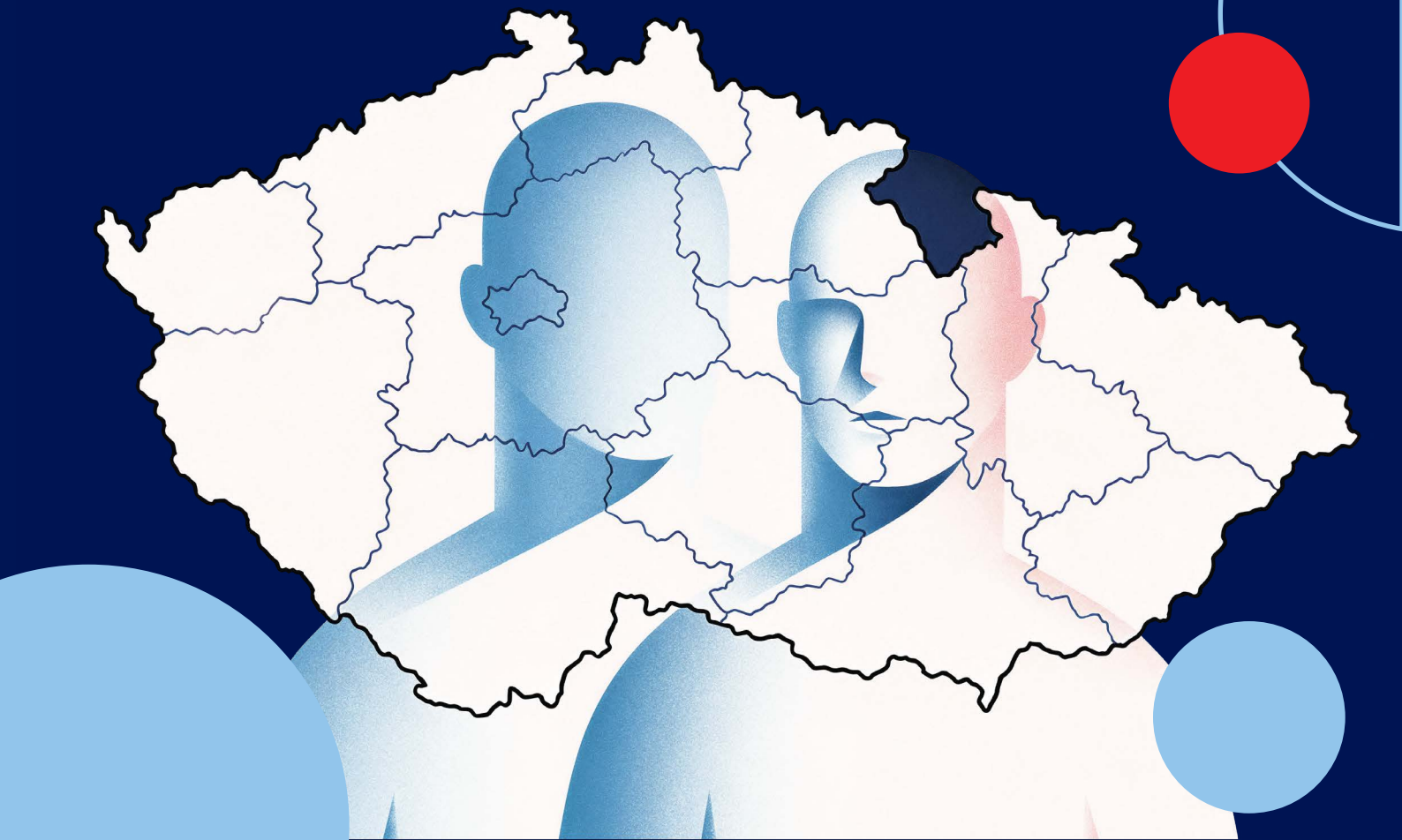
Ministerstvo
pro místní rozvoj

Hospodářská strategie
Česko: Země pro budoucnost 2.0

Teze pro vyhlášku
o digitálním územním plánování





Digitální územní plánování

01. Digitální plánování a ukládání informací

02. Územně analytické podklady

03. Národní geoportál územního plánování

04. Typy stavebních čar

05. Zadání územně plánovacích dokumentací

Novela stavebního zákona (stavebního zákona č. 283/2021 Sb. dále jen Novela) v části k územnímu plánování navazuje na tři části Hospodářské strategie ČR „Česko: Země pro budoucnost 2.0“ (schválené vládou ČR dne 16. února 2026).

Jedná se o následující části Hospodářské strategie:

- **3. 2 Výstavba a bydlení → cíl: rychlejší a předvídatelnější rozvoj a výstavba**
- **5. 1 Fungující stát a 5. 2 Omezení byrokracie → co měníme pro dosažení cíle: kompetence, odpovědnosti, procesy a omezení duplicit**
- **2. 2. Digitalizace → na čem nový systém poběží pro dosažení cíle: společná datová infrastruktura, interoperabilita, API, strojově čitelná data a postupná automatizace**

Níže navrhované teze vyhlášky o digitálním územním plánování naplňují literu novelizovaného stavebního zákona a současně přispívají k naplnění cílů Hospodářské strategie díky jednotné digitální infrastruktuře pro rozhodování státu, krajů a obcí o rozvoji území – od bydlení přes dopravu až po energetiku. Vyhláška je prováděcím právním předpisem k novele stavebního zákona č. 283/2021 Sb. (sněmovní tisk 67, pro číslo Novely třeba vyčkat na vydání ve Sbírce zákonů) a jejím úkolem je přenést, v duchu Novely, racionalizaci územního plánování do praxe prostřednictvím navazujícího právního předpisu.

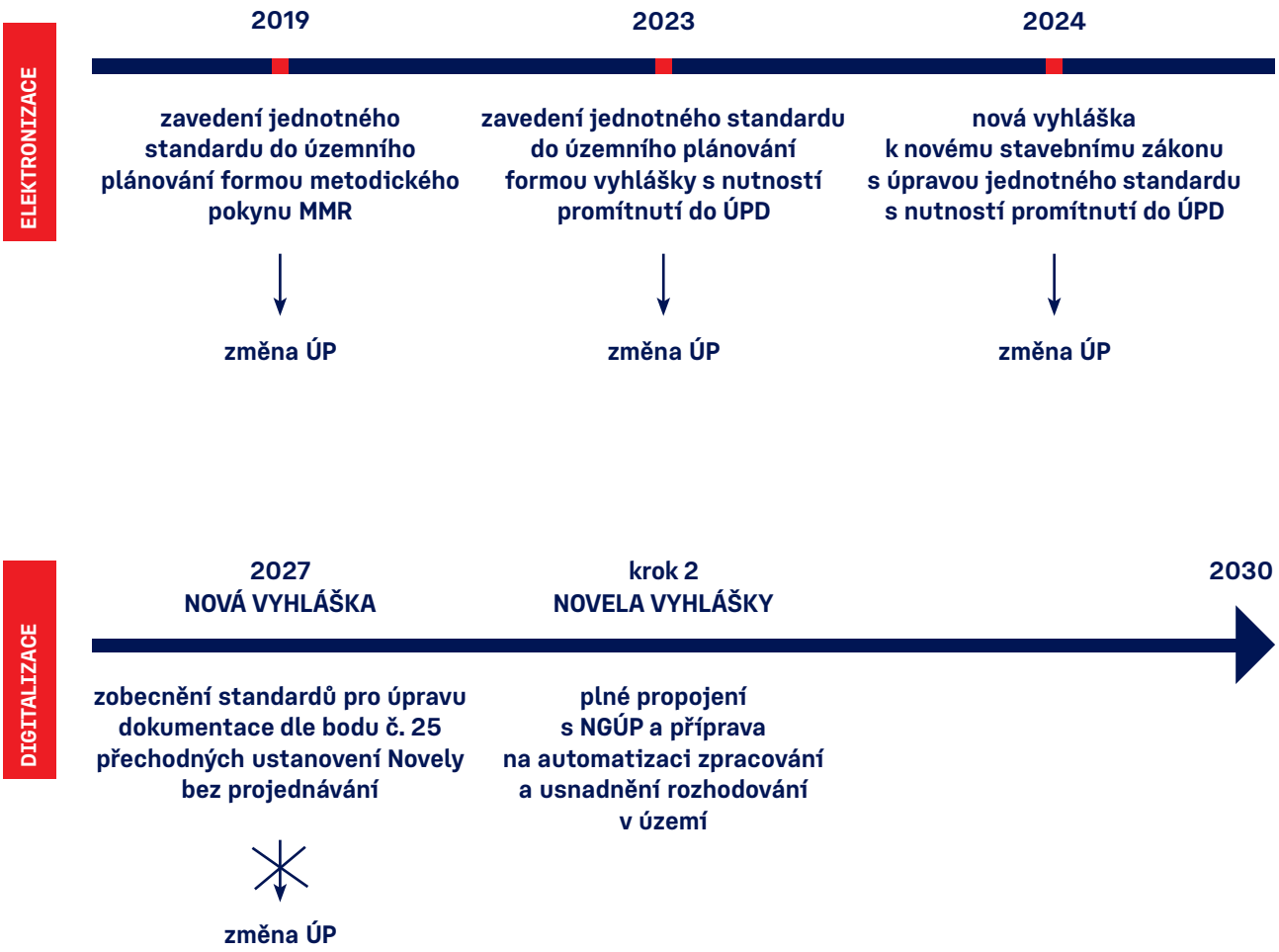
Česko tak přechází v oblasti územního plánování od jednorázové tvorby dokumentů k územnímu plánování jako průběžnému řízení rozvoje ČR, regionů, měst, obcí i venkova jako takového v jednom společném digitálním prostoru. Novela svěřuje kompetence v územním plánování do rukou samospráv (vyjma celostátní úrovně) a umožňuje jejich jasné vymezení včetně odpovědností – a to jak pro samotné územní plánování, tak pro ukládání informací.

Ve společném digitálním prostoru stát, kraje a obce transparentně plánují rozvoj podle jasně rozdělených kompetencí a nesou za svá rozhodnutí odpovědnost. Odstraňuje se překrývání procesů a duplicitních kontrol, systém naopak přináší včasnější koordinaci (prostřednictvím dalších ustanovení v Novele, zejména § 18 Součinnost orgánů veřejné správy) a díky společnému digitálnímu prostoru jednoznačné a přístupné informace a data pro všechny (bez digitálních dat nelze naplňovat cíle v oblasti digitalizace procesů). Benefitem pro Česko bude předvídatelnější a rychlejší rozvoj území, nižší administrativní zátěž, jasná odpovědnost veřejné správy a výrazně lepší využití dat. Obce získají větší schopnost aktivně řídit svůj rozvoj, stát a kraje jasnější prostor pro prosazování strategické infrastruktury a občané, vlastníci i investoři jedno místo, kde lze zjistit, co v území platí a kdo za dané rozhodnutí odpovídá. Společná digitální infrastruktura zároveň vytvoří základ pro budoucí automatizaci, modelování dopadů a propojení plánování s povolováním.

Dvě fáze přípravy vyhlášky:

- **1.redukce obsahu na minimální neopominutelné jádro se zachováním stávajících nesjednocených datových specifikací**
- **2.komplexní a úplná digitalizace včetně sjednocení datových modelů při současném plném běhu NGÚP**

KROKY DIGITALIZACE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ



Zmocnění pro jednotlivé části:

- **§ 59 odst. 3 - náležitosti obsahu jednotného standardu a požadavky na strojově čitelný formát,**
- **§ 87 odst. 4 - náležitosti obsahu a strukturu zadání zásad územního rozvoje, zadání územního plánu a zadání regulačního plánu,**
- **§ 12 písm. p) - typy stavebních čar,**
- **§ 62 odst. 3 - náležitosti obsahu územně analytických podkladů, obsah, rozsah a podrobnost údajů o území a způsob jejich poskytování Úřadu rozvoje území,**
- **§ 269 odst. 6 - náležitosti obsahu národního geoportálu územního plánování, podrobnosti formy a způsobu vkládání a poskytování údajů v něm vedených.**

Územně analytické podklady se Novelou proměňují na centrální, průběžně aktualizovanou databázi údajů o území, za jejíž úplnost, správnost a aktuálnost odpovídají konkrétní poskytovatelé. Tyto údaje primárně slouží jako odborný podklad pro tvorbu územně plánovacích dokumentací (nejsou již přímým podkladem pro rozhodování). Územně plánovací činnosti jsou plně v kompetenci samospráv, státu a dalších aktérů, kteří mají jednoznačně vymezenou odpovědnost za plánování, správu a rozvoj území. Tyto změny musí nová úprava vyhlášky zohlednit.

Plánování pojímané jako soustavná koordinační činnost vyvažující zájmy mnoha aktérů založená na sdílených aktuálních datech vyžaduje jednotnou datovou a informační infrastrukturu. Národní geoportál územního plánování se stává jediným místem pro správu dat územně plánovacích dokumentací a územně plánovacích podkladů a poskytování podpůrných služeb pro jejich účelné a transparentní pořizování i následné efektivní využívání veřejnou správou i ostatními aktéry. Jako nástroj digitálního plánování umožňuje pojmout komplexitu území díky možnosti překryvu datových vrstev.

Vyhláška má umožnit plynulý přechod od současné praxe územního plánování k digitálnímu územnímu plánování bez nutnosti přepracování platných územně plánovacích dokumentací a podkladů.

Ve výsledku jde o víc než rychlejší územní plánování: jde o digitální infrastrukturu, která Česku umožní rychleji a koordinovaněji stavět bydlení, dopravní a energetickou infrastrukturu i veřejnou vybavenost a současně účinně chránit veřejné zájmy. Systém se opírá o transparentní rozdělení odpovědností – každý aktér má jasně vymezenou roli v plánování a rozhodování a nese za ni odpovědnost.

Vyhláška má nově stanovit typy stavebních čar (stavební čára je pojmem územního plánování definovaným § 12 písm. p) a zmocnění pro stanovení jednotlivých typů figuruje v § 333 odst. 2 stavebního zákona). Typy stavebních čar tak nelze po Novele upravit v celostátním nařízení, které nahradí vyhlášku č. 146/2024 Sb., ani v městských stavebních předpisech.

Struktura a systematika vyhlášky bude odpovídat uživatelskému principu, tj. bude uspořádána podle jednotlivých typů dokumentů, dokumentací či podkladů a bude kompatibilní se zvažovaným budoucím vydáním komentované vyhlášky v podobě „Prováděcí knihy územního plánování“ v níž by za příslušné ustanovení byl zařazen příslušný komentář (odůvodnění či metodický výklad) a příslušná příloha.

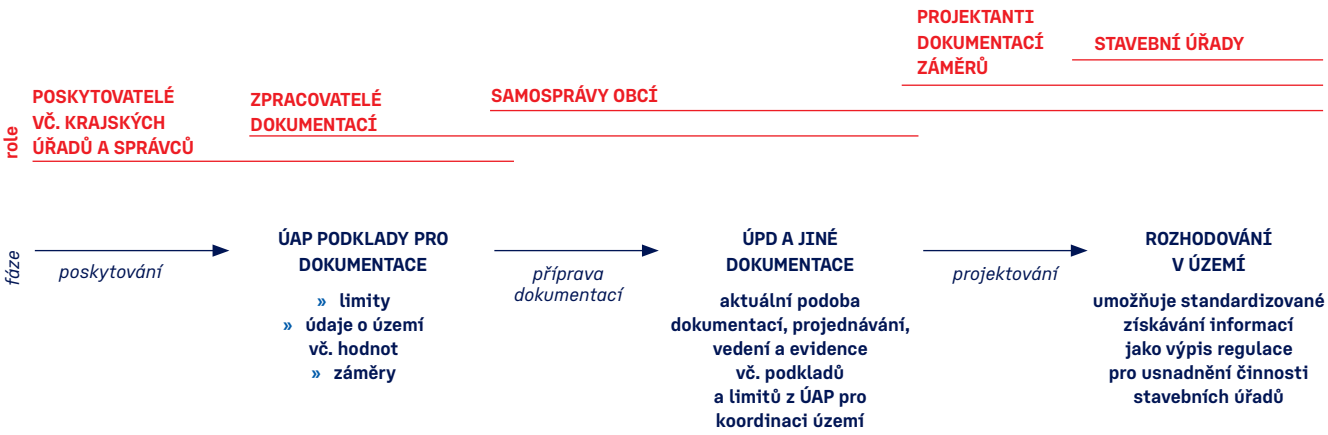
01. DIGITÁLNÍ PLÁNOVÁNÍ A UKLÁDÁNÍ INFORMACÍ

Účelem vyhlášky je nastavit jednotný způsob ukládání a předávání informací (naopak není účelem vyhlášky nad rámec zákona limitovat věcný obsah plánovacích dokumentací). Data územně plánovacích dokumentací a podkladů budou předávána v komplexním strukturovaném strojově čitelném formátu, který umožní uložit komplexní informace o území, které moderní plánování vyžaduje. Cílem je pracovat s daty, aby mohlo dojít následně ke skutečné digitalizaci plánování a povolování.

PRINCIPY

- Standardizovat data, ne obsah
- Strojově čitelná data
- Jednotný způsob zápisu a předávání
- Od výkresů k datům
- Propojitelnost a překryv dat
- Flexibilita regulace pro samosprávy
- Základ pro automatizaci a AI

ROLE A SDÍLENÍ INFORMACÍ O ÚZEMÍ



TEZE

- ÚPD, její změny a úplná znění, územní studie, vymezení zastavitelného území a územní opatření **se vyhotovují a vydávají v jednotném standardu jako digitální textová a prostorová data ve vektorové formě ve strojově čitelném formátu.** Přehledné a jednotné uspořádání umožní efektivní práci napříč úrovněmi územně plánovacích dokumentací a zjednoduší porozumění mezi aktéry data poskytujícími, vydávajícími a s daty pracujícími.
- Způsob ukládání informací ve formě dat je standardizován. **Standardizované uložení kompletní informace je nezbytným základem robustního a spolehlivého informačního systému.** Při jednotném způsobu ukládání je možné informace efektivně dohledat, analyzovat a správně interpretovat v kontextu s dalšími informacemi.
- **Úplná obsahová standardizace** (omezení způsobů regulace území) **není v reálném kontextu dosažitelná** a je navíc problematickým zásahem do hmotného práva a práva na samosprávu.
- **Počet datových vrstev s jednotlivými informacemi/atributy není omezen** a umožňuje dostatečnou flexibilitu podle potřeb jednotlivých samospráv. Informace jsou vázány na území, ke kterému se vztahují. Jejich územní překryv umožňuje vždy složit komplexní informaci a odpadá tak potřeba informace dublovat nebo agregovat na nevhodné územní jednotky.
- Prostřednictvím vyhlášky **dojde k přechodu od standardizace vizuální ke standardizaci sémantické i syntaktické.** Sjednocení struktury dat, způsobu popisu použitých pojmů a jejich významů, a výměnných formátů pro jednotlivé druhy územně plánovacích dokumentací umožní efektivní využití informačními a analytickými nástroji a připraví podmínky pro využití pokročilých technologií včetně nástrojů AI.
- **Vyhláška má proto stanovit** obsah, formát a označení souborů předání jednotlivých částí územně plánovacích dokumentací a podkladů, stejně jako seznam prvků regulace území se standardizovanými vlastnostmi pro jednotlivé druhy územně plánovací dokumentace s uvedením jejich popisných a geometrických vlastností, a případně další, které je doplňují. Dále má také stanovit formát a základní vlastnosti výměnného formátu pro předávání dat územně plánovací dokumentace.
- **Popis struktury výměnného formátu a technické parametry budou zveřejněny na portálu Úřadu rozvoje území,** stejně jako v případě DTM kraje.

NEDOSTATKY SOUČASNÉHO POJETÍ JEDNOTNÉHO STANDARDU

PRINCIPY

- **Dnešní názvy kategorií uvádí v omyl – název je stejný, regulace odlišná**
- **Proto má být cílem vyhlášky standardizovat způsob přenosu co nejdetailnější informace o regulaci, nikoliv název kategorie (a ještě méně barevnost)**
- **Příklad: využití území SU „SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ“ v jednotném standardu v územních plánech Brna, Olomouce, Přezletic a Liberce (viz níže)**

PŘÍKLADY ÚP 2026

BRNO



HLAVNÍ JE VYUŽITÍ PRO:

- bydlení;
- občanské vybavení vymezené v plochách označených OV a OK, přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m2 prodejní plochy;
- služby a nerušící výrobu;
- sport.

PŘEZLETICE



HLAVNÍ VYUŽITÍ PRO:

- Plocha smíšeného obytného území slouží zejména bydlení a dalším způsobům využití, které nesnižují obytnou kvalitu místa, není-li v dalších odstavcích tohoto článku uvedeno jinak. Plocha je zpravidla veřejnými prostranstvími členěna na bloky, které jsou dále členěny na jednotlivé parcely.

OLOMOUC



HLAVNÍ VYUŽITÍ NENÍ STANOVENO

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

- pozemky rodinných domů;
- pozemky bytových domů, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu, případně v samostatném objektu, a zároveň minimálně 90 % součtu všech stání situováno v rámci stavebního pozemku (ve zvlášť odůvodněných případech možnost snížení na 70 %) mimo lokality L.18, L.19, L.20, L.21, L.22, L.23, L.27, L.29, L.31;
- pozemky malobytových domů;
- pozemky polyfunkčních domů, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu, případně v samostatném objektu;
- pozemky veřejných prostranství;

LIBEREC



HLAVNÍ VYUŽITÍ:
Není definováno

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření
- trvalé bydlení
- rodinné domy
- bytové domy
- domy smíšené funkce
- specifické bydlení (zejména)
- domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou
- hospice, chráněné bydlení
- ubytování (zejména)

KOMPLETNÍ OBSAH REGULACE SU SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ

BRNO

6.3.2.3 SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ - SU
PODMÍNKY VYUŽITÍ
• Hlavní je využití pro:
o bydlení;
o občanské vybavení vymezené v plochách označených OV a OK, přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m² prodejní plochy;
o služby a nerušící výrobu;
o sport.
• Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití.
• Podmíněně přípustné jsou objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží.
• Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení jiného (OX).

ZASTOUPENÍ ZELENĚ
Minimální plošné zastoupení zeleně (na terénu anebo na konstrukci intenzivní) v plochách smíšených obytných všeobecných je stanoveno v rozsahu 30 % pro disponibilní pozemky stavebního záměru, přičemž nejméně 30 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně musí být vždy na terénu a pokud výsledný plošný rozměr zeleně na terénu bude menší než 16 m2, musí být pro zeleň na terénu využitých minimálně 16 m2 z celkové plochy disponibilních pozemků stavebního záměru. Tentýž disponibilní pozemek nesmí být použit opakovaně pro jiný stavební záměr proti smyslu a účelu regulativu.
Takto stanovené minimální plošné zastoupení zeleně není třeba dodržet v následujících odůvodněných výjimečných případech:
• pokud by v důsledku uvedeného požadavku vznikala urbanisticky nelogická řešení, a to v následujících případech:
o v případě zástavby náročí v blokové zástavbě, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, nebo
o v případě zástavby proluky, kde není požadavek minimálního plošného zastoupení možné dodržet, neboť by došlo k porušení urbanistických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území za podmínky zachování charakteristické hloubky zástavby,
• u stavebních záměrů ve stávající kompaktní zástavbě od výškové úrovně 3 a výše za současného splnění následujících podmínek:
o navrhované řešení podstatně nenaruší charakter území a
o střešní konstrukce stavby budou řešeny se zelení na konstrukci intenzivní, pokud toto řešení nenarušuje střešní krajinu nebo jiné urbanistické nebo architektonické hodnoty; u těchto střešních konstrukcí stavby pak postačí zachovat mocnost souvrství pro bylinné a keřové patro.
Kromě výše uvedených výjimek nebude požadavek na minimální celkové plošné zastoupení zeleně uplatňován ani u již existujících staveb, pokud se jedná o:
• nástavbu dokončené stavby, nebo
• stavební úpravu dokončené stavby, nebo
• odstranění stavby a současné umístění nové stavby či o jiné stavebně právní zásahy při současném zachování zastavěné plochy stavby.

OLOMOUC

Plochy smíšené obytné všeobecné (SU)
1) Hlavní využití není stanoveno.
2) Přípustné využití:
a) pozemky rodinných domů;
b) pozemky bytových domů, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu, případně v samostatném objektu, a zároveň minimálně 90 % součtu všech stání situováno v rámci stavebního pozemku (ve zvlášť odůvodněných případech možnost snížení na 70 %) mimo lokality L.18, L.19, L.20, L.21, L.22, L.23, L.27, L.29, L.31;
c) pozemky malobytových domů;
d) pozemky polyfunkčních domů, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu, případně v samostatném objektu;
e) pozemky veřejných prostranství;
f) pozemky zahrad či vnitrobloků se vzrostlou zelení;
g) pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení;
h) pozemky staveb a zařízení pro obranu a bezpečnost státu - v plochách označených v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako „obrana a bezpečnost";
i) pozemky staveb a zařízení pro obchod do 600 m² hrubé podlažní plochy, mimo prodejní stánky a autobazary;
j) pozemky staveb a zařízení pro nerušivé služby a stravování;
k) pozemky staveb a zařízení pro administrativu, vědu a výzkum a ubytování, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu, případně v samostatném objektu;
l) pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení celoměstského a nadměstského významu v městském centru a podél městských tříd a dopravně významných ulic, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu, případně v samostatném objektu;
m) pozemky staveb a zařízení pro zemědělství - v plochách označených v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako „zemědělství";
n) pozemky staveb a zařízení pro administrativu nebo veřejnou správu, ve kterých je minimálně 40 % potřeby součtu parkovacích stání situováno v rámci objektu, případně v samostatném objektu, označených v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako „parkování 40";
o) stanoviště sběrných nádob (např. pro popelnice, kontejnery, veřejné odpadkové koše).
3) Podmíněně přípustné využití, přičemž pozemky, stavby či zařízení uvedené níže lze do území umístit za podmínky prokázání, že jejich řešení a provoz, včetně zajištění nároků statické dopravy, je v souladu se základní koncepcí ochrany a rozvoje hodnot města (část dva, oddíl II.) a koncepcí rozvoje lokalit (část dva, oddíl III.), nemá negativní vliv na pohodu bydlení, na krajinný ráz a na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů (včetně negativního vlivu vibrací) a kvality ovzduší a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž v obytném území zejména v dané ploše:
a) pozemky staveb a zařízení pro obchod do 2 500 m² hrubé podlažní plochy všech objektů záměru, přičemž je venkovní parkování vybaveno rastrem vzrostlé zeleně;
b) pozemky staveb a zařízení pro obchod nad 2 500 m² hrubé podlažní plochy určené pro vícepodlažní objekty s nezbytným parkováním situovaným minimálně ze 70 % v rámci objektu, případně v samostatném objektu, a s venkovním parkováním vybaveným rastrem vzrostlé zeleně, přičemž jejich zásobování bude vedeno pouze plochami dopravy všeobecné (DU);
c) pozemky staveb a zařízení pro obchod nad 2 500 m² hrubé podlažní plochy - v plochách, pro které byly zpřesněny podmínky využití v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako „obchod nad 2 500 m²", přičemž jejich zásobování bude vedeno pouze plochami dopravy všeobecné (DU) a venkovní parkování bude vybaveno rastrem vzrostlé zeleně;
d) pozemky staveb a zařízení pro výrobu;
e) pozemky staveb a zařízení pro skladování;
f) pozemky zahradnických areálů;
g) pozemky čerpacích stanic pohonných hmot, pokud není jejich přípustnost vyloučena v ploše označené v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako „bez ČS PHM" (vyloučení se netýká plynových stanic);
h) pozemky a stavby hromadných garáží pro vozidla skupiny 1 sloužící pro potřeby přilehlého území;
i) dočasné stavby prodejních stánků na dobu 6 let;
j) dočasné stavby a zařízení autobazarů na dobu 6 let;
k) pozemky staveb a zařízení pro služby motoristům (např. pneuservisy, autoservisy, autopůjčovny);
l) dočasná reklamní zařízení a stavby pro reklamu na dobu 6 let, přičemž v městském centru pouze o celkové ploše do 0,6 m², v městských subcentrech, příměstských subcentrech, podél městských tříd pouze o celkové ploše do 2,4 m² a dopravně významných ulic pouze o celkové ploše do 8 m² (v případě překryvu dvou prvků polycentrického systému, platí podmínka přísnější);
m) dočasné stavby zařízení staveniště na dobu 2 roky;
n) stavby a zařízení pro domácí chov;
o) pozemky pro těžbu nerostných surovin - v plochách označených v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako „těžba";
p) dočasně přípustné stávající jednotlivé nebo řadové garáže na dobu 6 let - v plochách označených v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako „garáž".
4) Nepřípustné využití:
a) pozemky, stavby a zařízení neuvedené jako obecně přípustné, hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, u kterých nebylo prokázáno splnění stanovených podmínek;
b) v lokalitách L.18, L.19, L.20, L.21, L.22, L.23, L.27, L.29, L.31 - pozemky bytových domů, vyjma malobytových domů;
c) pozemky staveb a zařízení, které nejsou v souladu s podmínkami prostorového uspořádání ploch stanovenými v části šesté, oddílu III. a V. a Příloze č. 1 (Tabulka ploch);
d) oplocení pozemků, které významně omezí prostupnost územím a naruší harmonické měřítko území.
5) Podmínky prostorového uspořádání
a) Podmínky prostorového uspořádání ploch (maximální výška zástavby, maximální zastavěnost, struktura zástavby a minimální podíl zeleně) jsou obecně stanoveny v části šesté, oddílu III. a určeny pro konkrétní plochy v Příloze č. 1 (Tabulka ploch). Pro vybrané plochy jsou obecně stanoveny prvky regulačního plánu v části šesté, oddílu V. a zobrazeny ve Výkrese územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04).
b) Není-li maximální výška zástavby stanovena v Příloze č. 1 (Tabulka ploch), a to ani prostřednictvím prvků regulačního plánu (PRP), má se za maximálně možnou hladinu zástavby výška 7/10 m. Při jejím výpočtu se postupuje obdobně jako při výpočtu maximální výšky zástavby „X/Y".

PŘEZLETICE

F.1.1 SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ (SU)
Hlavní využití:
Plocha smíšeného obytného území slouží zejména bydlení a dalším způsobům využití, které nesnižují obytnou kvalitu místa, není-li v dalších odstavcích tohoto článku uvedeno jinak. Plocha je zpravidla veřejnými prostranstvími členěna na bloky, které jsou dále členěny na jednotlivé parcely.
Přípustné využití
I. Uspořádání ploch zastavitelného území, struktura zástavby a celkové pojetí jeho zastavění bude koncipováno poměrně volně s důrazem na kvalitu obytného prostředí a správnou míru zohlednění charakteru navazujícího prostředí. Přednostně se zohlední vazby na širší okolí zejména z hlediska jejich úplnosti. V rámci každých dvou hektarů plochy zastavitelného území se vždy nad rámec ploch s pozemními komunikacemi vymezí další plocha veřejného prostranství v souladu s požadavky uvedenými v kapitole I. sloužící například jako dětské hřiště.
II. Přípustné jsou stavby pro bydlení a stavby související, včetně staveb bydlení doplňujících nebo podmiňujících, stavby a zařízení občanského vybavení, stavby ubytovacích zařízení, parkové a parkově upravené plochy a další plochy zeleně, vodní plochy a jim podobné plochy, venkovní rekreační plochy včetně dětských hřišť. Dále jsou přípustné stavby pozemních komunikací funkční skupiny C (komunikace obslužné) a funkční skupiny D (komunikace se smíšeným provozem a komunikace nepřetržité provozu silničních motorových vozidel), odstavné a parkovací plochy, stavby a zařízení pro dopravu v klidu, další dopravní plochy a stavby a zařízení technické infrastruktury.
III. Plochy retenčních nádrží.
Nepřípustné využití
I. Nepřípustné jsou stavby pro obchod s prodejní plochou přesahující 1000 m2, stavby čerpacích stanic pohonných hmot, stavby a zařízení pro výrobu průmyslového charakteru, stavby pro skladování, manipulační plochy s provozem nákladních automobilů a podobně.
Podmíněně přípustné využití
I. Podmíněně přípustné jsou stavby a zařízení pro podnikatelskou činnost, pokud svým vlivem na okolí nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a podstatně nezvyšují dopravní zátěž v území.
II. Vymezením stavebních pozemků nesmí dojít vůči souvisejícímu nezastavitelnému nebo dosud nezastavěném území ke ztížení, omezení nebo úplnému zamezení průchodnosti. Z toho důvodu je za přípustný souvislý úsek bloku parcel považován takový, který je vůči volné krajině dlouhý nejvýše 250 metrů. Volný prostor mezi protilehlými hranicemi parcel musí být široký alespoň 3 metry.
III. Způsob umístění staveb pro bydlení, vztah navrhované zástavby k veřejnému prostranství včetně řešení vjezdu na pozemek zohlední charakter souvisejícího prostředí.
IV. Při posuzování stavebních zásahů v zastavěném území se považuje za nežádoucí nahrazovat zaniklé stavby nebo jejich částí dobovými náhražkami.
V. Výšková hladina staveb pro bydlení v zastavěném území je 9 metrů.
VI. Oplocení vůči veřejnému prostranství zohlední charakter navazujícího území.
VII. V ploše koridoru drážní dopravy, který je územní rezervou pro trasu vlako-tramvajové dopravy Praha - Stará Boleslav, a jehož části jsou situovány v ploše smíšeného obytného území, jsou výjimečně přípustné stavby místních pozemních komunikací a stavby technické infrastruktury tento koridor křižující.

LIBEREC

F.2.4.2
SU – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VŠEOBECNÉ
HLAVNÍ VYUŽITÍ
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření
není definováno
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření
trvalé bydlení
• rodinné domy
• bytové domy
• domy smíšené funkce
specifické bydlení (zejména)
• domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou
• hospice, chráněné bydlení
ubytování (zejména)
• hotely, penziony
• ubytovny
• studentské koleje
obslužné funkce (zejména)
• vzdělávání a výchova
• sociální služby a péče o rodinu
• zdravotní služby
• kultura
• veřejná správa
• bezpečnost a ochrana obyvatelstva
• komerční služby vč. ČSPHM a myček aut
• stravování
• výstavnictví
• sport, zábavní aktivity
ekonomické aktivity (zejména)
• komerční administrativa
• věda, výzkum
• nerušící výroba
• sklady, opravny
• stavby pro lesnictví a odstavování lesnické techniky
• zahradnictví, skleníkové areály
• technické služby města
zvláštní zájmy (zejména)
• obrana státu
• civilní ochrana
• vězeňství
rekreační a volnočasové aktivity (zejména)
• hřiště, bazény, skleníky, komunitní zahrady
dopravní infrastruktura (zejména)
• odstavování OA - nekrytá, krytá stání, individuální i hromadné garáže, parkovací domy
• odstavování NA a autobusů – nekrytá, krytá stání, garáže
• terminály a vozovny VDO
• areály údržby komunikací
• čerpací stanice pohonných hmot, autobazary
oplocení
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu resp. přípustnému využití z hledisek:
• významu v širším území,
• narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení,
• charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu,
• vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření: specifické podmínky
obslužné funkce
• obchodní prodej •max. velikost pozemku 8 000 m²
zemědělsko-výrobní funkce (zejména)
•stavby pro zemědělství a odstavování zemědělské techniky
•samozásobitelská pěstitelská a chovatelská činnost
•má přímou vazbu na plochy zemědělské všeobecné (AU)
nakládání s odpady
•nikoliv likvidace stavby pro reklamu
•slouží bezprostředně k zajištění hlavního a přípustného využití
technická infrastruktura
liniové stavby místních rozvodů a plošně nenáročná zařízení
•plocha nepřesáhne 600 m²
základní vybavenost území viz F.2.4.0

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
zejména nově umisťované využití, u kterého existuje zjevné riziko, že:
•vyvolá omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů navazujících stávajících pozemků jiného přípustného využití dané plochy
•negativní účinky na kvalitu prostředí a pohodu bydlení i přes ochranná opatření překročí přípustné hygienické limity na sousedících pozemcích pro bydlení, sport a rekreaci a veřejné občanské vybavení
PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ
výšková hladina, intenzita využití ploch a charakter zástavby se stanoví specifickým kódem přiřazeným k jednotlivým stabilizovaným plochám a plochám změn

02. ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY

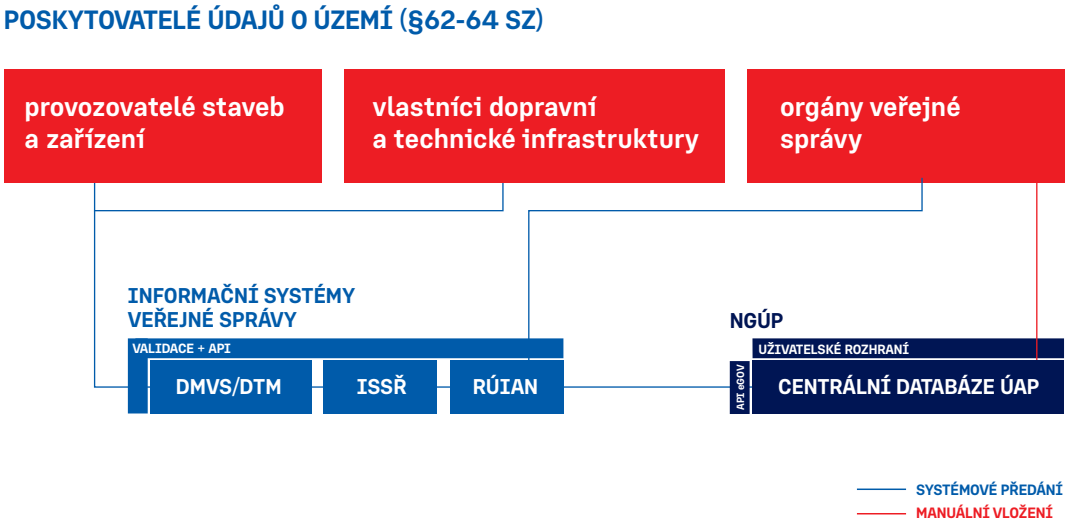
ÚAP se mění v průběžně aktualizovanou databázi údajů o území. Slouží jako odborný podklad pro tvorbu ÚPD. Za úplnost, správnost a aktuálnost odpovídají jejich jednoznačně určení poskytovatelé. Vyhodnocení údajů o území je plně v kompetenci samospráv (stejně jako vyhodnocení ÚPD), zejména pak rozhodnutí o tom zda je či není nutné reagovat v rámci změn ÚPD.

PRINCIPY

- **ÚAP jako průběžně aktualizovaná databáze**
- **Podklad pro tvorbu ÚPD**
- **Jasná odpovědnost poskytovatelů za data**
- **Automatické přebírání existujících dat**
- **Analýza a vyhodnocování v rukou samospráv**
- **Jedna data – jeden zdroj**

TEZE

- V návaznosti na Novelu musí vyhláška upravit obsah **ÚAP, které budou primárně sloužit jako odborný podklad pro tvorbu ÚPD** a musí vypustit rozbor udržitelného rozvoje území, který již v Novele nefiguruje. **Vyhodnocování podkladů bude v samosprávné působnosti** jako možná součást správy území a vzniku ÚPD a bude plně v samosprávné kompetenci.
- Vyhláška má **definovat datové vrstvy, které budou jejich poskytovatelé vkládat do jednotné databáze NGÚP** (bude spravována Úřadem rozvoje území).
- Každý **poskytovatel**, který dle Novely (§ 64 Poskytování údajů o území) **bude odpovídat za úplnost, správnost a aktuálnost dat**, musí být jednoznačně stanoven vyhláškou.
- **Vyhláškou musí být revidován seznam sledovaných údajů o území** s ohledem na nové rozdělení kompetencí a roli ÚAP. Údaje o území, které poskytovatelé nahrávají do DTM a RÚIAN budou do ÚAP přebírány automaticky, vyhláška musí stanovit seznam poskytovatelů jednotlivých údajů o území, výměnný formát bude specifikován pouze u těch údajů, které jsou poskytovateli nahrávány přímo do NGÚP.
- **Vyhláška má proto stanovit:** seznam sledovaných údajů o území s uvedením jejich vlastností, způsobu předávání do NGÚP a zdrojů (poskytovatelů). Údaje o území budou členěny na limity využití území a hodnoty, zjištěný stav území a na záměry na provedení změn v území.


POSKYTOVATELÉ ÚDAJŮ O ÚZEMÍ (§62-64 SZ)
provozovatelé staveb a zařízení
vlastníci dopravní a technické infrastruktury
orgány veřejné správy
INFORMAČNÍ SYSTÉMY VEŘEJNÉ SPRÁVY
VALIDACE + API
DMVS/DTM
ISSŘ
RÚIAN
NGÚP
UŽIVATELSKÉ ROZHRANÍ
API eGOV
CENTRÁLNÍ DATABÁZE ÚAP
SYSTÉMOVÉ PŘEDÁNÍ
MANUÁLNÍ VLOŽENÍ

03. NÁRODNÍ GEOPORTÁL ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

NGÚP se po přechodném období (od 1. 1. 2031) stane jediným místem pro ukládání a zveřejňování výstupů územně plánovací činnosti, vedení evidence územně plánovací činnosti, sledování postupu pořizování ÚPD i poskytování prostorových dat k plánovanému využití území (§ 269 odst. 1) - a tím i zárukou jejich transparentního pořizování. Jedná se dle § 269 Novely o jeden z agendových informačních systémů. Vyhláška proto musí jasně stanovit, že obsah ÚPD nemůže být prostřednictvím NGÚP nijak limitován nad rámec zákona. Vyhláška má stanovit způsob vedení a předávání dat, včetně výměnného formátu, nikoli jejich věcný obsah. Detailní datovou specifikaci má být možné rozvíjet provozně bez nutnosti novelizace vyhlášky.

PRINCIPY

- **NGÚP jako centrální digitální infrastruktura**
- **Jedno místo pro ÚPD a ÚAP a další nástroje územního plánování**
- **Ukládání, zveřejňování a výdej dat**
- **Neomezuje obsah územních plánů**
- **Jasné odpovědnosti, odstranění duplicit**
- **Technický standard bez zbytečné rigidnosti**
- **Postupný přechod k plnému NGÚP**

TEZE

- Národní geoportál územního plánování má sloužit **jako centrální databáze dat územně plánovacích dokumentací a podkladů** a souvisejících evidencí a postupů a umožňovat průběžnou aktualizaci dat v reálném čase.
- **Do plného zprovoznění NGÚP** (dle § 334b – konec roku 2030 a přechodné ustanovení 49 Novely) se mají dokumentace a data u**kládat v prozatímních lokálních úložištích, avšak ve stejném jednotném standardu**, který musí stanovit vyhláška. Po zprovoznění NGÚP budou data a dokumentace migrovány do NGÚP. Vyhláška má stanovit náležitosti správy, obsahu a předávání údajů do prozatímních datových úložišť před plným zprovozněním NGÚP.
- NGÚP je **agendovým informačním systémem** a jeho účely stanovuje § 269 odst. 1 Novely.
- NGÚP musí umožnit **předávání, zobrazování a výdej všech dat ÚPD** (nejen vybraných částí). Vzhledem k jejich samosprávné povaze, nemůže být obsah ÚPD (možné způsoby regulace území) limitován nad rámec zákona. Tj. všechny ÚPD, které jsou obsahově v souladu s požadavky zákona, je možné nahrát do NGÚP. Zákonné zmocnění ve vyhlášce se vztahuje pouze na způsob předání a skladování informací a nemá zasahovat do práva na samosprávu. V souladu s tím musí být nastaveny nástroje ETL.

TEZE

- **Vydáním územně plánovací dokumentace se rozumí její vložení do Národního geoportálu územního plánování.** Okamžikem zveřejnění v NGÚP – po jeho uvedení do funkčnosti, bude ÚPD platná (§ 105 Novely).
- NGÚP musí prostřednictvím centrální databáze ÚAP **shromažďovat data** od jednotlivých poskytovatelů. Centrální databáze ÚAP bude obsahovat **uzavřený seznam údajů o území.** Jde o údaje, které má shromažďovat stát a jsou potřebné pro zpracování ÚPD.
- Správa dat v NGÚP umožní **jasně definovat odpovědnosti a zamezit duplicitám**.
- Vyhláška má definovat z**ákladní technické parametry pro NGÚP**, detailní specifikace lze rozvíjet provozně bez novelizace vyhlášky.
- **NGÚP bude obsahovat** evidenci územního plánování, databázi ÚAP, seznam zástupců pořizovatele, seznam oprávněných investorů, seznam rozhodnutí o zrušení některých nástrojů územního plánování, seznam plánovacích smluv, seznam rozhodnutí o rozporu a lokální katalog dat. Tyto prvky vyplývají z jednotlivých ustanovení Novely a vyhláška pro ně stanoví způsob vedení a vkládání dat.
- **Bude zajišťovat výdej dat v územním rozsahu odpovídajícím potřebám plánování, řízení a rozvoje území** (včetně možného omezení přístupů z bezpečnostních důvodů).

04. TYPY STAVEBNÍCH ČAR

Vyhláška musí definovat typy stavebních čar (viz § 12 písm. p a § 333 odst. 2 Novely). S ohledem na skutečnost, že jde o pojem územního plánování, nelze typy stavebních čar stanovit v celostátním nařízení vlády o požadavcích na výstavbu, ani upravit v městských stavebních předpisech. Typy stavebních čar mají být stanoveny dostatečně flexibilně tak, aby neomezovaly konkrétní aplikaci v ÚPD a územních studiích samospráv.

PRINCIPY

- **Obecná definice typů**
- **Zachování flexibility**
- **Konkrétní použití v rukou samospráv**
- **Typy podle způsobu určení a prostorového uspořádání zástavby**

TEZE

- Vyhláška má upravovat i **typy stavebních čar** (v souladu s § 12 písm. p a § 333 odst. 2 Novely). Typy stavebních čar nelze po Novele upravit v celostátním nařízení, které nahradí vyhlášku č. 146/2024 Sb., ani v městských stavebních předpisech.
- Typy stavebních čar vyhláška musí **definovat obecně**, tak aby byla zachována flexibilita pro potřeby samospráv a možnost určení jejich aplikace v rámci ÚPD nebo územních studií.
- Obecné typy mají být definovány **dle způsobu určení stavební čáry a dle prostorového uspořádání zástavby,** zejména dle možnosti ustoupení zástavby od hranice zastavění a stanoveného rozsahu a míry zastavění hranice zastavitelné části bloku.

05. ZADÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍCH DOKUMENTACÍ

Cílem úpravy jsou sjednocené požadavky na jednotlivé typy územně plánovacích dokumentací v návaznosti na § 87 odst. 4: Náležitosti obsahu a strukturu zadání zásad územního rozvoje, zadání územního plánu a zadání regulačního plánu stanoví prováděcí právní předpis.

PRINCIPY

» **Zadání jako zásadní krok při přípravě ÚPD**

TEZE

» **Zadání je nejdůležitějším krokem při přípravě územně plánovací dokumentace**. Se svěřením kompetence územního plánování do samosprávné působnosti má vyhláška odstranit i jeho formální pojetí. Pouze důslednou komunikací zadání lze dosáhnout toho, aby se ÚPD stala základním rozvojovým nástrojem obce či města.
» **Zadání se vztahuje k nové ÚPD**, pro její změny není zadání vyžadováno.
» Vyhláška má **cílit na optimalizaci požadavků na zadání** ÚPD v souladu s Novelou.
» Vyhláška má **stanovit, že zadání vzniká na základě strategické rozvahy o rozvoji**, jejíž konkrétní podoba se má přizpůsobit velikosti obce – od strategické studie územního rozvoje vznikající participativně s významnými aktéry a schvalované zastupitelstvem až po odpovídající jednodušší způsob pro malé obce.