozporů a návrh výběru nejhodnější varianty nadřízenému orgánu.“</p> <p>§ 101 odst. 2: „Nadřízený orgán <del>zašle pořizovateli</del> <b>uplatní prostřednictvím národního geoportálu</b> stanovisko k návrhu zásad územního rozvoje nebo územního plánu z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Neuplatní-li stanovisko do 30 dnů od obdržení podkladů podle odstavce 1, je možné zásady územního rozvoje nebo územní plán vydat i bez jeho stanoviska.“</p> <p>§ 103 odst. 5: „Stanovisko nadřízeného orgánu k podstatné úpravě návrhu zásad územního rozvoje a územního plánu uplatní nadřízený orgán <b>prostřednictvím národního geoportálu</b> do 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 a 3.“</p> |
|--|--|--|--|



|  |                         |  |  |
|--|-------------------------|--|--|
| <p><b>39. Projednávaná dokumentace by měla být v národním geoportálu zveřejněna, její data by měla být k dispozici ke stažení pro možnost vyhodnocení a všichni by měli mít možnost skrze národní geoportál uplatňovat své připomínky.</b></p> | <p><b>Okamžitá</b></p>  | <p><b>§ 97 odst. 1 Návrhu</b></p>  | <p>§ 97 odst. 1: <i>Do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit písemně prostřednictvím národního geoportálu své připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovávali se. K připomínkám uplatněným po stanovené lhůtě nebo uplatněným ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží.</i></p> |
| <p><b>Propojení s monitoringem povolování projektů:</b></p>  |                         |  |  |
| <p><b>40. Národní geoportál by měl být propojen s daty povolování nové výstavby pro možnost snadné kontroly souladu projektů s územně plánovací dokumentací</b></p>  | <p><b>Koncepční</b></p> | <p><b>§ 268 odst. 6 Návrhu odkazující na prováděcí předpis – předpokládá se propojení dat pro účely povolovacích procesů dle stavebního řádu (prostorová data katastrálních operátů, statistická data ČSÚ, data o změnách v území)</b></p> |  |
| <p><b>41. Propojení těchto dat dále umožní evaluaci veřejných</b></p>  | <p><b>Koncepční</b></p> | <p><b>§ 268 odst. 6 Návrhu odkazující na prováděcí předpis – předpokládá se propojení také za účelem vyhodnocení naplňování</b></p>  |  |



|   |           |   |   |
|---|-----------|---|---|
| politik v oblasti územního rozvoje  |           | cílů strategie regionálního rozvoje a strategických plánů<br><br>zákon č. 365/2000 Sb.                                |   |
| <b>Vytvořit otevřenou encyklopedii prostorových dat:</b>                              |           |   |   |
| 42. Využití prostoru národního geoportálu jako otevřené encyklopedie prostorových dat | Koncepční | § 268 odst. 6 Návrhu odkazující na prováděcí právní předpis<br><br>Zákon č. 111/2009 Sb.,                             |   |
| 43. Zapojení veřejnosti do plánování nástrojem digitální participace                  | Okamžitá  | § 97 odst. 1 Návrhu   | § 97 odst. 1: <i>Do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit písemně prostřednictvím národního geoportálu své připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovávali se. K připomínkám uplatněným po stanovené lhůtě nebo uplatněným ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží.</i> |
| <b>Zlepšení metodické pomoci v rozhodování:</b>                                       |           |   |   |
| 44. Vyšší úroveň samosprávy by měly asistovat s výkladem jejich plánů                 | Okamžitá  | § 23 odst. 2 písm. b) Návrhu<br><br>§ 25 odst. 1 písm. b) Návrhu<br><br>Zákon č. 248/2000 Sb. – předpokládá se rovněž | § 23 odst. 2 písm. b): <i>„pořizuje zásady územního rozvoje a poskytuje metodickou podporu za účelem jejich výkladu a použití,“</i><br><br>§ 25 odst. 1 písm. b): <i>„pořizuje územní plán a regulační plán na žádost obce a poskytuje</i>  |
| 45. Pro rozhodování v území by měly být   |           |   |   |



|  |          |   |  |
|--|----------|---|--|
| jednotné metodiky pro harmonizaci rozhodování v území  |          | implementace praxe metodické pomoci do strategických plánů  | metodickou podporu za účelem jejich výkladu a použití,"  |
| <b>Včasnost rozhodování sporů mezi pořizovatelem a dotčenými orgány, jakož i mezi dotčenými orgány navzájem:</b> |          |   |  |
| 46. Řešení rozporů mezi dříve, než až při přezkumu již schválených a vydaných dokumentací                        | Okamžitá | <p>§ 55 odst. 1,2 Návrhu</p> <p><b>Zákon č. 150/200 Sb., soudní řád správní – rozhodnutí úřadu územního plánování se vydává jako dosavadní rozhodnutí o námitkách v procesu pořizování. Předpokládá se proto možnost soudního přezkumu a zakotvení související aktivní legitimace dotčených orgánů státní správy.</b></p> | <p>§ 55: „<b>(1)</b> Orgány územního plánování projednávají protichůdná stanoviska dotčených orgánů. Dojde-li k rozporu mezi pořizovatelem a dotčenými orgány, jakož i mezi dotčenými orgány navzájem, <del>postupuje se podle správního řádu</del> <b>projednají strany rozporu svá stanoviska za účelem změny stanoviska nebo uzavření dohody o řešení rozporů do 30 dní od skončení lhůty pro uplatnění stanovisek, resp. do 60 dnů v odůvodněných případech. V rámci řešení rozporu jsou strany povinny předložit své odůvodněné vyjádření ke stanovisku druhé strany a předložit návrh řešení rozporu.</b></p> <p><b>(2) Pakliže se strany rozporu nedohodnou způsobem uvedeným v odstavci 1, zašlou svá stanoviska včetně odůvodněného vyjádření ke stanovisku druhé strany a návrhů řešení rozporu nadřízenému úřadu územního plánování do 15 dní od uplynutí lhůty uvedené v odstavci 1 tohoto ustanovení. O řešení rozporu vydává úřad územního plánování rozhodnutí, které nahrazuje stanoviska stran rozporu. Proti rozhodnutí není přípustný opravný prostředek.</b></p> |



|  |                        |  |   |
|--|------------------------|--|---|
| <p><b>47. Závazný právní názor soudu na postup samosprávy ve věci</b></p>                              | <p><b>Okamžitá</b></p> | <p><b>Judikatorní otázka, předpokládá se pomocná výkladová role shora zmíněných metodik</b></p>  |   |
| <p><b>Přezkum dokumentace v daném časovém rámci:</b></p>   |                        |  |   |
| <p><b>48. Pevně stanovená lhůta, kdy lze dokumentaci přezkoumat (včetně incidenčních přezkumů)</b></p> | <p><b>Okamžitá</b></p> | <p><b>§ 101a odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb.</b></p>  | <p>§ 101a odst. 1, zákona č. 150/2002 Sb.,: „<i>Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí je oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen. Pokud je podle zákona současně oprávněn ve věci, ve které bylo opatřením obecné povahy užito, podat ve správním soudnictví žalobu nebo jiný návrh, může navrhnout zrušení opatření obecné povahy <b>do 1 roku od nabytí jeho účinnosti</b> jen společně s takovým návrhem.</i>“</p> |
| <p><b>49. Důraz na předpoklad aktivní participace v procesu přípravy dokumentace</b></p>               | <p><b>Okamžitá</b></p> | <p><b>§ 306 odst. 2 Návrhu</b></p> <p><b>Zákon č. 150/2002 Sb. – předpokládá se úprava aktivní legitimace v části návrhu na zrušení opatření obecné povahy</b></p> | <p>Již obsaženo v § 306 odst. 2 Návrhu</p>  |
| <p><b>Posuzování podle rámce daného strategickými dokumenty:</b></p>                                   |                        |  |   |





|   |                         |  |  |
|---|-------------------------|--|--|
| <p><b>50. Důraz na materialitu přezkumu a udržitelnost strategického plánování v území</b></p>  | <p><b>Koncepční</b></p> | <p><b>Důraz na materialitu přezkumu zůstává otázkou judikatury.</b></p> <p><b>K posuzování územně plánovací dokumentace rámcem stanoveným strategickými plány odkazujeme na bod 1.</b></p> <p><b>Vymezit konkrétní důvody pro přezkum územně plánovací dokumentace.</b></p>  |  |
| <p><b>Přezkum včetně zohledňování vhodné kompenzace:</b></p>  |                         |  |  |
| <p><b>51. Prvotní přezkum vhodné kompenzace součástí soudního přezkumu bez nutnosti rozdělení věci na správněprávní a občanskoprávní přezkum (jako se tomu děje např. v přezkumu vyvlastnění)</b></p> | <p><b>Koncepční</b></p> | <p><b>Prováděcí předpis dle § 12 písm. w) Návrhu (komplexní předpis upravující kompenzace v územním plánování, předpokládá se posuzování kompenzací ze strany autorizovaných osob, např. k procesu EIA)</b></p> <p><b>Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád – předpokládá se možnost žaloby dle části páté občanského soudního řádu, kde by žalobce napadal přijaté opatření</b></p> |  |



|   |                 |  |   |
|---|-----------------|--|---|
| <p>52. Přezkum vhodné kompenzace pouze jako přezkum dodržení postupu při jejím výpočtu (přezkum adekvátnosti samotné výše náhrady i nadále podle části páté o.s.ř.)</p> |                 | <p>obecné povahy výlučně z důvodů souvisejících s kompenzací týkající se jeho nemovitosti.</p>   |   |
| <p><b>Participace veřejnosti ve vhodný moment podle vlastního plánu:</b></p>  |                 |  |   |
| <p>53. Participace veřejnosti by měla být zajištěna na začátku tvorby územně-plánovací dokumentace</p>  | <p>Okamžitá</p> | <p>§ 87 odst. 2 Návrhu</p>   | <p>§ 87 odst. 2: „<b>Pořizovatel po dohodě s určeným zastupitelem může svolat veřejné shromáždění k návrhům na obsah územně plánovací dokumentace.</b>“</p>   |
| <p>54. V zadání územního plánu by měl být plán participace, který by blíže upravil cíle a prostředky participace stakeholderů a veřejnosti</p>                          | <p>Okamžitá</p> | <p>§ 87 odst. 3, § 88 odst. 1 Návrhu<br/>§ 12 písm. z) Návrhu<br/><b>Prováděcí předpis – možno zpracovat do současné vyhlášky č. 501/2006 Sb., popř. nového podzákoného předpisu</b></p> | <p>§ 87 odst. 3: „<b>Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracuje návrh zadání územně plánovací dokumentace (dále jen „návrh zadání“) společně s plánem participace a plánem kompenzací [...]</b>“<br/>§ 88 odst. 1: “<b>Pořizovatel bezodkladně zveřejní návrh zadání v národním geoportálu územního plánování společně s plánem participace a plánem kompenzací a toto zveřejnění oznámí veřejnou vyhláškou. Pořizovatel oznámí zveřejnění jednotlivě dotčeným orgánům a</b></p> |



|  |                        |                                    |   |
|--|------------------------|------------------------------------|---|
|  |                        |                                    | <p>§ 12 písm. z) „<i>plánem participace dokument s návrhem okruhu účastníků procesu pořizování územně plánovací dokumentace a rozvrhem účasti veřejnosti v daném procesu.</i>“<sup>4</sup>“</p> <hr/> <p><sup>4</sup> Prováděcí předpis k územně plánovací dokumentaci.</p> |
| <p><b>Výběr stakeholderů pro participaci odpovídající typu a měřítku plánu:</b></p>                                  |                        |                                    |   |
| <p><b>55. Plán participace by měl vymezit okruh stakeholderů, se kterými by měl být plán zejména konzultován</b></p> | <p><b>Okamžitá</b></p> | <p><b>§ 12 písm. z) Návrhu</b></p> | <p>§ 12 písm. z) „<i>plánem participace dokument s návrhem okruhu účastníků procesu pořizování územně plánovací dokumentace a rozvrhem účasti veřejnosti v daném procesu.</i>“<sup>4</sup>“</p> <hr/> <p><sup>4</sup> Prováděcí předpis k územně plánovací dokumentaci</p>  |
| <p><b>56. Okruh klíčových stakeholderů by měl odpovídat měřítku a zaměření plánu</b></p>                             | <p><b>Okamžitá</b></p> | <p><b>§ 12 písm. z) Návrhu</b></p> | <p>§ 12 písm. z) „<i>plánem participace dokument s návrhem okruhu účastníků procesu pořizování územně plánovací dokumentace a rozvrhem účasti veřejnosti v daném procesu.</i>“<sup>4</sup>“</p> <hr/> <p><sup>4</sup> Prováděcí předpis k územně plánovací dokumentaci</p>  |



| <b>Podpora osvěty a vzdělávání o plánování:</b>   |                  |  |  |
|---|------------------|--|--|
| <b>57. Principy obecního plánování jako jednoho z práv samospráv by měly být zahrnuty do osnovy vzdělávání</b>  | <b>Koncepční</b> | <b>Nelegislativní, předpokládá se zpracování do Politiky architektury a stavební kultury České republiky</b> |  |
| <b>58. Měla by být podporována maximální otevřenost plánování, přístupnost materiálů, stejně tak jako osvěta v podobě výstav a veřejných přednášek</b>                | <b>Koncepční</b> | <b>Nelegislativní, předpokládá se zpracování do Politiky architektury a stavební kultury České republiky</b> |  |
| <b>Vzdělávání expertů v oblasti plánování:</b>  |                  |  |  |
| <b>59. Měl by být podpořen rozvoj studijních programů městského plánování, kombinujících prvky stávajícího prostorového plánování s humanitním vzděláním, tvorbou</b> | <b>Koncepční</b> | <b>Nelegislativní, předpokládá se zpracování do Politiky architektury a stavební kultury České republiky</b> |  |

The legislative proposal for a Building Act reform in the area of spatial planning was carried out with funding by the European Union via the Structural Reform Support Programme and in cooperation with the European Commission's DG REFORM, contract number: SRSS/SC2019/150



|  |                  |   |  |
|--|------------------|---|--|
| <b>veřejných politik, právem a ekonomik</b>  |                  |   |  |
| <b>60. Výzkum a spolupráce s akademickým prostředím by měl být více využíván například v oblasti evaluace veřejných politik v oblasti územního rozvoje</b> | <b>Koncepční</b> | <b>Nelegislativní, předpokládá se zapracování do Politiky architektury a stavební kultury České republiky</b> |  |

The legislative proposal for a Building Act reform in the area of spatial planning was carried out with funding by the European Union via the Structural Reform Support Programme and in cooperation with the European Commission's DG REFORM, contract number: SRSS/SC2019/150

