

ZÁKON  
z ... .. 202...  
**o územnom plánovaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov**  
(Zákon o územnom plánovaní)

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

**Čl. I**  
**PRVÁ ČASŤ**  
**ZÁKLADNÉ USTANOVENIA**

**§ 1**  
**Predmet úpravy**

(1) Tento zákon upravuje

- a) sústavu a obsah územnoplánovacej dokumentácie,
- b) obstarávanie, schvaľovanie a preskúmavanie územnoplánovacej dokumentácie,
- c) orgány územného plánovania, ich pôsobnosť a vzájomné vzťahy,
- d) odborne spôsobilé osoby a spracovateľov územnoplánovacej dokumentácie,
- e) transformačné zóny a plánovacie zmluvy,
- f) informačný systém územného plánovania,
- g) prechodné podmienky prechodu z predchádzajúcej právnej úpravy.

(2) Tento zákon sa nevzťahuje na územné plánovanie pre účely obrany štátu, ktoré upravuje osobitný predpis.<sup>1)</sup>

**§ 2**  
**Vymedzenie základných pojmov**

(1) Na účely tohto zákona sa rozumie

- a) **územným plánovaním** sústavná, odborná a verejnoprávna činnosť zameraná na tvorbu podmienok pre funkčné, hospodárne, estetické a environmentálne udržateľné usporiadanie územia a pre rozvoj sídel, regiónov a krajiny,
- b) **územnoplánovacou dokumentáciou** Národná koncepcia územného rozvoja, územný plán kraja, územný plán obce a regulačný plán,
- c) **Národnou koncepciou územného rozvoja** zákonná sústava záväzných národných štandardov, priestorových cieľov a regulačných limitov platná pre celé územie Slovenskej republiky,
- d) **územným plánom kraja** strategický priestorový rámec samosprávneho kraja,
- e) **územným plánom obce** regulačno-strategický dokument obce, ktorý pozostáva zo záväznej regulačnej časti a strategickej časti,
- f) **regulačným plánom** podrobná regulácia vymedzeného územia prostredníctvom záväzných priestorových regulatívov; regulačný plán sa vypracúva pre transformačné zóny povinne, z

iniciatívy žiadateľa ako regulačný plán na podnet žiadateľa podľa § 29, a pre iné vymedzené územia dobrovoľne,

- g) **zastupujúcou reguláciou** súbor záväzných minimálnych regulačných štandardov vydaných ministerstvom, ktorý sa uplatňuje subsidiárne na území, pre ktoré nie je vydaný územný plán obce ani regulačný plán; zastupujúca regulácia sa vydáva všeobecne záväzným právnym predpisom,
- h) **zastavaným územím** časť katastrálneho územia obce určená podľa osobitného predpisu<sup>2)</sup> alebo podľa tohto zákona, ktorá slúži pre účely rozlíšenia regulačného režimu podľa § 10,
- i) **transformačnou zónou** časť územia obce vymedzená v územnom pláne obce alebo schválená ako regulačný plán na podnet žiadateľa podľa § 29, ako územie určené na zmenu funkčného charakteru, novú zástavbu alebo regeneráciu, pre ktorú sa povinne vypracúva regulačný plán,
- j) **priestorovými regulatívmi** záväzné kvantitatívne hodnoty určujúce priestorové a prevádzkové podmienky zástavby vo vymedzenom území; priestorovými regulatívmi sú najmä maximálna výška zástavby, maximálny koeficient zastavanosti, minimálny koeficient zelene, minimálny podiel aktívneho parteru a maximálny počet parkovacích miest,
- k) **plánovacou zmluvou** verejnoprávna zmluva medzi obcou a žiadateľom, ktorou sa žiadateľ zaväzuje participovať na nákladoch technickej a sociálnej infraštruktúry podmieňujúcej vymedzenie transformačnej zóny alebo schválenie regulačného plánu na podnet žiadateľa, a obec sa zaväzuje k vymedzeniu transformačnej zóny alebo k schváleniu regulačného plánu na podnet žiadateľa a spracovaniu regulačného plánu,
- l) **žiadateľom** fyzická alebo právnická osoba, ktorá prejavuje záujem o vymedzenie transformačnej zóny alebo o schválenie regulačného plánu na podnet žiadateľa podľa § 29 na území obce a o uzatvorenie plánovacej zmluvy s obcou,
- m) **územnoplánovacím podkladom** odborná štúdia alebo analýza slúžiaca ako podklad na prípravu územnoplánovacej dokumentácie alebo plánovacej zmluvy; územnoplánovací podklad nie je územnoplánovacou dokumentáciou,
- n) **odborne spôsobilou osobou** fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienky odbornej spôsobilosti podľa § 17 na zabezpečenie obstarania územnoplánovacej dokumentácie,
- o) **spracovateľom** fyzická alebo právnická osoba, ktorá je na základe autorizácie podľa osobitného predpisu<sup>3)</sup> oprávnená spracovávať územnoplánovaciu dokumentáciu,
- p) **Regionálnym plánovacím útvarom** organizačná zložka úradu samosprávneho kraja poverená výkonom regionálnych kompetencií v územnom plánovaní podľa tohto zákona.

### § 3

#### Ciele územného plánovania

(1) Územné plánovanie sleduje tieto ciele:

- a) zabezpečenie predpokladov pre trvalo udržateľný rozvoj území,
- b) ochrana a tvorba životného prostredia, kultúrneho dedičstva a prírodných hodnôt,
- c) zabezpečenie primeraného a dostupného bývania pre obyvateľov,
- d) hospodárne využívanie územia a obmedzenie zástavby mimo zastavaného územia,
- e) podpora sociálnej súdržnosti a zamedzenie priestorovej segregácie,

f) posilnenie odolnosti územia voči dôsledkom zmeny klímy.

## § 4

### Zásady územného plánovania

(1) Územné plánovanie sa riadi týmito zásadami:

- a) **zásadou jednotnej metodiky** – územnoplánovacia dokumentácia na celom území Slovenskej republiky sa spracúva podľa jednotnej metodiky vydanéj ministerstvom,
- b) **zásadou subsidiarity** – regulačná rozhodnosť sa vykonáva na najnižšej úrovni, na ktorej je to účelné; národné štandardy určujú spodnú hranicu, miestne regulácie ju môžu prísnejšie nastaviť,
- c) **zásadou predvídateľnosti** – regulačné pravidlá sú záväzne zverejnené, prístupné a strojovo čitateľné,
- d) **zásadou participatívnosti** – verejnosť sa zapája do prípravy územnoplánovacej dokumentácie vo fáze formovania zámerov, nie iba vo fáze schvaľovania,
- e) **zásadou adaptívnosti** – územnoplánovacia dokumentácia umožňuje priebežnú aktualizáciu strategickej časti bez nutnosti opakovaného plného obstarania,
- f) **zásadou transparentnosti** – každý akt v procese územného plánovania je verejne evidovaný v informačnom systéme.

## DRUHÁ ČASŤ

### SÚSTAVA ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

## § 5

### Sústava a hierarchia

(1) Sústavu územnoplánovacej dokumentácie tvoria štyri úrovne:

- a) Národná koncepcia územného rozvoja – národná úroveň,
- b) územný plán kraja – regionálna úroveň,
- c) územný plán obce – obecná úroveň,
- d) regulačný plán – zonálna úroveň.

(2) Územnoplánovacia dokumentácia nižšej úrovne musí byť v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou vyššej úrovne. Súlad sa preukazuje pri obstaraní, nie prekreslením obsahu dokumentácie vyššej úrovne do nižšej.

(3) Regulačný plán vydaný podľa tohto zákona má prednosť pred územným plánom obce v rozsahu ním pokrytého územia.

(4) Kde pre územie nie je vydaný územný plán obce ani regulačný plán, uplatňuje sa zastupujúca regulácia podľa § 10.

(5) Kde pre územie je vydaný územný plán obce, ale nie regulačný plán, uplatňuje sa územný plán obce.

(6) Rozsah a obsah záväznej textovej a grafickej časti územnoplánovacej dokumentácie stanoví vykonávací predpis. Podrobnejšia dokumentácia môže tvoriť prílohy bez záväzného charakteru.

(7) Národná koncepcia územného rozvoja, územný plán kraja, územný plán obce, regulačný plán vrátane regulačného plánu na podnet žiadateľa a zastupujúca regulácia sú strategickými dokumentmi, ktoré podliehajú posudzovaniu vplyvov na životné prostredie podľa § 26 a osobitného predpisu.<sup>12)</sup>

## § 6

### Národná koncepcia územného rozvoja

(1) Národná koncepcia územného rozvoja je záväznou regulačnou a strategickou koncepciou pre celé územie Slovenskej republiky. Národná koncepcia územného rozvoja nie je dokumentom, ktorého obsah sa preberá do územnoplánovacej dokumentácie nižšej úrovne; nižšia úroveň preukazuje súlad s Národnou koncepciou územného rozvoja.

(2) Národná koncepcia územného rozvoja obsahuje:

- a) záväzné národné regulačné štandardy, najmä minimálne hodnoty hustoty zástavby v rôznych typoch sídel, maximálne hodnoty podielu dopravných plôch, minimálne hodnoty verejnej zelene a maximálne hodnoty priestorových regulatívov zástavby v zónach ohrozenia povodňami a zosuvmi,
- b) záväzné plochy a koridory nadnárodného a celoštátneho záujmu, najmä dopravné a energetické koridory, prvky Územného systému ekologickej stability na celoštátnej úrovni,
- c) register transformačných prioritných území a brownfieldov celoštátneho záujmu,
- d) sústavu indikátorov na vyhodnotenie plnenia cieľov územného plánovania a metodiku ich merania.

(3) Národnú koncepciu územného rozvoja schvaľuje vláda Slovenskej republiky. Ministerstvo zabezpečuje jej prípravu a predkladá návrh vláde.

(4) Národná koncepcia územného rozvoja sa vydáva na obdobie siedmich rokov. Ministerstvo vyhodnocuje plnenie indikátorov každé dva roky a predkladá vláde správu o stave územného rozvoja. Na základe správy môže vláda rozhodnúť o mimoriadnom preskúmaní Národnej koncepcie územného rozvoja.

(5) Záväzné regulačné štandardy podľa odseku 2 písm. a) tvoria minimálny obsah zastupujúcej regulácie podľa § 10.

## § 7

### Územný plán kraja

(1) Územný plán kraja je strategickým priestorovým rámcem samosprávneho kraja. Územný plán kraja určuje, kde má dochádzať k rozvoju a kde je rozvoj obmedzený v rozsahu kompetencií samosprávneho kraja podľa osobitných predpisov a v rozsahu otázok regionálneho významu, ktoré tento zákon zveruje do regulácie územným plánom kraja.

(2) Územný plán kraja obsahuje:

- a) priestorovú štruktúru sídel a ich hierarchiu v rámci regiónu,
- b) zóny rozvoja a zóny ochrany s odôvodnením v súlade s Národnou koncepciou územného rozvoja,
- c) nadmestskú dopravnú a technickú infraštruktúru regionálneho dosahu,
- d) regionálny územný systém ekologickej stability,
- e) záväzné regulatívy pre priemyselné parky, logistické zóny a zariadenia cestovného ruchu regionálneho dosahu bez ohľadu na osobu obstarávateľa alebo stavebníka; tieto regulatívy sa vzťahujú rovnako na verejné aj súkromné zámery regionálneho dosahu,
- f) regionálne odporúčania pre vymedzovanie transformačných zón v obciach a pre schvaľovanie regulačných plánov na podnet žiadateľa podľa § 29 formou identifikácie území vhodných a nevhodných na transformáciu z hľadiska regionálnych funkčných, dopravných a ekologických väzieb; tieto odporúčania nezakladajú samostatné záväzné povinnosti obce a sú podkladom pre posúdenie podľa § 28 ods. 4 a pre konanie podľa § 28 ods. 7,
- g) podklady pre uplatnenie záväzných regionálnych kritérií transformácie podľa § 28 ods. 5; uplatnenie kritérií vykonáva Regionálny plánovací útvar ako prenesený výkon štátnej správy podľa § 15.

(3) Územný plán kraja schvaľuje zastupiteľstvo samosprávneho kraja. Obstaranie zabezpečuje samosprávny kraj prostredníctvom Regionálneho plánovacieho útvaru. Pred schválením územného plánu kraja je samosprávny kraj povinný uskutočniť konzultáciu s každou obcou na svojom území, ktorej územia sa odporúčania podľa odseku 2 písm. f) bezprostredne týkajú, s lehotou na vyjadrenie najmenej 60 dní; samosprávny kraj písomne odpovie na každú vznesenú pripomienku obce a výsledok konzultácie sa zverejní v informačnom systéme spolu s územným plánom kraja.

(4) Územný plán kraja sa vydáva na obdobie desiatich rokov. Povinné preskúmanie sa vykonáva každých päť rokov alebo pri prekročení indikátorov rastu alebo poklesu definovaných v územnom pláne kraja.

(5) Odporúčania podľa odseku 2 písm. f) nie sú prekážkou výkonu samosprávnej pôsobnosti obce v územnom plánovaní; ich nedodržanie obcou nezakladá samostatný dôvod neplatnosti územného plánu obce alebo regulačného plánu. Záväzné regionálne kritériá pre transformačné zóny a pre regulačné plány na podnet žiadateľa podľa § 29 sú výlučne tie, ktoré ustanoví Národná koncepcia územného rozvoja a vykonávacia vyhláška ministerstva podľa § 28 ods. 5.

## § 8

### Územný plán obce

(1) Územný plán obce je regulačno-strategickým dokumentom obce, ktorý

- a) vymedzuje transformačné zóny na území obce, pre ktoré sa povinne vypracúva regulačný plán podľa § 9 ods. 1 písm. a),
- b) stanovuje lokálne regulačné štandardy pre územie pokryté touto dokumentáciou; lokálne štandardy nesmú byť v rozpore s Národnou koncepciou územného rozvoja a sú povinne prísnejšie alebo rovnaké ako zastupujúca regulácia, pokiaľ územný plán obce výslovne neustanoví miernejšie pravidlá z dôvodu odôvodneného miestneho záujmu,

c) určuje strategické smerovanie rozvoja obce na nasledujúce obdobie,  
d) môže vymedzovať územia, pre ktoré sa vypracuje dobrovoľný regulačný plán podľa § 9 ods. 1 písm. c),

e) záväzne vymedzuje prvky miestneho územného systému ekologickej stability vrátane biocentier, biokoridorov a interakčných prvkov.

(2) Územný plán obce pozostáva z dvoch častí:

a) záväzná regulačná časť – obsahuje záväzné regulačné pravidlá platné pre územie pokryté územným plánom obce; záväzná regulačná časť sa schvaľuje zastupiteľstvom obce; zmena záväznej regulačnej časti si vyžaduje postup podľa § 24,

b) strategická časť – obsahuje naratívnu víziu rozvoja obce, plánované verejné investície a rozvojové priority; strategická časť nemá záväzný charakter vo vzťahu k stavebným konaniam; strategická časť môže byť aktualizovaná rozhodnutím zastupiteľstva obce bez obstarania podľa § 24.

(3) Obec nie je povinná mať územný plán obce, ak nie je v územnom pláne kraja označená ako obec s plánovacou povinnosťou. Pre obec bez územného plánu obce platí zastupujúca regulácia podľa § 10; to nevyklučuje schválenie regulačného plánu na podnet žiadateľa podľa § 29.

(4) Pre obec označenú v územnom pláne kraja ako obec s plánovacou povinnosťou je povinné mať platný územný plán obce do piatich rokov od nadobudnutia právoplatnosti príslušného územného plánu kraja.

(5) Obci označenej ako obec s plánovacou povinnosťou vzniká právny nárok na:

a) bezplatnú metodickú podporu Regionálnym plánovacím útvarom počas celého procesu obstarania územného plánu obce,

b) príspevok zo štátneho rozpočtu na náklady prvého obstarania územného plánu obce; výška príspevku a podmienky jeho poskytnutia sa určujú všeobecne záväzným právnym predpisom ministerstva financií v spolupráci s ministerstvom.

(6) Obec možno v územnom pláne kraja označiť ako obec s plánovacou povinnosťou, len ak ku dňu schválenia územného plánu kraja spĺňa aspoň jedno z týchto kritérií:

a) počet obyvateľov obce podľa údajov Štatistického úradu Slovenskej republiky vzrástol za predchádzajúcich desať rokov najmenej o desať percent alebo obec má viac ako päťtisíc obyvateľov,

b) obec je v územnom pláne kraja vymedzená ako centrum osídlenia regionálneho významu alebo ako súčasť ťažiska osídlenia,

c) na území obce sa nachádza alebo je v záväznej časti územného plánu kraja plánovaný prestupový uzol verejnej osobnej dopravy regionálneho významu,

d) na území obce bola vymedzená transformačná zóna alebo schválený regulačný plán na podnet žiadateľa podľa § 29,

e) priemerný ročný počet dokončených bytov na tisíc obyvateľov obce podľa údajov Štatistického úradu Slovenskej republiky presiahol za predchádzajúcich päť rokov dvojnásobok celoštátneho priemeru.

(7) Označenie obce ako obce s plánovacou povinnosťou sa v územnom pláne kraja odôvodňuje vo vzťahu ku každej obci samostatne uvedením kritéria podľa odseku 6 a podkladov,

z ktorých jeho splnenie vyplýva. Obec môže do 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti územného plánu kraja podať ministerstvu odôvodnenú námietku proti svojmu označeniu. Ministerstvo posúdi námietku výlučne z hľadiska splnenia kritérií podľa odseku 6 a rozhodne o nej do 90 dní od jej doručenia; ak žiadne z kritérií nie je splnené, označenie zruší. Podaním námietky sa plynutie lehoty podľa odseku 4 prerušuje do rozhodnutia ministerstva. Rozhodnutie ministerstva je preskúmateľné správnym súdom.

## **§ 9** **Regulačný plán**

(1) Regulačný plán je podrobnou reguláciou vymedzeného územia prostredníctvom záväzných priestorových regulatívov. Regulačný plán nahrádza územný plán obce v rozsahu ním pokrytého územia. Regulačný plán sa vypracúva:

- a) povinne – pre každú transformačnú zónu vymedzenú v územnom pláne obce podľa § 28; v tomto prípade je podmienkou schválenia regulačného plánu existencia plánovacej zmluvy podľa § 31 alebo transformačného zámeru podľa § 31 ods. 8,
- b) z iniciatívy žiadateľa – ako regulačný plán na podnet žiadateľa podľa § 29; v tomto prípade je podmienkou schválenia regulačného plánu existencia plánovacej zmluvy podľa § 31 a kladného uznesenia zastupiteľstva obce podľa § 29 ods. 3,
- c) dobrovoľne – pre akékoľvek iné vymedzené územie, pri ktorom obec rozhodne o potrebe podrobnejšej regulácie, ako je obsiahnutá v územnom pláne obce alebo v zastupujúcej regulácii; dôvodom môže byť najmä ochrana charakteru existujúcej zástavby, pamäťové územie, územie ohrozené povodňami alebo zosuvmi, regenerácia brownfieldu mimo transformačnej zóny alebo iný odôvodnený verejný záujem.

(2) Pre dobrovoľný regulačný plán podľa odseku 1 písm. c) sa nevyžaduje plánovacia zmluva ani územnoplánovací podklad; vypracovanie územnoplánovacieho podkladu je odporúčané a môže byť zastupiteľstvom požadované.

(3) Regulačný plán obsahuje záväzné priestorové regulatívy pre každú stavebno-funkčnú podoblasť vymedzeného územia, najmä:

- a) maximálnu výšku zástavby v metroch alebo počte nadzemných podlaží,
- b) maximálny koeficient zastavanosti pozemku,
- c) minimálny koeficient zelene,
- d) minimálny podiel aktívneho parteru vyjadrený v percentách dĺžky uličnej čiary,
- e) maximálny počet parkovacích miest na jednotku podlahovej plochy,
- f) plochy a trasy verejnej a technickej infraštruktúry záväzne rezervované vo vymedzenom území.

(4) Regulačný plán neurčuje funkčné využitie parciel. V rámci priestorových regulatívov podľa odseku 3 sú povolené všetky aktivity okrem:

- a) aktivít taxatívne zakázaných v regulačnom pláne na základe zákonom stanovených kategórií nekompatibility,
- b) aktivít zakázaných osobitnými predpismi bez ohľadu na územnoplánovaciu dokumentáciu,

c) aktivít nezlučiteľných s ochranou poľnohospodárskej a lesnej pôdy, s hygienickými, hlukovými a emisnými limitmi alebo s ochranou citlivých funkcií (najmä bývanie, školské a zdravotnícke zariadenia) v bezprostrednom okolí, ak takúto nezlučiteľnosť ustanovuje osobitný predpis alebo územnoplánovací podklad.

Ak osobitný predpis viaže prípustnosť činnosti alebo stavby na funkčné určenie plochy, regulačný plán toto funkčné určenie v nevyhnutnom rozsahu vymedzí; v ostatnom platí veta prvá. Týmto nie sú dotknuté povinnosti podľa § 26.

(5) Regulačný plán musí obsahovať zónu nekompatibility aktívne vylučujúcu aspoň jednu kategóriu aktivít, ak sa vymedzené územie nachádza v ochrannom pásme, v zóne so zistenými limitmi zástavby na základe územnoplánovacieho podkladu alebo v blízkosti prvku územného systému ekologickej stability. Kategórie nekompatibility – hlukovo intenzívne, emisné, pachové a iné prevádzky – definuje vyhláška ministerstva; taxatívny zoznam zakázaných aktivít v konkrétnom regulačnom pláne sa zostavuje výlučne z týchto kategórií.

(6) Regulačný plán schvaľuje zastupiteľstvo obce.

(7) Regulačný plán sa stáva záväznou územnoplánovacou dokumentáciou dňom nadobudnutia právoplatnosti uznesenia zastupiteľstva obce o jeho schválení.

(8) Schválením regulačného plánu vrátane regulačného plánu na podnet žiadateľa podľa § 29 sa v rozsahu ním pokrytého územia neuplatnia tie ustanovenia záväznej regulačnej časti územného plánu obce, ktoré sú v rozpore s priestorovými regulatívmi regulačného plánu. Záväzná regulačná časť územného plánu obce v zostávajúcich častiach územia pokrytého územným plánom obce sa neuplatnením podľa prvej vety nedotýka. Spor o to, či konkrétne ustanovenie záväznej regulačnej časti územného plánu obce je v rozpore s regulačným plánom, posúdi úrad interpretačným rozhodnutím podľa § 33 ods. 6.

## § 10

### Zastupujúca regulácia

(1) Zastupujúca regulácia je všeobecne záväzným právnym predpisom vydaným ministerstvom. Zastupujúca regulácia stanovuje minimálne záväzné regulačné štandardy pre výstavbu v území, pre ktoré nie je vydaný územný plán obce ani regulačný plán.

(2) Zastupujúca regulácia obsahuje pre každú kategóriu obcí určenú podľa odseku 5 tieto záväzné priestorové regulatívy:

- a) maximálnu výšku zástavby,
- b) maximálny koeficient zastavanosti pozemku,
- c) minimálny koeficient zelene,
- d) minimálny odstup stavby od hraníc pozemku,
- e) podmienky umiestnenia stavby mimo zastavaného územia.

(3) Mimo zastavaného územia obce, pre ktorú nie je vydaný územný plán obce ani regulačný plán, je nová zástavba zakázaná, ak zákon neustanovuje inak. Výnimky z tohto zákazu tvoria:

- a) stavby viazané na poľnohospodárske a lesné využitie pôdy,
- b) stavby technickej infraštruktúry,

c) rozšírenia a rekonštrukcie existujúcich stavieb nepresahujúce (\*) % ich pôvodnej zastavanej plochy.

(4) Vo vnútri zastavaného územia obce, pre ktorú nie je vydaný územný plán obce ani regulačný plán, sa uplatňuje zastupujúca regulácia bez obmedzení podľa odseku 3.

(5) Kategórie obcí a zodpovedajúce hodnoty priestorových regulatívov zastupujúcej regulácie ustanoví vykonávací predpis podľa § 38. Kategórie sa určujú podľa počtu obyvateľov a polohy v sídelnej štruktúre.

(6) Zastupujúca regulácia musí byť vydaná najneskôr šesť mesiacov pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona. Jej vydanie je podmienkou účinnosti tohto zákona podľa § 41.

(7) Pred vydaním zastupujúcej regulácie a pred každou jej revíziou je ministerstvo povinné uskutočniť konzultáciu so Združením miest a obcí Slovenska, Úniou miest Slovenska a združením Samosprávne kraje Slovenska SK8 s lehotou na vyjadrenie najmenej 60 dní. Ministerstvo písomne odpovie na každú vznesenú pripomienku a zverejní výsledok konzultácie spolu so zastupujúcou reguláciou v informačnom systéme.

(8) Zastupujúca regulácia sa reviduje najmenej každé tri roky. Obec môže kedykoľvek podať Regionálnemu plánovaciemu útvaru žiadosť o prehodnotenie zaradenia do kategórie; Regionálny plánovací útvar rozhodne do 90 dní.

## **TRETIA ČASŤ**

### **ORGÁNY ÚZEMNÉHO PLÁNOVANIA A PROFESIJNÉ ROLY**

#### **§ 11**

#### **Orgány územného plánovania**

(1) Orgánmi územného plánovania sú:

- a) ministerstvo,
- b) Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky (ďalej len „úrad“),
- c) samosprávny kraj prostredníctvom Regionálneho plánovacieho útvaru,
- d) obec.

#### **§ 12**

#### **Ministerstvo**

(1) Ministerstvo zodpovedné za územné plánovanie

- a) vydáva zastupujúcu reguláciu a metodiku podľa tohto zákona,
- b) zabezpečuje obstaranie Národnej koncepcie územného rozvoja a predkladá ju vláde,
- c) vydáva záväzné metodické usmernenia pre spracovanie územného plánu kraja, územného plánu obce a regulačného plánu,
- d) vykonáva metodický dozor nad obstarávaním územnoplánovacej dokumentácie.

#### **§ 13**

#### **Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky**

(1) Úrad na úseku územného plánovania

- a) zabezpečuje prevádzku a rozvoj informačného systému územného plánovania podľa § 35,
- b) rozhoduje o opravných prostriedkoch podaných voči záväzným stanoviskám orgánov územného plánovania podľa § 33 ods. 5,
- c) vydáva interpretačné rozhodnutia o výklade priestorových regulatívov podľa § 33 ods. 6,
- d) vydáva osvedčenia odborne spôsobilých osôb podľa § 17 ods. 2,
- e) metodicky usmerňuje Regionálny plánovací útvar,
- f) v prechodnom období podľa § 41 ods. 6 plní úlohy Regionálnych plánovacích útvarov za samosprávne kraje, ktoré nespĺnili podmienky personálneho zabezpečenia Regionálneho plánovacieho útvaru.

## § 14

### Regionálny plánovací útvar

(1) Každý samosprávny kraj zriadi útvar plniaci funkciu Regionálneho plánovacieho útvaru. Regionálny plánovací útvar je súčasťou úradu samosprávneho kraja.

(2) Regionálny plánovací útvar vykonáva tieto kompetencie:

- a) zabezpečuje obstaranie územného plánu kraja samosprávneho kraja,
- b) vydáva záväzné stanoviská k súladu vymedzenia transformačných zón s územným plánom kraja a k súladu regulačných plánov na podnet žiadateľa podľa § 29 so záväznými regionálnymi kritériami transformácie,
- c) vykonáva odborné posúdenie územnoplánovacích podkladov pre transformačné zóny a pre regulačné plány na podnet žiadateľa podľa § 30 ods. 4,
- d) vedie regionálny register územnoplánovacích podkladov, plánov a plánovacích zmlúv,
- e) poskytuje metodickú podporu obciam pri aplikácii zastupujúcej regulácie a pri obstaraní územného plánu obce,
- f) preskúmava zákonnosť regulačného plánu na návrh podľa § 34.

(3) Regionálny plánovací útvar musí byť personálne zabezpečený najmenej dvoma zamestnancami spĺňajúcimi podmienky odbornej spôsobilosti podľa § 18, z ktorých jeden musí byť autorizovaný územný plánovač alebo autorizovaný architekt podľa osobitného predpisu.<sup>3)</sup>

(4) Samosprávny kraj zabezpečí personálne obsadenie Regionálneho plánovacieho útvaru v dvoch etapách:

- a) najmenej jeden zamestnanec s kvalifikáciou v územnom plánovaní ku dňu nadobudnutia účinnosti tohto zákona,
- b) plné obsadenie podľa odseku 3 do dvanástich mesiacov od nadobudnutia účinnosti tohto zákona.

(5) Štát uhrádza samosprávnemu kraju náklady preneseného výkonu štátnej správy podľa § 15, najmä mzdové a prevádzkové náklady zamestnancov Regionálnych plánovacích útvarov vykonávajúcich tento výkon, a to trvale po celý čas trvania preneseného výkonu (čl. 71 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky). Náklady sa uhrádzajú formou účelovo viazaného príspevku zo štátneho rozpočtu; jeho výška sa určuje zákonom o štátnom rozpočte na príslušný rok najmenej

vo výške zodpovedajúcej rozsahu preneseného výkonu. Nad rámec úhrady preneseného výkonu poskytuje štát samosprávnemu kraju počas prvých troch rokov od nadobudnutia účinnosti tohto zákona aj jednorazový príspevok na vybudovanie a počiatočné personálne zabezpečenie Regionálnych plánovacích útvarov.

(6) Počas doby, kým samosprávny kraj nesplní podmienky podľa odseku 4 písm. b), vykonáva úrad úlohy Regionálneho plánovacieho útvaru za tento samosprávny kraj v nevyhnutnom rozsahu.

## **§ 15**

### **Prenesený výkon štátnej správy**

(1) Regionálny plánovací útvar vykonáva pri vydávaní záväzných stanovísk podľa § 14 ods. 2 písm. b) a pri rozhodovaní podľa § 28 ods. 5 a pri rozhodovaní podľa § 29 ods. 5 prenesený výkon štátnej správy.

(2) Pri výkone podľa odseku 1 Regionálny plánovací útvar aplikuje výlučne záväzné regionálne kritériá ustanovené Národnou koncepciou územného rozvoja a vykonávacou vyhláškou ministerstva podľa § 28 ods. 5. Územný plán kraja sa pri tomto výkone používa len ako informačný podklad.

(3) Na konanie podľa odseku 1 sa primerane vzťahujú ustanovenia správneho poriadku.

(4) Náklady na výkon podľa odseku 1 uhrádza štát samosprávnemu kraju trvale podľa § 14 ods. 5; právo samosprávneho kraja na úhradu nákladov preneseného výkonu nezaniká uplynutím času.

(5) Prenesený výkon štátnej správy podľa odseku 1 riadi a kontroluje vláda prostredníctvom ministerstva (čl. 71 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky). Ministerstvo je oprávnené vydávať Regionálnemu plánovaciemu útvaru záväzné metodické pokyny pre výkon podľa odseku 1, preskúmať jeho zákonnosť a pri nečinnosti Regionálneho plánovacieho útvaru určiť primeranú lehotu na nápravu; ak Regionálny plánovací útvar ani v tejto lehote nekoná, úrad vykoná úkon namiesto neho na náklady štátu.

## **§ 16**

### **Obec ako orgán územného plánovania**

(1) Obec ako orgán územného plánovania

- a) zabezpečuje obstaranie územného plánu obce,
- b) iniciuje a uzatvára plánovacie zmluvy podľa § 31,
- c) vydáva záväzné stanoviská k súladu so záväznou regulačnou časťou územného plánu obce a regulačného plánu podľa § 33,
- d) vymedzuje transformačné zóny v územnom pláne obce,
- e) rozhoduje o podnetoch na regulačný plán na podnet žiadateľa podľa § 29 a schvaľuje regulačné plány na podnet žiadateľa.

(2) Výkon pôsobnosti orgánu územného plánovania podľa odseku 1 písm. c) zabezpečuje zamestnanec obce, ktorý je odborne spôsobilou osobou podľa § 17, alebo obec uzavrie zmluvu o výkone tejto pôsobnosti s Regionálnym plánovacím útvarom.

## **§ 17**

### **Odborne spôsobilá osoba**

(1) Odborne spôsobilá osoba zabezpečuje obstaranie územnoplánovacej dokumentácie. Odborne spôsobilá osoba nie je spracovateľom územnoplánovacej dokumentácie.

(2) Odborná spôsobilosť na výkon funkcie odborne spôsobilej osoby sa preukazuje osvedčením vydaným úradom.

(3) Odborne spôsobilá osoba je oprávnená najmä

- a) koordinovať prípravu a prerokovanie územnoplánovacej dokumentácie,
- b) zabezpečovať komunikáciu s dotknutými orgánmi a verejnosťou,
- c) kontrolovať súlad predloženej dokumentácie s požiadavkami tohto zákona.

(4) Odborne spôsobilá osoba nesmie vykonávať funkciu spracovateľa tej istej územnoplánovacej dokumentácie, pri obstaraní ktorej plní funkciu odborne spôsobilej osoby.

## **§ 18**

### **Spracovateľ územnoplánovacej dokumentácie**

(1) Územnoplánovaciú dokumentáciu môže spracovávať len fyzická osoba autorizovaná podľa § 4 alebo § 4b zákona č. 138/1992 Zb.<sup>3)</sup> alebo právnická osoba, v ktorej projektovú činnosť v oblasti územného plánovania zabezpečuje osoba s niektorou z týchto autorizácií.

(2) Spracovateľ je pri výkone svojej odbornej činnosti nezávislý od obstarávateľa a zodpovedá za odbornú správnosť a zákonnosť ním spracovanej dokumentácie podľa § 8 zákona č. 138/1992 Zb.<sup>3)</sup>

## **§ 19**

### **Krajinný ekológ**

(1) Na účely tohto zákona sa krajinným ekológom rozumie fyzická alebo právnická osoba zapísaná v zozname odborne spôsobilých osôb pre vyhotovovanie dokumentácie ochrany prírody a krajiny vedenom ministerstvom zodpovedným za ochranu prírody podľa § 55 osobitného predpisu<sup>11)</sup> a oprávnená vyhotovovať dokumenty regionálneho územného systému ekologickej stability alebo dokumenty miestneho územného systému ekologickej stability.

## **§ 20**

### **Zákaz kumulácie rolí**

(1) Obstarávateľ územnoplánovacej dokumentácie nesmie byť súčasne jej spracovateľom.

(2) Zamestnanec obce, ktorý je autorizovaným architektom alebo autorizovaným územným plánovačom, môže vykonávať funkciu odborne spôsobilej osoby pri obstaraní územného plánu obce tejto obce. Nesmie však byť spracovateľom tej istej dokumentácie.

(3) Spracovateľ územnoplánovacieho podkladu pre transformačnú zónu alebo pre regulačný plán na podnet žiadateľa nesmie byť spracovateľom regulačného plánu pre tú istú zónu. Tento zákaz trvá tri roky od odovzdania územnoplánovacieho podkladu.

(4) Následky porušenia zákazu podľa odsekov 1 až 3 sa určujú proporcionálne k závažnosti porušenia:

- a) pri zistení porušenia vydá úrad alebo Regionálny plánovací útvar obstarávateľovi nápravné opatrenie s lehotou na nápravu najmenej 60 dní; v tejto lehote môže obstarávateľ zabezpečiť nápravu bez ďalších následkov,
- b) ak obstarávateľ nevykoná nápravné opatrenie v stanovenej lehote alebo ak porušenie nie je odstrániteľné, pretože spracovateľ zámernou kumuláciou rolí ovplyvnil obsah dokumentácie, dokumentácia je neplatná,
- c) pri opakovanom porušení tou istou osobou do piatich rokov úrad zruší alebo pozastaví jej registráciu odborne spôsobilej osoby.

## **ŠTVRTÁ ČASŤ OBSTARÁVANIE ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE**

### **§ 21 Spoločné zásady obstarania**

(1) Územnoplánovacia dokumentácia sa spracúva v elektronickej podobe v dátovom štandarde podľa § 36 a ukladá sa do informačného systému podľa § 35.

(2) Spracovateľa územnoplánovacej dokumentácie vyberie obstarávateľ na základe postupu podľa osobitného predpisu o verejnom obstarávaní.<sup>4)</sup> Hlavným kritériom výberu je odborná kvalita, nie najnižšia cena.

(3) Dokumentácia sa zverejňuje v informačnom systéme pred každou povinnou participačnou fázou podľa § 27.

### **§ 22 Obstarávanie Národnej koncepcie územného rozvoja**

[DRAFT] Zákonné kroky: príprava zadania ministerstvom → konzultácia so ZMOS, ÚMS, SK8 → verejná konzultácia (60 dní) → obstaranie spracovateľa → spracovanie návrhu → medzirezortné pripomienkové konanie → schválenie vládou SR → zverejnenie v IS.

### **§ 23 Obstarávanie územného plánu kraja**

[DRAFT] Zákonné kroky: Regionálny plánovací útvar pripraví zadanie → zastupiteľstvo VÚC schváli zadanie → verejné obstaranie spracovateľa → participácia fáza 1 (30 dní) → zverejnenie konsolidovaného zadania so zapracovaním podnetov → spracovanie návrhu → participácia fáza 2 (30 dní) → záväzné stanovisko ministerstva k súladu s Národnou koncepciou územného rozvoja → schválenie zastupiteľstvom VÚC → zverejnenie v IS.

## § 24

### Obstarávanie územného plánu obce

(1) Obstaranie územného plánu obce zabezpečuje obec prostredníctvom odborne spôsobilej osoby.

(2) Zákonné kroky obstarania územného plánu obce:

- a) príprava zadania územného plánu obce,
- b) zverejnenie zámeru v informačnom systéme a začatie participácie podľa § 27 ods. 2 – lehota na podnety 30 dní,
- c) zverejnenie konsolidovaného zadania s dokumentom o zapracovaní podnetov podľa § 27 ods. 3 – lehota na námietky 15 dní,
- d) výber spracovateľa podľa § 21 ods. 2,
- e) spracovanie návrhu územného plánu obce, vrátane záväznej regulačnej časti a strategickej časti,
- f) participácia podľa § 27 ods. 5 – lehota na pripomienky 30 dní,
- g) vydanie záväzného stanoviska Regionálneho plánovacieho útvaru k súladu s územným plánom kraja,
- h) schválenie zastupiteľstvom obce,
- i) zverejnenie v informačnom systéme.

(3) Celková lehota obstarania územného plánu obce od schválenia zadania po schválenie zastupiteľstvom nesmie presiahnuť:

- a) 24 mesiacov pre štandardnú obec,
- b) 36 mesiacov pre obec s územím, ktoré územný plán kraja označuje ako komplikované z hľadiska priestorových vzťahov alebo ochrany prírody.

(4) Pri nedodržaní lehoty podľa odseku 3 vstúpi Regionálny plánovací útvar na žiadosť obce alebo z vlastnej iniciatívy do procesu obstarania ako mediátor; náklady mediácie znáša ministerstvo.

(5) Čiastková zmena územného plánu obce obmedzená na vymedzenie jednej transformačnej zóny, ktorá nadväzuje na podnet na regulačný plán na podnet žiadateľa podľa § 29, sa obstaráva v skrátanom konaní podľa § 29 ods. 4. Pre toto skrátané konanie:

- a) lehoty podľa odsekov 2 písm. b), c) a f) sa skrátajú o polovicu, najmenej však na 15 dní pre podnety, 15 dní pre námietky a 15 dní pre pripomienky; žiadna lehota účasti verejnosti nesmie byť kratšia ako 15 dní a kratšia ako lehota ustanovená osobitným predpisom<sup>12)</sup> pre účasť verejnosti v procese SEA,

- b) celková lehota od kladného uznesenia zastupiteľstva podľa § 29 ods. 3 po schválenie čiastkovej zmeny územného plánu obce spolu so súvisiacim regulačným plánom nesmie presiahnuť 12 mesiacov,
- c) skrátené konanie sa nemôže použiť pre čiastkovú zmenu územného plánu obce obmedzenú na vymedzenie viac než jednej transformačnej zóny ani pre čiastkovú zmenu záväznej regulačnej časti mimo územia príslušnej transformačnej zóny.

## § 25

### Územnoplánovací podklad

(1) Územnoplánovací podklad je odbornou analýzou alebo štúdiou slúžiacou ako podklad na prípravu územnoplánovacej dokumentácie alebo plánovacej zmluvy.

(2) Územnoplánovací podklad pre transformačnú zónu alebo pre regulačný plán na podnet žiadateľa podľa § 29 musí obsahovať najmenej:

- a) identifikáciu a popis územia a jeho kontextu vrátane väzby na okolité územia,
- b) kapacitné posúdenie existujúcej technickej infraštruktúry a jej schopnosti obsluhovať navrhovanú zástavbu,
- c) krajinnno-ekologickú analýzu s hodnotením limitov zástavby,
- d) analýzu dostupnosti verejných zariadení a sociálnej infraštruktúry,
- e) preukázanie potreby transformácie na základe demografického, hospodárskeho alebo bytového indikátora,
- f) návrh priestorových regulatívo regulačného plánu vrátane zdôvodnenia.

(3) Pred prvým obstaraním územného plánu obce alebo pred obstaraním územného plánu obce po uplynutí platnosti existujúceho plánu podľa § 37 je obec povinná zabezpečiť územnoplánovací podklad zahŕňajúci krajinnnoekologickú analýzu celého katastrálneho územia s hodnotením limitov zástavby a návrhom miestneho územného systému ekologickej stability. Tím spracovateľa územnoplánovacieho podkladu musí zahŕňať aspoň jedného autorizovaného krajinného architekta podľa osobitného predpisu<sup>3)</sup> a krajinného ekológa podľa § 19. Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky<sup>11)</sup> vydá záväzné stanovisko k súladu návrhu miestneho územného systému ekologickej stability s celoštátnym územným systémom ekologickej stability do 45 pracovných dní od predloženia územnoplánovacieho podkladu; ak Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky nevydá záväzné stanovisko v tejto lehote, považuje sa to za súhlas. Súhlas podľa predchádzajúcej vety sa vzťahuje výlučne na stanovisko Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky o súlade miestneho a celoštátneho územného systému ekologickej stability; nenahrádza a nevylučuje posudzovanie vplyvov na životné prostredie podľa § 26 ani primerané posúdenie vplyvov na územia sústavy Natura 2000 podľa osobitného predpisu,<sup>11)</sup> ak sa vyžadujú.

(4) Štandardizovanú metodiku pre rozsah a obsah územnoplánovacieho podkladu proporcionálnu k veľkosti transformačnej zóny alebo regulačného plánu na podnet žiadateľa ustanoví vykonávací predpis podľa § 38.

## § 26

### Vzťah k posudzovaniu vplyvov na životné prostredie (SEA)

(1) Územnoplánovacia dokumentácia podľa § 5 ods. 1 a zastupujúca regulácia sú strategickými dokumentmi podľa osobitného predpisu o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.<sup>12)</sup> Obstaranie a schválenie územnoplánovacej dokumentácie a vydanie zastupujúcej regulácie sa vykonáva v súčinnosti s procesom posudzovania strategického dokumentu (SEA) podľa osobitného predpisu.<sup>12)</sup>

(2) Oznámenie o strategickom dokumente podľa osobitného predpisu<sup>12)</sup> sa spája so zverejnením zámeru obstarania podľa § 27 ods. 2; rozsah hodnotenia sa určí pred spracovaním návrhu dokumentácie. Lehoty účasti verejnosti podľa § 27 nesmú byť kratšie ako lehoty ustanovené osobitným predpisom<sup>12)</sup> pre účasť verejnosti v procese SEA.

(3) Územnoplánovacia dokumentácia ani zastupujúca reguláciu nemožno schváliť ani vydať pred ukončením procesu posudzovania podľa osobitného predpisu,<sup>12)</sup> ak sa posudzovanie vyžaduje. Záverečné stanovisko z procesu SEA je podkladom schválenia; jeho podmienky a požiadavky sa premietnu do záväznej časti dokumentácie. Schválenie dokumentácie bez ukončeného procesu SEA, ak sa vyžadoval, je dôvodom jej neplatnosti.

(4) Ak príslušný orgán v zisťovacom konaní podľa osobitného predpisu<sup>12)</sup> rozhodne, že dokument alebo jeho zmena nepodlieha posudzovaniu, uvedie sa táto skutočnosť v dokumentácii spolu s odkazom na rozhodnutie.

(5) Týmto paragrafom nie sú dotknuté povinnosti primeraného posúdenia vplyvov na územia sústavy Natura 2000 podľa osobitného predpisu.<sup>11)</sup>

## § 27

### Participácia verejnosti

(1) Obstarávateľ je povinný zabezpečiť participáciu verejnosti vo troch fázach.

(2) **Fáza 1** – uskutočňuje sa pred zadaním spracovateľovi. Obstarávateľ zverejní zámer obstarania v informačnom systéme. Lehota pre podanie podnetov verejnosti je 30 dní. Podnety sú záväzne zohľadnené v zadaní alebo písomne odôvodnene odmietnuté.

(3) Po uplynutí lehoty podľa odseku 2 obstarávateľ zverejní v informačnom systéme konsolidované zadanie spolu s dokumentom o zapracovaní podnetov. Dokument o zapracovaní musí ku každému podanému podnetu uviesť, či bol akceptovaný, čiastočne akceptovaný alebo odmietnutý, a písomné odôvodnenie. Lehota na námietky voči zohľadneniu podnetov je 15 dní. Regionálny plánovací útvar preskúma dostatočnosť zohľadnenia na žiadosť podávateľa podnetu a vydá stanovisko do 20 dní.

(4) **Fáza 2** – pre transformačnú zónu a pre regulačný plán na podnet žiadateľa podľa § 29 je obstarávateľ povinný zverejniť územnoplánovací podklad v informačnom systéme najmenej 60 dní pred podpisom plánovacej zmluvy. Pripomienky verejnosti k územnoplánovaciemu podkladu možno podať do 45 dní od jeho zverejnenia. Vo tejto fáze je povinné verejné prerokovanie územnoplánovacieho podkladu; uskutoční sa v dotknutej obci najneskôr 15 dní pred uplynutím lehoty na pripomienky, oznámi sa v informačnom systéme a na úradnej tabuli obce najmenej 10 dní vopred a obstarávateľ z neho vyhotoví a v informačnom systéme zverejní písomný záznam. Pripomienky uplatnené ústne na verejnom prerokovaní sa zaznamenajú a vyhodnotia rovnako ako

písomné pripomienky. Vyhodnotenie pripomienok s písomným odôvodnením ku každej pripomienke je povinnou prílohou plánovacej zmluvy; plánovacia zmluva nemožno uzavrieť pred uplynutím lehoty na pripomienky. Vyhodnotenie sa zverejní v informačnom systéme spolu s plánovacou zmluvou.

(5) **Fáza 3** – štandardná participácia pred schválením. Lehota pre podanie pripomienok je 30 dní.

(6) Návrh územného plánu obce alebo regulačného plánu sa sprístupní verejnosti prostredníctvom informačného systému. Obstarávateľ je povinný písomne sa vyjadriť ku každej doručenej pripomienke.

(7) Pre regulačný plán na podnet žiadateľa podľa § 29 a pre čiastkovú zmenu územného plánu obce podľa § 24 ods. 5 sa lehoty podľa odsekov 2, 3 a 5 skracujú podľa § 24 ods. 5 písm. a). Lehoty podľa odseku 4 zostávajú nezmenené. Skrátené lehoty podľa § 24 ods. 5 písm. a) nesmú byť kratšie ako lehoty účasti verejnosti ustanovené osobitným predpisom<sup>12)</sup> pre proces SEA; ak je lehota podľa SEA dlhšia, uplatní sa lehota podľa SEA.

## **PIATA ČASŤ TRANSFORMAČNÉ ZÓNY A PLÁNOVACIA ZMLUVA**

### **§ 28 Transformačná zóna**

(1) Transformačná zóna je časť územia obce vymedzená v územnom pláne obce alebo schválená ako regulačný plán na podnet žiadateľa podľa § 29 ako územie určené na

- a) novú zástavbu na doteraz nezastavaných pozemkoch (greenfield),
- b) zmenu prevažujúceho charakteru zástavby alebo funkčného obsahu,
- c) regeneráciu brownfieldu alebo inak nevyužívaného územia.

(2) Vymedzenie transformačnej zóny si vyžaduje preukázanie odôvodnenosti na základe územnoplánovacieho podkladu a uzatvorenie plánovacej zmluvy, ak zákon neustanovuje inak.

(3) Vymedzenie transformačnej zóny musí pokrývať celú morfológickú jednotku. Čiastkové vymedzenia parciel sú neprípustné.

(4) Vymedzenie transformačnej zóny v územnom pláne obce je predmetom samosprávnej pôsobnosti obce. Pri vymedzovaní obec

- a) zohľadní odporúčania podľa § 7 ods. 2 písm. f); ak sa od odporúčania odchyli, uvedie to v dôvodovej správe k územnému plánu obce spolu s odôvodnením,
- b) preukáže splnenie záväzných regionálnych kritérií transformácie podľa odseku 5.

(5) Záväzné regionálne kritériá transformácie ustanoví vykonávací predpis podľa § 38 v súlade s Národnou koncepciou územného rozvoja. Vykonávací predpis môže vymedzovať kritériá diferencovane podľa kategórií obcí, regionálnej polohy a typu transformácie. Kritériá podľa prvej vety sa môžu týkať výlučne ochrany nadmiestneho (regionálneho a celoštátneho) verejného záujmu, a to: regionálnej a nadmiestnej dopravnej a technickej infraštruktúry, regionálneho územného systému ekologickej stability a ochrany prírody, ochrany pred povodňami a zosuvmi, ochrany poľnohospodárskej a lesnej pôdy nadregionálneho významu a

koordinácie rozvoja medzi obcami. Kritériá nesmú nahrádzať úvahu obce o vhodnosti, druhu a rozsahu rozvoja jej územia, ktorá patrí do samosprávnej pôsobnosti obce; čo nie je týmto zákonom alebo na jeho základe vymedzené ako nadmiestny záujem, zostáva v pôsobnosti obce. Vykonávací predpis sa uplatňuje rovnako pre vymedzenie transformačnej zóny v územnom pláne obce ako aj pre regulačný plán na podnet žiadateľa podľa § 29. Pred vydaním a pred každou revíziou vykonávacieho predpisu je ministerstvo povinné uskutočniť verejnú konzultáciu s lehotou na vyjadrenie najmenej 60 dní; ministerstvo písomne odpovie na každú vznesenú pripomienku.

(6) Záväznú stanovisko Regionálneho plánovacieho útvaru k súladu vymedzenia transformačnej zóny so záväznými regionálnymi kritériami podľa odseku 5 je preneseným výkonom štátnej správy podľa § 15. Regionálny plánovací útvar pri ňom aplikuje výlučne kritériá podľa odseku 5; nemôže odmietnuť súhlas z dôvodu nesúladu s územným plánom kraja, ak nesúlad nezakladá súčasne porušenie kritérií podľa odseku 5.

(7) Ak má samosprávny kraj odôvodnene za to, že vymedzením transformačnej zóny alebo schválením regulačného plánu na podnet žiadateľa podľa § 29 dochádza k závažnému zásahu do regionálneho verejného záujmu, najmä do regionálnej dopravnej alebo technickej infraštruktúry, regionálneho územného systému ekologickej stability, alebo do plnenia záväzných regulatívov územného plánu kraja podľa § 7 ods. 2 písm. a) až e), ktoré sa týkajú výkonu kompetencií samosprávneho kraja, môže podať

- a) námietku v rámci procesu obstarávania územného plánu obce podľa § 24 alebo skráteného konania podľa § 24 ods. 5, alebo
- b) správnu žalobu proti vymedzeniu alebo proti regulačnému plánu na podnet žiadateľa na príslušný správny súd.

Lehoty na podanie podľa písmen a) a b) sú: i) pre vymedzenie transformačnej zóny v územnom pláne obce podľa § 28 – 60 dní od doručenia právoplatného vymedzenia, ii) pre regulačný plán na podnet žiadateľa podľa § 29 – 30 dní od doručenia právoplatného schválenia; v odôvodnených komplikovaných prípadoch môže samosprávny kraj túto lehotu predĺžiť o ďalších 30 dní oznámením do informačného systému pred uplynutím pôvodnej lehoty, najviac však na 60 dní celkovo.

Samosprávny kraj sa pri uplatnení postupu podľa tohto odseku považuje za osobu s aktívnou vecnou legitimitáciou.

(8) Proti záväznému stanovisku Regionálneho plánovacieho útvaru podľa odseku 6 sa obec môže odvolať na úrad do 30 dní od jeho doručenia. Úrad rozhodne do 60 dní. Proti rozhodnutiu úradu sa obec môže domáhať preskúmania správnu žalobou.

## § 29

### Regulačný plán na podnet žiadateľa

(1) Regulačný plán na podnet žiadateľa je regulačný plán pre územie, ktoré v čase podania podnetu nie je vymedzené v územnom pláne obce ako transformačná zóna alebo pre ktoré obec nemá územný plán obce. Regulačný plán na podnet žiadateľa sa po schválení považuje za vymedzenie transformačnej zóny pre účely tohto zákona, ak zákon výslovne neustanoví inak.

(2) Podnet na regulačný plán na podnet žiadateľa podáva žiadateľ obci spolu s:

- a) územnoplánovacím podkladom podľa § 25,
- b) návrhom regulačného plánu vrátane priestorových regulatívov podľa § 9 ods. 3,
- c) návrhom plánovacej zmluvy podľa § 31,
- d) finančnou zábezpekou vo výške podľa § 31 ods. 6, zloženou na depozitný účet samosprávneho kraja pred podaním podnetu; potvrdenie o zložení zábezpeky je prílohou podnetu.

(3) Zastupiteľstvo obce rozhodne uznesením o prijatí alebo odmietnutí podnetu najneskôr do 90 dní od jeho doručenia. V odôvodnených komplikovaných prípadoch môže zastupiteľstvo pred uplynutím tejto lehoty uznesením predĺžiť lehotu na rozhodnutie o podnete najviac do 120 dní od doručenia podnetu; uznesenie o predĺžení sa zverejní v informačnom systéme spolu s odôvodnením komplikovanosti prípadu. Uznesenie podľa prvej vety sa odôvodňuje v rozsahu, ktorý umožňuje súdne preskúmanie. Súdny prieskum uznesenia podľa prvej vety je obmedzený na dodržanie procesného postupu, kompetencie a zákazu svojvôle a zjavnej neodôvodnenosti; súd nenahrádza úvahu obce o vhodnosti rozvoja jej územia, ktorá je predmetom samosprávnej pôsobnosti. Pri prijatí podnetu obec pristúpi k postupu podľa odseku 4. Pri odmietnutí podnetu sa zložená zábezpeka vráti žiadateľovi do 30 dní od právoplatnosti uznesenia.

(4) Pri kladnom uznesení podľa odseku 3 sa regulačný plán na podnet žiadateľa spracúva paralelne s čiastkovou zmenou územného plánu obce obmedzenou na vymedzenie príslušnej transformačnej zóny podľa § 24 ods. 5. Čiastková zmena územného plánu obce podľa tohto odseku okrem vymedzenia transformačnej zóny upraví záväznú regulačnú časť územného plánu obce tak, aby v rozsahu územia regulačného plánu na podnet žiadateľa nezostali ustanovenia, ktoré sú s ním v rozpore; tým nie je dotknutý § 9 ods. 8. Schválenie čiastkovej zmeny územného plánu obce a regulačného plánu na podnet žiadateľa sa vykonáva v jednom balíku zastupiteľstvom obce; samostatné hlasovanie o regulačnom pláne na podnet žiadateľa pred schválením čiastkovej zmeny územného plánu obce nie je prípustné. Pre obec, ktorá nemá územný plán obce podľa § 8 ods. 3, sa veta tretia uplatní bez čiastkovej zmeny územného plánu obce; regulačný plán na podnet žiadateľa sa schvaľuje samostatne a nahrádza zastupujúcu reguláciu v rozsahu ním pokrytého územia.

(5) Regionálny plánovací útvar vydá záväzné stanovisko k súladu regulačného plánu na podnet žiadateľa so záväznými regionálnymi kritériami transformácie podľa § 28 ods. 5 a § 15. Záväzné stanovisko sa vydáva do 60 dní od doručenia návrhu regulačného plánu na podnet žiadateľa Regionálnemu plánovaciemu útvaru; jeho súčasťou je odborné posúdenie územnoplánovacieho podkladu podľa § 30 ods. 4.

(6) Pre regulačný plán na podnet žiadateľa sa primerane použijú ustanovenia:

- a) § 25 o územnoplánovacom podklade,
- b) § 27 o participácii verejnosti v skrátenej forme podľa § 27 ods. 7,
- c) § 30 o územnoplánovacom podklade pri vymedzení transformačnej zóny,
- d) § 31 o plánovacej zmluve,
- e) § 33 a § 34 o záväzných stanoviskách, opravných prostriedkoch a preskúmaní zákonnosti,
- f) § 32 ods. 2 o okruhu osôb oprávnených podať správnu žalobu, ktorý sa použije primerane aj na regulačný plán na podnet žiadateľa; tým sa dotknutej verejnosti zabezpečuje rovnaký prístup k súdnej ochrane ako pri vymedzení transformačnej zóny.

(7) Regulačný plán na podnet žiadateľa nemožno použiť, ak:

- a) územie je v Národnej koncepcii územného rozvoja alebo vo vyhláske ministerstva podľa § 28 ods. 5 označené ako nevhodné na transformáciu,
- b) územie sa nachádza v záplavovej zóne kategórie A alebo v zosuvnom území podľa osobitného predpisu,
- c) územie sa nachádza v chránenom území podľa zákona č. 543/2002 Z. z. v stupni ochrany 3 a vyššom alebo v území sústavy Natura 2000 (chránené vtáčie územie alebo územie európskeho významu), ak primerané posúdenie podľa osobitného predpisu<sup>11)</sup> nevyhlásilo významný negatívny vplyv na predmet ochrany,
- d) územie sa nachádza v ochrannom pásme vodárenského zdroja prvého stupňa,
- e) územie sa nachádza v pamiatkovej rezervácii alebo v pamiatkovej zóne, pokiaľ sa nepreukáže predchádzajúci súhlas Pamiatkového úradu SR.

(8) Regulačný plán na podnet žiadateľa nezavahuje obec povinnosti aktualizovať územný plán obce podľa § 24, ak je obec obcou s plánovacou povinnosťou podľa § 8 ods. 4. Obec je povinná premietnuť schválený regulačný plán na podnet žiadateľa do územného plánu obce ako vymedzenú transformačnú zónu najneskôr do dvoch rokov od právoplatnosti uznesenia o jeho schválení; ak obec ku dňu schválenia regulačného plánu na podnet žiadateľa nemá územný plán obce, povinnosť sa uplatní pri prvom obstaraní územného plánu obce. Premietnutie podľa druhej vety sa vykoná čiastkovou zmenou územného plánu obce podľa § 24 a nezahŕňa opätovné posudzovanie obsahu regulačného plánu na podnet žiadateľa; predmetom čiastkovej zmeny je výhradne vymedzenie transformačnej zóny v územnom pláne obce a doplnenie odkazu na príslušný regulačný plán na podnet žiadateľa. Nesplnenie povinnosti podľa druhej vety nemá vplyv na platnosť regulačného plánu na podnet žiadateľa.

(9) Ak je obec obcou s plánovacou povinnosťou podľa § 8 ods. 4 a ku dňu podania podnetu ešte nemá platný územný plán obce, môže obec využiť postup podľa odseku 4 vety tretej len pre regulačné plány na podnet žiadateľa v zastavanom území obce; pre územia mimo zastavaného územia môže žiadateľ podať podnet až po nadobudnutí platnosti prvého územného plánu obce.

## § 30

### Podmienky vymedzenia – územnoplánovací podklad

(1) Vymedzenie transformačnej zóny a schválenie regulačného plánu na podnet žiadateľa podľa § 29 je podmienené predchádzajúcim spracovaním územnoplánovacieho podkladu podľa § 25.

(2) Územnoplánovací podklad sa ukladá do informačného systému najmenej 60 dní pred podpisom plánovacej zmluvy.

(3) Územnoplánovací podklad nesmie byť spracovaný tou istou osobou, ktorá má byť spracovateľom regulačného plánu pre danú zónu.

(4) Regionálny plánovací útvar posúdi územnoplánovací podklad do 30 dní od jeho uloženia v informačnom systéme a vydá písomné odborné vyjadrenie k jeho metodickej správnosti. Vyjadrenie Regionálneho plánovacieho útvaru nie je záväzným stanoviskom; nezakladá súhlas s vymedzením.

(5) Ak Regionálny plánovací útvar vo vyjadrení podľa odseku 4 identifikuje závažné odborné nedostatky územnoplánovacieho podkladu, obec je povinná tieto nedostatky odstrániť alebo preukázať ich neopodstatnenosť Regionálnemu plánovaciemu útvaru do 30 dní od doručenia vyjadrenia.

(6) Ak obec neodstráni závažné nedostatky ani nepreukáže ich neopodstatnenosť v lehote podľa odseku 5, Regionálny plánovací útvar vloží do informačného systému príznak „napadnutý územnoplánovací podklad“ pri príslušnom dokumente. Príznak automaticky:

- a) predĺži suspenzívnu lehotu plánovacej zmluvy podľa § 31 ods. 4 o ďalších 60 dní,
- b) spustí povinnú verejnú diskusiu počas tejto predĺženej lehoty; obstarávateľ je povinný organizovať aspoň jedno verejné prerokovanie.

(7) Príznak „napadnutý územnoplánovací podklad“ Regionálny plánovací útvar odstráni po preukázaní nápravy alebo neopodstatnenosti námietok.

## **§ 31**

### **Plánovacia zmluva**

(1) Plánovacia zmluva je verejnoprávnu zmluvou medzi obcou a žiadateľom, uzatváraná pred vymedzením transformačnej zóny v územnom pláne obce alebo pred schválením regulačného plánu na podnet žiadateľa podľa § 29.

(2) Plánovacia zmluva obsahuje najmenej:

- a) vymedzenie transformačnej zóny, jej rozlohu a návrh priestorových regulatívov podľa územnoplánovacieho podkladu,
- b) záväzok žiadateľa participovať na nákladoch technickej a sociálnej infraštruktúry podmienujúcej zástavbu, proporcionálny ku kauzálnemu podielu zástavby na nákladoch,
- c) záväzok žiadateľa poskytnúť pozemky alebo finančný príspevok na verejný priestor a zelenú infraštruktúru zóny,
- d) záväzok obce vymedziť transformačnú zónu v územnom pláne obce alebo schváliť regulačný plán na podnet žiadateľa podľa § 29 a zabezpečiť spracovanie regulačného plánu v súlade s priestorovými regulatívmi podľa územnoplánovacieho podkladu,
- e) záväzok obce realizovať verejnú infraštruktúru na základe príspevkov žiadateľa,
- f) časový harmonogram plnenia záväzkov,
- g) finančnú zábezpeku žiadateľa,
- h) lehotu platnosti zmluvy; po uplynutí lehoty bez schválenia regulačného plánu stráca zmluva platnosť a transformačná zóna svoje vymedzenie.

(3) Obec je povinná uložiť plánovaciu zmluvu do informačného systému do piatich pracovných dní od jej podpisu.

(4) Plánovacia zmluva nadobúda platnosť uplynutím 90 dní od uloženia v informačnom systéme, najskôr však uplynutím všetkých lehôt na podanie správnej žaloby proti vymedzeniu transformačnej zóny alebo proti regulačnému plánu na podnet žiadateľa podľa § 28 ods. 7 a § 32 ods. 2, a za podmienky, že v týchto lehotách nebola podaná správna žaloba. Ak bola správna žaloba podaná, plánovacia zmluva nadobúda platnosť až právoplatným skončením súdneho konania v prospech platnosti vymedzenia alebo schválenia.

(5) Plánovacia zmluvu podpisuje obec zastúpená starostom na základe predchádzajúceho uznesenia zastupiteľstva. Pri postupe podľa § 29 sa za predchádzajúce uznesenie zastupiteľstva považuje kladné uznesenie o prijatí podnetu podľa § 29 ods. 3.

(6) Finančná zábezpeka žiadateľa sa ukladá na osobitný depozitný účet vedený samosprávnym krajom. Uvoľňuje sa po vydaní právoplatného stavebného povolenia pre prvú etapu zástavby. Ak regulačný plán nie je schválený do lehoty podľa odseku 2 písm. h), zábezpeka prepadá v prospech infraštruktúrneho fondu samosprávneho kraja.

(7) Na plánovacia zmluvu sa subsidiárne použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka<sup>5)</sup> o zmluvách, pokiaľ tento zákon neustanovuje inak.

(8) Pre verejne financovanú transformáciu, keď obec, štát alebo samosprávny kraj je priamo stavebníkom a financovateľom transformácie, sa namiesto plánovacej zmluvy vypracúva transformačný zámer schválený zastupiteľstvom. Transformačný zámer musí obsahovať:

- a) vymedzenie transformačnej zóny, jej rozlohu a návrh priestorových regulatívov podľa územnoplánovacieho podkladu,
- b) plán financovania technickej a sociálnej infraštruktúry zóny vrátane zdrojov financovania,
- c) záväzok obstarania regulačného plánu a časový harmonogram,
- d) plán participácie verejnosti.

(9) Príspevok žiadateľa na technickú a sociálnu infraštruktúru podľa plánovacej zmluvy a miestny poplatok za rozvoj podľa zákona č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj v znení neskorších predpisov, ak ho obec zaviedla a vzťahuje sa na tú istú zástavbu, sa vzájomne započítavajú do výšky preukázaných nákladov infraštruktúry podmieňujúcej zástavbu; obec ich za tú istú zástavbu nesmie uplatniť kumulatívne nad tento rozsah.

Transformačný zámer sa ukladá do informačného systému a vzťahuje sa na rovnaké podmienky participácie ako na plánovacia zmluvu. Finančná zábezpeka sa pri transformačnom zámere nevyžaduje. Postup podľa § 29 sa pre verejne financovanú transformáciu nepoužije; iniciátorom je v takom prípade obec, štát alebo samosprávny kraj prostredníctvom postupu podľa § 28 a § 31 ods. 8.

## § 32

### Vymedzenie bez územnoplánovacieho podkladu – sťažená platnosť

(1) Zastupiteľstvo môže výnimočne vymedziť transformačnú zónu bez predchádzajúceho územnoplánovacieho podkladu, ak sú splnené všetky tieto podmienky:

- a) zastupiteľstvo rozhodne kvalifikovanou väčšinou najmenej štyroch pätín všetkých poslancov,
- b) pred hlasovaním sa uskutoční verejná diskusia s lehotou na podávanie pripomienok najmenej 90 dní,
- c) Regionálny plánovací útvar vydá záväzné stanovisko k súladu vymedzenia s územným plánom kraja; záporné stanovisko Regionálneho plánovacieho útvaru nie je prekážkou pre hlasovanie, avšak zastupiteľstvo je povinné písomne odpovedať na každú námietku Regionálneho plánovacieho útvaru,
- d) žiadateľ zloží finančnú zábezpeku vo výške 150 % bežnej sadzby zábezpeky podľa § 31 ods. 6 do depozitného účtu samosprávneho kraja.

(2) Vymedzenie podľa odseku 1 nadobúda platnosť uplynutím 90 dní od zverejnenia v informačnom systéme, pokiaľ v tejto lehote nebola podaná správna žaloba. Právo podať správnu žalobu má:

- a) každý vlastník pôdy v okruhu 500 metrov meraných od najbližšieho bodu vonkajšej hranice transformačnej zóny,
- b) fyzická osoba s trvalým pobytom v transformačnej zóne alebo v okruhu 200 metrov od jej hranice,
- c) právnická osoba – občianske združenie, spoločenstvo vlastníkov alebo iná nezisková organizácia – s preukázaným záujmom na ochrane územia, pôsobiaca v dotknutej lokalite najmenej dva roky pred vymedzením,
- d) každá susediaca obec,
- e) samosprávny kraj na návrh Regionálneho plánovacieho útvaru.

(3) Plánovacia zmluva uzatváraná po vymedzení podľa odseku 1 musí obsahovať záväzok žiadateľa zabezpečiť spracovanie územnoplánovacieho podkladu do 12 mesiacov od podpisu zmluvy.

(4) Postup podľa tohto paragrafu sa nepoužije pre regulačný plán na podnet žiadateľa podľa § 29; iniciátorom postupu podľa odseku 1 je vždy obec.

## **ŠIESTA ČASŤ ZÁVÄZNÉ STANOVISKO A OPRAVNÉ PROSTRIEDKY**

### **§ 33**

#### **Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania**

(1) Orgán územného plánovania vydáva záväzné stanovisko k súladu stavebného zámeru so záväznou regulačnou časťou územného plánu obce alebo regulačného plánu ako dotknutý orgán podľa § 21 zákona č. 25/2025 Z. z.<sup>7)</sup>

(2) Ak je pre predmetnú lokalitu platný regulačný plán uložený v informačnom systéme v dátovom štandarde podľa § 36, záväzné stanovisko sa vydáva na základe porovnania parametrov stavebného zámeru s priestorovými regulatívami regulačného plánu. Orgán územného plánovania je viazaný hodnotami priestorových regulatívov; nemá právo voľnej úvahy (diskréciu) mimo rozsah tolerancií definovaných v regulačnom pláne.

(3) Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania sa vydáva do 30 dní od podania žiadosti. Pri zložitých stavbách do 60 dní.

(4) Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania je záväzné pre stavebný úrad. Obsah záväznej regulačnej časti územného plánu obce alebo regulačného plánu nemôže byť predmetom námietok v konaní o stavebnom zámere podľa § 52 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z.

(5) Stavebník môže namietat' obsah záväzného stanoviska orgánu územného plánovania na úrade podľa § 21 ods. 14 zákona č. 25/2025 Z. z.

(6) Pri spore o výklad priestorových regulatívov regulačného plánu môže ktorákoľvek strana konania požiadať úrad o interpretačné rozhodnutie. Úrad vydá interpretačné rozhodnutie do 30

dní od doručenia žiadosti. Interpretáčné rozhodnutie je záväzné pre orgán územného plánovania a stavebný úrad v príslušnom konaní. Interpretáčné rozhodnutia sa zverejňujú v informačnom systéme a slúžia ako **metodické usmernenie** pre obdobné situácie; v iných konaniach nie sú právne záväzné a orgán územného plánovania ani stavebný úrad nimi v iných konaniach nie sú viazané.

## § 34

### Opravné prostriedky

(1) Účastník konania iný ako stavebník môže namietať obsah záväzného stanoviska orgánu územného plánovania podaním odvolania proti rozhodnutiu o stavebnom zámere podľa § 21 ods. 15 zákona č. 25/2025 Z. z. (opravný postup I). Námietka môže smerovať výlučne na tvrdenie, že stavebný zámer nezodpovedá priestorovým regulatívom regulačného plánu alebo záväznej regulačnej časti územného plánu obce.

(2) Každá dotknutá osoba vrátane občianskych združení s preukázaným záujmom v danom území môže v lehote troch rokov od nadobudnutia právoplatnosti regulačného plánu vrátane regulačného plánu na podnet žiadateľa podľa § 29 podať návrh na preskúmanie jeho zákonnosti Regionálnym plánovacím útvarom (opravný postup II). Regionálny plánovací útvar preskúmava:

- a) súlad regulačného plánu so záväznými regionálnymi kritériami podľa § 28 ods. 5 a s Národnou koncepciou územného rozvoja,
- b) procesnú zákonnosť obstarania regulačného plánu, najmä či bola splnená podmienka územnoplánovacieho podkladu a plánovacej zmluvy a či boli dodržané participačné lehoty, vrátane skrátených lehôt podľa § 24 ods. 5 a § 27 ods. 7 pri regulačnom pláne na podnet žiadateľa.

(3) Ak Regionálny plánovací útvar zistí závažnú vadu, vydá záväzné stanovisko s výzvou na nápravu. Obec je povinná do 180 dní regulačný plán opraviť alebo zrušiť. Ak obec nekoná, Regionálny plánovací útvar odporučí samosprávnemu kraju podanie správnej žaloby na správnom súde. Samosprávny kraj je povinný správnu žalobu podať do 30 dní od odporúčania Regionálneho plánovacieho útvaru. Ak samosprávny kraj žalobu v tejto lehote nepodá, môže úrad ako správca verejného záujmu podať správnu žalobu namiesto neho.

(4) Regulačný plán, voči ktorému nebol podaný návrh na preskúmanie podľa odseku 2 v trojročnej lehote, alebo pri ktorom Regionálny plánovací útvar vadu nezistil, je konvalidovaný. Po konvalidácii nie je prípustné ďalšie napádanie zákonnosti regulačného plánu, s výnimkou:

- a) osoby, ktorá nadobudla vlastníctvo nehnuteľnosti vo vymedzenom území po schválení regulačného plánu; táto osoba môže podať návrh na preskúmanie zákonnosti do jedného roka od zápisu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, výlučne vo vzťahu k priestorovým regulatívom priamo dopadajúcim na nadobudnutú nehnuteľnosť,
- b) prípadov, kde bol procesný postup vedome sfaľovaný alebo doklady o participácii podvrhnuté; v takom prípade súd konvalidáciu zruší,
- c) prípadov, keď regulačný plán bol schválený bez ukončenia procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa § 26, hoci sa vyžadoval, alebo keď trpí inou závažnou vadou s pretrvávajúcim vplyvom na životné prostredie; v týchto prípadoch konvalidácia nenastáva.

## SIEDMA ČASŤ INFORMAČNÝ SYSTÉM ÚZEMNÉHO PLÁNOVANIA

### § 35

#### Informačný systém územného plánovania

(1) Územnoplánovacie dokumenty, územnoplánovací podklad, plánovacie zmluvy a záväzné stanoviská vydané podľa tohto zákona sa ukladajú do informačného systému Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky podľa § 8 zákona č. 25/2025 Z. z. (ďalej len „informačný systém“).

(2) Obsah verejne prístupnej časti informačného systému sa na účely konaní podľa zákona č. 25/2025 Z. z. považuje za všeobecne známe skutočnosti.

(3) Informačný systém musí umožňovať:

- a) verejný prístup ku všetkým územnoplánovacím dokumentom v strojovo čitateľnom formáte,
- b) vyhľadávanie podľa katastrálneho územia a parcelného čísla,
- c) zobrazenie platnej regulácie pre konkrétnu parcelu vrátane príslušnej vrstvy (regulačný plán, regulačný plán na podnet žiadateľa, územný plán obce alebo zastupujúca regulácia),
- d) verejný register plánovacích zmlúv, vrátane plánovacích zmlúv uzavretých podľa § 29.

(4) Úrad zodpovedá za integráciu informačného systému s katastrálnym informačným systémom. Záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie a zastupujúca regulácia musia byť vyjadrené tak, aby bolo možné pre každú parcelu evidovanú v katastri nehnuteľností jednoznačne určiť reguláciu, ktorá sa na ňu vzťahuje.

### § 36

#### Dátový štandard

(1) Dátový štandard pre územnoplánovacia dokumentácia vydávanú podľa tohto zákona ustanoví vykonávací predpis podľa § 38.

(2) Dátový štandard určuje najmä:

- a) formát priestorových dát,
- b) formát a schému priestorových regulatívov,
- c) minimálny obsah metadát každého dokumentu,
- d) podmienky interoperability s katastrálnym informačným systémom,
- e) pravidlá priradenia regulácie k parcelám evidovaným v katastri nehnuteľností.

(3) Dátový štandard musí byť vydaný najneskôr šesť mesiacov pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona.

(4) Existujúca územnoplánovacia dokumentácia vydaná pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona nie je povinne retroaktívne prevádzaná do dátového štandardu. Pri prvej zmene alebo preskúmaní takejto dokumentácie po nadobudnutí účinnosti sa dokumentácia uloží v dátovom štandarde.

## **ÔSMA ČASŤ SPOLOČNÉ USTANOVENIA**

### **§ 37**

#### **Správne delikty**

(1) Orgán územného plánovania alebo obstarávateľ sa dopustí správneho deliktu, ak:

- a) nepredloží dokumentáciu do informačného systému v zákonnej lehote – pokuta do 5 000 eur,
- b) neposkytne verejnosti prístup k dokumentácii v zákonnej lehote – pokuta do 3 000 eur,
- c) nezverejní dokument o zapracovaní podnetov podľa § 27 ods. 3 – pokuta do 3 000 eur,
- d) opakovane poruší zákaz kumulácie rolí podľa § 20 – pokuta do 20 000 eur a zrušenie registrácie odborne spôsobilej osoby.

(2) Pokuty podľa odseku 1 ukladá úrad. Pokuty sú príjmom prechodného fondu ministerstva podľa § 39 ods. 5.

(3) Na konanie o správnych deliktoch podľa tohto zákona sa použijú ustanovenia správneho poriadku,<sup>10)</sup> ak tento zákon neustanovuje inak.

### **§ 38**

#### **Splnomocňovacie ustanovenia**

(1) Ministerstvo vydá všeobecne záväzný právny predpis, ktorým ustanoví

- a) kategórie obcí a zodpovedajúce hodnoty priestorových regulatívov zastupujúcej regulácie (§ 10),
- b) zastupujúcu reguláciu (§ 10),
- c) štandardizovanú metodiku pre rozsah a obsah územnoplánovacieho podkladu (§ 25),
- d) záväzné regionálne kritériá transformácie (§ 28),
- e) dátový štandard pre územnoplánovacia dokumentáciu (§ 36).

(2) Vykonávacie predpisy podľa odseku 1 písm. a) až e) vydá ministerstvo najneskôr šesť mesiacov pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona.

## **DEVIATA ČASŤ PRECHODNÉ USTANOVENIA**

### **§ 39**

#### **Prechodný režim – platnosť existujúcich dokumentácií**

(1) Územné plány schválené podľa zákona č. 50/1976 Zb.<sup>8)</sup> alebo podľa zákona č. 200/2022 Z. z.<sup>9)</sup> platné ku dňu nadobudnutia účinnosti tohto zákona (ďalej len „existujúce plány“) naďalej platia ako územný plán obce prechodného režimu s týmito obmedzeniami a lehotami:

- a) územné plány schválené podľa zákona č. 50/1976 Zb.<sup>8)</sup> – platnosť zachovaná po dobu desiatich rokov od nadobudnutia účinnosti tohto zákona,

b) územné plány schválené podľa zákona č. 200/2022 Z. z.<sup>9)</sup> – platnosť zachovaná po dobu siedmich rokov od nadobudnutia účinnosti tohto zákona.

(2) Každá zmena alebo doplnenie existujúceho plánu po nadobudnutí účinnosti tohto zákona sa vykonáva výlučne podľa postupov a požiadaviek tohto zákona.

(3) Vymedzenie transformačnej zóny v obci s existujúcim plánom sa vykonáva podľa § 28 až 32 tohto zákona. Vymedzenie transformačnej zóny nevyžaduje zmenu existujúceho plánu; regulačný plán vrátane regulačného plánu na podnet žiadateľa má prednosť pred existujúcim plánom v rozsahu ním pokrytého územia.

(4) Po uplynutí lehôt podľa odseku 1 obec buď

a) prijme nový územný plán obce podľa tohto zákona, alebo

b) na jej územie sa automaticky uplatní zastupujúca regulácia bez nutnosti osobitného rozhodnutia.

(5) Obec, ktorá prijme nový územný plán obce podľa tohto zákona do troch rokov od nadobudnutia jeho účinnosti, má nárok na metodickú a finančnú podporu z prechodného fondu ministerstva.

(6) Obstaranie územného plánu podľa zákona č. 200/2022 Z. z. môže byť dokončené podľa zákona č. 200/2022 Z. z., ak bol návrh územného plánu predložený na participáciu verejnosti pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona. Rozhodnutie o spôsobe dokončenia je na obci a musí byť prijaté zastupiteľstvom do šiestich mesiacov od nadobudnutia účinnosti tohto zákona. Obstarania, pri ktorých návrh nebol predložený na participáciu, sa dokončia výlučne podľa tohto zákona; doterajšie podklady a analýzy sa použijú ako územnoplánovací podklad.

(7) Vykonávací právny predpis vydaný na základe zákona č. 200/2022 Z. z. zostáva vykonávacím právnym predpisom podľa tohto zákona do nadobudnutia účinnosti príslušného vykonávacieho predpisu podľa § 38, najneskôr však do [doplní sa dátum].

(8) Do nadobudnutia záväznosti prvej Národnej koncepcie územného rozvoja schválenej podľa § 6 sa súlad s Národnou koncepciou územného rozvoja vyžadovaný týmto zákonom preukazuje ako súlad so záväznou časťou Koncepcie územného rozvoja Slovenska.<sup>13)</sup>

(9) Ustanovenia tohto zákona, ktoré predpokladajú obsah Národnej koncepcie územného rozvoja podľa § 6 ods. 2 písm. b) až e), sa do nadobudnutia záväznosti prvej Národnej koncepcie územného rozvoja uplatnia len v rozsahu, v akom príslušný obsah ustanovuje vykonávací predpis podľa § 38; § 29 ods. 8 písm. a) sa do tej doby uplatní len vo vzťahu k územiám označeným ako nevhodné na transformáciu vo vyhláske ministerstva podľa § 28 ods. 5.

(10) Ministerstvo vydá dočasné národné regulačné štandardy všeobecne záväzným právnym predpisom najneskôr šesť mesiacov pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona. Dočasné národné regulačné štandardy sa do nadobudnutia záväznosti prvej Národnej koncepcie územného rozvoja považujú za záväzné národné regulačné štandardy podľa § 6 ods. 2 písm. a) na účely tohto zákona, najmä na účely § 8 ods. 1 písm. b), § 10 a § 43.

(11) Ministerstvo predloží vláde Slovenskej republiky návrh prvej Národnej koncepcie územného rozvoja do osemnástich mesiacov od nadobudnutia účinnosti tohto zákona; vláda Slovenskej republiky ju schváli do tridsiatich mesiacov od nadobudnutia účinnosti tohto zákona. Márne uplynutie lehôt podľa prvej vety nemá vplyv na platnosť územnoplánovacej dokumentácie obstaranej a úkonov vykonaných v prechodnom režime podľa odsekov 1 až 3; ministerstvo v

takom prípade predkladá Národnej rade Slovenskej republiky každých šesť mesiacov správu o stave prípravy prvej Národnej koncepcie územného rozvoja.

(12) Územný plán kraja schválený pred nadobudnutím záväznosti prvej Národnej koncepcie územného rozvoja sa s ňou zosúladí pri najbližšom povinnom preskúmaní podľa § 7 ods. 4, najneskôr však do troch rokov od nadobudnutia jej záväznosti.

## **§ 40**

### **Prechodný režim – prebiehajúce konania a rozpracovaná dokumentácia**

(1) Konanie o stavebnom zámere začaté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona sa dokončí podľa procesných pravidiel platných v deň podania žiadosti. Hmotnoprávnym základom záväzného stanoviska orgánu územného plánovania v takomto konaní zostáva záväzná časť existujúceho plánu.

(2) Obstaranie územného plánu podľa zákona č. 200/2022 Z. z., pri ktorom bol návrh predložený na participáciu verejnosti najneskôr ku dňu nadobudnutia účinnosti tohto zákona, môže byť dokončené podľa zákona č. 200/2022 Z. z. v lehote troch rokov od nadobudnutia účinnosti tohto zákona. Po dokončení nadobúda takýto územný plán štatút podľa § 39 ods. 1 písm. b).

## **§ 41**

### **Prechodné ustanovenia pre registrácie odborne spôsobilej osoby**

(1) Registrácie odborne spôsobilej osoby vydané podľa zákona č. 200/2022 Z. z. zostávajú v platnosti po nadobudnutí účinnosti tohto zákona bez nutnosti opätovnej registrácie.

(2) Každá odborne spôsobilá osoba je povinná do dvoch rokov od nadobudnutia účinnosti tohto zákona absolvovať metodické školenie k novému zákonu vydané úradom. Absolvovanie školenia je podmienkou zachovania platnosti registrácie.

## **§ 42**

### **Teritoriálna koexistencia regulačných vrstiev**

(1) V území, kde súbežne platí existujúci plán podľa § 39 a regulačný plán podľa tohto zákona, sa uplatní regulačný plán v rozsahu ním pokrytého územia a existujúci plán v rozsahu zvyšného územia.

(2) Tam, kde neplatí ani existujúci plán ani regulačný plán, sa uplatní zastupujúca regulácia.

(3) Priorita regulačných vrstiev:

- a) regulačný plán vrátane regulačného plánu na podnet žiadateľa podľa § 29 – najvyššia priorita v rozsahu pokrytého územia,
- b) existujúci plán alebo nový územný plán obce – platí pre zvyšok územia, kde nie je regulačný plán,
- c) zastupujúca regulácia – uplatní sa tam, kde nie je platná žiadna iná regulačná vrstva.

## § 43

### Podmienky pripravenosti na nadobudnutie účinnosti

(1) Pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona musia byť splnené tieto podmienky:

- a) ministerstvo vydá zastupujúcu reguláciu podľa § 10 ods. 6,
- b) ministerstvo vydá dátový štandard podľa § 36 ods. 3,
- c) ministerstvo vydá vykonávací predpis so záväznými regionálnymi kritériami transformácie podľa § 28 ods. 5,
- d) úrad zabezpečí technické rozšírenie informačného systému na ukladanie a sprístupnenie územnoplánovacích dokumentov podľa § 35,
- e) každý samosprávny kraj zabezpečí obsadenie Regionálneho plánovacieho útvaru v minimálnom rozsahu podľa § 14 ods. 4 písm. a).
- f) ministerstvo vydá dočasné národné regulačné štandardy podľa § 39a ods. 10.

(2) Ministerstvo zverejní v informačnom systéme stav plnenia podmienok podľa odseku 1 priebežne aktualizovaný, najmenej každé tri mesiace.

(3) Ak ministerstvo nevydá vykonávací predpis podľa odseku 1 v zákonnej lehote, do jeho vydania platí, že

- a) zastupujúcou reguláciou sú minimálne regulačné štandardy Národnej koncepcie územného rozvoja podľa § 6 ods. 2 písm. a); ak prvá Národná koncepcia územného rozvoja nenadobudla záväznosť, dočasné národné regulačné štandardy podľa § 39a ods.10,
- b) dátovým štandardom je naposledy platný technický štandard informačného systému úradu.

## DESIATA ČASŤ ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

### § 44

#### Zrušovacie ustanovenie

(1) Zrušuje sa zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov.

(2) Zrušujú sa vykonávacie predpisy vydané na vykonanie zákona č. 200/2022 Z. z. [DRAFT – doplní sa taxatívny zoznam vykonávacích predpisov vydaných na vykonanie zákona č. 200/2022 Z. z.].

### Čl. II

#### Zmena zákona č. 25/2025 Z. z.

Zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov sa mení a dopĺňa takto:

[DRAFT] Novelizačné body (doplnia sa podľa bodov 28 až 33 legislatívno-technických pokynov): 1. § 21 ods. 5 – doplnenie odkazu na tento zákon ako osobitný predpis pre vydávanie záväzného stanoviska orgánu územného plánovania, 2. § 21 – doplnenie odkazu na § 34 tohto zákona (opravný postup II) ako osobitného predpisu pre preskúmanie zákonnosti regulačného

plánu vrátane regulačného plánu na podnet žiadateľa podľa § 29, 3. § 52 ods. 5 – upresnenie pojmu „záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie" odkazom na tento zákon, 4. § 30 – doplnenie odkazu na § 33 ods. 6 tohto zákona ako základu pre interpretačné rozhodnutia úradu.

### Čl. III Účinnosť

Tento zákon nadobúda účinnosť [DRAFT – doplní sa konkrétny dátum, najskôr však dvanásť mesiacov od vyhlásenia v Zbierke zákonov Slovenskej republiky]. Podmienky pripravenosti na nadobudnutie účinnosti podľa § 43 tým nie sú dotknuté.

- <sup>1)</sup> Zákon č. 319/2002 Z. z. o obrane Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov.
- <sup>2)</sup> Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- <sup>3)</sup> Zákon č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších predpisov.
- <sup>4)</sup> Zákon č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- <sup>5)</sup> Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- <sup>6)</sup> Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.
- <sup>7)</sup> Zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- <sup>8)</sup> Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov – zrušený zákonom č. 200/2022 Z. z., platí pre plány schválené za jeho účinnosti.
- <sup>9)</sup> Zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov – zrušený týmto zákonom, platí pre plány schválené za jeho účinnosti podľa § 39 tohto zákona.
- <sup>10)</sup> Zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov.
- <sup>11)</sup> Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky je štátna odborná organizácia ochrany prírody zriadená zákonom č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Povinnosť primeraného posúdenia vplyvov na územia sústavy Natura 2000 upravuje § 28 uvedeného zákona.
- <sup>12)</sup> Zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov; smernica Európskeho parlamentu a Rady 2001/42/ES o posudzovaní účinkov určitých plánov a programov na životné prostredie.
- <sup>13)</sup> Konceptia územného rozvoja Slovenska 2001 schválená uznesením vlády Slovenskej republiky č. 1033/2001; nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 528/2002 Z. z., ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Konceptie územného rozvoja Slovenska 2001 v znení nariadenia vlády č. 461/2011 Z. z.