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 a zastupujúcu reguláciu,
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, plánovacie zmluvy a odvod z prírastku hodnoty,
f) informačný systém územného plánovania,
g) rezerváciu plôch pre stavby vo verejnom záujme, predkupné právo obce, stavebnú uzáveru a náhradu za obmedzenie využitia pozemku,
h) záväzné stanovisko orgánu územného plánovania a správne delikty,
i) prechodné podmienky prechodu z predchádzajúcej právnej úpravy.

(2) Tento zákon sa nevzťahuje na územné plánovanie pre účely obrany štátu, ktoré upravuje osobitný predpis.[1)] Tým nie je dotknutá povinnosť rešpektovať v územnoplánovacej dokumentácii ochranné pásma, bezpečnostné pásma a iné obmedzenia využitia územia ustanovené na účely obrany štátu, bezpečnosti štátu a ochrany kritickej infraštruktúry podľa osobitných predpisov.[2)]

(3) Osobitosti výkonu pôsobnosti hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a mesta Košice a ich mestských častí (ďalej len „mestská časť“) ustanovujú § 8a, § 16a a § 39a. Ustanovenia tohto zákona o obci, obecnom zastupiteľstve a starostovi sa na mestskú časť, miestne zastupiteľstvo a starostu mestskej časti vzťahujú len v rozsahu podľa § 16a.[*1]

---

*1 NADVÄZUJÚCA NOVELA – KONCEPČNÉ VÝCHODISKO. Bratislava a Košice vstupujú do sústavy podľa § 5 ako obce s jedným plánom pre celé územie a so subsidiaritou mestských častí ohraničenou zákonom. Výlučné odchýlky dohodou zostávajú mimo tejto sústavy.

§ 2
Vymedzenie základných pojmov

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) **miestnou regulačnou vrstvou** súhrn záväzných priestorových regulatívov platných na miestnej úrovni pre konkrétne územie, ktorý tvorí záväzná regulačná časť územného plánu obce alebo regulačný plán; regulačný plán je osobitnou miestnou regulačnou vrstvou, ktorá za podmienok podľa § 5 ods. 3 nahrádza záväznú regulačnú časť územného plánu obce v rozsahu ním pokrytého územia,
h) **zastupujúcou reguláciou** súbor záväzných minimálnych regulačných štandardov vydaných Úradom pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky (ďalej len „úrad“), 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,
i) **zastavaným územím** časť územia obce vymedzená hranicou zastavaného územia v záväznej regulačnej časti územného plánu obce a územie podľa § 9 ods. 10; ak pre obec nie je vydaný územný plán obce, je zastavaným územím územie vymedzené hranicou zastavaného územia v územnom pláne schválenom podľa doterajších predpisov, a ak taká hranica vymedzená nie je, územie vymedzené hranicou zaznamenanou podľa § 10 ods. 11 a do jej zaznamenania zastavané územie obce evidované v katastri nehnuteľností,[3)]
j) **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,
k) **priestorovými regulatívmi** záväzné kvantitatívne hodnoty určujúce priestorové a prevádzkové podmienky zástavby vo vymedzenom území; priestorovými regulatívmi sú najmä maximálna výška zástavby, maximálny koeficient zastavanosti, maximálny index podlažnej plochy, minimálny koeficient zelene, minimálny podiel aktívneho parteru a maximálny počet parkovacích miest; indexom podlažnej plochy je pomer súčtu podlažných

plôch všetkých nadzemných podlaží stavieb na pozemku k ploche pozemku; spôsob výpočtu priestorových regulatívov ustanoví vykonávací predpis podľa § 38,

l) **dopravnou infraštruktúrou** dopravné vybavenie územia, ktorým sú najmä pozemné komunikácie, cyklistické komunikácie, železničná infraštruktúra, koľajové dráhy, trolejbusové dráhy a lanové dráhy, infraštruktúra civilného letectva, prístavy a vodné cesty a prepojovacie body medzi sieťami rôznych druhov dopravy a ich súčastí,

m) **technickou infraštruktúrou** technické vybavenie územia, ktorým sú najmä elektroenergetické rozvody a zariadenia, plynárenské rozvody a zariadenia, sústava tepelných rozvodov a zariadení, verejné vodovody, vodárenské zdroje a objekty, verejné kanalizácie a čistiarne odpadových vôd, vodné stavby vrátane vodných stavieb na ochranu pred povodňami, elektronické komunikačné siete, vedenia a zariadenia, produktovody, zariadenia na nakladanie s odpadmi, závlahové zariadenia a odvodňovacie zariadenia a zdroje a rozvody vody na účely hasenia požiarov,

n) **sociálnou infraštruktúrou** sociálne vybavenie územia, ktorým sú najmä stavby, zariadenia a plochy určené na výchovu a vzdelávanie, sociálne služby, zdravotnú starostlivosť, kultúru, šport a verejnú správu,

o) **verejnou infraštruktúrou** dopravná infraštruktúra, technická infraštruktúra, sociálna infraštruktúra a zelená infraštruktúra, verejný priestor a verejné pohrebisko, ak slúžia verejnej potrebe,

p) **verejným priestorom** vonkajšie priestranstvo prístupné každému bez obmedzenia, ktoré slúži všeobecnému užívaniu, najmä námestia, ulice, nábrežia, verejné parky, detské ihriská a voľné priestranstvá vytvorené zástavbou v zastavanom území,

q) **zelenou infraštruktúrou** zelená infraštruktúra podľa osobitného predpisu,[4)]

r) **plánovacou zmluvou** verejnoprávna zmluva medzi obcou a žiadateľom, ktorou sa žiadateľ zaväzuje participovať na nákladoch verejnej infraštruktúry podmieňujúcej schválenie regulačného plánu pre transformačnú zónu alebo regulačného plánu na podnet žiadateľa, a obec sa zaväzuje riadne obstarať príslušnú územnoplánovaciu dokumentáciu a predložiť ju zastupiteľstvu na schválenie za podmienok podľa § 31; zmluva nezakladá nárok na jej schválenie,

s) **žiadateľom** fyzická alebo právnická osoba, ktorá prejavuje záujem o schválenie regulačného plánu pre transformačnú zónu alebo regulačného plánu na podnet žiadateľa podľa § 29 na území obce a o uzatvorenie plánovacej zmluvy s obcou,

t) **územnoplánovacím podkladom** odborná štúdia alebo analýza slúžiaca ako podklad na prípravu územnoplánovacej dokumentácie alebo plánovacej zmluvy; územnoplánovací podklad nie je územnoplánovacou dokumentáciou,

u) **odborne spôsobilou osobou** fyzická osoba, ktorá spĺňa podmienky odbornej spôsobilosti podľa § 17 na zabezpečenie obstarania územnoplánovacej dokumentácie,

v) **spracovateľom** fyzická alebo právnická osoba, ktorá je na základe autorizácie podľa osobitného predpisu[5)] oprávnená spracovávať územnoplánovaciu dokumentáciu,

w) **Regionálnym plánovacím útvarom** organizačná zložka úradu samosprávneho kraja poverená výkonom pôsobnosti samosprávneho kraja v územnom plánovaní podľa tohto zákona,

x) **dotknutým orgánom** orgán štátnej správy alebo orgán územnej samosprávy, ktorý podľa osobitných predpisov chráni verejný záujem dotknutý návrhom územnoplánovacej dokumentácie, alebo ktorému postavenie dotknutého orgánu vyplýva z osobitného predpisu,
y) **morfologickou jednotkou** ucelená časť územia vymedzená spojitou uličnou sieťou, prírodnou alebo umelou bariérou alebo hranicou zastavaného územia, ktorá tvorí priestorovo súvislý celok nezávisle od hraníc jednotlivých parciel,
z) **prírastkom hodnoty** rozdiel medzi všeobecnou hodnotou pozemku po nadobudnutí účinnosti regulačného plánu a všeobecnou hodnotou toho istého pozemku bezprostredne pred týmto úkonom, ak rozdiel vznikol v dôsledku zmeny regulácie podľa tohto zákona,
za) **stavbou vo verejnom záujme** stavba, zariadenie alebo opatrenie, ktorým sa uskutočňuje prvok verejnej infraštruktúry a ktoré územnoplánovacia dokumentácia záväzne vymedzí ako stavbu vo verejnom záujme; stavbou vo verejnom záujme je aj plocha a trasa rezervovaná na jej uskutočnenie a plocha určená pre prvok verejnej infraštruktúry, ktorý nemá povahu stavby,
zb) **verejnoprospešnou stavbou** stavba vo verejnom záujme, na ktorej uskutočnenie možno vyvlastniť pozemok alebo stavbu na účel ustanovený zákonom,[6)*2]
zc) **rozvojovým územím** transformačná zóna vymedzená v územnom pláne obce,
zd) **stabilizovaným územím** územie obce, pre ktoré je vydaný územný plán obce a ktoré nie je rozvojovým územím,
ze) **uličnou čiarou** hranica medzi verejným priestorom a pozemkami, ktoré k nemu priliehajú,
zf) **stavebnou čiarou** čiara, ktorú zástavba smerom k verejnému priestoru nesmie prekročiť alebo na ktorej musí stáť jej priečelie,
zg) **prísnejším priestorovým regulatívom** pri regulatíve určenom ako najvyššia prípustná hodnota nižšia hodnota a pri regulatíve určenom ako najnižšia požadovaná hodnota vyššia hodnota.

§ 3
Ciele územného plánovania

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.

---

*2 SYSTÉMOVÁ VOĽBA – trojvrstvový model: verejná infraštruktúra (kategória podľa písmena o)) → stavba vo verejnom záujme (prvok vymedzený územnoplánovacou dokumentáciou; § 10b a § 10c) → verejnoprospešná stavba (ktorej účel vyvlastnenia ustanovuje osobitný zákon). Zaradenie do tretej vrstvy nie je voľbou obce; ústavný rámec je uvedený v poznámke *7. Nadmiestny záujem podľa § 7 ods. 2 písm. c), § 28 ods. 5 a 7 zahŕňa dopravnú, technickú, sociálnu a zelenú infraštruktúru v rozsahu pôsobnosti samosprávneho kraja podľa § 4 zákona č. 302/2001 Z. z.

§ 4
Zásady územného plánovania

Územné plánovanie sa riadi týmito zásadami:

a) zásadou jednotnej metodiky, podľa ktorej sa územnoplánovacia dokumentácia na celom území Slovenskej republiky spracúva podľa jednotnej metodiky vydanej úradom,
b) zásadou subsidiarity, podľa ktorej sa regulačná pôsobnosť vykonáva na najnižšej úrovni, na ktorej je to účelné; záväzné národné štandardy určujú minimálnu úroveň regulácie a miestna regulačná vrstva ju môže určiť prísnejšie,
c) zásadou predvídateľnosti, podľa ktorej sú regulačné pravidlá záväzne zverejnené, prístupné a strojovo čitateľné,
d) zásadou participatívnosti, podľa ktorej sa verejnosť zapája do prípravy územnoplánovacej dokumentácie vo fáze formovania zámerov a vo fáze schvaľovania,
e) zásadou adaptívnosti, podľa ktorej územnoplánovacia dokumentácia umožňuje priebežnú aktualizáciu strategickej časti bez nutnosti opakovaného plného obstarania,
f) zásadou transparentnosti, podľa ktorej sa každý akt v procese územného plánovania eviduje v informačnom systéme podľa § 35 ods. 1 (ďalej len „informačný systém“).

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 so záväznými limitmi a verejnými záujmami chránenými územnoplánovacou dokumentáciou vyššej úrovne. Súlad sa preukazuje pri obstaraní; obsah dokumentácie vyššej úrovne sa do dokumentácie nižšej úrovne nepreberá. Podrobnejšia dokumentácia môže v rozsahu ustanovenom týmto zákonom nahradiť miestnu regulačnú vrstvu, nesmie však prekročiť záväzný národný alebo regionálny limit.

(3) Regulačný plán je osobitnou miestnou regulačnou vrstvou. V rozsahu ním pokrytého územia nahrádza záväznú regulačnú časť územného plánu obce len vtedy, ak bol obstaraný ako jej podrobnejšie rozvinutie alebo spolu so zmenou územného plánu obce podľa § 24 ods. 5; tým nie je dotknutá jeho povinnosť rešpektovať záväzné národné a regionálne limity.

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

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

(6) Ak osobitný predpis viaže prípustnosť činnosti alebo stavby, vydanie súhlasu alebo iný svoj postup na funkčné určenie plochy v územnoplánovacej dokumentácii, vymedzí funkčné určenie v nevyhnutnom rozsahu tá miestna regulačná vrstva, ktorá sa na územie uplatňuje. Funkčné určenie sa vymedzí len v rozsahu podľa prvej vety a nezakladá monofunkčné využitie územia nad tento rozsah. Ak sa na územie uplatňuje zastupujúca regulácia, považuje sa za funkčné určenie podľa prvej vety prípustné stavebné využitie územia podľa § 10; orgán územného plánovania túto skutočnosť uvedie v záväznom stanovisku podľa § 33.

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

(8) 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.[7)]

(9) Záväzná regulačná časť územného plánu obce a regulačný plán vrátane regulačného plánu na podnet žiadateľa sa vydávajú všeobecne záväzným nariadením obce; záväzná časť územného plánu kraja sa vydáva všeobecne záväzným nariadením samosprávneho kraja. Strategická časť územného plánu obce a ostatné nezáväzné časti územnoplánovacej dokumentácie sa schvaľujú uznesením príslušného zastupiteľstva. Záväzná časť Národnej koncepcie územného rozvoja sa vyhlasuje nariadením vlády Slovenskej republiky. Ak regulačný plán podľa § 16a obstaráva a schvaľuje mestská časť, jeho záväznú časť vydáva všeobecne záväzným nariadením mestskej časti. Regulatívy územnoplánovacej dokumentácie nemožno zmeniť ani vylúčiť ich uplatnenie samostatným všeobecne záväzným nariadením mimo postupu obstarania a schválenia podľa tohto zákona.

(10) Stavbu uskutočnenú v súlade s právnymi predpismi, ktorá nezodpovedá priestorovým regulatívom miestnej regulačnej vrstvy alebo zastupujúcej regulácie, možno udržiavať, stavebne upravovať a obnoviť v rozsahu jej doterajšej zastavanej plochy, podlažnej plochy a výšky. Zmena stavby, ktorou by sa nesúlad s priestorovým regulatívom zväčšil, nie je prípustná.

(11) Činnosť, ktorá sa ku dňu nadobudnutia účinnosti regulačného plánu alebo územného plánu obce vykonáva v súlade s právnymi predpismi a ktorú tento plán vylúčil alebo podmienil, možno vykonávať naďalej v doterajšom rozsahu. Rozšíriť ju možno len v súlade s týmto plánom.

(12) Regulačný plán a záväzná regulačná časť územného plánu obce môžu pre priestorový regulatív určiť toleranciu najviac päť percent jeho hodnoty. Ak tolerancia určená nie je, neuplatní sa.

§ 6
Národná koncepcia územného rozvoja

(1) Národná koncepcia územného rozvoja je záväznou regulačnou a strategickou koncepciou pre celé územie Slovenskej republiky. Obsah Národnej koncepcie územného rozvoja sa do územnoplánovacej dokumentácie nižšej úrovne nepreberá; dokumentácia nižšej úrovne preukazuje súlad s Národnou koncepciou územného rozvoja.

(2) Národná koncepcia územného rozvoja obsahuje:

a) záväzné národné regulačné štandardy, najmä minimálne hodnoty indexu podlažnej plochy v rôznych typoch sídel a v ich polohách vo vzťahu k prestupným uzlom verejnej osobnej dopravy, maximálne hodnoty podielu dopravných plôch, minimálne hodnoty podielu zelenej infraštruktúry a maximálne hodnoty priestorových regulatívov zástavby v zónach ohrozenia povodňami a zosuvmi a minimálne hodnoty podielu plôch pod korunami stromov a maximálne hodnoty podielu nepriepustných plôch v zónach tepelnej záťaže,
b) záväzné plochy a koridory nadnárodného a celoštátneho záujmu, najmä dopravné a energetické koridory, prvky územného systému ekologickej stability na celoštátnej úrovni; pri každej ploche a koridore uvedie osobu, v prospech ktorej sú rezervované,
c) register transformačných prioritných území a znehodnotených, nedostatočne využívaných alebo prázdnych území vhodných na revitalizáciu (ďalej len „brownfield“) celoštátneho záujmu,
d) sústavu indikátorov na vyhodnotenie plnenia cieľov územného plánovania a metodiku ich merania.

(3) Národnú koncepciu územného rozvoja schvaľuje vláda Slovenskej republiky. Jej obstaranie zabezpečuje úrad a návrh predkladá vláde Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“).

(4) Národná koncepcia územného rozvoja sa vydáva na obdobie siedmich rokov. Po uplynutí tohto obdobia platí do nadobudnutia účinnosti novej Národnej koncepcie územného rozvoja. Úrad vyhodnocuje plnenie indikátorov každé dva roky; ministerstvo 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.

(6) Maximálny index podlažnej plochy určený miestnou regulačnou vrstvou nesmie byť v polohe, pre ktorú Národná koncepcia územného rozvoja určuje minimálnu hodnotu indexu podlažnej plochy, nižší ako táto hodnota. Nižší možno určiť len v rozsahu nevyhnutnom na ochranu pamiatkového územia, charakteru jestvujúcej zástavby alebo životného prostredia; dôvody sa uvedú v odôvodnení podľa § 21c.

§ 7
Územný plán kraja

(1) Územný plán kraja je strategickým priestorovým rámcom samosprávneho kraja. Vydáva sa v rozsahu pôsobnosti samosprávneho kraja podľa osobitného predpisu[8)] a tohto zákona.

(2) Územný plán kraja obsahuje:

a) priestorovú štruktúru sídel a ich hierarchiu na území kraja,
b) zóny rozvoja a zóny ochrany,
c) dopravnú infraštruktúru, technickú infraštruktúru, sociálnu infraštruktúru a zelenú infraštruktúru regionálneho významu vrátane plôch a trás rezervovaných na ich uskutočnenie,
d) regionálny územný systém ekologickej stability,

e) záväzné regionálne limity pre priemyselné parky, logistické zóny a zariadenia cestovného ruchu regionálneho významu,
f) regionálne odporúčania pre vymedzovanie transformačných zón v obciach a pre schvaľovanie regulačných plánov na podnet žiadateľa podľa § 29, ktoré označia územia vhodné a nevhodné na transformáciu z hľadiska regionálnych funkčných, dopravných a ekologických väzieb,
g) podklady pre uplatnenie záväzných regionálnych kritérií transformácie podľa § 28 ods. 5,
h) označenie území podľa § 24 ods. 3 písm. b),
i) indikátory rastu alebo poklesu, ktorých prekročenie zakladá povinné preskúmanie podľa odseku 4.

(3) Územný plán kraja schvaľuje zastupiteľstvo samosprávneho kraja. Obstaranie zabezpečuje samosprávny kraj prostredníctvom Regionálneho plánovacieho útvaru podľa § 23.

(4) Územný plán kraja sa vydáva na obdobie desiatich rokov. Po uplynutí tohto obdobia platí do nadobudnutia účinnosti nového územného plánu kraja. Povinné preskúmanie sa vykonáva každých päť rokov alebo pri prekročení indikátorov rastu alebo poklesu podľa odseku 2 písm. i).

(5) Odporúčania podľa odseku 2 písm. f) nie sú pre obec záväzné. Odchýlenie sa od nich samo osebe nie je dôvodom nezákonnosti územného plánu obce ani 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 vykonávací predpis podľa § 28 ods. 5.

(6) Záväznú časť územného plánu kraja tvorí obsah podľa odseku 2 písm. c) až e) a h). Obsah podľa odseku 2 písm. c) až e) je záväzným regionálnym limitom podľa § 5 ods. 2. Ostatný obsah nie je záväzný.

§ 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 miestne regulačné štandardy pre územie pokryté touto dokumentáciou; miestne štandardy nesmú byť v rozpore s Národnou koncepciou územného rozvoja a sú prísnejšie alebo rovnaké ako zastupujúca regulácia, ak § 6 ods. 6 neustanovuje inak; miernejší miestny štandard možno ustanoviť len pri regulatíve, pri ktorom to Národná koncepcia územného rozvoja výslovne pripúšťa, a na základe preukázaného miestneho verejného záujmu a vyhodnotenia jeho vplyvov, alebo najviac do hodnôt prevažujúcej jestvujúcej zástavby morfologickej jednotky zistených územnoplánovacím podkladom podľa § 25 ods. 4; miestne regulačné štandardy vychádzajú z urbanistickej koncepcie na úrovni sídla podľa odseku 2 písm. b) a ich odvodenie sa preukáže v odôvodnení podľa § 21c,
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,
f) vymedzuje hranicu zastavaného územia obce ako súčasť záväznej regulačnej časti,
g) záväzne vymedzuje v záväznej regulačnej časti stavby vo verejnom záujme a plochy a trasy rezervované na ich uskutočnenie, a to pre jednotlivé prvky verejnej infraštruktúry; pri každej stavbe vo verejnom záujme uvedie jej účel a odôvodnenie potreby a uvedie, či ide o verejnoprospešnú stavbu. Prvkom zelenej infraštruktúry na účely tohto písmena je aj plocha alebo trasa určená na prúdenie vzduchu a na zmiernenie tepelnej záťaže (ventilačný koridor). Plochy a trasy vymedzené v záväznej časti Národnej koncepcie územného rozvoja alebo územného plánu kraja územný plán obce prevezme,
h) môže namiesto vymedzenia podľa písmena g) určiť podmieňujúce požiadavky podľa § 10d pre transformačnú zónu a pre územie vymedzené podľa písmena d),
i) záväzne určuje hlavnú štruktúru verejných priestorov a uličnej siete, ktorá vychádza z urbanistickej koncepcie na úrovni sídla podľa odseku 2 písm. b); regulačný plán ju spresní a nemôže ju nahradiť; voči stavebnému zámeru pôsobí len plocha alebo trasa vymedzená podľa písmena g),
j) môže v stabilizovanom území pre morfologickú jednotku vylúčiť činnosti zaradené do kategórií nekompatibility podľa § 9 ods. 5.

(2) Územný plán obce pozostáva z dvoch častí:

a) záväzná regulačná časť, ktorá obsahuje náležitosti podľa odseku 1 okrem písmena c); iné náležitosti sú jej súčasťou, len ak tak ustanovuje tento zákon; záväzná regulačná časť sa schvaľuje zastupiteľstvom obce a vydáva sa podľa § 5 ods. 9; jej zmena si vyžaduje postup podľa § 24,
b) strategická časť, ktorá obsahuje urbanistickú koncepciu na úrovni sídla, plánované verejné investície a rozvojové priority; urbanistická koncepcia na úrovni sídla obsahuje najmenej sídelnú štruktúru obce a hierarchiu jej centier, hlavnú štruktúru verejných priestorov a uličnej siete, územia určené na rozvoj, na konsolidáciu a na ochranu, rozmiestnenie intenzity zástavby v obci a vzťah zastavaného územia ku krajine a etapizáciu plánovaných verejných investícií; strategická časť nemá záväzný charakter vo vzťahu k stavebným konaniam; strategická časť môže byť aktualizovaná rozhodnutím zastupiteľstva obce bez obstarania podľa § 24; na jej aktualizáciu sa vzťahuje § 26. Návrh podstatnej aktualizácie strategickej časti obec zverejní v informačnom systéme najmenej 30 dní pred jej prerokovaním zastupiteľstvom obce a písomne sa vyjadrí ku každej doručenej pripomienke; podstatnou aktualizáciou je zmena rozvojových priorít, zmena plánovaných verejných investícií alebo zmena, ktorá predpokladá zmenu záväznej regulačnej časti. Ak aktualizácia strategickej časti predpokladá zmenu záväznej regulačnej časti, vykoná sa spolu s jej zmenou postupom podľa § 24.

(3) Obec nie je povinná mať územný plán obce, ak nie je obcou s plánovacou povinnosťou podľa odseku 4. Pre obec bez územného plánu obce platí zastupujúca regulácia podľa § 10; to nevylučuje schválenie regulačného plánu na podnet žiadateľa podľa § 29. Tým nie je dotknutá plánovacia povinnosť podľa § 8a ods. 1.

(4) Obec s plánovacou povinnosťou je povinná mať platný územný plán obce do piatich rokov odo dňa, keď bola prvýkrát zaradená do zoznamu podľa odseku 7. Povinnosť trvá, aj keď obec prestane spĺňať kritérium podľa odseku 6.

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

a) bezplatnú metodickú podporu Regionálnym plánovacím útvarom počas celého procesu obstarania územného plánu obce,
b) dotáciu na náklady prvého obstarania územného plánu obce podľa osobitného predpisu.[9)] Podiel dotácie na oprávnených nákladoch sa určuje odstupňovane podľa počtu obyvateľov obce, podľa jej daňových príjmov na obyvateľa a podľa toho, či obec dosiaľ nemala územný plán obce.

(6)Obcou s plánovacou povinnosťou je obec, ktorá k 1. januáru kalendárneho roka 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) na území obce bola vymedzená transformačná zóna alebo schválený regulačný plán na podnet žiadateľa podľa § 29,
c) priemerný ročný počet dokončených bytov na tisíc obyvateľov obce podľa údajov Štatistického úradu Slovenskej republiky presiahol za predchádzajúcich päť rokov dvojnásobok celoštátneho priemeru.

(7) Úrad každoročne do 31. marca zverejní v informačnom systéme zoznam obcí s plánovacou povinnosťou podľa stavu k 1. januáru; pri každej obci uvedie kritérium podľa odseku 6 a údaje, z ktorých jeho splnenie vyplýva. Obec môže do 60 dní odo dňa zverejnenia zoznamu podať úradu odôvodnenú námietku proti svojmu zaradeniu do zoznamu. Úrad 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, obec zo zoznamu vypustí. Podaním námietky sa plynutie lehoty podľa odseku 4 prerušuje do rozhodnutia úradu. Rozhodnutie úradu je preskúmateľné správnym súdom.

(8) Hranicu zastavaného územia možno oproti hranici vymedzenej v doterajšej územnoplánovacej dokumentácii rozšíriť len na základe územnoplánovacieho podkladu podľa § 25 ods. 4, ktorý preukáže potrebu rozšírenia demografickým, hospodárskym alebo bytovým indikátorom a nedostatok vhodných plôch v zastavanom území, a v súlade so záväznými národnými a regionálnymi limitmi. Rozšírenie sa odôvodňuje samostatne pre každú rozširovanú plochu. Na ploche, o ktorú sa hranica zastavaného územia rozširuje, územný plán obce vymedzí transformačnú zónu; nová zástavba je na nej prípustná až po nadobudnutí účinnosti regulačného plánu.[*3]

[*3] DELEGOVANÉ A NADVÄZUJÚCE ÚPRAVY – evidenciu hranice zastavaného územia, rezervovaných plôch podľa § 10b a predkupného práva obce podľa § 10c vo vzťahu ku katastru nehnuteľností upravuje čl. IV. OTVORENÉ: spôsob, akým kataster preberá hranicu zastavaného územia z územného plánu obce a zo záznamu podľa § 10 ods. 11, treba dohodnúť s Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky.

(9) Stabilizované územie sa stáva rozvojovým územím vymedzením transformačnej zóny podľa odseku 1 písm. a); obstaranie nového územného plánu obce sa nevyžaduje. Vypracovanie dobrovoľného regulačného plánu podľa § 9 ods. 1 písm. c) rozvojové územie nezakladá.

(10) V rozvojovom území sa do nadobudnutia účinnosti regulačného plánu uplatňujú miestne regulačné štandardy podľa odseku 1 písm. b); vymedzenie transformačnej zóny nie je dôvodom na odopretie kladného záväzného stanoviska podľa § 33. Výstavbu v rozvojovom území možno v tomto období obmedziť len rozhodnutím o stavebnej uzávere podľa § 21a.

(11) Ak regulačný plán nenadobudne účinnosť do piatich rokov od nadobudnutia účinnosti vymedzenia transformačnej zóny, vymedzenie zaniká. Obec bezodkladne zaznamená zánik v informačnom systéme a vymedzenie vypustí pri najbližšej zmene územného plánu obce.

(12) V stabilizovanom území sú miestne regulačné štandardy podľa odseku 1 písm. b) spolu s vylúčením činností podľa odseku 1 písm. j) úplnou reguláciou na účely § 33. Územný plán obce ich určí v rozsahu, v akom je to potrebné na ochranu charakteru zástavby, verejného priestoru alebo životného prostredia; ich neurčenie odôvodní podľa § 21c. Ak územný plán obce priestorový regulatív neurčí, uplatní sa namiesto neho zodpovedajúci regulatív zastupujúcej regulácie.

(13) Územný plán obce určí rozsah transformačných zón, ktorého prekročenie je indikátorom podľa § 24a ods. 3.

(14) Nárok podľa odseku 5 písm. b) má aj obec, ktorá nie je obcou s plánovacou povinnosťou a obstaráva svoj prvý územný plán obce.

(15) Mimo zastavaného územia je nová zástavba zakázaná; výnimky podľa § 10 ods. 3 sa uplatnia rovnako.

§ 8a
Územný plán Bratislavy a Košíc

(1) Obec, ktorej územie sa člení na mestské časti, je povinná mať jeden územný plán obce pre celé svoje územie bez ohľadu na splnenie kritérií podľa § 8 ods. 6. Tento plán možno označiť ako metropolitný územný plán; tým sa nemení jeho postavenie v sústave podľa § 5. Mestská časť neobstaráva samostatný územný plán obce. Na zachovanie a nahradenie existujúceho plánu sa vzťahuje § 39. Na účely § 29 ods. 8 a 9 sa taká obec považuje za obec s plánovacou povinnosťou podľa § 8 ods. 4.

(2) Tento plán v rozsahu podľa § 8 rieši najmä väzby medzi mestskými časťami, sústavu centier, verejných priestorov a verejnej infraštruktúry celomestského významu a rozmiestnenie rozvoja podľa kapacity tejto infraštruktúry. Hranica mestskej časti nesmie byť jediným dôvodom rozdelenia morfologickej jednotky, transformačnej zóny alebo súvislého riešenia verejnej infraštruktúry.

(3) Obec podľa odseku 1 pri obstarávaní územného plánu spolupracuje so samosprávnym krajom a dotknutými susednými obcami pri riešení dochádzky, bývania, verejnej infraštruktúry a krajinných väzieb. Vyhodnotenie súladu obsahuje aj vyhodnotenie nadväznosti riešení na hranici územia obce. Spoločné podklady a dohody o koordinácii nezakladajú regulačnú pôsobnosť na území inej obce a nenahrádzajú schválenie územnoplánovacej dokumentácie príslušným orgánom.

(4) Miestne regulačné štandardy obec ustanovuje v územnoplánovacej dokumentácii za podmienok podľa § 8 ods. 1 písm. b).

§ 9
Regulačný plán

(1) Regulačný plán je podrobnou reguláciou vymedzeného územia prostredníctvom záväzných priestorových regulatívov a pravidiel kompatibility činností. Regulačný plán tvorí osobitnú miestnu regulačnú vrstvu a nahrádza záväznú regulačnú časť územného plánu obce iba za podmienok podľa § 5 ods. 3. 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. Územnoplánovací podklad sa nevyžaduje, ak dobrovoľný regulačný plán nerozširuje prípustné stavebné využitie územia oproti miestnej regulačnej vrstve alebo zastupujúcej regulácii, ktorú v tomto území podrobnejšie rozvíja. Ak dobrovoľný regulačný plán prípustné stavebné využitie rozširuje, obec zabezpečí územnoplánovací podklad, ktorý obsahuje najmenej náležitosti podľa § 25 ods. 2 písm. b) a d) v rozsahu primeranom rozsahu rozšírenia; § 25 ods. 5 sa použije rovnako. Vypracovanie územnoplánovacieho podkladu môže zastupiteľstvo obce požadovať aj vtedy, ak sa nevyžaduje. Dobrovoľný regulačný plán, ktorý rozširuje prípustné stavebné využitie alebo mení prevažujúci charakter zástavby, nemožno vypracovať pre územie s rozlohou väčšou ako dva hektáre.

(3) Regulačný plán obsahuje záväzné priestorové regulatívy pre každú morfologickú jednotku vymedzeného územia, najmä:

a) maximálnu výšku zástavby v metroch alebo počte nadzemných podlaží,
b) maximálny koeficient zastavanosti pozemku,
c) maximálny index podlažnej plochy,
d) minimálny koeficient zelene,
e) minimálny podiel aktívneho parteru vyjadrený v percentách dĺžky uličnej čiary,
f) maximálny počet parkovacích miest na jednotku podlažnej plochy,
g) plochy a trasy verejnej infraštruktúry záväzne rezervované vo vymedzenom území,
h) minimálny podiel plochy pozemku schopnej vsakovania a zadržiavania zrážkových vôd vyjadrený v percentách,

i) minimálny podiel plochy určenej pre vzrastlú zeleň a prvky zelenej infraštruktúry,
j) minimálny podiel plochy vymedzeného územia určenej pre verejný priestor vyjadrený v percentách a záväzne vymedzené plochy verejného priestoru,
k) uličnú čiaru a stavebnú čiaru.

(4) Regulačný plán spravidla neurčuje monofunkčné využitie jednotlivých parciel. V rámci priestorových regulatívov podľa odseku 3 sú prípustné všetky činnosti, ktoré sú vzájomne kompatibilné a ktoré regulačný plán alebo osobitný predpis nezakazuje alebo nepodmieňuje. Regulačný plán rozlišuje:
a) činnosti prípustné bez osobitnej podmienky z hľadiska územného plánovania,
b) činnosti podmienene prípustné, pri ktorých regulačný plán určí merateľnú podmienku ochrany citlivých činností (najmä bývania, školských a zdravotníckych zariadení), verejného priestoru, dopravnej obsluhy alebo životného prostredia,
c) činnosti neprípustné na základe kategórií nekompatibility podľa odseku 5 alebo osobitného predpisu.

Ak je to nevyhnutné na ochranu citlivej činnosti, regulačný plán vymedzí funkčné určenie alebo minimálny či maximálny podiel vybranej činnosti v nevyhnutnom rozsahu; rovnako postupuje pri funkčnom určení podľa § 5 ods. 6. Funkčné určenie sa vymedzí len v rozsahu podľa predchádzajúcej vety. Tým nie sú dotknuté povinnosti podľa § 26.[*4]

(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, a to hlukovo intenzívne, emisné, pachové prevádzky, prevádzky s intenzívnou dopravnou obsluhou a iné obdobné prevádzky, ustanoví vykonávací predpis podľa § 38; 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 účinnosti všeobecne záväzného nariadenia obce, ktorým sa vydáva (§ 5 ods. 9).

(8) Všeobecne záväzné nariadenie, ktorým sa vydáva regulačný plán, presne vymedzí územie nahradenej miestnej regulačnej vrstvy a uvedie ustanovenia záväznej regulačnej časti územného plánu obce, ktoré sa v tomto území neuplatnia. Ustanovenie územného plánu obce, ktoré nie je výslovne označené ako nahradené, zostáva účinné. Ak ustanovenie územného plánu obce, ktoré nie je označené ako nahradené, nemožno vo vymedzenom území uplatniť súčasne s regulačným plánom, uplatní sa to z nich, ktoré určuje prísnejšiu požiadavku; ak požiadavky nemožno takto porovnať, uplatní sa ustanovenie územného plánu obce, kým obec rozpor neodstráni zmenou

---

[*4] SYSTÉMOVÁ VOĽBA – § 5 ods. 6 a § 9 ods. 4 a 5 zavádzajú hybridný model: priestorové regulatívy sú základom, funkčné určenie a podiely činností sa používajú cielene na zabezpečenie kompatibility podľa § 9 ods. 5 alebo na splnenie osobitného predpisu podľa § 5 ods. 6. OTVORENÉ: na plné uplatnenie modelu treba novelizovať najmä zákon č. 220/2004 Z. z., lesný zákon a vodný zákon tak, aby nevyžadovali plošný návrat k monofunkčnému členeniu.

všeobecne záväzného nariadenia. Regulačný plán nemôže nahradiť záväzný národný alebo regionálny limit. Spor o rozsah nahradenia rozhodne úrad podľa § 33 ods. 8.

(9) Vymedzenie stavieb vo verejnom záujme a rezervovaných plôch a trás podľa § 8 ods. 1 písm. g) nemožno označiť za nahradené podľa odseku 8; regulačný plán ho môže len spresniť. Ak ide o verejnoprospešnú stavbu, vymedzenie rezervovaných plôch a trás podľa odseku 3 písm. g) a podľa § 8 ods. 1 písm. g) preukazuje súlad vyvlastnenia s cieľmi a zámermi územného plánovania podľa osobitného predpisu;[6)] účel vyvlastnenia sa ním neustanovuje. Na rezervované plochy a trasy sa vzťahuje § 10b.

(10) Ak regulačný plán pre transformačnú zónu podľa odseku 1 písm. a) alebo regulačný plán na podnet žiadateľa podľa § 29 pokrýva územie mimo zastavaného územia obce, stáva sa toto územie súčasťou zastavaného územia obce v rozsahu ním pokrytého územia dňom nadobudnutia účinnosti všeobecne záväzného nariadenia, ktorým sa regulačný plán vydáva. Zmenu hranice zastavaného územia zaznamená obec v informačnom systéme; premietnutie podľa § 29 ods. 8 nemá na účinky podľa prvej vety vplyv. Dobrovoľný regulačný plán podľa odseku 1 písm. c) hranicu zastavaného územia obce nemení.

(11) Dve alebo viac obcí môžu obstarať spoločný regulačný plán pre územie pri ich spoločnej hranici. Spoločný regulačný plán schvaľuje zastupiteľstvo každej zúčastnenej obce a každá z nich ho vydáva všeobecne záväzným nariadením v rozsahu svojho územia; zabezpečenie obstarania, jeho financovanie a určenie obce, ktorá obstaranie vykonáva, upraví písomná dohoda obcí uložená do informačného systému. Na spoločný regulačný plán sa vzťahujú ustanovenia o regulačnom pláne.

(12) Regulačný plán vždy určí priestorové regulatívy podľa odseku 3 písm. b) a c). Ostatné priestorové regulatívy určí v rozsahu zodpovedajúcom účelu, na ktorý sa vypracúva, a v rozsahu, v akom je to potrebné na ochranu charakteru zástavby, verejného priestoru alebo životného prostredia; ich neurčenie odôvodní podľa § 21c.

(13) Priestorové regulatívy sa určia tak, aby ich bolo možné splniť súčasne. Ich vzájomnú splniteľnosť overí obstarávateľ validačným nástrojom podľa § 36 ods. 3 pred predložením návrhu na schválenie; zistený rozpor odstráni pred schválením. Ak sa rozpor zistí až po nadobudnutí účinnosti regulačného plánu, uplatní sa ten z regulatívov, ktorý určuje prísnejšiu požiadavku; ak požiadavky nemožno takto porovnať, regulatív regulačného plánu, ktorého sa rozpor týka, sa neuplatní a namiesto neho sa uplatní zodpovedajúci regulatív záväznej regulačnej časti územného plánu obce, a ak ho niet, zastupujúcej regulácie. Obec odstráni rozpor zmenou regulačného plánu do dvanástich mesiacov odo dňa, keď sa o ňom dozvedela; rozpor a spôsob jeho dočasného riešenia bezodkladne zaznamená v informačnom systéme. Vzťah medzi maximálnym koeficientom zastavanosti, maximálnou výškou zástavby a maximálnym indexom podlažnej plochy ustanoví vykonávací predpis podľa § 38 ods. 1 písm. a).

§ 10
Zastupujúca regulácia

(1) Zastupujúca regulácia je všeobecne záväzným právnym predpisom vydaným úradom. 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 6 tieto záväzné priestorové regulatívy:

a) maximálnu výšku zástavby,
b) maximálny koeficient zastavanosti pozemku,
c) maximálny index podlažnej plochy,
d) minimálny koeficient zelene,
e) minimálny odstup stavby od hraníc pozemku,
f) 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 dopravnej infraštruktúry a technickej infraštruktúry,
c) rozšírenia a rekonštrukcie existujúcich stavieb nepresahujúce 10 % 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) V území, pre ktoré sa uplatňuje zastupujúca regulácia, sa priamo uplatňujú plochy a trasy rezervované v záväznej časti Národnej koncepcie územného rozvoja a v záväznej časti územného plánu kraja. Na tieto plochy a trasy sa vzťahujú § 10b ods. 2, 3, 5, 6 a 8 a evidujú sa v informačnom systéme geometriou podľa § 35 ods. 6. Osobou, v prospech ktorej je plocha alebo trasa rezervovaná, je osoba určená v Národnej koncepcii územného rozvoja alebo v územnom pláne kraja; ak určená nie je, je ňou samosprávny kraj pri rezervácii podľa územného plánu kraja a pri rezervácii podľa Národnej koncepcie územného rozvoja ústredný orgán štátnej správy, do ktorého pôsobnosti stavba vo verejnom záujme patrí. Návrh na zápis poznámky podľa § 10b ods. 3 podáva táto osoba. Predkupné právo podľa § 10c pri rezervácii podľa tohto odseku nevzniká. Orgán územného plánovania z nich vychádza pri vydaní záväzného stanoviska podľa § 33 a uvedie ich vo výpise podľa § 35 ods. 5. Rovnako sa postupuje v území, pre ktoré je vydaný územný plán obce alebo platí existujúci plán podľa § 39, kým tieto plochy a trasy územný plán obce neprevezme podľa § 8 ods. 1 písm. g).

(6) Kategórie obcí a zodpovedajúce hodnoty priestorových regulatívov zastupujúcej regulácie ustanoví vykonávací predpis podľa § 38. Kategórie sa určujú podľa počtu obyvateľov obce k 1. januáru podľa údajov Štatistického úradu Slovenskej republiky.

(7) Zastupujúca regulácia musí byť vydaná najneskôr šesť mesiacov pred nadobudnutím účinnosti ustanovení tohto zákona, podľa ktorých sa uplatňuje. Ak vydaná nie je, uplatní sa prechodné pravidlo podľa § 43 ods. 3.

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

(9) Zastupujúca regulácia sa reviduje najmenej každé tri roky.

(10) Vykonávací predpis podľa odseku 6 určí hodnoty priestorových regulatívov zastupujúcej regulácie v medziach ustanovených týmto zákonom. Maximálna výška zástavby nesmie byť určená nižšie ako osem metrov, maximálny koeficient zastavanosti nižšie ako 0,25, maximálny index podlažnej plochy nižšie ako 0,4 a minimálny koeficient zelene vyššie ako 0,60. Zastupujúca regulácia nesmie určiť regulatívy, ktoré na pozemku v zastavanom území vylučujú akékoľvek stavebné využitie pozemku.[*5]

(11) Pre obec, pre ktorú nie je vydaný územný plán obce a hranica zastavaného územia nie je vymedzená ani v územnom pláne schválenom podľa doterajších predpisov, zaznamená úrad v informačnom systéme do dvanástich mesiacov od nadobudnutia účinnosti § 10 ods. 11 hranicu zastavaného územia podľa skutočného stavu zástavby ku dňu nadobudnutia účinnosti § 10 ods. 11; do zastavaného územia zahrnie pozemky zastavané stavbami uskutočnenými v súlade s právnymi predpismi a pozemky, ktoré s nimi tvoria súvislý celok. Obec môže do 60 dní odo dňa zaznamenania podať úradu odôvodnenú námietku; úrad o nej rozhodne do 90 dní od jej doručenia. Rozhodnutie úradu je preskúmateľné správnym súdom.

§ 10a
Náhrada za obmedzenie využitia pozemku

(1) Ak sa v dôsledku uplatnenia zastupujúcej regulácie podľa § 10 po uplynutí platnosti existujúceho plánu podľa § 39, alebo v dôsledku schválenia nového územného plánu obce alebo regulačného plánu podstatne obmedzí doterajšie prípustné stavebné využitie pozemku, ktoré bolo záväzne určené predchádzajúcou územnoplánovacou dokumentáciou, patrí vlastníkovi pozemku náhrada.[*6]

(2) Podstatným obmedzením podľa odseku 1 je zníženie všeobecnej hodnoty pozemku o viac ako dvadsať percent v porovnaní s jeho všeobecnou hodnotou podľa predchádzajúcej územnoplánovacej dokumentácie.

(3) Náhrada nepatrí, ak

[*5] OTVORENÉ: ústavný rozsah splnomocnenia podľa čl. 13 ods. 1 a čl. 123 Ústavy SR. Číselné limity sú v zákone záväzné, ich pracovné nastavenie však vyžaduje vecné a dátové odôvodnenie. Vzájomnú splniteľnosť týchto hodnôt treba overiť pri príprave vykonávacieho predpisu.

[*6] Čl. 20 ods. 4 Ústavy SR (nútené obmedzenie vlastníckeho práva je prípustné len za náhradu) náhradu pri zmene regulácie výslovne neprikazuje; § 10a je legislatívnou voľbou. NEVYRIEŠENÉ: fiškálny dopad nie je kvantifikovaný. OTVORENÉ: ak obec nechá uplynúť platnosť existujúceho plánu, uplatní sa zastupujúca regulácia a náhradu podľa odseku 5 znáša štát, takže obec nemá dôvod plán včas nahradiť; tento následok treba posúdiť spolu s lehotami podľa § 39 ods. 3.

a) obmedzenie vyplýva priamo zo zákona alebo z osobitného predpisu na ochranu života, zdravia, prírody, kultúrneho dedičstva alebo na ochranu pred povodňami a zosuvmi,
b) vlastník nadobudol pozemok po nadobudnutí účinnosti tohto zákona a obmedzenie bolo v čase nadobudnutia zrejmé z informačného systému, alebo
c) počas desiatich rokov predchádzajúcich obmedzeniu nebolo pre pozemok vydané právoplatné povolenie stavebného zámeru a vlastník nepreukáže preukázateľnú prípravu zástavby.

(4) Nárok na náhradu uplatňuje vlastník návrhom podaným úradu do troch rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti obmedzenia. O náhrade rozhoduje úrad; na konanie sa vzťahuje správny poriadok.[10)] Úrad rozhodne do šiestich mesiacov od doručenia návrhu. Na určenie náhrady sa použije všeobecná hodnota majetku podľa osobitného predpisu.[11)] Náhrada zodpovedá tej časti zníženia všeobecnej hodnoty pozemku, ktorá presahuje hranicu podľa odseku 2.

(5) Náhradu uhrádza ten, kto obmedzenie svojím aktom spôsobil. Ak obmedzenie vyplýva zo záväzného obsahu Národnej koncepcie územného rozvoja alebo územného plánu kraja, ktorý obec alebo samosprávny kraj do svojej územnoplánovacej dokumentácie iba prevzali, uhrádza náhradu ten, kto tento záväzný obsah určil; pri Národnej koncepcii územného rozvoja sa náhrada uhrádza zo štátneho rozpočtu a pri územnom pláne kraja ju uhrádza samosprávny kraj. Ak obmedzenie spôsobila zastupujúca regulácia, uhrádza sa náhrada zo štátneho rozpočtu.

(6) Rozhodnutie o náhrade je preskúmateľné súdom.

§ 10b
Rezervácia plôch pre stavby vo verejnom záujme

(1) Plochu alebo trasu rezervovanú na uskutočnenie stavby vo verejnom záujme možno vymedziť len v záväznej regulačnej časti územného plánu obce podľa § 8 ods. 1 písm. g) alebo v regulačnom pláne podľa § 9 ods. 3 písm. g); § 10 ods. 5 tým nie je dotknutý.

(2) V rozsahu rezervovanej plochy alebo trasy nemožno povoliť stavebný zámer, ktorý by uskutočnenie stavby vo verejnom záujme znemožnil alebo podstatne sťažil; tým nie sú dotknuté udržiavacie práce a stavebné úpravy existujúcej stavby.

(3) Rezervácia sa eviduje v informačnom systéme geometriou podľa § 35 ods. 6 s uvedením účelu, osoby, v prospech ktorej je plocha alebo trasa rezervovaná, a dňa nadobudnutia účinnosti vymedzenia. Obec podá návrh na zápis poznámky o rezervácii do katastra nehnuteľností[3)] do 30 dní od nadobudnutia účinnosti vymedzenia; poznámka nemá vplyv na vznik ani na účinky rezervácie. Zánik rezervácie podľa odseku 6 obec oznámi na výmaz poznámky do 30 dní odo dňa zániku.

(4) Rezervácia nezakladá prechod vlastníckeho práva ani nárok na vyvlastnenie. Vyvlastniť možno len na uskutočnenie verejnoprospešnej stavby a len na účel ustanovený zákonom. Vymedzenie verejnoprospešnej stavby v záväznej regulačnej časti územného plánu obce preukazuje súlad vyvlastnenia s cieľmi a zámermi územného plánovania; účel vyvlastnenia

ustanovený zákonom ani preukázanie verejného záujmu nenahrádza. Verejný záujem na vyvlastnení sa preukazuje vo vyvlastňovacom konaní.[*7]

(5) Ak od nadobudnutia účinnosti vymedzenia uplynulo päť rokov a uskutočňovanie stavby vo verejnom záujme sa nezačalo, vlastník pozemku môže vyzvať osobu, v prospech ktorej je plocha alebo trasa rezervovaná, na odkúpenie pozemku v rozsahu rezervácie; ak taká osoba nie je určená, výzva sa doručuje obci. Kúpna cena zodpovedá všeobecnej hodnote pozemku podľa osobitného predpisu[11)] určenej bez vplyvu rezervácie. Uskutočňovanie stavby vo verejnom záujme sa považuje za začaté dňom, keď boli na dotknutom pozemku na základe právoplatného povolenia stavebného zámeru podľa osobitného predpisu[12)] skutočne začaté stavebné práce v rozsahu, ktorý nie je len prípravný alebo zabezpečovací.

(6) Ak do dvanástich mesiacov od doručenia výzvy nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy ani k začatiu vyvlastňovacieho konania, rezervácia vo vzťahu k dotknutému pozemku zaniká. Zánik obec bezodkladne zaznamená v informačnom systéme a vymedzenie vypustí pri najbližšej zmene územnoplánovacej dokumentácie.

(7) Ak sa pozemok odkúpi podľa odseku 5, nárok na náhradu podľa § 10a v rozsahu rezervácie nevzniká.

(8) Obstarávateľ vyhodnotí trvanie a odôvodnenosť rezervácií v správe o stave územnoplánovacej dokumentácie podľa § 24a ods. 3.

§ 10c
Predkupné právo obce

(1) K pozemku v rozsahu plochy alebo trasy rezervovanej podľa § 10b má obec predkupné právo.

(2) Vlastník, ktorý chce pozemok previesť na inú osobu, je povinný ponúknuť ho obci za cenu, ktorú mu ponúka tretia osoba, a ak takej ponuky niet, za všeobecnú hodnotu podľa osobitného predpisu.[11)]

(3) Obec do dvoch mesiacov od doručenia ponuky písomne oznámi, či predkupné právo uplatňuje; márne uplynutie lehoty má účinky odmietnutia ponuky.

(4) Predkupné právo podľa odseku 1 pôsobí aj voči nadobúdateľovi pozemku; nepôsobí však voči nadobúdateľovi, ktorý pri nadobudnutí konal v dobrej viere a predkupné právo v tom čase nebolo zapísané v katastri nehnuteľností[3)] ani vyznačené v informačnom systéme. Inak sa naň vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

(5) Predkupné právo sa zapisuje do katastra nehnuteľností[3)] záznamom na návrh obce podaný do 30 dní od nadobudnutia účinnosti vymedzenia rezervácie a súčasne sa vyznačuje v

---

[*7] ÚSTAVNÝ RÁMEC – odsek 4 premieta čl. 20 ods. 4 Ústavy Slovenskej republiky a § 2 ods. 1 písm. b) zákona č. 282/2015 Z. z.: vyvlastniť možno len na účel ustanovený zákonom, ktorý určujú osobitné predpisy upravujúce jednotlivé druhy verejnej infraštruktúry. NEVYRIEŠENÉ: pri stavbe vo verejnom záujme, ktorá nie je verejnoprospešnou stavbou, je jediným spôsobom dokončenia odkúpenie podľa odseku 5; ak k nemu nedôjde, rezervácia podľa odseku 6 zaniká. Fiškálny dopad tejto povinnosti na rozpočty obcí nie je kvantifikovaný.

informačnom systéme pri dotknutom pozemku. Zánikom rezervácie predkupné právo zaniká; obec podá návrh na jeho výmaz do 30 dní odo dňa zániku rezervácie.

(6) Predkupné právo sa nevzťahuje na prevod blízkej osobe podľa Občianskeho zákonníka a na prevod osobe, v prospech ktorej je plocha alebo trasa rezervovaná.

(7) Ak k pozemku patrí predkupné právo spoluvlastníka podľa Občianskeho zákonníka, predkupné právo obce sa uplatní až vtedy, ak ho spoluvlastník neuplatní.

§ 10d
Podmieňujúca požiadavka verejného záujmu

(1) Územný plán obce môže v záväznej regulačnej časti určiť pre transformačnú zónu alebo pre územie vymedzené podľa § 8 ods. 1 písm. d) požiadavku na uskutočnenie stavby vo verejnom záujme v tomto území bez určenia jej polohy (ďalej len „podmieňujúca požiadavka“). Podmieňujúca požiadavka určí druh stavby vo verejnom záujme a jej kapacitu, podiel plochy územia, ktorý jej má byť určený, alebo väzbu, ktorú má zabezpečiť.

(2) Podmieňujúca požiadavka musí byť určená merateľne a nesmie presiahnuť podiel zástavby v území na potrebe, ktorú vyvoláva. Podmieňujúca požiadavka nezakladá rezerváciu plochy, podklad na vyvlastnenie ani nárok podľa § 10b ods. 5.

(3) Regulačný plán musí byť s podmieňujúcou požiadavkou v súlade; určí polohu a rozsah stavby vo verejnom záujme, ktorou sa požiadavka plní, a na takto určenú plochu alebo trasu sa vzťahuje § 10b. Ak územný plán obce výslovne pripúšťa splnenie požiadavky mimo vymedzeného územia alebo finančným ekvivalentom, možno ju splniť aj takto.

(4) V území, pre ktoré je určená podmieňujúca požiadavka, nemožno pred nadobudnutím účinnosti regulačného plánu, ktorý podmieňujúcu požiadavku plní, vydať kladné záväzné stanovisko podľa § 33 k stavebnému zámeru, ktorý zväčšuje zastavanú plochu alebo podlažnú plochu; to sa nevzťahuje na stavbu vo verejnom záujme, ktorou sa požiadavka plní.

(5) Plnenie podmieňujúcej požiadavky sa zabezpečí v plánovacej zmluve alebo v transformačnom zámere podľa § 31. Plnenia poskytnuté na jej splnenie sú príspevkom podľa § 31 ods. 2 písm. b) a c).

(6) V území vymedzenom podľa § 8 ods. 1 písm. d) podmieňujúca požiadavka a účinky podľa odseku 4 zanikajú, ak regulačný plán, ktorý ju plní, nenadobudne účinnosť do piatich rokov od nadobudnutia účinnosti podmieňujúcej požiadavky. Obec zánik bezodkladne zaznamená v informačnom systéme a požiadavku vypustí pri najbližšej zmene územného plánu obce.

TRETIA ČASŤ
ORGÁNY ÚZEMNÉHO PLÁNOVANIA A PROFESIJNÉ ROLY

§ 11
Orgány územného plánovania

Orgánmi územného plánovania sú:

a) ministerstvo,

b) úrad a regionálny úrad pre územné plánovanie a výstavbu (ďalej len „regionálny úrad“),
c) samosprávny kraj prostredníctvom Regionálneho plánovacieho útvaru,
d) obec a mestská časť v rozsahu podľa § 16a.

§ 12
Ministerstvo

Ministerstvo
a) predkladá vláde Slovenskej republiky návrh zadania a návrh Národnej koncepcie územného rozvoja (§ 6, 21b a 22),
b) predkladá vláde Slovenskej republiky návrh na rozhodnutie o rozpore podľa § 21 ods. 6, ak je jeho stranou úrad,
c) predkladá vláde Slovenskej republiky a Národnej rade Slovenskej republiky správy podľa § 37 ods. 4, § 39 ods. 13 a § 43 ods. 4,
d) plní ďalšie úlohy, ktoré mu ustanovuje tento zákon.

§ 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 a rozhoduje o rozsahu nahradenia podľa § 33 ods. 8,
d) vydáva osvedčenia odborne spôsobilých osôb podľa § 17 ods. 2,
e) metodicky usmerňuje Regionálny plánovací útvar,
f) vydáva záväzné metodické usmernenia a metodiku pre spracovanie územného plánu kraja, územného plánu obce a regulačného plánu podľa tohto zákona,
g) vykonáva metodický dozor nad obstarávaním územnoplánovacej dokumentácie,
h) preskúmava zákonnosť regulačného plánu podľa § 34 a rozhoduje o odvolaní podľa § 28 ods. 8,
i) vydáva zastupujúcu reguláciu podľa § 10,
j) vydáva vykonávacie predpisy podľa § 38,
k) vydáva záväzné stanovisko k súladu územného plánu kraja s Národnou koncepciou územného rozvoja podľa § 23 ods. 5,
l) zverejňuje zoznam obcí s plánovacou povinnosťou a rozhoduje o námietke obce podľa § 8 ods. 7,
m) obstaráva Národnú koncepciu územného rozvoja podľa § 22.

(2) Pôsobnosti, ktoré tento zákon zveruje úradu, vykonáva úrad. Ak podľa osobitného predpisu[13)] úrad tieto pôsobnosti nevykonáva, vykonáva ich ministerstvo; odkazy na úrad v tomto zákone sa počas tohto obdobia považujú za odkazy na ministerstvo. Deň, od ktorého úrad začne

alebo prestane vykonávať tieto pôsobnosti, oznámi ministerstvo oznámením uverejneným v Zbierke zákonov Slovenskej republiky.[*8]

§ 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

a) zabezpečuje obstaranie územného plánu kraja samosprávneho kraja,
b) vedie regionálny register územnoplánovacích podkladov, plánov a plánovacích zmlúv,
c) poskytuje metodickú podporu obciam pri aplikácii zastupujúcej regulácie a pri obstaraní územného plánu obce vrátane mediácie podľa § 24 ods. 4.

(3) Regionálny plánovací útvar musí byť personálne zabezpečený najmenej štyrmi odbornými zamestnancami, z ktorých najmenej jeden je odborne spôsobilou osobou podľa § 17 a najmenej dvaja sú autorizovanými územnými plánovačmi alebo autorizovanými architektmi podľa osobitného predpisu.[5)] Na každých začatých päťdesiat obcí v územnom obvode samosprávneho kraja nad dvesto obcí sa minimálny počet zamestnancov zvyšuje o jedného.[*9]

(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 odo dňa podľa písmena a).

(5) Štát poskytuje samosprávnemu kraju počas prvých troch rokov od nadobudnutia účinnosti tohto zákona jednorazový príspevok na vybudovanie a počiatočné personálne zabezpečenie Regionálnych plánovacích útvarov.

§ 15
Regionálny úrad

(1) Regionálny úrad vydáva záväzné stanoviská podľa § 24 ods. 2 písm. h), § 28 ods. 6, § 29 ods. 5 a § 31 ods. 12 a vykonáva odborné posúdenie podľa § 30 ods. 4.

(2) Pri záväzných stanoviskách podľa § 28 ods. 6 a § 29 ods. 5 regionálny úrad aplikuje výlučne záväzné regionálne kritériá ustanovené Národnou koncepciou územného rozvoja a vykonávacím predpisom podľa § 28 ods. 5. Územný plán kraja sa pri tomto výkone používa len

---

[*8] OTVORENÁ OTÁZKA – rozdelenie úloh medzi úrad a ministerstvo vychádza z platného stavu podľa § 8 ods. 3 a § 34a zákona č. 575/2001 Z. z. a nevyžaduje jeho zmenu. Či túto pôsobnosť bude vykonávať úrad alebo ministerstvo, je politické rozhodnutie mimo tohto návrhu; pre oba prípady platí odsek 2.

[*9] NEVYRIEŠENÉ: personálna kapacita je viazaná na dostupnosť autorizovaných územných plánovačov; návrh nerieši stranu ponuky odbornej kapacity ani nadväznosť na § 43 ods. 1 písm. e).

ako informačný podklad. Pri záväznom stanovisku podľa § 24 ods. 2 písm. h) posudzuje výlučne súlad so záväznou časťou územného plánu kraja podľa § 7 ods. 6.

(3) Na konanie podľa odseku 1 a na preskúmanie podľa § 34 sa primerane vzťahujú ustanovenia správneho poriadku.

(4) Ak regionálny úrad nevydá záväzné stanovisko podľa § 28 ods. 6 alebo § 29 ods. 5 v lehote tam ustanovenej, postupuje sa podľa § 24 ods. 6 druhej až štvrtej vety.

(5) Zamestnanec regionálneho úradu, ktorý sa podieľal na vydaní záväzného stanoviska podľa odseku 1, sa nesmie v tej istej veci podieľať na rozhodovaní úradu o odvolaní podľa § 28 ods. 8 ani na preskúmaní podľa § 34.[*10]

(6) Pred vydaním záväzného stanoviska podľa § 24 ods. 2 písm. h) si regionálny úrad vyžiada vyjadrenie samosprávneho kraja k súladu návrhu územného plánu obce so záväznou časťou územného plánu kraja. Samosprávny kraj sa vyjadrí do 30 dní od doručenia žiadosti; márne uplynutie lehoty nemá účinky súhlasu a nebráni vydaniu záväzného stanoviska. Regionálny úrad v odôvodnení záväzného stanoviska uvedie, ako vyjadrenie zohľadnil.[*11]

§ 16
Obec ako orgán územného plánovania

(1) Obec ako orgán územného plánovania

a) zabezpečuje obstaranie územného plánu obce a regulačného plánu,
b) iniciuje a uzatvára plánovacie zmluvy podľa § 31,
c) vydáva záväzné stanoviská k súladu so záväznou regulačnou časťou územného plánu obce, s regulačným plánom a so zastupujúcou reguláciou 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 so samosprávnym krajom, ktorý ju vykonáva prostredníctvom Regionálneho plánovacieho útvaru.

§ 16a
Pôsobnosť Bratislavy, Košíc a mestských častí

(1) Pôsobnosť obce podľa tohto zákona vykonáva obec, ktorej územie sa člení na mestské časti, ak nie je ďalej ustanovené inak. Obci je vyhradené obstarávanie a schvaľovanie jej

---

[*10] ZVYŠKOVÉ RIZIKO – záväzné stanovisko vydáva regionálny úrad a o odvolaní aj o preskúmaní zákonnosti rozhoduje úrad, ktorého je regionálny úrad preddavkovou organizáciou. Oddelenie je inštančné a personálne, nie inštitucionálne. Nezávislú kontrolu poskytuje správny súd a prokurátor.

[*11] SYSTÉMOVÁ VOĽBA – štátne preskúmavanie je oddelené od strategickej a podpornej funkcie samosprávneho kraja. OTVORENÉ: regionálny úrad zriaďuje § 7 zákona č. 200/2022 Z. z., ktorý sa preto podľa § 44 nezrušuje. Treba rozhodnúť, či sa § 7 a 8 a príloha č. 1 uvedeného zákona prevezmú do tohto zákona, a zosúladiť ich s § 13 ods. 2. Žalobná legitimácia samosprávneho kraja proti územnému plánu obce ako celku nie je upravená.

územného plánu a jeho zmien, vymedzovanie transformačných zón v tomto pláne a obstarávanie a schvaľovanie regulačného plánu, ktorý presahuje hranicu mestskej časti alebo vyžaduje zmenu jej územného plánu. Vyhradené je jej aj obstarávanie a schvaľovanie regulačného plánu, ktorým sa podľa § 39 ods. 5 vylučuje uplatnenie časti jej existujúceho územného plánu.

(2) Obec môže štatútom so súhlasom miestneho zastupiteľstva dotknutej mestskej časti zveriť mestskej časti obstarávanie a schvaľovanie regulačných plánov pre územie jednoznačne vymedzené v štatúte, vrátane ich zmien a vybavovania podnetov podľa § 29, ak nejde o pôsobnosť vyhradenú podľa odseku 1. Zverenie je prípustné len pri zabezpečení odbornej spôsobilosti podľa § 17 a oddelenia odborných rolí podľa § 18 až 20. Štatút určí aj zabezpečenie nákladov a odovzdanie podkladov; zverenie ani jeho zrušenie nesmie byť určené pre jednotlivého žiadateľa. Návrh zverenia alebo jeho zrušenia sa odôvodní a zverejní najmenej 30 dní pred schválením.*12

(3) Pri výkone zverenej pôsobnosti má mestská časť práva a povinnosti obce pri obstarávaní, schvaľovaní, vydávaní, zverejňovaní, zmene a preskúmavaní regulačného plánu, pri stavebnej uzávere, pri plánovacej zmluve a pri transformačnom zámere. Regulačný plán schvaľuje miestne zastupiteľstvo a vydáva ho podľa § 5 ods. 9; tým nie je dotknutý odsek 9. Mestská časť nemôže zmeniť ani vylúčiť uplatnenie územného plánu obce mimo podrobnejšieho rozvinutia podľa § 5 ods. 3. Ak sa pri obstarávaní ukáže potreba postupu vyhradeného podľa odseku 1, dokumentáciu prevezme obec a použije riadne vykonané úkony v rozsahu, v ktorom spĺňajú tento zákon.

(4) Pri obstarávaní územnoplánovacej dokumentácie obce sa dotknutej mestskej časti doručuje zámer, návrh zadania a návrh dokumentácie; pri regulačnom pláne mestskej časti sa doručujú obci a ostatným dotknutým mestským častiam. Tieto orgány môžu podať pripomienky v lehotách podľa § 27. Obstarávateľ musí nesúhlasné pripomienky prerokovať a ich neakceptovanie jednotlivo odôvodniť v odôvodnení podľa § 21c. Nesúhlas nie je právom veta; zákonné podmienky riešenia rozporu s dotknutým orgánom podľa § 21 ods. 6 tým nie sú dotknuté. Osobitné práva Rady starostov mesta Košice podľa zákona Slovenskej národnej rady č. 401/1990 Zb. o meste Košice v znení neskorších predpisov zostávajú zachované.

(5) Obec a dotknuté mestské časti zverejňujú oznámenia o obstarávaní a verejnom prerokovaní aj na svojich úradných tabuliach a webových sídlach. Verejné prerokovanie podľa § 27 sa uskutoční tak, aby bolo miestne dostupné obyvateľom každej dotknutej mestskej časti; spoločné prerokovanie je prípustné, ak túto podmienku spĺňa. Účasť mestskej časti nenahrádza účasť verejnosti ani práva vlastníkov.

(6) Záväzné stanovisko podľa § 33 vydáva obec. Ak sa celý stavebný zámer nachádza na území, pre ktoré platí regulačný plán v pôsobnosti mestskej časti podľa odseku 2, vydáva ho mestská časť. Ak zámer presahuje hranicu tohto územia alebo sa dotýka verejnej infraštruktúry,

---

*12 NADVÄZUJÚCA NOVELA – LEX SPECIALIS A SUBSIDIARITA. Zákon č. 377/1990 Zb. v § 7a ods. 2 písm. b) zveruje mestskej časti územnoplánovaciu činnosť v rozsahu, o ktorom rozhodne štatút, čo je so zverením podľa odseku 2 zlučiteľné. Zákon č. 401/1990 Zb. naopak v § 10 ods. 3 písm. e) vyhradzuje schvaľovanie plánov mestu a v § 14 nedáva miestnemu zastupiteľstvu zodpovedajúcu pôsobnosť, takže v Košiciach taká možnosť delegácie dnes nie je a otvára ju až čl. IX bod 1. Práva Rady starostov podľa § 7a ods. 3 písm. d) a § 10 ods. 4 a 6 zákona č. 401/1990 Zb. zostávajú nedotknuté a opätovné prerokovanie sa stretáva s § 18 ods. 4 tohto zákona o podstatnej zmene návrhu.

ktorú územný plán obce vymedzuje ako infraštruktúru celomestského významu, vydáva stanovisko obec. Pre jeden stavebný zámer sa vydáva jedno záväzné stanovisko orgánu územného plánovania, ktoré posúdi súlad so všetkými uplatniteľnými regulačnými vrstvami.

(7) Žiadosť sa podáva orgánu príslušnému podľa odseku 6. Ten do piatich pracovných dní poskytne žiadosť s podkladmi obci alebo dotknutým mestským častiam, ktoré stanovisko nevydávajú; vyjadriť sa môžu do 15 dní od doručenia. Príslušný orgán vyjadrenia vyhodnotí a odchýlenie od nich odôvodní. Nedodržanie vnútornej lehoty na poskytnutie podkladov ani nedoručenie vyjadrenia nepredlžuje lehotu podľa § 33 ods. 3. Na odborné zabezpečenie sa vzťahuje § 16 ods. 2; na nečinnosť a preskúmanie § 33 a § 34. Obec nie je odvolacím orgánom voči záväznému stanovisku mestskej časti.*13

(8) Plánovaciu zmluvu uzatvára obec alebo mestská časť podľa príslušnosti na obstaranie a schválenie regulačného plánu. Ak zmluva vyžaduje plnenie oboch, zmluvnou stranou sú obec aj mestská časť a záväzky každého z nich vopred schváli jeho zastupiteľstvo. Zmluva určí vlastníka alebo správcu budúcej verejnej infraštruktúry, rozdelenie nákladov a zodpovednosť za plnenie a vyporiadanie zmluvy. Rovnaké pravidlá schvaľovania vlastných záväzkov platia pre transformačný zámer. Súčet plnení obci a mestským častiam sa na účely § 31 ods. 9 a § 31a ods. 5 posudzuje spoločne; tú istú povinnosť nemožno uložiť dvakrát.

(9) Sadzbu odvodu podľa § 31a ustanovuje, odvod spravuje a jeho výnos prijíma obec; mestská časť samostatný odvod neustanovuje ani nespravuje. Štatút upraví rozdelenie výnosu medzi obec a jej mestské časti podľa nákladov verejnej infraštruktúry a nájomného bývania vyvolaných rozvojom a podľa ich úloh; účelové viazanie podľa § 31a ods. 7 zostáva zachované. Ak štatút rozdelenie výnosu neupraví, výnos zostáva obci. Mestská časť poskytne obci údaje potrebné na vyrubenie odvodu a započítanie plnení. Predkupné právo podľa § 10c vzniká obci aj pri rezervácii v regulačnom pláne mestskej časti; návrhy na zápis do katastra podáva obec na základe podkladov mestskej časti. Náhradu podľa § 10a za obmedzenie spôsobené aktom obce alebo mestskej časti poskytuje ten z nich, kto obmedzenie svojím aktom spôsobil; vnútorné finančné vyrovnanie podľa štatútu nemení osobu povinnú voči vlastníkovi.*14

(10) Pôsobnosť samosprávneho kraja, Regionálneho plánovacieho útvaru, úradu, regionálneho úradu, prokurátora a súdu sa vzťahuje aj na územnoplánovaciu činnosť obce a mestských častí; túto pôsobnosť nemožno preniesť na obec ani mestskú časť štatútom alebo dohodou. Na účely § 31 ods. 12 sa za účasť obce považuje aj účasť ktorejkoľvek jej mestskej časti alebo právnickej

---

*13 NADVÄZUJÚCA NOVELA – LEX SPECIALIS A JEDNO STANOVISKO. Zákon č. 377/1990 Zb. má pre záväzné stanovisko vlastný režim: § 6a ods. 2 písm. p) a § 7a ods. 2 písm. j) delia príslušnosť podľa kategórie stavby a § 7d k tomu pridáva vlastné lehoty 45, 75 a 90 dní a dvojité doručovanie ako podmienku ich začatia. Čl. VIII § 7d vypúšťa a obe písmená nahrádza odkazom na príslušnosť podľa § 16a ods. 6 a 7. Zákon č. 401/1990 Zb. paralelný proces nemá. Odborná úloha hlavného architekta podľa § 14a ods. 2 zákona č. 377/1990 Zb. sa s § 16 až 20 tohto zákona neprekrýva, funkcia sama však nezakladá výnimku z kvalifikácie, z oddelenia obstarávania od spracovania ani z pravidiel konfliktu záujmov.

*14 NADVÄZUJÚCA NOVELA – LEX SPECIALIS A FINANCIE. Štatút a rozpočtové pravidlá oboch miest, pre Bratislavu najmä § 7b zákona č. 377/1990 Zb., financovanie zverených plánovacích úloh ani vzájomné vyrovnanie náhrad zatiaľ neupravujú. Procesnú stránku sporu z plánovacej zmluvy rieši čl. III bod 2, ktorý medzi účastníkov zaraďuje aj mestskú časť, ak je zmluvnou stranou.

osoby, v ktorej je obec alebo mestská časť väčšinovým spoločníkom. Opravné prostriedky a súdna ochrana sa uplatňujú voči orgánu, ktorý napadnutý úkon vydal.

(11) Obec vedie a v informačnom systéme zverejňuje územné vymedzenie zverenej pôsobnosti, údaje o príslušnom orgáne a odkazy na účinné regulačné plány. Zmena zverenia nepôsobí spätne. Rozpracované obstarávanie a nevybavené žiadosti sa odovzdajú novému príslušnému orgánu do 30 dní od účinnosti zmeny; vykonané úkony a plynutie lehôt zostávajú zachované. Doterajšie zmluvy zostávajú záväzné pre ich účastníkov; na prevzatie záväzku novým príslušným orgánom sa vyžaduje dohoda dotknutých zmluvných strán.

§ 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.

(5) Odborne spôsobilou osobou môže byť fyzická osoba, ktorá

a) získala vysokoškolské vzdelanie druhého stupňa v študijnom odbore architektúra a urbanizmus, priestorové plánovanie alebo v príbuznom študijnom odbore a najmenej tri roky vykonávala odbornú činnosť v územnom plánovaní, alebo získala vysokoškolské vzdelanie prvého stupňa v takom študijnom odbore a najmenej päť rokov vykonávala odbornú činnosť v územnom plánovaní,
b) je bezúhonná; bezúhonnosť sa preukazuje výpisom z registra trestov nie starším ako tri mesiace, a
c) vykonala skúšku odbornej spôsobilosti pred skúšobnou komisiou úradu.

(6) Osvedčenie sa vydáva na neurčitý čas. Úrad osvedčenie zruší, ak jeho držiteľ prestal spĺňať podmienku podľa odseku 5 písm. b), ak bolo osvedčenie vydané na základe nepravdivých údajov alebo ak tak ustanovuje § 20 ods. 4 písm. c). Rozhodnutie o zrušení osvedčenia je preskúmateľné správnym súdom.

(7) Úrad vedie v informačnom systéme verejne prístupný register odborne spôsobilých osôb, v ktorom sa zverejňuje meno a priezvisko odborne spôsobilej osoby, číslo osvedčenia, dátum jeho vydania a údaj o jeho pozastavení alebo zrušení. Podrobnosti o skúške odbornej spôsobilosti a o náležitostiach osvedčenia ustanoví vykonávací predpis podľa § 38.

§ 18
Spracovateľ územnoplánovacej dokumentácie

(1) Územnoplánovaciu dokumentáciu môže spracovávať len fyzická osoba autorizovaná podľa § 4 alebo § 4b zákona č. 138/1992 Zb.[5)] 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.[5)]

(3) Spracovateľ sa počas prerokúvania návrhu územnoplánovacej dokumentácie alebo územnoplánovacieho podkladu, ktorý spracoval,

a) zúčastňuje na verejnom prerokovaní, ak sa koná, a poskytuje na ňom odborný výklad návrhu,
b) poskytuje obstarávateľovi súčinnosť pri vyhodnocovaní pripomienok; ak zapracovanie pripomienky podľa jeho odborného posúdenia odporuje tomuto zákonu, územnoplánovacej dokumentácii vyššej úrovne alebo výsledkom posudzovania podľa § 26, uvedie to v písomnom stanovisku, ktoré je súčasťou vyhodnotenia pripomienok.[*15]

(4) Spracovateľ upraví návrh podľa vyhodnotenia pripomienok. Ak úpravou dôjde k podstatnej zmene návrhu, najmä k zmene hodnôt priestorových regulatívov, rozsahu vymedzeného územia alebo zóny nekompatibility oproti návrhu, ktorý bol predmetom participácie podľa § 27, obstarávateľ zopakuje participáciu v rozsahu podstatnej zmeny; lehota na pripomienky je najmenej 15 dní a nesmie byť kratšia ako lehota podľa osobitného predpisu[7)] pre účasť verejnosti v procese SEA, ak sa uplatňuje.

(5) Spracovateľ pripojí k návrhu predkladanému na schválenie doložku spracovateľa, v ktorej potvrdí, že predkladané znenie zodpovedá prerokovanému návrhu so zmenami zapracovanými podľa odseku 4, uvedie zoznam vykonaných zmien a potvrdí, že podľa jeho odborného posúdenia návrh neodporuje tomuto zákonu ani územnoplánovacej dokumentácii vyššej úrovne. Doložka spracovateľa je povinnou prílohou návrhu pri schvaľovaní a ukladá sa do informačného systému. Bez doložky spracovateľa nemožno návrh schváliť.

§ 19
Krajinný ekológ

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 životného prostredia Slovenskej republiky podľa § 55 osobitného predpisu[4)] a oprávnená vyhotovovať dokumenty regionálneho územného systému ekologickej stability alebo dokumenty miestneho územného systému ekologickej stability.

[*15] SYSTÉMOVÁ VOĽBA – rozsah mandátu spracovateľa podľa odsekov 1 až 5 je kalibrovaný na úroveň jeho zodpovednosti podľa § 8 zákona č. 138/1992 Zb. Podrobnosti (metodika výkladu, formuláre) zostávajú mimo zákona.

§ 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) Pri porušení zákazu podľa odsekov 1 až 3 platí, že:

a) pri zistení porušenia vydá úrad alebo regionálny úrad 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, dokumentáciu nemožno schváliť; ak už bola schválená, porušenie je závažnou procesnou vadou na účely preskúmania podľa § 34 a podľa osobitného predpisu,[14)]
c) pri opakovanom porušení tou istou osobou do piatich rokov úrad zruší alebo pozastaví jej osvedčenie; osvedčenie zruší, ak porušenie podstatne ovplyvnilo obsah územnoplánovacej dokumentácie alebo ak ide o tretie porušenie, inak ho pozastaví. Pozastavenie sa určí na jeden rok až tri roky; úrad ho na žiadosť skončí skôr, ak osoba preukáže odstránenie príčin porušenia a absolvovanie metodického školenia podľa § 41 ods. 2. Zrušenie ani pozastavenie osvedčenia nemá vplyv na platnosť úkonov vykonaných pred nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia; obstarávateľ zabezpečí náhradnú odborne spôsobilú osobu do 60 dní od právoplatnosti rozhodnutia.

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.[15)] Kritériá výberu sa určia tak, aby rozhodujúcim kritériom bola odborná kvalita. Obstarávateľ môže obstarať územnoplánovací podklad a územnoplánovaciu dokumentáciu v jednom postupe podľa osobitného predpisu[15)] tak, aby spracovanie dokumentácie nadväzovalo na spracovanie podkladu, alebo zadať spracovanie dokumentácie víťazovi súťaže návrhov podľa osobitného predpisu.[15)] Tým nie sú dotknuté zákazy podľa § 20.

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

(4) Schvaľujúci orgán schváli návrh územnoplánovacej dokumentácie v znení predloženom obstarávateľom alebo ho uznesením vráti obstarávateľovi na prepracovanie spolu s pokynmi; predložený návrh nemôže pri schvaľovaní meniť. Na návrh všeobecne záväzného nariadenia, ktorým sa vydáva územnoplánovacia dokumentácia (§ 5 ods. 9), nemožno pri jeho prerokúvaní zastupiteľstvom podávať pozmeňujúce návrhy nad rámec prvej vety.[*16]

(5) Dotknutý orgán a vlastník, správca alebo prevádzkovateľ dopravnej infraštruktúry alebo technickej infraštruktúry, ktorej sa návrh územnoplánovacej dokumentácie týka, zaujme stanovisko do 30 dní od doručenia oznámenia o prerokovaní návrhu. Dotknutý orgán uplatňuje pripomienky a podmienky len v rozsahu svojej pôsobnosti a v stanovisku uvedie ustanovenie právneho predpisu, na ktorého základe ich uplatňuje. Vlastník, správca alebo prevádzkovateľ infraštruktúry sa vyjadruje len v rozsahu vplyvov návrhu na infraštruktúru, ktorej je vlastníkom, správcom alebo prevádzkovateľom. Márne uplynutie lehoty podľa prvej vety nemá účinky súhlasu; obstarávateľ v takom prípade pokračuje v obstaraní a neuplatnenie stanoviska zaznamená v informačnom systéme.

(6) Ak je stanovisko dotknutého orgánu v rozpore s návrhom územnoplánovacej dokumentácie alebo so stanoviskom iného dotknutého orgánu a obstarávateľ rozpor neodstráni pri vyhodnotení pripomienok, zvolá prerokovanie rozporu, na ktoré prizve dotknuté orgány, ktorých sa rozpor týka, a spracovateľa. Ak sa rozpor neodstráni do 60 dní odo dňa prerokovania, rozhodne o ňom na návrh obstarávateľa úrad do 60 dní od doručenia návrhu. Rozhodnutie o rozpore je záväzné pre obstarávateľa aj pre dotknutý orgán; záznam z prerokovania rozporu a rozhodnutie o rozpore sa ukladajú do informačného systému. Účastníkom konania o rozpore je obstarávateľ a dotknutý orgán, ktorého stanoviska sa rozpor týka. Úrad pri rozhodovaní posúdi, či uplatnená požiadavka patrí do pôsobnosti dotknutého orgánu, či má oporu v ustanovení právneho predpisu uvedenom podľa odseku 5 a či je primeraná chránenému verejnému záujmu. Rozhodnutím o rozpore nemožno nahradiť súhlas, ktorý podľa osobitného predpisu vydáva dotknutý orgán, ani sa odchýliť od zákazu alebo od podmienky, ktoré priamo ustanovuje osobitný predpis. Rovnako sa postupuje pri rozpore o obsah záväzného stanoviska vydaného v procese obstarania podľa § 23 ods. 5 a § 24 ods. 2 písm. h). Ak je stranou rozporu úrad, rozhodne o rozpore vláda Slovenskej republiky na návrh ministerstva.

(7) Ak návrh územnoplánovacej dokumentácie môže mať významný vplyv na územie susediacej obce, najmä na dopravnú infraštruktúru, technickú infraštruktúru, sociálnu infraštruktúru, prvky územného systému ekologickej stability, ochranu pred povodňami alebo na zástavbu pri spoločnej hranici, obstarávateľ vyzve susediacu obec na vyjadrenie. Susediaca obec sa vyjadrí v lehote podľa odseku 5; márne uplynutie lehoty nebráni pokračovaniu obstarania a nemá účinky súhlasu. Obstarávateľ sa k vyjadreniu písomne vyjadrí a vyjadrenie spolu s vyhodnotením uloží do informačného systému.

[*16] SYSTÉMOVÁ VOĽBA – pravidlo „schváliť alebo vrátiť“ chráni integritu prerokovaného a posúdeného návrhu. Zákaz pozmeňujúcich návrhov pri schvaľovaní je pre obecné zastupiteľstvo premietnutý v čl. V. Pre zastupiteľstvo samosprávneho kraja ho premieta čl. VII.

§ 21a
Stavebná uzávera

(1) Obec môže počas obstarávania územného plánu obce alebo regulačného plánu rozhodnúť o zákaze výstavby alebo o obmedzení výstavby v území, pre ktoré sa dokumentácia obstaráva, alebo v jeho časti (ďalej len „stavebná uzávera“), a to na zabezpečenie budúceho využívania územia podľa obstarávanej dokumentácie. Stavebná uzávera sa nevzťahuje na udržiavacie práce, na obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov a na stavebný zámer, ku ktorému bolo pred vydaním rozhodnutia o stavebnej uzávere vydané kladné záväzné stanovisko podľa § 33.

(2) Rozhodnutie o stavebnej uzávere možno vydať najskôr po zverejnení zámeru obstarania podľa § 27 ods. 2 a najneskôr pred začatím participácie podľa § 27 ods. 5.

(3) Rozhodnutie o stavebnej uzávere obsahuje vymedzenie územia, rozsah zákazu výstavby alebo obmedzenia výstavby, dobu jej trvania a odôvodnenie, prečo je stavebná uzávera na zabezpečenie budúceho využívania územia nevyhnutná.

(4) Účastníkom konania o stavebnej uzávere je vlastník nehnuteľnosti a správca nehnuteľnosti v území, na ktoré sa stavebná uzávera vzťahuje. Rozhodnutie sa doručuje verejnou vyhláškou podľa § 37b. Proti rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia; o odvolaní rozhoduje úrad. Na konanie o stavebnej uzávere sa vzťahuje správny poriadok.[10)] Rozhodnutie je preskúmateľné správnym súdom.[*17]

(5) Stavebnú uzáveru možno vyhlásiť najviac na 24 mesiacov odo dňa právoplatnosti rozhodnutia. Obec môže jej trvanie predĺžiť zmenou rozhodnutia najviac o 12 mesiacov; na zmenu rozhodnutia sa vzťahujú odseky 3 a 4. Stavebná uzávera zaniká dňom schválenia územnoplánovacej dokumentácie, na ktorej zabezpečenie bola vyhlásená, najneskôr uplynutím doby podľa prvej vety a druhej vety.

(6) Stavebná uzávera je záväzná pre stavebný úrad v konaní o stavebnom zámere podľa osobitného predpisu.[12)]

(7) Vyhlásenie stavebnej uzávery nezakladá nárok na náhradu podľa § 10a. Doba trvania stavebnej uzávery sa nezapočítava do lehoty podľa § 10a ods. 3 písm. c).

(8) Rozhodnutie o stavebnej uzávere, jeho zmena a záznam o zániku stavebnej uzávery sa ukladajú do informačného systému.

[*17] SYSTÉMOVÁ VOĽBA – stavebnú uzáveru vyhlasuje výlučne obec; rozšírenie na samosprávny kraj alebo na úrad by vyžadovalo prenesený výkon štátnej správy a zostáva otvorené. Záväznosť podľa odseku 6 predpokladá novelizačný bod podľa čl. II bodu 4. OTVORENÉ: či po prekročení určitej doby trvania uzávery pripustiť náhradu podľa § 10a; odsek 7 ju teraz vylučuje bez ohľadu na jej dĺžku.

§ 21b
Zadanie

(1) Zadanie je východiskom obstarania územnoplánovacej dokumentácie. Obstarávateľ ho pripraví pred výberom spracovateľa a zverejní ho v informačnom systéme podľa § 27 ods. 2.

(2) Zadanie obsahuje najmenej

a) vymedzenie riešeného územia,
b) identifikáciu hlavných problémov riešeného územia a cieľov, ktoré má územnoplánovacia dokumentácia dosiahnuť, vo väzbe na ciele podľa § 3,
c) požiadavky na riešenie vrátane požiadaviek vyplývajúcich zo záväzných národných a regionálnych limitov a z limitov využitia územia podľa § 25 ods. 6,
d) predpokladanú únosnú kapacitu riešeného územia vyjadrenú v podlažnej ploche a požiadavku na jej overenie územnoplánovacím podkladom,
e) zoznam územnoplánovacích podkladov a ďalších podkladov, ktoré sa pri spracovaní použijú, a označenie tých, ktoré treba ešte zabezpečiť,
f) spôsob a rozsah posúdenia vplyvov navrhovaného riešenia vo väzbe na posudzovanie podľa § 26,
g) požiadavku na spracovanie variantných návrhov riešenia podľa odseku 3 alebo odôvodnenie, prečo sa variantné riešenie nevyžaduje.

(3) Ak sa obstaráva územný plán obce alebo jeho zmena, ktorá rozširuje hranicu zastavaného územia, zadanie vychádza z variantov urbanistickej koncepcie na úrovni sídla porovnaných v územnoplánovacom podklade podľa § 25 ods. 7 a uvedie, ktorý z nich sa stáva východiskom riešenia, a dôvody jeho výberu. Ak sa obstaráva vymedzenie transformačnej zóny alebo regulačný plán pre územie s rozlohou väčšou ako dva hektáre, zadanie požaduje spracovanie najmenej dvoch podstatne odlišných variantov riešenia podľa § 25 ods. 8. Varianty sa v oboch prípadoch porovnajú z hľadiska cieľov podľa § 3, únosnej kapacity územia a nákladov na verejnú infraštruktúru; výber sa odôvodní v odôvodnení podľa § 21c.

(4) Podkladom na spracovanie zadania je posledná správa o stave územnoplánovacej dokumentácie podľa § 24a ods. 3 a rozhodnutie podľa § 24a ods. 4. Ak správa nebola vypracovaná, obstarávateľ ju vypracuje pred prípravou zadania.

(5) Zadanie sa prerokuje podľa § 27 ods. 2 a 3. Konsolidované zadanie schvaľuje orgán, ktorý schvaľuje príslušnú územnoplánovaciu dokumentáciu; zadanie Národnej koncepcie územného rozvoja schvaľuje vláda Slovenskej republiky na návrh ministerstva.

(6) Zmenu zadania po jeho schválení možno vykonať len z dôvodu, ktorý vyšiel najavo neskôr; zmena sa odôvodní a zverejní v informačnom systéme. Ak zmena mení vymedzenie riešeného územia, ciele podľa odseku 2 písm. b), predpokladanú únosnú kapacitu podľa odseku 2 písm. d) alebo požiadavku na variantné riešenie podľa odseku 3, ide o podstatnú zmenu zadania; podstatná zmena sa prerokuje podľa § 27 ods. 2 a 3 a schvaľuje sa podľa odseku 5.

§ 21c
Odôvodnenie územnoplánovacej dokumentácie

(1) Neoddeliteľnou súčasťou územnoplánovacej dokumentácie je odôvodnenie. Odôvodnenie nie je záväznou časťou dokumentácie.

(2) Odôvodnenie obsahuje najmenej

a) opis, ako navrhované riešenie napĺňa ciele podľa § 3 a zadanie podľa § 21b,
b) použité územnoplánovacie podklady a ďalšie podklady a spôsob, akým sa premietli do riešenia,
c) porovnanie variantov a odôvodnenie výberu, ak sa variantné riešenie vyžadovalo podľa § 21b ods. 3,
d) odôvodnenie určenia priestorových regulatívov vo vzťahu k únosnej kapacite územia, k záväzným národným a regionálnym limitom a k limitom využitia územia,
e) vyhodnotenie pripomienok podľa § 27 a spôsob ich vysporiadania,
f) pri územnom pláne obce odôvodnenie vymedzenia hranice zastavaného územia podľa § 8 ods. 8 a vymedzenia stavieb vo verejnom záujme podľa § 8 ods. 1 písm. g).

(3) Odôvodnenie sa zverejňuje v informačnom systéme spolu s územnoplánovacou dokumentáciou a je podkladom preskúmania podľa § 34 a § 34a.

(4) Odôvodnenie sa vyhotovuje v rozsahu zodpovedajúcom rozsahu územnoplánovacej dokumentácie alebo rozsahu jej zmeny; pri zmene podľa § 24a ods. 1 sa vyhotovuje len k menenému obsahu a k jeho väzbám na ostatný obsah dokumentácie.

(5) Ak k schválenej územnoplánovacej dokumentácii nebolo vyhotovené odôvodnenie alebo sa odôvodnenie vôbec nevyjadruje k niektorému z bodov podľa odseku 2 písm. c) a d), ide o závažnú procesnú vadu na účely preskúmania podľa § 34, § 34a a podľa osobitného predpisu.[14)] Vecná presvedčivosť dôvodov uvedených v odôvodnení nie je predmetom preskúmania; tým nie je dotknuté preskúmanie, či riešenie nie je svojvoľné alebo zjavne neodôvodnené, či sa opiera o podklady uvedené v odôvodnení a či neobsahuje zjavný nesúlad so skutočnosťou.

§ 22
Obstarávanie Národnej koncepcie územného rozvoja

(1) Obstaranie Národnej koncepcie územného rozvoja zabezpečuje úrad prostredníctvom odborne spôsobilej osoby.

(2) Úrad zverejní zámer obstarania a návrh zadania podľa § 21b v informačnom systéme. Súčasne začne posudzovanie vplyvov podľa § 26. Lehota na podnety verejnosti, obcí, samosprávnych krajov a dotknutých orgánov je najmenej 60 dní.

(3) Úrad vyhodnotí podnety, zverejní konsolidované zadanie s dokumentom o ich zapracovaní a po jeho schválení podľa § 21b ods. 5 vyberie spracovateľa podľa § 21 ods. 2.

(4) Návrh sa prerokuje s dotknutými ústrednými orgánmi štátnej správy, samosprávnymi krajmi, reprezentatívnymi združeniami územnej samosprávy a verejnosťou. Lehota na pripomienky je najmenej 60 dní. Ak môže mať návrh významný cezhraničný vplyv, postupuje sa aj podľa osobitného predpisu.[7)]

(5) Po vyhodnotení pripomienok a ukončení posudzovania podľa § 26 spracovateľ upraví návrh a vyhotoví doložku spracovateľa podľa § 18 ods. 5. Ministerstvo predloží návrh vláde Slovenskej republiky.

(6) Vláda Slovenskej republiky schváli Národnú koncepciu územného rozvoja uznesením a jej záväznú časť vyhlási nariadením vlády Slovenskej republiky. Úrad ju bezodkladne uloží do informačného systému.

§ 23
Obstarávanie územného plánu kraja

(1) Obstaranie územného plánu kraja zabezpečuje samosprávny kraj prostredníctvom Regionálneho plánovacieho útvaru a odborne spôsobilej osoby.

(2) Regionálny plánovací útvar zverejní zámer obstarania a návrh zadania podľa § 21b v informačnom systéme a vykoná participáciu podľa § 27. Po vyhodnotení podnetov predloží konsolidované zadanie zastupiteľstvu samosprávneho kraja na schválenie.

(3) Spracovateľa vyberie samosprávny kraj podľa § 21 ods. 2. Návrh sa spracuje v súčinnosti so všetkými obcami v územnom obvode kraja, susediacimi samosprávnymi krajmi a dotknutými orgánmi.

(4) Návrh sa zverejní na pripomienkovanie najmenej na 45 dní. Obci, ktorej sa priamo týka navrhovaná rozvojová alebo ochranná zóna, regionálny koridor alebo odporúčanie podľa § 7 ods. 2 písm. f), sa poskytne lehota najmenej 60 dní a písomná odpoveď na jej pripomienky. Vyhodnotenie pripomienok obcí sa zverejní v informačnom systéme spolu s územným plánom kraja.

(5) Úrad vydá pred schválením záväzné stanovisko k súladu návrhu s Národnou koncepciou územného rozvoja. Bez kladného stanoviska alebo rozhodnutia o rozpore nemožno návrh schváliť.

(6) Po ukončení postupu podľa § 26 a vyhotovení doložky spracovateľa podľa § 18 ods. 5 schváli územný plán kraja zastupiteľstvo samosprávneho kraja; jeho záväznú časť vydá všeobecne záväzným nariadením. Regionálny plánovací útvar ho bezodkladne uloží do informačného systému.

§ 24
Obstarávanie územného plánu obce

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

(2) Obstaranie územného plánu obce zahŕňa tieto úkony:

a) príprava zadania územného plánu obce podľa § 21b,
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 – a jeho schválenie podľa § 21b ods. 5,

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) úprava návrhu spracovateľom podľa § 18 ods. 4, vyhotovenie odôvodnenia podľa § 21c a vyhotovenie doložky spracovateľa podľa § 18 ods. 5,
h) vydanie záväzného stanoviska regionálneho úradu k súladu so záväznou časťou územného plánu kraja,
i) schválenie zastupiteľstvom obce,
j) 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. Zložitosť sa posudzuje aj podľa počtu a vzájomných väzieb sídelných centier a rozsahu koordinácie verejnej infraštruktúry.

(4) Pri nedodržaní lehoty podľa odseku 3 vstúpi Regionálny plánovací útvar na žiadosť obce do procesu obstarania ako mediátor; náklady mediácie znáša samosprávny kraj.

(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 skrátenom konaní podľa § 29 ods. 4. Pre toto skrátené konanie:
a) lehoty podľa odseku 2 písm. b), c) a f) sa skracujú 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[7)] 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.

(6) Regionálny úrad vydá záväzné stanovisko podľa odseku 2 písm. h) do 60 dní od doručenia návrhu územného plánu obce. Ak ho v tejto lehote nevydá, môže obec požiadať o jeho vydanie úrad. Úrad vydá záväzné stanovisko do 30 dní od doručenia žiadosti a regionálny úrad mu na jeho výzvu poskytne podklady do desiatich pracovných dní. Márne uplynutie lehoty podľa prvej vety nemá účinky súhlasu.

§ 24a
Zmena územnoplánovacej dokumentácie a podnety

(1) Zmena územnoplánovacej dokumentácie sa obstaráva postupom podľa § 22 až 24 a § 24b; prerokúva sa len v rozsahu meneného obsahu a jeho väzieb na ostatný obsah dokumentácie. Čiastková zmena územného plánu obce podľa § 24 ods. 5 tým nie je dotknutá.

(2) Podnet na zmenu územnoplánovacej dokumentácie môže podať každý. Obstarávateľ podnet zaeviduje v informačnom systéme a do 30 dní od jeho doručenia oznámi podávateľovi s odôvodnením, či ho zaradil do evidencie podnetov. Podnet nezakladá nárok na obstaranie zmeny.

(3) Obstarávateľ vypracuje najmenej raz za štyri roky správu o stave územnoplánovacej dokumentácie, v ktorej vyhodnotí jej uplatňovanie, evidované podnety a potrebu jej zmeny, a zverejní ju v informačnom systéme. Obstarávateľ vypracuje správu aj pred uplynutím tejto lehoty, ak bol prekročený indikátor určený v územnoplánovacej dokumentácii alebo ak nastala podstatná zmena v potrebe bývania, v kapacite dopravnej infraštruktúry alebo technickej infraštruktúry, v zábere pôdy mimo zastavaného územia, v ohrození povodňami alebo v podiele nepriepustných plôch a v podiele plôch pod korunami stromov v zastavanom území; v takom prípade správu vypracuje do dvanástich mesiacov odo dňa, keď sa o tejto skutočnosti dozvedel. Za správu podľa prvej vety sa pri Národnej koncepcii územného rozvoja považuje vyhodnotenie plnenia indikátorov podľa § 6 ods. 4 a pri územnom pláne kraja povinné preskúmanie podľa § 7 ods. 4; osobitná správa sa v týchto prípadoch nevyhotovuje a na účely § 21b ods. 4 sa použije posledné vyhodnotenie alebo preskúmanie.

(4) Na základe správy podľa odseku 3 rozhodne schvaľujúci orgán o obstaraní zmeny územnoplánovacej dokumentácie, o obstaraní novej územnoplánovacej dokumentácie alebo o tom, že dokumentácia zmenu nevyžaduje. Rozhodnutie sa odôvodní a zverejní v informačnom systéme.

(5) Ak obstarávateľ neoznámi zaradenie podnetu v lehote podľa odseku 2 alebo nevypracuje správu podľa odseku 3, môže podávateľ podnetu požiadať úrad o preskúmanie postupu; úrad zaujme stanovisko do 30 dní od doručenia žiadosti.

§ 24b
Obstarávanie regulačného plánu

(1) Obstaranie regulačného plánu zabezpečuje obec prostredníctvom odborne spôsobilej osoby. Pôsobnosť mestskej časti podľa § 16a tým nie je dotknutá.

(2) Na obstaranie regulačného plánu sa primerane použije § 24 ods. 2 písm. a) až g), i) a j).

(3) Na regulačný plán na podnet žiadateľa sa odseky 1 a 2 vzťahujú, ak § 29 neustanovuje inak. Skrátený postup podľa § 32 tým nie je dotknutý.

§ 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 dopravnej infraštruktúry a technickej infraštruktúry a ich schopnosti obsluhovať navrhovanú zástavbu; navrhovaná zástavba sa vyjadrí v podlažnej ploche podľa hlavných druhov využitia a posúdenie určí únosnú kapacitu územia ako najväčšiu podlažnú plochu, ktorú územie znesie pri dodržaní záväzných národných a regionálnych limitov, limitov využitia územia a kapacity infraštruktúry,
c) krajinnoekologickú analýzu s hodnotením limitov zástavby a analýzu tepelnej záťaže a odtokových pomerov vrátane identifikácie plôch prúdenia vzduchu,
d) analýzu dostupnosti sociálnej infraštruktúry,
e) preukázanie potreby transformácie na základe demografického, hospodárskeho alebo bytového indikátora,
f) urbanistickú koncepciu riešenia obsahujúcu vymedzenie morfologických jednotiek vo vymedzenom území, štruktúru verejných priestorov a uličnej siete vrátane napojenia na okolité územie, rozmiestnenie únosnej kapacity podľa písmena b) medzi morfologické jednotky s odôvodnením vo vzťahu k dostupnosti verejnej osobnej dopravy, vzťah k jestvujúcej štruktúre zástavby, najmä k jej typu, mierke, výškam a veľkosti stavebných blokov, a etapizáciu vo väzbe na zabezpečenie verejnej infraštruktúry,
g) návrh priestorových regulatívov regulačného plánu vrátane zdôvodnenia; návrh vychádza z urbanistickej koncepcie podľa písmena f) a z únosnej kapacity územia podľa písmena b), pre každú morfologickú jednotku navrhne rozpätie hodnôt indexu podlažnej plochy určeného podľa § 2 a objemovým overením preukáže, že navrhované priestorové regulatívy umožňujú súvislé a zastavateľné riešenie.

(3) Kapacitné posúdenie podľa odseku 2 písm. b) sa vykonáva z údajov o dopravnej infraštruktúre a technickej infraštruktúre vedených v informačnom systéme. Ak osobitné predpisy neustanovujú inak,[2)] vlastník, správca alebo prevádzkovateľ dopravnej infraštruktúry alebo technickej infraštruktúry poskytne obstarávateľovi na jeho žiadosť údaje o kapacite svojej infraštruktúry, o jej ochranných pásmach a bezpečnostných pásmach, ktoré nie sú dostupné v informačnom systéme, a to do 30 dní od doručenia žiadosti, bezodplatne a v elektronickej podobe; údaje sa poskytujú na účel obstarania územnoplánovacej dokumentácie alebo územnoplánovacieho podkladu. Odmietnutie poskytnutia údajov musí byť písomné a odôvodnené. Márne uplynutie lehoty nemá účinky súhlasu s navrhovanou zástavbou; obstarávateľ v takom prípade vykoná kapacitné posúdenie z dostupných údajov a túto skutočnosť uvedie v územnoplánovacom podklade.

(4) Pred prvým obstaraním územného plánu obce alebo pred obstaraním územného plánu obce po uplynutí platnosti existujúceho plánu podľa § 39 je obec povinná zabezpečiť

územnoplánovací podklad zahŕňajúci krajinnoekologickú 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[5)] a krajinného ekológa podľa § 19. Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky[4)] 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, Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky na žiadosť obce určí náhradnú lehotu najviac tridsať dní a zabezpečí jeho vydanie; márne uplynutie lehoty nemá účinky súhlasu. Záväzné stanovisko podľa predchádzajúcich viet sa vzťahuje výlučne na stanovisko Štátnej ochrany 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,[4)] ak sa vyžadujú. Územnoplánovací podklad podľa prvej vety obsahuje aj vymedzenie morfologických jednotiek v zastavanom území obce a analýzu jestvujúcej štruktúry zástavby v rozsahu podľa odseku 2 písm. f); tieto časti sú podkladom na určenie miestnych regulačných štandardov podľa § 8 ods. 1 písm. b). Obsahuje aj analýzu tepelnej záťaže a podielu nepriepustných plôch v zastavanom území obce a identifikáciu plôch a trás prúdenia vzduchu; tieto časti sú podkladom vymedzenia podľa § 8 ods. 1 písm. g). Obsahuje aj identifikáciu území vhodných na rozvoj, na konsolidáciu a na ochranu s odôvodnením vo vzťahu k limitom využitia územia, ku kapacite verejnej infraštruktúry a k dostupnosti verejnej osobnej dopravy; identifikácia je podkladom urbanistickej koncepcie na úrovni sídla podľa § 8 ods. 2 písm. b) a zadania podľa § 21b.[*18]

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

(6) Pri obstarávaní územnoplánovacej dokumentácie sa povinne použijú, ak boli spracované, dokumentácia ochrany prírody a krajiny, mapy povodňového ohrozenia a mapy povodňového rizika, projekt pozemkových úprav, zásady ochrany pamiatkového územia a ďalšie podklady, ktorých použitie ustanovuje osobitný predpis. Použité podklady sa uvedú v územnoplánovacej dokumentácii. Ak podklad podľa prvej vety spracovaný nie je, územnoplánovacia dokumentácia vymedzí príslušný limit využitia územia na základe vlastnej analýzy a údajov dotknutého orgánu; nespracovanie podkladu nezbavuje povinnosti rešpektovať ochranu podľa osobitného predpisu.

(7) Pri územnom pláne obce a pri jeho zmene, ktorá rozširuje hranicu zastavaného územia, obsahuje územnoplánovací podklad podľa odseku 4 najmenej dva podstatne odlišné varianty urbanistickej koncepcie na úrovni sídla, ich porovnanie podľa § 21b ods. 3 a odporúčaný variant s odôvodnením. Podklad s variantmi sa zverejní v informačnom systéme najneskôr so zverejnením zámeru obstarania podľa § 27 ods. 2; pripomienky k variantom sa vyhodnotia spolu s podnetmi k zadaniu.

[*18] SYSTÉMOVÁ VOĽBA – pri záväznom stanovisku k súladu miestneho a celoštátneho ÚSES sa neuplatňuje fikcia súhlasu.

(8) Pri vymedzení transformačnej zóny a pri regulačnom pláne, pri ktorých sa podľa § 21b ods. 3 vyžaduje variantné riešenie, obsahuje územnoplánovací podklad urbanistickú koncepciu podľa odseku 2 písm. f) vo variantoch, ich porovnanie a odporúčaný variant s odôvodnením; na jeho zverejnenie sa vzťahuje § 27 ods. 4. Územnoplánovací podklad sa v takom prípade vyžaduje aj vtedy, ak by sa podľa tohto zákona inak nevyžadoval.

§ 26
Vzťah k posudzovaniu vplyvov na životné prostredie

(1) Územnoplánovacia dokumentácia podľa § 5 ods. 1 a zastupujúca regulácia sú strategickými dokumentmi podľa osobitného predpisu o posudzovaní vplyvov na životné prostredie.[7)] Obstaranie a schválenie územnoplánovacej dokumentácie a vydanie zastupujúcej regulácie sa vykonáva v súčinnosti s procesom posudzovania strategického dokumentu (SEA) podľa osobitného predpisu.[7)]

(2) Oznámenie o strategickom dokumente podľa osobitného predpisu[7)] 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[7)] pre účasť verejnosti v procese SEA.

(3) Územnoplánovaciu dokumentáciu ani zastupujúcu reguláciu nemožno schváliť ani vydať pred ukončením procesu posudzovania podľa osobitného predpisu,[7)] ak sa posudzovanie vyžaduje. Záverečné stanovisko z procesu SEA je podkladom schválenia; jeho podmienky a požiadavky sa premietnu do záväznej časti dokumentácie. Ak bola dokumentácia napriek tomu schválená alebo zastupujúca regulácia vydaná, ide o závažnú procesnú vadu na účely preskúmania podľa § 34 a podľa osobitného predpisu;[14)] jej právne účinky možno odstrániť iba postupom ustanoveným na preskúmanie príslušného všeobecne záväzného právneho aktu.

(4) Ak príslušný orgán v zisťovacom konaní podľa osobitného predpisu[7)] rozhodne, že dokument alebo jeho zmena nepodlieha posudzovaniu, uvedie sa táto skutočnosť v dokumentácii spolu s odkazom na rozhodnutie.

(5) Tým nie sú dotknuté povinnosti primeraného posúdenia vplyvov na územia sústavy Natura 2000 podľa osobitného predpisu.[4)]

§ 27
Participácia verejnosti

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

(2) Fáza 1 sa uskutočňuje 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 úrad preskúma dostatočnosť zohľadnenia na žiadosť podávateľa podnetu a vydá stanovisko do 20 dní.

(4) Vo fáze 2 je obstarávateľ pre transformačnú zónu a pre regulačný plán na podnet žiadateľa podľa § 29 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. V 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; plánovaciu zmluvu nemožno uzavrieť pred uplynutím lehoty na pripomienky. Vyhodnotenie sa zverejní v informačnom systéme spolu s plánovacou zmluvou.

(5) Fáza 3 sa uskutočňuje pred schválením. Lehota pre podanie pripomienok je 30 dní. Pri územnom pláne obce a pri regulačnom pláne je v tejto fáze povinné verejné prerokovanie návrhu; 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.

(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[7)] pre proces SEA; ak je lehota podľa SEA dlhšia, uplatní sa lehota podľa SEA.

(8) Ak sa transformačná zóna alebo regulačný plán na podnet žiadateľa týka územia mimo zastavaného územia obce alebo územia s rozlohou väčšou ako dva hektáre, lehoty na vyjadrenie verejnosti podľa odsekov 2, 3 a 5 nesmú byť kratšie ako tridsať dní; skrátenie lehôt podľa § 24 ods. 5 písm. a) a podľa odseku 7 sa v takom prípade nepoužije.

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,

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, ak zákon neustanovuje inak.

(3) Vymedzenie transformačnej zóny musí pokrývať celú morfologickú 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 odchýli, odôvodní to podľa § 21c,
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: nadmiestnej dopravnej infraštruktúry, technickej infraštruktúry, sociálnej infraštruktúry a zelenej 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 úrad povinný uskutočniť verejnú konzultáciu s lehotou na vyjadrenie najmenej 60 dní; úrad písomne odpovie na každú vznesenú pripomienku. Do nadobudnutia účinnosti vykonávacieho predpisu podľa prvej vety regionálny úrad pri záväznom stanovisku podľa odseku 6 a podľa § 29 ods. 5 uplatňuje výlučne obmedzenia ustanovené týmto zákonom, najmä podľa § 29 ods. 8 až 10, záväzné národné a regionálne limity a požiadavky posudzovania vplyvov podľa § 26; chýbajúce kritériá nemôže nahradiť vlastnou úvahou a ich nevydanie nie je dôvodom na nesúhlasné záväzné stanovisko.

(6) Záväzné stanovisko k súladu vymedzenia transformačnej zóny so záväznými regionálnymi kritériami podľa odseku 5 vydáva regionálny úrad. Regionálny úrad 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. Regionálny úrad vydá záväzné stanovisko do 60 dní od doručenia návrhu územného plánu obce alebo jeho zmeny, ktorým sa transformačná zóna vymedzuje.

(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 infraštruktúry, technickej infraštruktúry, sociálnej infraštruktúry alebo zelenej infraštruktúry, regionálneho územného systému ekologickej stability, alebo do plnenia záväzných regionálnych limitov podľa § 7 ods. 6, ktoré sa týkajú výkonu pôsobnosti 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.

Námietku podľa písmena a) možno podať v lehotách na uplatnenie pripomienok podľa § 27 vrátane skrátených lehôt podľa § 27 ods. 7; jej uplatnenie nie je podmienkou podania správnej žaloby podľa písmena b). Na lehotu na podanie správnej žaloby podľa písmena b), na jej odkladný účinok a na jej vzťah k podnetu podľa § 34 ods. 2 sa vzťahuje § 34a. Samosprávny kraj sa pri podaní správnej žaloby podľa písmena b) považuje za osobu so žalobnou legitimáciou.

(8) Proti záväznému stanovisku regionálneho úradu 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 správnou 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,
e) zoznamom vlastníkov pozemkov vo vymedzenom území, opisom právneho vzťahu žiadateľa k pozemkom a vyjadreniami vlastníkov, ktoré sa žiadateľovi podarilo získať; nesúhlas vlastníka sám osebe nebráni podaniu podnetu,
f) vyhlásením o konečnom užívateľovi výhod žiadateľa, zdrojoch financovania prípravy návrhu a majetkových alebo personálnych vzťahoch k spracovateľovi a osobám rozhodujúcim za obec,
g) návrhom zadania podľa § 21b.

(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, právomoci 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 odo dňa prijatia uznesenia o odmietnutí podnetu.

Ak zastupiteľstvo obce v lehote podľa prvej vety alebo druhej vety nerozhodne, žiadateľ môže vziať podnet späť alebo sa na správnom súde domáhať, aby zastupiteľstvu obce uložil rozhodnúť o podnete odôvodneným uznesením v lehote, ktorú určí; pri späťvzatí podnetu sa zábezpeka vráti žiadateľovi do 30 dní. Ak sa na regulačný plán na podnet žiadateľa vzťahuje § 27 ods. 8, lehota podľa prvej vety je 120 dní a lehota podľa druhej vety 150 dní.

(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 presne vymedzila miestnu regulačnú vrstvu nahradenú regulačným plánom; tým nie je dotknutý § 9 ods. 8. Zastupiteľstvo obce schvaľuje čiastkovú zmenu územného plánu obce a regulačný plán na podnet žiadateľa súčasne; 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. Návrh regulačného plánu na podnet žiadateľa musí byť spracovaný spracovateľom podľa § 18; doložka spracovateľa podľa § 18 ods. 5 sa pripája aj k návrhu predloženému žiadateľom. Obec pred predložením návrhu zastupiteľstvu zabezpečí na náklady žiadateľa oponentské posúdenie návrhu nezávislým spracovateľom, ktorého vyberie obec a ktorý nebol majetkovo, personálne ani zmluvne zapojený do prípravy podnetu, územnoplánovacieho podkladu alebo návrhu regulačného plánu. Odborne spôsobilá osoba podľa § 17 preskúma súlad návrhu s požiadavkami tohto zákona a výsledok preskúmania spolu s oponentským posúdením uloží do informačného systému.[*19]

(5) Regionálny úrad 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 úradu; 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 skrátenom režime 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 preskúmavaní zákonnosti,
f) § 34a o správnej žalobe.

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

a) územie je v Národnej koncepcii územného rozvoja alebo vo vykonávacom predpise podľa § 28 ods. 5 označené ako nevhodné na transformáciu,

---

[*19] RIZIKO ZACHYTENIA REGULÁCIE – ekonomická závislosť spracovateľa od žiadateľa zostáva, ale text ju zmierňuje povinným nezávislým oponentským posúdením vybraným obcou na náklady žiadateľa, zverejnením konečného užívateľa výhod a vzťahov k spracovateľovi. OTVORENÉ: spôsob výberu oponenta nie je upravený.

b) územie sa nachádza v záplavovej zóne kategórie A alebo v zosuvnom území podľa osobitného predpisu,[16)]
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[4)] nevylúčilo 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 Slovenskej republiky.

(8) Regulačný plán na podnet žiadateľa nezbavuje 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 nadobudnutia účinnosti všeobecne záväzného nariadenia, ktorým sa regulačný plán na podnet žiadateľa vydáva; 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 štvrtej 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.

(10) Regulačný plán na podnet žiadateľa nemožno schváliť pre územie mimo zastavaného územia obce, ak obec nemá platný územný plán obce. Pre územie mimo zastavaného územia obce, ktorá má platný územný plán obce, možno regulačný plán na podnet žiadateľa schváliť len vtedy, ak regionálny úrad vydal kladné záväzné stanovisko podľa odseku 5, ak bolo preukázané splnenie záväzných regionálnych kritérií transformácie podľa § 28 ods. 5 a ak územnoplánovací podklad preukázal nedostatok vhodných plôch v zastavanom území obce. Do nadobudnutia účinnosti vykonávacieho predpisu podľa § 28 ods. 5 ho pre také územie schváliť nemožno. Tým nie je dotknutý odsek 9.[*20]

(11) Obec zverejní podnet s návrhom zadania v informačnom systéme do piatich pracovných dní od jeho doručenia a návrh zadania prerokuje podľa § 27 ods. 2 a 3. Kladným uznesením podľa odseku 3 zastupiteľstvo obce schvaľuje aj konsolidované zadanie; § 24 ods. 2 písm. a) až c) sa po kladnom uznesení nepoužije.

(12) Lehota podľa § 24 ods. 5 písm. b) sa vzťahuje na regulačný plán na podnet žiadateľa aj vtedy, ak sa čiastková zmena územného plánu obce neobstaráva. Po jej márnom uplynutí môže

---

[*20] OTVORENÉ: účinnosť regionálnej poistky závisí od kvality kritérií podľa § 28 ods. 5. Postup do ich vydania upravuje § 28 ods. 5 posledná veta a § 29 ods. 10.

žiadateľ odstúpiť od plánovacej zmluvy; obec mu vráti poskytnuté plnenia a zábezpeku do šesťdesiatich dní od odstúpenia.

§ 30
Územnoplánovací podklad ako podmienka vymedzenia

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

(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 úrad posúdi územnoplánovací podklad do 30 dní od jeho uloženia v informačnom systéme a vydá písomné odborné vyjadrenie k jeho metodickej správnosti. Vyjadrenie regionálneho úradu nie je záväzným stanoviskom; nezakladá súhlas s vymedzením.

(5) Ak regionálny úrad vo vyjadrení podľa odseku 4 identifikuje závažné odborné nedostatky územnoplánovacieho podkladu, obec je povinná tieto nedostatky odstrániť alebo preukázať ich neopodstatnenosť regionálnemu úradu do 30 dní od doručenia vyjadrenia.

(6) Ak obec neodstráni závažné nedostatky ani nepreukáže ich neopodstatnenosť v lehote podľa odseku 5, regionálny úrad zverejní v informačnom systéme odôvodnené oznámenie o závažných nedostatkoch územnoplánovacieho podkladu. Odo dňa zverejnenia oznámenia:

a) nemožno uzavrieť plánovaciu zmluvu až do zrušenia oznámenia,
b) začína dodatočné pripomienkové konanie v trvaní najmenej 30 dní; obstarávateľ je počas neho povinný uskutočniť aspoň jedno verejné prerokovanie a zverejniť vyhodnotenie pripomienok.

(7) Regionálny úrad zruší oznámenie bezodkladne po preukázaní nápravy alebo neopodstatnenosti zistení; informačný systém uchová oznámenie aj záznam o jeho zrušení.

§ 31
Plánovacia zmluva

(1) Plánovacia zmluva je verejnoprávnou zmluvou medzi obcou a žiadateľom, uzatváraná pred schválením regulačného plánu pre transformačnú zónu 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 verejnej infraštruktúry podmieňujúcej zástavbu okrem plnení podľa písmena c), 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 riadne a včas obstarať regulačný plán pre transformačnú zónu alebo regulačný plán na podnet žiadateľa podľa § 29, zabezpečiť spracovanie regulačného plánu v súlade s priestorovými regulatívmi podľa územnoplánovacieho podkladu a predložiť ho zastupiteľstvu obce na schválenie; záväzok obce nezakladá povinnosť zastupiteľstva obce dokumentáciu schváliť ani nárok žiadateľa na jej schválenie; ak sa v dôsledku záverečného stanoviska z posudzovania podľa § 26 alebo vyhodnotenia pripomienok podľa § 27 zmenia priestorové regulatívy oproti územnoplánovaciemu podkladu, nejde o porušenie záväzku obce podľa tohto písmena a obec zmenu bezodkladne oznámi žiadateľovi; zmena regulatívov podľa predchádzajúcej vety ani neschválenie územnoplánovacej dokumentácie nezakladá zodpovednosť obce za škodu, čím nie je dotknutý odsek 13,
e) záväzok obce zhotoviť verejnú infraštruktúru podľa písmena b) a verejný priestor podľa písmena c) 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.

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

(4) Plánovacia zmluva je platná jej uzavretím. Je povinne zverejňovanou zmluvou a nadobúda účinnosť podľa osobitného predpisu.[17)] Uloženie zmluvy v informačnom systéme podľa odseku 3 má evidenčný účinok a nie je podmienkou jej účinnosti. Záväzky obce obstarať dokumentáciu, zabezpečiť participáciu a predložiť návrh zastupiteľstvu sa plnia od nadobudnutia účinnosti zmluvy. Záväzky žiadateľa na zhotovenie alebo financovanie infraštruktúry a prevod pozemkov sa stávajú vykonateľnými najskôr nadobudnutím účinnosti všeobecne záväzného nariadenia, ktorým sa vydá príslušný regulačný plán, ak zmluva neurčí neskorší okamih viazaný na splnenie dohodnutej podmienky. Podanie správnej žaloby neodkladá účinnosť zmluvy, súd však môže na návrh dočasne pozastaviť vykonateľnosť dotknutého záväzku.

(5) Plánovaciu 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. Ak sa znenie plánovacej zmluvy oproti návrhu, o ktorom zastupiteľstvo rozhodlo, podstatne zmenilo, vyžaduje sa nové uznesenie zastupiteľstva. Podstatnou zmenou je zmena rozsahu alebo hodnoty príspevku podľa odseku 2 písm. b) a c), zmena navrhovaných priestorových regulatívov, zmena harmonogramu podľa odseku 2 písm. f) alebo zmena záväzkov obce podľa odseku 2 písm. d) a e). Vyhodnotenie pripomienok podľa § 27 ods. 4 sa predkladá zastupiteľstvu spolu s návrhom zmluvy.

(6) Finančná zábezpeka žiadateľa sa ukladá na osobitný depozitný účet vedený samosprávnym krajom. Po schválení regulačného plánu zabezpečuje splnenie peňažných a nepeňažných záväzkov žiadateľa podľa plánovacej zmluvy a uvoľňuje sa postupne podľa preukázaného splnenia dohodnutých etáp zhotovenia infraštruktúry; zvyšok sa uvoľní po splnení posledného zabezpečeného záväzku alebo po jeho nahradení bankovou zárukou. Ak regulačný plán nie je schválený v dohodnutej lehote, zábezpeka sa vráti žiadateľovi; prepadnutie je prípustné len v rozsahu preukázaných nákladov, ktoré vznikli porušením povinnosti žiadateľa.

Výška zábezpeky sa určí podľa rizika a harmonogramu zabezpečených záväzkov, najmenej päťtisíc eur a najviac tristotisíc eur; podrobnosti výpočtu, správy depozitu, úročenia a postupného uvoľňovania ustanoví vykonávací predpis podľa § 38.

(7) Na plánovaciu zmluvu sa subsidiárne použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka[17)] o zmluvách, pokiaľ tento zákon neustanovuje inak. Zmena plánovacej zmluvy vyžaduje rovnakú formu a schválenie ako jej uzavretie a nadobúda účinnosť podľa odseku 4. Práva a povinnosti žiadateľa možno previesť na inú osobu len s predchádzajúcim písomným súhlasom obce a po písomnom pristúpení nadobúdateľa k zmluve. Ak sa vykonateľnosť regulačného plánu pozastaví, pozastaví sa v rovnakom rozsahu aj vykonateľnosť nesplnených záväzkov žiadateľa; ak sa regulačný plán zruší, zmluva musí upraviť vyporiadanie už poskytnutých plnení so zachovaním infraštruktúry, ktorá bola riadne zhotovená. Spory z plánovacej zmluvy rozhoduje správny súd podľa osobitného predpisu.[14)]

(8) Pre verejne financovanú transformáciu, keď obec, štát alebo samosprávny kraj je priamo stavebníkom a financovateľom transformácie, sa namiesto plánovacej zmluvy vypracúva transformačný zámer. Transformačný zámer v častiach podľa písmen a), c) a d) schvaľuje zastupiteľstvo obce, na ktorej území sa transformačná zóna vymedzuje; časť podľa písmena b) schvaľuje orgán verejného subjektu, ktorý transformáciu financuje, podľa osobitných predpisov. Ak transformáciu financuje obec, schvaľuje transformačný zámer ako celok zastupiteľstvo obce. Transformačný zámer musí obsahovať:

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

(9) Príspevok žiadateľa na verejnú infraštruktúru podľa plánovacej zmluvy a miestny poplatok za rozvoj podľa zákona č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj[18)] v znení neskorších predpisov, ak ho obec zaviedla a vzťahuje sa na tú istú zástavbu, sa vzájomne započítavajú do výšky preukázaných nákladov verejnej infraštruktúry podmieňujúcej zástavbu; obec ich za tú istú zástavbu nesmie uplatniť kumulatívne nad tento rozsah.

(10) Transformačný zámer sa ukladá do informačného systému a vzťahujú sa naň rovnaké podmienky participácie ako na plánovaciu 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 odseku 8.

(11) Ak transformačná zóna alebo regulačný plán na podnet žiadateľa zahŕňa výstavbu bytov s úhrnnou podlahovou plochou bytov väčšou ako päťtisíc štvorcových metrov, plánovacia zmluva obsahuje záväzok žiadateľa poskytnúť obci najmenej päť percent úhrnnej podlahovej plochy bytov alebo jej zodpovedajúci finančný ekvivalent na účely nájomného bývania. Obec nesmie takto nadobudnuté byty previesť do vlastníctva tretej osoby počas dvadsiatich rokov od nadobudnutia.

(12) Ak je obec sama žiadateľom, stavebníkom alebo väčšinovým spoločníkom stavebníka podľa odseku 8, územnoplánovací podklad posúdi regionálny úrad záväzným stanoviskom podľa

§ 15 ods. 1; ustanovenie § 30 ods. 4 sa nepoužije. Transformačný zámer v takom prípade schvaľuje zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.*21

(13) Ak zastupiteľstvo obce regulačný plán alebo čiastkovú zmenu územného plánu obce podľa plánovacej zmluvy neschváli, obec vráti žiadateľovi poskytnuté plnenia podľa odseku 2 písm. b) a c) do šesťdesiatich dní odo dňa prijatia uznesenia o neschválení; finančná zábezpeka sa vráti podľa odseku 6. Nárok žiadateľa na náhradu preukázateľných účelne vynaložených nákladov na územnoplánovací podklad tým nie je dotknutý; možno ho uplatniť v rozsahu a za podmienok dohodnutých v plánovacej zmluve.

(14) Plánovacou zmluvou ani inou dohodou súvisiacou s investičnou činnosťou nemožno zmeniť záväznú územnoplánovaciu reguláciu ani dohodnúť jej neuplatnenie pre jednotlivú činnosť. Zmluva nenahrádza obstaranie a schválenie územnoplánovacej dokumentácie ani jej zmeny. Tým nie je dotknutý postup podľa § 29 a zohľadnenie návrhu regulácie v plánovacej zmluve podľa odseku 2; na vydanie záväzného stanoviska sa použije až regulácia, ktorá nadobudla účinnosť zákonom ustanoveným spôsobom.*22

(15) Plánovaciu zmluvu môže na strane žiadateľa uzavrieť viac osôb. Ak pozemky v transformačnej zóne vlastnia viaceré osoby, podmienka podľa § 9 ods. 1 písm. a) je splnená, ak plánovaciu zmluvu uzavreli žiadatelia, ktorí vlastnia pozemky alebo konajú so súhlasom vlastníkov pozemkov, ktorých výmera tvorí najmenej dve tretiny výmery pozemkov v transformačnej zóne; do výmery sa nezapočítavajú pozemky vo vlastníctve obce, samosprávneho kraja a štátu. Záväzky podľa odseku 2 písm. b) a c) a podľa odseku 11 sa v takom prípade určia v rozsahu zodpovedajúcom podielu týchto pozemkov na podlažnej ploche prípustnej v transformačnej zóne. Vlastník, ktorý plánovaciu zmluvu neuzavrel, môže k nej pristúpiť za rovnakých podmienok.

§ 31a
Odvod z prírastku hodnoty

(1) Vlastník pozemku, ktorého prípustné stavebné využitie sa rozšírilo v dôsledku schválenia regulačného plánu vrátane regulačného plánu na podnet žiadateľa, je povinný zaplatiť obci odvod z prírastku hodnoty.*23

---

*21 ZVYŠKOVÉ RIZIKO – pri verejne financovanej transformácii sa plánovacia zmluva ani zábezpeka nevyžadujú. Konflikt úloh regulátora a stavebníka zmierňuje záväzné stanovisko regionálneho úradu a trojpätinová väčšina podľa odseku 12. OTVORENÉ: zostáva otázka nezávislého overenia deklarovaného verejného záujmu tam, kde je financujúcim subjektom sama obec.

*22 NADVÄZUJÚCA NOVELA – NEVYHNUTNÁ ÚPRAVA OBOCH LEX SPECIALIS. § 31 ods. 14 a § 39a ods. 4 stoja proti dvom ustanoveniam, ktoré zostávajú v platnosti: § 26 ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. a § 21 ods. 3 zákona č. 401/1990 Zb. Dovoľujú dohodnúť vykonanie činnosti odlišne od záväznej časti dokumentácie s limitom 20 % pri regulatíve vonkajších rozmerov. Kým obe ustanovenia platia, existuje popri režime tohto zákona druhá cesta k odchýlke, a to iba v dvoch mestách. Obe ustanovenia vypúšťa čl. VIII bod 5 a čl. IX bod 2.

*23 OTVORENÉ – rozdelenie odvodu pri neskoršom rozdelení pozemku; dedenie, prevody medzi prepojenými osobami a korporátne zmeny; daňové a účtovné zaobchádzanie; vzťah k pôdnym, lesným a pripojovacím platbám; úľavy pre dostupné bývanie; väzba na náhradu podľa § 10a; premlčanie, vymáhanie a rozdelenie výnosu medzi dotknuté verejné subjekty. NEVYRIEŠENÉ: sadzba podľa odseku 2 a prah podľa odseku 6 nie sú podložené

(2) Sadzba odvodu je dvadsať percent z prírastku hodnoty. Obec môže všeobecne záväzným nariadením určiť sadzbu odchylne, najmenej však desať percent a najviac tridsať percent.

(3) Prírastok hodnoty sa určí znaleckým posudkom podľa osobitného predpisu.[11)] Rozhodujúci je stav regulácie ku dňu nadobudnutia účinnosti regulačného plánu; neskoršia zmena regulácie nemá vplyv na výšku odvodu. Obidve všeobecné hodnoty pozemku podľa § 2 písm. z) sa určia ku dňu nadobudnutia účinnosti regulačného plánu a na rovnakej cenovej úrovni tak, aby bol vylúčený vplyv všeobecného pohybu cien. Všeobecná hodnota pozemku pred nadobudnutím účinnosti regulačného plánu sa určí bez vplyvu vymedzenia transformačnej zóny.[*24]

(4) Odvod vo vzťahu ku konkrétnemu pozemku je splatný do šiestich mesiacov odo dňa právoplatnosti prvého povolenia stavebného zámeru, ktoré umožňuje využiť rozšírené stavebné využitie tohto pozemku, alebo odo dňa odplatného prevodu vlastníckeho práva k tomuto pozemku, podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr. Povolenie stavebného zámeru na inom pozemku nezakladá splatnosť odvodu.

(5) Do odvodu sa započíta miestny poplatok za rozvoj, ak sa vzťahuje na ten istý pozemok alebo stavebný zámer.

(6) Odvod sa neplatí, ak prírastok hodnoty nepresiahne dvadsaťtisíc eur, ak ide o pozemok vo vlastníctve obce, samosprávneho kraja alebo štátu alebo ak ide o pozemok, na ktorý sa vzťahuje plánovacia zmluva.

(7) Výnos odvodu je príjmom obce a možno ho použiť výlučne na verejnú infraštruktúru a nájomné bývanie.

(8) Odvod vyrubuje obec rozhodnutím. Na správu odvodu sa vzťahuje osobitný predpis o správe daní.[19)]

(9) Ak sa regulačný akt, ktorý založil prírastok hodnoty, zruší alebo sa jeho účinky vo vzťahu k pozemku odstránia skôr, ako vlastník rozšírené stavebné využitie uplatnil, obec zaplatený odvod vráti do 60 dní spolu s úrokom podľa osobitného predpisu.[19)] Nárok na vrátenie nevzniká v rozsahu hodnoty už uskutočneného stavebného využitia.

§ 32
Skrátený postup v naliehavom verejnom záujme

(1) Obec môže výnimočne začať skrátený postup vymedzenia transformačnej zóny, ak je transformácia nevyhnutná na bezprostredné zabezpečenie verejnej infraštruktúry, dostupného bývania financovaného prevažne z verejných zdrojov, odstránenie závažnej environmentálnej

---

prepočtom. Vlastník, ktorý plánovaciu zmluvu neuzavrel, platí len odvod; podiel verejnej infraštruktúry pripadajúci na jeho pozemky dovtedy znáša obec. Zákon neobsahuje nástroj na prerozdelenie pozemkov v zóne s viacerými vlastníkmi; východiskom môže byť § 2 ods. 1 písm. h) zákona č. 330/1991 Zb.

[*24] OTVORENÁ METODIKA – určenie prírastku hodnoty vyžaduje oddelenie účinku zmeny regulácie od všeobecného pohybu cien. Prírastok hodnoty možno merať zmenou prípustnej podlažnej plochy, nielen plochou pozemku; metodika podľa § 38 ods. 1 písm. i) sa má postaviť na tomto základe. Treba rozhodnúť, či bude upravená samostatným vykonávacím predpisom podľa § 38 alebo zmenou vyhlášky č. 492/2004 Z. z.

záťaže alebo odvrátenie preukázanej hospodárskej a sociálnej škody z dlhodobo nevyužívaného brownfieldu.

(2) Pred rozhodnutím obec zabezpečí overovací územnoplánovací podklad obsahujúci najmenej vymedzenie a vlastnícke vzťahy, kapacitu dopravnej infraštruktúry a technickej infraštruktúry, základné environmentálne a krajinnoekologické limity, návrh priestorových regulatívov, odhad verejných nákladov a opis naliehavého verejného záujmu. Overovací podklad môže mať užší rozsah ako podklad podľa § 25, nesmie však vynechať skutočnosť rozhodujúcu pre prípustnosť transformácie.

(3) Skrátený postup vyžaduje verejnú participáciu s lehotou najmenej 60 dní, kladné záväzné stanovisko regionálneho úradu k splneniu záväzných regionálnych kritérií a schválenie najmenej štvorpätinovou väčšinou všetkých poslancov. Povinnosti podľa § 26 a osobitných predpisov nemožno skrátiť ani nahradiť.

(4) Skrátený postup nemožno použiť pre regulačný plán na podnet žiadateľa podľa § 29 ani odôvodniť výlučne súkromným hospodárskym záujmom. Pred schválením regulačného plánu pre takto vymedzenú zónu sa overovací podklad doplní na úplný územnoplánovací podklad podľa § 25.

(5) Skrátený postup zahŕňa tieto úkony:

a) zabezpečenie overovacieho územnoplánovacieho podkladu podľa odseku 2,
b) zverejnenie zámeru a overovacieho podkladu v informačnom systéme a jednu fázu participácie s lehotou podľa odseku 3, v ktorej je povinné verejné prerokovanie; táto fáza nahrádza fázy podľa § 27 ods. 2 až 5,
c) úprava návrhu podľa § 18 ods. 4 vrátane opakovanej participácie pri podstatnej zmene a vyhotovenie doložky spracovateľa podľa § 18 ods. 5,
d) vydanie záväzného stanoviska regionálneho úradu podľa odseku 3,
e) schválenie vymedzenia transformačnej zóny zastupiteľstvom obce podľa odseku 3 a jeho vydanie všeobecne záväzným nariadením podľa § 5 ods. 9,
f) zverejnenie v informačnom systéme.

(6) Pri skrátenom postupe sa zadanie podľa § 21b nevyžaduje; ciele, požiadavky na riešenie a spôsob posúdenia vplyvov uvedie overovací podklad. Odôvodnenie podľa § 21c sa vyhotovuje. Ustanovenia § 25 a § 30 sa uplatnia pri obstaraní regulačného plánu podľa odseku 4. Plánovacia zmluva alebo transformačný zámer podľa § 31 sa vyžaduje pred schválením regulačného plánu podľa § 9 ods. 1 písm. a). Povinnosti podľa § 26 a podľa osobitných predpisov sa neskracujú ani nenahrádzajú a lehoty účasti verejnosti podľa osobitného predpisu[7)] zostávajú nedotknuté.

ŠIESTA ČASŤ
ZÁVÄZNÉ STANOVISKO A OCHRANA ZÁKONNOSTI

§ 33
Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania

(1) Orgán územného plánovania vydáva záväzné stanovisko k súladu stavebného zámeru so záväznou regulačnou časťou územného plánu obce, s regulačným plánom alebo so zastupujúcou reguláciou ako dotknutý orgán podľa § 21 zákona č. 25/2025 Z. z.[12)] Na území obce podľa § 16a ods. 1 a jej mestských častí sa príslušnosť a súčinnosť určujú podľa § 16a ods. 6 a 7.

(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 regulatívmi regulačného plánu. Orgán územného plánovania je viazaný hodnotami priestorových regulatívov; nemá právo voľnej úvahy mimo rozsahu tolerancií definovaných v regulačnom pláne. Rovnako sa postupuje, ak sa na území uplatňujú miestne regulačné štandardy podľa § 8 ods. 1 písm. b) alebo zastupujúca regulácia podľa § 10; orgán územného plánovania je viazaný hodnotami ich priestorových regulatívov a nemá právo voľnej úvahy mimo rozsahu tolerancií určených v územnom pláne obce.

(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, regulačného plánu alebo zastupujúcej regulácie nemôže byť predmetom námietok v konaní o stavebnom zámere podľa § 52 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z.

(5) Stavebník môže namietať 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. Interpretačné rozhodnutie je záväzné pre orgán územného plánovania a stavebný úrad v príslušnom konaní; nemôže meniť obsah priestorového regulatívu ani nahradiť zmenu regulačného plánu. Interpretačné rozhodnutia sa zverejňujú v informačnom systéme a slúžia ako metodické usmernenie pre obdobné situácie; v iných konaniach majú iba metodický význam.

(7) Ak orgán územného plánovania nevydá záväzné stanovisko v lehote podľa odseku 3, môže stavebník požiadať úrad o jeho vydanie. Úrad vydá záväzné stanovisko do 30 dní od doručenia žiadosti; orgán územného plánovania mu na jeho výzvu poskytne podklady do desiatich pracovných dní. Márne uplynutie lehoty podľa odseku 3 nemá účinky súhlasu.

(8) Pri spore o rozsah nahradenia záväznej regulačnej časti územného plánu obce regulačným plánom podľa § 9 ods. 8 rozhodne úrad na návrh obce, vlastníka nehnuteľnosti vo vymedzenom území alebo stavebníka do 60 dní od doručenia návrhu. Rozhodnutie určí, ktoré ustanovenia záväznej regulačnej časti územného plánu obce sa vo vymedzenom území neuplatňujú; nemôže

meniť obsah územnoplánovacej dokumentácie. Rozhodnutie sa zverejňuje v informačnom systéme a je preskúmateľné správnym súdom.

§ 34
Opravné prostriedky a preskúmanie zákonnosti

(1) Účastník konania iný ako stavebník môže v odvolaní proti rozhodnutiu o stavebnom zámere podľa § 21 ods. 15 zákona č. 25/2025 Z. z. namietať, že stavebný zámer nezodpovedá priestorovým regulatívom regulačného plánu, záväznej regulačnej časti územného plánu obce alebo zastupujúcej regulácie. V tomto konaní nemožno preskúmať zákonnosť ani vecnú správnosť regulačného plánu; tie sa preskúmavajú podľa odsekov 2 až 4, podľa § 34a alebo podľa osobitného predpisu.[14)]

(2) Podnet na preskúmanie zákonnosti regulačného plánu vrátane regulačného plánu na podnet žiadateľa podľa § 29 môže úradu podať dotknutá verejnosť podľa osobitného predpisu[7)] a každý, koho práva alebo právom chránené záujmy môžu byť regulačným plánom priamo dotknuté, a to do troch rokov od nadobudnutia jeho účinnosti. Úrad preskúmanie vykoná a výsledok zverejní v informačnom systéme. Tento postup nie je opravným prostriedkom a nemá odkladný účinok. Úrad 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, či boli dodržané participačné lehoty, vrátane skrátených lehôt podľa § 24 ods. 5 a § 27 ods. 7 pri regulačnom pláne na podnet žiadateľa, a či odôvodnenie podľa § 21c obsahuje body podľa § 21c ods. 2.

(3) Ak úrad zistí závažnú vadu, zverejní odôvodnené zistenie a vyzve obec na nápravu. Výzva sama osebe regulačný plán nezrušuje, nemení ani nepozastavuje. Obec je povinná do 180 dní regulačný plán opraviť alebo zrušiť. Ak obec nekoná, úrad podá do 30 dní od uplynutia tejto lehoty správnu žalobu podľa osobitného predpisu[14)] a odôvodnené zistenie súčasne postúpi prokurátorovi. Na žalobu úradu podľa tohto odseku sa lehota podľa § 34a ods. 3 nevzťahuje.

(4) Lehota podľa odseku 2 obmedzuje iba preskúmanie úradom. Jej uplynutie, nevykonanie preskúmania ani zistenie, že regulačný plán nemá vadu, nezhojuje jeho vady a neobmedzuje súdnu ochranu, preskúmanie súladu všeobecne záväzného nariadenia so zákonom podľa osobitného predpisu[14)] ani oprávnenia prokurátora podľa osobitného predpisu.[20)] Lehota podľa odseku 2 sa neuplatní v prípade:

a) osoby, ktorá nadobudla vlastníctvo nehnuteľnosti vo vymedzenom území po schválení regulačného plánu; táto osoba môže podať podnet 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, v ktorých bol procesný postup vedome sfalšovaný alebo doklady o participácii podvrhnuté; podnet možno podať bez časového obmedzenia,
c) prípadov, keď regulačný plán bol schválený bez ukončeného procesu posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa § 26, hoci sa vyžadoval, alebo keď trpí inou závažnou vadou s

pretrvávajúcim vplyvom na životné prostredie; podnet možno podať bez časového obmedzenia.

§ 34a
Správna žaloba proti vymedzeniu transformačnej zóny, proti regulačnému plánu a proti obmedzeniam podľa § 10b a § 10d

(1) Správnu žalobu proti vymedzeniu transformačnej zóny v územnom pláne obce podľa § 28 a proti regulačnému plánu vrátane regulačného plánu na podnet žiadateľa podľa § 29 môže podať
a) dotknutá verejnosť podľa osobitného predpisu,[7)]
b) samosprávny kraj za podmienok podľa § 28 ods. 7 písm. b),
c) úrad za podmienok podľa § 34 ods. 3.

(2) Správnu žalobu proti vymedzeniu transformačnej zóny podľa § 28, proti regulačnému plánu vrátane regulačného plánu na podnet žiadateľa podľa § 29, proti vymedzeniu plochy alebo trasy rezervovanej podľa § 10b a proti podmieňujúcej požiadavke podľa § 10d môže podať aj osoba, ktorej vlastnícke právo alebo iné vecné právo k nehnuteľnosti v dotknutom území je týmto úkonom priamo dotknuté. Žaloba podľa tohto odseku je prípustná len v rozsahu regulácie dopadajúcej na túto nehnuteľnosť; obsah ostatnej územnoplánovacej dokumentácie ňou nemožno preskúmať.

(3) Žalobu podľa odseku 1 písm. a) a b) a žalobu podľa odseku 2 možno podať do 60 dní odo dňa zverejnenia všeobecne záväzného nariadenia, ktorým sa príslušná územnoplánovacia dokumentácia vydáva, v informačnom systéme; túto lehotu nemožno predĺžiť. Žalobu podľa odseku 1 písm. c) možno podať v lehote podľa § 34 ods. 3 aj po uplynutí lehoty podľa prvej vety. Podanie podnetu podľa § 34 ods. 2 nie je podmienkou podania žaloby a plynutie lehoty podľa prvej vety neprerušuje; podanie žaloby nebráni podaniu podnetu podľa § 34 ods. 2 ani postupu úradu podľa § 34 ods. 3. Informačný systém upovedomí o zverejnení podľa prvej vety vlastníka nehnuteľnosti dotknutej úkonom podľa odseku 2, ktorý má aktivovanú elektronickú schránku podľa osobitného predpisu;[21)] neupovedomenie nemá vplyv na plynutie lehoty podľa prvej vety. Pri vymedzení plochy alebo trasy rezervovanej podľa § 10b a pri podmieňujúcej požiadavke podľa § 10d obec doručí vlastníkovi dotknutého pozemku oznámenie o zverejnení; ak vlastník nemá aktivovanú elektronickú schránku, oznámenie sa doručuje do vlastných rúk. Osobe podľa odseku 2, ktorá preukáže, že sa o úkone bez svojho zavinenia nemohla dozvedieť, plynie lehota podľa prvej vety odo dňa, keď sa o úkone dozvedela, najdlhšie však jeden rok odo dňa zverejnenia; to platí pri každom úkone podľa odseku 2 bez ohľadu na to, či sa oznámenie podľa piatej vety vyžadovalo.

(4) Podanie žaloby nemá odkladný účinok; súd môže na návrh priznať odkladný účinok alebo nariadiť dočasné opatrenie podľa osobitného predpisu.[14)]

(5) Odsek 1 písm. a) a odsek 2 sa neuplatnia odo dňa nadobudnutia účinnosti ustanovení Správneho súdneho poriadku o žalobnej legitimácii vo veciach územnoplánovacej dokumentácie.

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.

(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; to sa nevzťahuje na údaje chránené podľa osobitných predpisov,[2)] ktoré sa sprístupňujú len v rozsahu a osobám podľa týchto predpisov,
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,
e) zobrazenie záväzných limitov využitia územia pre konkrétnu parcelu, najmä ochranných pásiem a bezpečnostných pásiem, území ohrozených povodňami, zosuvných území, chránených území a pamiatkových území, a to v rozsahu údajov vedených v informačnom systéme alebo poskytnutých podľa odsekov 9 a 10.

(4) Úrad zodpovedá za integráciu informačného systému s katastrálnym informačným systémom. Záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie uloženej v dátovom štandarde 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. Pri existujúcom pláne podľa § 39, ktorý nie je uložený v dátovom štandarde, informačný systém sprístupní jeho záväznú časť a hranicu zastavaného územia v georeferencovanej podobe a upozorní, že určenie regulácie pre parcelu z neho nie je automatizované.

(5) Informačný systém vyhotoví pre pozemok evidovaný v katastri nehnuteľností na žiadosť ktorejkoľvek osoby bezodplatne a automatizovane výpis o regulácii pozemku. Výpis obsahuje označenie pozemku, miestnu regulačnú vrstvu alebo zastupujúcu reguláciu, ktorá sa naň vzťahuje, platné priestorové regulatívy, rezerváciu podľa § 10b, predkupné právo podľa § 10c, podmieňujúcu požiadavku podľa § 10d, stavebnú uzáveru podľa § 21a, vymedzenie transformačnej zóny podľa § 28, označenie všeobecne záväzného právneho aktu, ktorým bola regulácia vydaná, deň nadobudnutia jej účinnosti a deň vyhotovenia výpisu. Ak sa na pozemok vzťahuje existujúci plán podľa § 39, ktorý nie je uložený v dátovom štandarde, výpis obsahuje odkaz na tento plán a upozornenie podľa odseku 4 tretej vety. Výpis sa vyhotovuje v elektronickej podobe a na žiadosť aj v listinnej podobe. Výpis nie je rozhodnutím a nezakladá práva ani povinnosti nad rámec regulácie, ktorú zachytáva.

(6) Právne rozhodujúce priestorové vymedzenie regulačnej vrstvy sa eviduje geometriou v dátovom štandarde; parcelné číslo je vyhľadávacím údajom a jeho zmena nemení rozsah platnej regulácie. Informačný systém uchováva každú historickú verziu, čas jej účinnosti a väzbu na všeobecne záväzný právny akt, ktorým bola vydaná.

(7) Ak sa zistí nesúlad medzi údajom informačného systému a všeobecne záväzným právnym aktom, rozhoduje právny akt. Úrad bezodkladne označí údaj ako sporný, zabezpečí jeho opravu a zverejní záznam o oprave; opravou nemožno meniť vecný obsah regulácie.

(8) Ak pre preukázanú technickú nedostupnosť informačného systému nemožno vykonať úkon, ktorý sa podľa tohto zákona vykonáva výlučne prostredníctvom informačného systému, lehota na vykonanie tohto úkonu počas nedostupnosti neplynie; v jej plynutí sa pokračuje prvým pracovným dňom po obnovení dostupnosti. Technická nedostupnosť informačného systému nesmie spôsobiť zánik práva osoby ani fikciu súhlasu. Úrad zaznamenáva začiatok a koniec nedostupnosti informačného systému a záznam bezodkladne zverejňuje spôsobom umožňujúcim prístup k nemu aj počas nedostupnosti; zverejnený záznam preukazuje nedostupnosť, čím nie je dotknuté jej preukázanie iným spôsobom. Vykonávací predpis ustanoví náhradný technický spôsob podania a zverejnenia a spôsob preukazovania nedostupnosti.

(9) Ak osobitné predpisy neustanovujú inak,[2)] vlastník, správca alebo prevádzkovateľ dopravnej infraštruktúry alebo technickej infraštruktúry vedie a aktualizuje v informačnom systéme údaje o umiestnení, kapacite, ochranných pásmach a bezpečnostných pásmach infraštruktúry, ktorej je vlastníkom, správcom alebo prevádzkovateľom, a to v rozsahu a v štruktúre podľa dátového štandardu a najmenej raz za štyri roky.[*25]

(10) Úrad má na účely podľa tohto zákona právo na prístup k údajom z informačných systémov verejnej správy a k údajom z iných zdrojov údajov. Správca alebo prevádzkovateľ zdroja údajov poskytuje údaje bezodplatne a v elektronickej podobe; podrobnosti o rozsahu, štruktúre a spôsobe ich poskytovania možno upraviť písomnou dohodou.

§ 36
Dátový štandard

(1) Dátový štandard pre územnoplánovaciu dokumentáciu 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.

[*25] SYSTÉMOVÁ VOĽBA – rozsah a štruktúru údajov určuje dátový štandard podľa § 36, nie zákon; ich zmena preto nevyžaduje zmenu zákona. Výluka pre údaje chránené podľa osobitných predpisov[2)] je v tomto odseku aj v § 25 ods. 3.

(3) Dátový štandard musí byť vydaný najneskôr šesť mesiacov pred nadobudnutím účinnosti ustanovení tohto zákona, ktoré vyžadujú jeho povinné použitie; najmenej tri mesiace pred týmto dátumom úrad sprístupní skúšobné prostredie, validačný nástroj a vzorové dátové súbory.

(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. Obec uloží existujúci plán podľa § 39 do informačného systému v georeferencovanej podobe zahŕňajúcej hranicu zastavaného územia a záväznú časť do dvadsiatich štyroch mesiacov od nadobudnutia účinnosti § 39 ods. 1.

ÔSMA ČASŤ
SPOLOČNÉ USTANOVENIA

§ 37
Správne delikty

(1) Správneho deliktu sa dopustí:

a) orgán územného plánovania alebo obstarávateľ, ak nepredloží dokumentáciu do informačného systému v zákonnej lehote – pokuta do 5 000 eur,
b) orgán územného plánovania alebo obstarávateľ, ak neposkytne verejnosti prístup k dokumentácii v zákonnej lehote – pokuta do 3 000 eur,
c) orgán územného plánovania alebo obstarávateľ, ak nezverejní dokument o zapracovaní podnetov podľa § 27 ods. 3 – pokuta do 3 000 eur,
d) odborne spôsobilá osoba alebo spracovateľ, ak opakovane poruší zákaz kumulácie rolí podľa § 20 – pokuta do 20 000 eur; zrušenie alebo pozastavenie osvedčenia podľa § 20 ods. 4 písm. c) tým nie je dotknuté,
e) vlastník, správca alebo prevádzkovateľ dopravnej infraštruktúry alebo technickej infraštruktúry, ak nevedie alebo neaktualizuje údaje podľa § 35 ods. 9 alebo neposkytne údaje podľa § 25 ods. 3 – pokuta do 10 000 eur.

(2) Pokuty podľa odseku 1 ukladá úrad. Pokuty sú príjmom štátneho rozpočtu.

(3) Na konanie o správnych deliktoch podľa tohto zákona sa použijú ustanovenia správneho poriadku,[10)] ak tento zákon neustanovuje inak. Pri určení výšky pokuty úrad prihliada na závažnosť, trvanie, následky a opakovanie porušenia. Zodpovednosť za správny delikt zaniká, ak úrad nezačne konanie do dvoch rokov odo dňa, keď sa o ňom dozvedel, najneskôr však do piatich rokov odo dňa, keď bol spáchaný.

(4) Ak úrad nevydá vykonávací predpis podľa § 38 v ustanovenej lehote alebo nezabezpečí funkčnosť informačného systému podľa § 35, ministerstvo predloží Národnej rade Slovenskej republiky do šesťdesiatich dní od uplynutia lehoty správu s uvedením dôvodov omeškania a náhradného termínu. Obci, ktorá v dôsledku omeškania podľa prvej vety nemohla splniť povinnosť podľa tohto zákona, nemožno uložiť pokutu podľa odseku 1; lehoty podľa § 8 ods. 4 a § 24 ods. 3 sa jej predlžujú o čas omeškania štátu.

§ 37a
Vzťah k správnemu poriadku

(1) Obstarávanie, prerokovanie a schvaľovanie územnoplánovacej dokumentácie a vydanie zastupujúcej regulácie nie sú konaním podľa správneho poriadku.[*26]

(2) Správny poriadok[10)] sa vzťahuje na konanie o námietke podľa § 8 ods. 7, na konanie o náhrade podľa § 10a, na konanie o osvedčení odbornej spôsobilosti podľa § 17 ods. 2 a 6, na konanie o nápravnom opatrení a o zrušení alebo pozastavení osvedčenia podľa § 20 ods. 4, na konanie o rozpore podľa § 21 ods. 6, o ktorom rozhoduje úrad, na konanie o stavebnej uzávere podľa § 21a, na konanie o odvolaní podľa § 28 ods. 8, na vydanie interpretačného rozhodnutia podľa § 33 ods. 6, na rozhodnutie o rozsahu nahradenia podľa § 33 ods. 8, na určenie typu existujúceho plánu podľa § 39 ods. 2, na postup úradu podľa § 24 ods. 6 a § 33 ods. 7 a na konanie o správnom delikte podľa § 37; § 15 ods. 3 tým nie je dotknutý.

(3) Na vydávanie záväzných stanovísk podľa § 33 a na opravné prostriedky proti nim sa vzťahuje osobitný predpis;[12)] § 33 ods. 7 tým nie je dotknutý.

(4) Na konanie o stavebnej uzávere podľa § 21a sa nepoužijú § 26 ods. 2, § 33 ods. 2 a § 62 až 68 správneho poriadku.

§ 37b
Doručovanie a zverejňovanie

(1) Doručovanie v územnom plánovaní sa uskutočňuje elektronicky podľa osobitného predpisu.[21)]

(2) Doručenie verejnou vyhláškou sa vykoná sprístupnením písomnosti v informačnom systéme; písomnosť sa považuje za doručenú piatym dňom po dni jej sprístupnenia. Ak koniec lehoty pripadne na sobotu alebo na deň pracovného pokoja, posledným dňom lehoty je najbližší pracovný deň.

(3) Písomnosť doručovanú verejnou vyhláškou zverejní orgán územného plánovania súčasne na svojej úradnej tabuli.

(4) Ak sa podľa tohto zákona zverejňuje dokument v informačnom systéme, lehota viazaná na jeho zverejnenie začína plynúť dňom nasledujúcim po dni jeho sprístupnenia v informačnom systéme.

§ 38
Splnomocňovacie ustanovenia

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

[*26] Výpočet konaní podľa odseku 2 je taxatívny; zavedenie ďalšieho rozhodnutia v tomto zákone si vyžaduje jeho doplnenie. OTVORENÉ: prevzatie ďalších výluk zo správneho poriadku podľa § 37 zákona č. 200/2022 Z. z. sa overí voči konsolidovanému zneniu správneho poriadku.

a) spôsob výpočtu priestorových regulatívov, najmä maximálneho koeficientu zastavanosti, maximálneho indexu podlažnej plochy a minimálneho koeficientu zelene, vrátane vymedzenia plôch, stavieb a konštrukcií, ktoré sa do výpočtu započítavajú a ktoré sa doň nezapočítavajú (§ 2, 9 a 10),
b) kategórie obcí a zodpovedajúce hodnoty priestorových regulatívov zastupujúcej regulácie (§ 10),
c) zastupujúcu reguláciu (§ 10),
d) štandardizovanú metodiku pre rozsah a obsah územnoplánovacieho podkladu (§ 25),
e) záväzné regionálne kritériá transformácie (§ 28),
f) dátový štandard pre územnoplánovaciu dokumentáciu, technický spôsob označenia dokumentu, pri ktorom bolo zverejnené oznámenie podľa § 30 ods. 6, a náhradný technický spôsob podania a zverejnenia pri nedostupnosti informačného systému, spôsob preukazovania nedostupnosti a náležitosti a formát výpisu podľa § 35 ods. 5 (§ 30, 35 a 36),
g) kategórie kompatibility, podmienenej kompatibility a nekompatibility činností pre regulačný plán a územný plán obce (§ 8 a 9),
h) metodiku výpočtu kauzálneho podielu na verejnej infraštruktúre, finančnej zábezpeky, hodnoty nepeňažných plnení z plánovacej zmluvy a hodnoty finančného ekvivalentu podmieňujúcej požiadavky (§ 10d a § 31),
i) v spolupráci s Ministerstvom financií Slovenskej republiky metodiku určenia prírastku hodnoty a oddelenia vplyvu zmeny regulácie od všeobecného pohybu cien (§ 31a),
j) pravidlá programu finančnej podpory prechodu obcí na nový systém (§ 39),
k) spôsob vymedzenia hranice zastavaného územia, jej grafické vyjadrenie a spôsob jej evidencie v informačnom systéme (§ 8, 9, 10 a 35),
l) obsah a štruktúru správy o stave územnoplánovacej dokumentácie a spôsob evidencie podnetov v informačnom systéme (§ 24a),
m) podrobnosti o skúške odbornej spôsobilosti a o náležitostiach osvedčenia odborne spôsobilej osoby (§ 17),
n) obsah a štruktúru zadania a odôvodnenia územnoplánovacej dokumentácie (§ 21b a § 21c),
o) rozsah a obsah záväznej textovej a grafickej časti územnoplánovacej dokumentácie (§ 5).

(2) Vykonávacie predpisy podľa odseku 1 vydá úrad najneskôr šesť mesiacov pred nadobudnutím účinnosti ustanovení tohto zákona, ktorých vykonanie zabezpečujú.

(3) Pri ustanovovaní pravidiel podľa odseku 1 úrad zohľadní objektívne rozdiely v sídelnej štruktúre, hustote zástavby a dostupnosti verejnej osobnej dopravy; rovnaké podmienky sa uplatnia na porovnateľné územia bez ohľadu na to, o ktorú obec ide.

DEVIATA ČASŤ
PRECHODNÉ USTANOVENIA

§ 39
Prechodný režim platnosti existujúcich dokumentácií

(1) Územnoplánovacia dokumentácia schválená podľa zákona č. 50/1976 Zb.[22)] alebo podľa zákona č. 200/2022 Z. z.[23)] platná ku dňu nadobudnutia účinnosti tohto zákona (ďalej len „existujúci plán“) platí v prechodnom režime ako

a) územný plán obce prechodného režimu, ak ide o územný plán obce, metropolitný územný plán Bratislavy alebo Košíc alebo o územný plán sídelného útvaru,
b) regulačný plán prechodného režimu, ak ide o územný plán zóny; ustanovenia tohto zákona o regulačnom pláne sa naň použijú primerane okrem § 9 ods. 1 a 2, § 31 a § 31a. V rozsahu územia, ktoré pokrýva, má prednosť pred územným plánom obce prechodného režimu; § 42 sa použije rovnako,
c) územný plán kraja prechodného režimu, ak ide o územný plán regiónu alebo o územný plán veľkého územného celku. Jeho platnosť sa zachováva do nadobudnutia účinnosti územného plánu kraja podľa § 7, najneskôr však päť rokov od nadobudnutia účinnosti tohto zákona; odseky 3 a 6 sa naň nepoužijú,
d) územnoplánovací podklad bez záväzného charakteru, ak ide o územný plán mikroregiónu. Jeho záväzná časť schválená podľa doterajších predpisov stráca záväznosť dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona; odseky 3 a 6 sa naň nepoužijú. Vymedzenie verejnoprospešných stavieb v ňom sa považuje za vymedzenie stavieb vo verejnom záujme podľa § 8 ods. 1 písm. g) len vtedy, ak ho obec prevezme do záväznej regulačnej časti územného plánu obce.

(2) Ak z existujúceho plánu nemožno jednoznačne určiť jeho typ podľa odseku 1, určí ho regionálny úrad na návrh obce alebo z vlastnej iniciatívy do 90 dní od doručenia návrhu; určenie sa zverejní v informačnom systéme a je preskúmateľné správnym súdom.

(3) Existujúci plán naďalej platí v type podľa odseku 1 s týmito obmedzeniami a lehotami:

a) územné plány schválené podľa zákona č. 50/1976 Zb.[22)] – platnosť zachovaná po dobu desiatich rokov od nadobudnutia účinnosti tohto zákona,
b) územné plány schválené podľa zákona č. 200/2022 Z. z.[23)] – platnosť zachovaná po dobu siedmich rokov od nadobudnutia účinnosti tohto zákona.

(4) Každá zmena alebo doplnenie existujúceho plánu po nadobudnutí účinnosti tohto zákona sa vykonáva výlučne podľa postupov a požiadaviek tohto zákona. Vymedzenie verejnoprospešných stavieb podľa doterajších predpisov v existujúcom pláne sa považuje za vymedzenie stavieb vo verejnom záujme podľa § 8 ods. 1 písm. g); za vymedzenie verejnoprospešnej stavby podľa § 2 písm. zb) sa považuje len vtedy, ak osobitný predpis ustanovuje účel vyvlastnenia na jej uskutočnenie; lehota podľa § 10b ods. 5 začína plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona. Lehoty na podanie návrhu na zápis podľa § 10b ods. 3 a § 10c ods. 5 plynú pri takomto vymedzení odo dňa nadobudnutia účinnosti tohto zákona a sú dvanásťmesačné. Pred podaním návrhu obec overí geometrické vymedzenie plochy alebo trasy a

osobu, v prospech ktorej je rezervovaná; ak ich z existujúceho plánu nemožno jednoznačne určiť, vymedzenie sa za vymedzenie podľa § 8 ods. 1 písm. g) nepovažuje a obec túto skutočnosť zaznamená v informačnom systéme.

(5) Vymedzenie transformačnej zóny v obci s existujúcim plánom sa vykonáva podľa § 28 až 32 tohto zákona. Vymedzenie transformačnej zóny nevyžaduje zmenu existujúceho plánu; transformačná zóna sa vymedzuje všeobecne záväzným nariadením, ktorým sa vydáva regulačný plán, a také vymedzenie sa považuje za vymedzenie v územnom pláne obce; regulačný plán vrátane regulačného plánu na podnet žiadateľa má prednosť pred existujúcim plánom v rozsahu ním pokrytého územia. Ustanovenie § 5 ods. 3 a povinnosť čiastkovej zmeny územného plánu obce podľa § 29 ods. 4 sa na obec s existujúcim plánom nepoužijú; rozsah, v ktorom sa existujúci plán vo vymedzenom území neuplatní, vymedzí všeobecne záväzné nariadenie podľa § 9 ods. 8. Záväzné stanovisko podľa § 28 ods. 6 vydá regionálny úrad do 60 dní od doručenia návrhu regulačného plánu; § 8 ods. 10 a 11 sa nepoužijú.

(6) Po uplynutí lehôt podľa odseku 3 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.

(7) Obec, ktorá prijme nový územný plán obce podľa tohto zákona do troch rokov od nadobudnutia účinnosti tohto zákona, má nárok na metodickú podporu a na finančný príspevok z programu prechodu financovaného z rozpočtovej kapitoly ministerstva podľa pravidiel ustanovených vykonávacím predpisom.

(8) Prebiehajúce obstarávania územných plánov a rozpracovaná územnoplánovacia dokumentácia sa dokončia podľa § 40.

(9) Vykonávací právny predpis vydaný na základe zákona č. 200/2022 Z. z. zostáva v platnosti a použije sa iba v rozsahu, v akom neodporuje tomuto zákonu, do nadobudnutia účinnosti vykonávacieho predpisu podľa § 38, ktorý upravuje tú istú oblasť.

(10) 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.[24)]

(11) Ustanovenia tohto zákona, ktoré predpokladajú obsah Národnej koncepcie územného rozvoja podľa § 6 ods. 2 písm. b) až d), sa do nadobudnutia záväznosti prvej Národnej koncepcie územného rozvoja uplatnia len v rozsahu, v akom príslušný obsah ustanovuje vykonávací predpis podľa § 38; § 29 ods. 7 písm. a) sa do tej doby uplatní len vo vzťahu k územiam označeným ako nevhodné na transformáciu vo vykonávacom predpise podľa § 28 ods. 5.

(12) Úrad 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.

(13) 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 3 až 5; ministerstvo v takom prípade predkladá Národnej rade Slovenskej republiky každých šesť mesiacov správu o stave prípravy prvej Národnej koncepcie územného rozvoja.

(14) 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.

(15) Lehota, ktorá sa v tomto zákone počíta od nadobudnutia účinnosti tohto zákona alebo jeho ustanovenia, sa počíta odo dňa nadobudnutia účinnosti ustanovenia, v ktorom je lehota ustanovená. Ak sa lehota počíta ku dňu nadobudnutia účinnosti tohto zákona alebo pred týmto dňom, rozumie sa tým deň nadobudnutia účinnosti ustanovení podľa čl. X ods. 2.

(16) Územný plán obce prechodného režimu sa počas platnosti podľa odseku 3 považuje za platný územný plán obce na účely § 8 ods. 4 a § 29 ods. 9 a 10; § 8 ods. 15 sa na obec s existujúcim plánom nepoužije.

§ 39a
Prechodné ustanovenia pre Bratislavu a Košice

(1) Na existujúce územné plány obce podľa § 16a ods. 1 a územné plány zón schválené touto obcou alebo mestskou časťou sa vzťahujú lehoty a podmienky podľa § 39 a § 40 bez osobitného predĺženia. Územný plán zóny sa nestáva územným plánom obce z dôvodu, že pokrýva celé územie mestskej časti. Plánovacia povinnosť podľa § 8a ods. 1 sa počas platnosti existujúceho územného plánu obce považuje za splnenú; ak obec taký plán nemá, obstará ho do piatich rokov od nadobudnutia účinnosti § 8a.

(2) Obec zosúladí štatút s § 16a tak, aby zosúladenie nadobudlo účinnosť najneskôr dňom nadobudnutia účinnosti § 16a; štatút možno na tento účel schváliť aj pred týmto dňom. Dovtedy platné zverenie obstarávania a schvaľovania územných plánov zón mestskej časti sa od tohto dňa považuje za zverenie podľa § 16a ods. 2 iba v rozsahu, ktorý neodporuje § 16a ods. 1 až 3. Ostatnú pôsobnosť vykonáva obec; podklady sa odovzdajú do 30 dní. Prechod pôsobnosti nemení platnosť existujúcich plánov, zachováva riadne vykonané úkony a nezačína nové procesné lehoty. Na vydávanie stanovísk k týmto plánom sa použije § 16a ods. 6, ak sa podľa § 40 nepoužijú doterajšie predpisy.

(3) Všeobecne záväzné nariadenia obce podľa § 16a ods. 1 vydané podľa § 39 ods. 2 a 3 zákona č. 200/2022 Z. z.[23)] sa na účely tohto zákona nepovažujú za územnoplánovaciu dokumentáciu. Dňom nadobudnutia účinnosti § 39a strácajú účinnosť ustanovenia, ktoré vylučujú uplatnenie základného regulatívu alebo sú v rozpore s týmto zákonom či záväznými národnými alebo regionálnymi limitmi. Ostatné ustanovenia sa použijú do ich nahradenia príslušnou územnoplánovacou dokumentáciou alebo vykonávacím predpisom, najdlhšie dva roky od nadobudnutia účinnosti § 39a. Ak prestane byť použiteľný miestny regulatív, uplatní sa platná miestna regulačná vrstva a v rozsahu podľa § 8 ods. 12 alebo § 10 zastupujúca regulácia; zánik

výnimky nezakladá neregulované územie. Tento odsek má prednosť pred § 39 ods. 9 a § 44 ods. 2.*27

(4) Od nadobudnutia účinnosti § 39a nemožno uzavrieť novú dohodu o odchýlke od záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie podľa zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov alebo zákona Slovenskej národnej rady č. 401/1990 Zb. o meste Košice v znení neskorších predpisov ani rozšíriť skôr dohodnutú odchýlku. Pre žiadosť o záväzné stanovisko podanú od tohto dňa skoršia dohoda sama osebe nezakladá právo na odchýlku; posúdenie sa vykoná podľa účinnej regulácie.

(5) Právoplatné rozhodnutia a práva z nich nadobudnuté pred nadobudnutím účinnosti § 39a zostávajú zachované. Záväzné stanoviská vydané pred týmto dňom, včas podané žiadosti o ne a začaté konania sa posúdia podľa § 40; ak bola ich podkladom platná dohoda o odchýlke uzavretá podľa doterajších predpisov, jej účinok sa zachová výlučne pre stavebný zámer, ktorý bol predmetom takého stanoviska, žiadosti alebo konania. Zmena stavebného zámeru, ktorá vyžaduje novú alebo väčšiu odchýlku, sa posúdi podľa tohto zákona. Zachovanie prechodného účinku dohody nenahrádza preskúmanie jej platnosti a zákonnosti ani nebráni preskúmaniu stanoviska alebo rozhodnutia podľa doterajších predpisov.

(6) Majetkové nároky z dohôd uzavretých pred nadobudnutím účinnosti § 39a sa posudzujú podľa práva účinného pri ich vzniku. Ak sa účel poskytnutého plnenia v dôsledku odseku 4 nemôže uskutočniť, obec alebo mestská časť začne do šiestich mesiacov rokovanie o jeho vyporiadaní; tým nie je dotknuté právo domáhať sa nároku na príslušnom súde. Z tohto ustanovenia nevzniká nárok na schválenie zmeny plánu ani na zachovanie odchýlky.

(7) Obec do šiestich mesiacov od nadobudnutia účinnosti § 39a zverejní v informačnom systéme prehľad nariadení a dohôd podľa odsekov 3 až 5, označenie dotknutého územia, rozsah odchýlky a jej prechodný právny režim; údaje chránené podľa osobitných predpisov sa nezverejňujú. Nezverejnenie nezakladá ani nepredlžuje platnosť odchýlky.

§ 40
Prechodný režim pre prebiehajúce konania a rozpracovanú dokumentáciu

(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. Obec rozhodne o takomto dokončení uznesením zastupiteľstva do šiestich mesiacov od nadobudnutia účinnosti tohto zákona. Po dokončení nadobúda územný plán štatút

---

*27 NADVÄZUJÚCA NOVELA – PRECHOD A PRÁVNA ISTOTA. Zrušenie zákona č. 200/2022 Z. z. podľa § 44 neodstráni ustanovenia, ktoré tento zákon vložil do oboch mestských zákonov, tie zostávajú v platnosti samostatne (poznámka *22). OTVORENÉ: prechodné ustanovenia oboch mestských zákonov na § 39a a § 40 zatiaľ neodkazujú.

podľa § 39 ods. 1 a ods. 3 písm. b). Obstarávania, pri ktorých návrh nebol včas predložený na participáciu alebo obec v lehote nerozhodla o ich dokončení podľa doterajšieho predpisu, sa dokončia podľa tohto zákona; doterajšie podklady a analýzy sa použijú ako územnoplánovací podklad.

(3) Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania vydané pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona zostáva podkladom konania o stavebnom zámere počas doby svojej platnosti podľa doterajších predpisov, najdlhšie však dva roky od nadobudnutia účinnosti tohto zákona. Žiadosť o záväzné stanovisko podaná pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona sa posúdi podľa doterajších predpisov; hmotnoprávnym základom zostáva záväzná časť existujúceho plánu. Konanie o opravnom prostriedku proti takémuto záväznému stanovisku sa dokončí podľa doterajších predpisov.

(4) Obstarávanie zmeny alebo doplnku existujúceho plánu začaté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona sa dokončí podľa doterajších predpisov, ak bol návrh zmeny alebo doplnku predložený na prerokovanie s verejnosťou najneskôr ku dňu nadobudnutia účinnosti tohto zákona a ak zastupiteľstvo obce rozhodne o takomto dokončení do šiestich mesiacov od nadobudnutia účinnosti tohto zákona; zmena alebo doplnok sa musí schváliť do dvoch rokov od nadobudnutia účinnosti tohto zákona. Inak sa obstarávanie dokončí podľa tohto zákona; doterajšie podklady a analýzy sa použijú ako územnoplánovací podklad.

(5) Stavebná uzávera vyhlásená podľa doterajších predpisov zostáva v platnosti do uplynutia doby, na ktorú bola vyhlásená, najdlhšie však tri roky od nadobudnutia účinnosti tohto zákona. Na jej zmenu, zánik a na jej záväznosť pre stavebný úrad sa použije § 21a ods. 5 až 8 primerane; obec ju zaznamená v informačnom systéme do šiestich mesiacov od nadobudnutia účinnosti tohto zákona.

§ 41
Prechodné ustanovenia pre osvedčenia odborne spôsobilej osoby

(1) Registrácie odborne spôsobilej osoby vykonané podľa zákona č. 200/2022 Z. z. sa považujú za osvedčenia podľa tohto zákona; opätovné konanie sa nevyžaduje.

(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 osvedčenia.

§ 42
Teritoriálna koexistencia regulačných vrstiev

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

(2) V území, v ktorom neplatí existujúci plán ani regulačný plán, sa uplatní zastupujúca regulácia.

(3) Priorita miestnych regulačných vrstiev bez dotknutia záväzných národných a regionálnych limitov:

a) regulačný plán vrátane regulačného plánu na podnet žiadateľa podľa § 29 – najvyššia priorita v rozsahu pokrytého územia; regulačný plán prechodného režimu podľa § 39 ods. 1 písm. b) má rovnaké postavenie, ustupuje však regulačnému plánu schválenému podľa tohto zákona,
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
Príprava na uplatňovanie zákona

(1) Najneskôr ku dňu nadobudnutia účinnosti ustanovení tohto zákona, ktorých vykonanie predpokladajú, sa zabezpečia tieto opatrenia:

a) úrad vydá zastupujúcu reguláciu podľa § 10 ods. 7,
b) úrad vydá vykonávací predpis, ktorým ustanoví dátový štandard podľa § 36 ods. 1,
c) úrad 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) úrad vydá dočasné národné regulačné štandardy podľa § 39 ods. 12,
g) obec podľa § 16a ods. 1 pripraví zosúladenie štatútu s § 16a, preverí odborné zabezpečenie mestských častí a najneskôr tri mesiace pred nadobudnutím účinnosti § 16a zverejní návrh územného vymedzenia príslušnosti a spôsob odovzdania podkladov.

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

(3) Ak úrad 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 § 39 ods. 12; priestorový regulatív podľa § 10 ods. 2 písm. a) až d), ktorý takto určený nie je, sa uplatní v hodnote uvedenej v § 10 ods. 10 druhej vete,
b) dátovým štandardom je naposledy platný technický štandard informačného systému úradu; pri záväzných regionálnych kritériách transformácie sa do vydania vykonávacieho predpisu postupuje podľa § 28 ods. 5.

(4) Ministerstvo šesť mesiacov a opätovne jeden mesiac pred nadobudnutím účinnosti hlavných ustanovení tohto zákona predloží vláde Slovenskej republiky a Národnej rade Slovenskej republiky verejnú správu o pripravenosti. Nesplnenie opatrenia podľa odseku 1

nemení zákonný dátum účinnosti; použije sa prechodné pravidlo podľa odseku 3 a zákonné následky omeškania štátu podľa § 37 ods. 4.[*28]

DESIATA ČASŤ
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

§ 44
Zrušovacie ustanovenie

(1) Zrušuje sa zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov okrem § 7 a 8 a prílohy č. 1.

(2) Vykonávacie predpisy vydané na vykonanie zákona č. 200/2022 Z. z. zostávajú dočasne v platnosti a zrušujú sa spôsobom podľa § 39 ods. 9.

Čl. II
Zmena zákona č. 25/2025 Z. z.

[DRAFT] Zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov sa mení a dopĺňa takto:

1. V § 21 ods. 1 sa na konci pripája táto veta: „Záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie sa na účely tohto zákona rozumie záväzná regulačná časť územného plánu obce, regulačný plán a zastupujúca regulácia podľa osobitného predpisu.10a)“.[*29]

Poznámka pod čiarou k odkazu 10a znie: „10a) § 8 až 10 zákona č. …/2026 Z. z. o územnom plánovaní.“.

2. Poznámka pod čiarou k odkazu 11 znie: „11) § 16a a § 33 zákona č. …/2026 Z. z.“.

3. § 21 sa dopĺňa odsekom 16, ktorý znie: „(16) Ak bolo vo veci vydané interpretačné rozhodnutie o výklade priestorových regulatívov podľa osobitného predpisu,11a) je ním správny orgán v danom konaní viazaný.“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 11a znie: „11a) § 33 ods. 6 zákona č. …/2026 Z. z.“.

4. § 59 sa dopĺňa odsekom 4, ktorý znie: „(4) Správny orgán zamietne žiadosť aj vtedy, ak je stavebný zámer v rozpore s rozhodnutím o stavebnej uzávere vydaným podľa osobitného predpisu.17a)“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 17a znie: „17a) § 21a zákona č. …/2026 Z. z.“.

[*28] SYSTÉMOVÁ VOĽBA – účinnosť hlavných ustanovení sa viaže na pevný zákonný dátum. Prípravné, inštitucionálne a splnomocňovacie ustanovenia nadobúdajú účinnosť skôr.

[*29] PRACOVNÝ NOVELIZAČNÝ MOST – body zodpovedajú zneniu zákona č. 25/2025 Z. z. účinnému od 1. januára 2027. OTVORENÉ: § 21 ods. 3 uvedeného zákona ukladá dotknutému orgánu aj doložku súladu k projektu stavby a záväzné stanovisko k ohláseniu a k zmene v užívaní stavby. § 33 upravuje len záväzné stanovisko k stavebnému zámeru; rozsah ostatných úkonov, ktorý dnes určujú § 24a a 24b zákona č. 200/2022 Z. z., treba doplniť.

Čl. III
Zmena zákona č. 162/2015 Z. z.

[DRAFT] Zákon č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov sa dopĺňa takto: [*30]

1. Za § 367 sa vkladá § 367a, ktorý vrátane nadpisu znie:

„§ 367a

Konanie o žalobe vo veciach územnoplánovacej dokumentácie

(1) Dotknutá verejnosť podľa osobitného predpisu môže podať žalobu proti vymedzeniu transformačnej zóny a proti regulačnému plánu podľa osobitného predpisu. Žalobu proti vymedzeniu transformačnej zóny, proti regulačnému plánu, proti vymedzeniu rezervovanej plochy alebo trasy a proti podmieňujúcej požiadavke podľa osobitného predpisu môže podať aj osoba, ktorej vlastnícke právo alebo iné vecné právo k nehnuteľnosti v dotknutom území je týmto úkonom priamo dotknuté; jej žaloba je prípustná len v rozsahu regulácie dopadajúcej na túto nehnuteľnosť. Žalobu proti vymedzeniu transformačnej zóny a proti regulačnému plánu môže za podmienok ustanovených osobitným predpisom podať aj samosprávny kraj a Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky.

(2) Žalobu možno podať do 60 dní odo dňa zverejnenia všeobecne záväzného nariadenia, ktorým sa územnoplánovacia dokumentácia vydáva, v informačnom systéme územného plánovania. Osobe, ktorej vlastnícke právo alebo iné vecné právo k nehnuteľnosti v dotknutom území je úkonom priamo dotknuté a ktorá preukáže, že sa o úkone bez svojho zavinenia nemohla dozvedieť, plynie táto lehota odo dňa, keď sa o úkone dozvedela, najdlhšie však jeden rok odo dňa zverejnenia. Na žalobu Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky sa vzťahuje lehota ustanovená osobitným predpisom.

(3) Podanie žaloby nemá odkladný účinok; § 362 tým nie je dotknutý.

(4) Ak odseky 1 až 3 neustanovujú inak, na konanie sa použijú § 357 až 367.“.

2. V štvrtej časti štvrtej hlave sa za šiesty diel vkladá siedmy diel, ktorý vrátane nadpisu znie:

„Siedmy diel

Konanie vo veciach plánovacej zmluvy

§ 374a

(1) Na konanie o žalobe vo veciach práv a povinností z plánovacej zmluvy podľa osobitného predpisu je miestne príslušný správny súd, v ktorého obvode sa nachádza územie, ktorého sa plánovacia zmluva týka.

[*30] NADVÄZUJÚCE NOVELIZAČNÉ ČLÁNKY – Čl. III zodpovedá zneniu Správneho súdneho poriadku účinnému od 12. júna 2026. Procesný režim sporov z plánovacej zmluvy podľa § 31 ods. 7 je navrhnutý v čl. III bode 2; príslušné sú správne súdy podľa § 10. OTVORENÉ: Správny súdny poriadok žalobu z verejnoprávnej zmluvy nepozná, treba preto doplniť náležitosti žaloby a formu rozhodnutia súdu, alebo spory ponechať civilnému súdu. Otvorené je aj zaradenie žaloby podľa § 29 ods. 3, ktorou sa žiadateľ domáha rozhodnutia zastupiteľstva obce, medzi žaloby podľa Správneho súdneho poriadku.

(2) Žalobu môže podať obec, mestská časť alebo žiadateľ, ktorý plánovaciu zmluvu uzavrel.“.

Čl. IV
Zmena zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z.

[DRAFT] Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov sa dopĺňa takto: *31

1. § 35 sa dopĺňa odsekom 3, ktorý znie: „(3) Ak ide o zápis predkupného práva obce k pozemku v rozsahu plochy alebo trasy rezervovanej podľa osobitného predpisu,10ec) prílohou návrhu na vykonanie záznamu je všeobecne záväzné nariadenie, ktorým sa vydáva územnoplánovacia dokumentácia, a výpis z informačného systému územného plánovania, ktorý identifikuje dotknuté pozemky.“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 10ec znie: „10ec) § 10b a 10c zákona č. …/2026 Z. z. o územnom plánovaní.“.

2. § 39 sa dopĺňa odsekom 4, ktorý znie: „(4) Poznámku o rezervácii plochy alebo trasy na uskutočnenie stavby vo verejnom záujme podľa osobitného predpisu10ec) zapíše okresný úrad na návrh obce; prílohou návrhu sú listiny podľa § 35 ods. 3. Poznámku zruší na návrh obce alebo na návrh vlastníka pozemku, ktorý preukáže zánik rezervácie.“.

3. V § 79 ods. 2 sa na konci pripája táto veta: „Ak hranicu zastavaného územia obce vymedzuje územný plán obce alebo ju zaznamenal Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky podľa osobitného predpisu,23a) údaje podľa prvej vety sa preberajú z tohto vymedzenia alebo záznamu.“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 23a znie: „23a) § 8 ods. 1 písm. f) a § 10 ods. 11 zákona č. …/2026 Z. z.“.

Čl. V
Zmena zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb.

[DRAFT] Zákon Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov sa mení a dopĺňa takto: *32

1. V § 4 ods. 3 písm. j) sa slová „územnoplánovacej dokumentácie obcí a zón, schvaľuje územný plán obce a územný plán zóny vrátane ich zmien a doplnkov, a to spolu s nariadením,

---

*31 Body zodpovedajú zneniu katastrálneho zákona účinnému od 1. apríla 2025. Zápis predkupného práva záznamom umožňuje už § 1 ods. 1 a § 34 ods. 1 a zápis poznámky § 38 a § 39 ods. 1 uvedeného zákona, osobitné body preto netreba.

*32 Body zodpovedajú zneniu zákona o obecnom zriadení účinnému od 15. júla 2026. OTVORENÉ: § 4 ods. 6 uvedeného zákona upravuje dohodu obce s investorom o plnení v prospech obce; jej vzťah k plánovacej zmluve podľa § 31 a k započítaniu podľa § 31 ods. 9 treba určiť.

ktorým sa vyhlasuje ich záväzná časť“ nahrádzajú slovami „územného plánu obce a regulačného plánu, schvaľuje územný plán obce a regulačný plán vrátane ich zmien“.

2. § 6 sa dopĺňa odsekom 11, ktorý znie: „(11) Pri prerokúvaní návrhu nariadenia, ktorým sa vydáva územnoplánovacia dokumentácia podľa osobitného predpisu,8bb) nemožno podávať pozmeňujúce návrhy; obecné zastupiteľstvo návrh schváli alebo ho uznesením vráti obstarávateľovi na prepracovanie spolu s pokynmi.“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 8bb znie: „8bb) § 21 ods. 4 zákona č. …/2026 Z. z. o územnom plánovaní.“.

3. V § 11 ods. 4 písm. c) sa slová „územný plán zóny vrátane ich zmien a doplnkov, a to spolu s nariadením, ktorým sa vyhlasuje ich záväzná časť“ nahrádzajú slovami „regulačný plán vrátane ich zmien“.

Čl. VI
Zmena zákona č. 226/2011 Z. z.

[DRAFT] Zákon č. 226/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie obcí v znení neskorších predpisov sa mení a dopĺňa takto:

1. V § 3 ods. 2 sa na konci pripája táto veta: „Obci, ktorá spĺňa podmienky podľa odseku 6, možno poskytnúť dotáciu do výšky 95 % oprávnených nákladov.“.

2. V § 3 ods. 4 sa na konci pripája táto veta: „U obce, ktorá spĺňa podmienky podľa odseku 6, sú oprávnenými nákladmi aj náklady vynaložené na činnosť odborne spôsobilej osoby.“.

3. § 3 sa dopĺňa odsekom 6, ktorý znie: „(6) Podmienky podľa odseku 2 druhej vety spĺňa obec, ktorá nemá platnú územnoplánovaciu dokumentáciu obce a ktorá má menej ako tritisíc obyvateľov podľa údajov Štatistického úradu Slovenskej republiky alebo ktorej daňové príjmy na obyvateľa za predchádzajúci rozpočtový rok nedosiahli celoštátny priemer daňových príjmov obcí na obyvateľa podľa údajov Ministerstva financií Slovenskej republiky.“.

4. V § 4 ods. 1 písm. c) a § 5 ods. 2 písm. c) sa za slová „na účel dotácie podľa § 2“ vkladá čiarka a tieto slová: „a ak ide o obec, ktorá spĺňa podmienky podľa § 3 ods. 6, najmenej vo výške 5 % oprávnených nákladov“.

5. V § 6 ods. 3 sa na konci pripájajú tieto vety: „Hodnotiace kritériá musia zvýhodniť obec, ktorá spĺňa podmienky podľa § 3 ods. 6. Poradie doručenia žiadostí nemôže byť rozhodujúcim hodnotiacim kritériom.“.

Čl. VII
Zmena zákona č. 302/2001 Z. z.

[DRAFT] Zákon č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov sa mení a dopĺňa takto:

1. V § 4 ods. 1 písmeno c) znie: „c) obstaráva zadanie a návrh územného plánu kraja a schvaľuje územný plán kraja vrátane jeho zmien, a to spolu so všeobecne záväzným nariadením (ďalej len „nariadenie“), ktorým sa vydáva jeho záväzná časť,“.

2. § 8 sa dopĺňa odsekom 12, ktorý znie: „(12) Pri prerokúvaní návrhu nariadenia, ktorým sa vydáva záväzná časť územného plánu kraja podľa osobitného predpisu,8b) nemožno podávať pozmeňujúce návrhy; zastupiteľstvo návrh schváli alebo ho uznesením vráti obstarávateľovi na prepracovanie spolu s pokynmi.“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 8b znie: „8b) § 21 ods. 4 zákona č. …/2026 Z. z. o územnom plánovaní.“.

3. V § 11 ods. 2 písm. c) sa slová „Koncepciu územného rozvoja regiónu a územný plán mikroregiónu vrátane ich zmien a doplnkov, a to spolu s nariadením, ktorým sa vyhlasuje ich záväzná časť“ nahrádzajú slovami „územný plán kraja vrátane jeho zmien, a to spolu s nariadením, ktorým sa vydáva jeho záväzná časť“.

Čl. VIII
Zmena zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb.

[DRAFT] Zákon Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov sa mení takto:

1. V § 6a ods. 2 písmeno p) znie: „p) vydávať záväzné stanovisko orgánu územného plánovania v rozsahu podľa osobitného predpisu.2e)“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 2e znie: „2e) § 16a ods. 6 a 7 zákona č. …/2026 Z. z. o územnom plánovaní.“.

2. V § 7a ods. 2 písmeno j) znie: „j) vydávať záväzné stanovisko orgánu územného plánovania v rozsahu podľa osobitného predpisu.2e)“.

3. V § 7a ods. 2 sa vypúšťa písmeno k).

4. § 7d sa vrátane nadpisu vypúšťa.

Poznámka pod čiarou k odkazu 2d sa vypúšťa.

5. V § 26 sa vypúšťa odsek 4.

Poznámka pod čiarou k odkazu 11 sa vypúšťa.

Čl. IX
Zmena zákona Slovenskej národnej rady č. 401/1990 Zb.

[DRAFT] Zákon Slovenskej národnej rady č. 401/1990 Zb. o meste Košice v znení neskorších predpisov sa mení takto:

1. V § 10 ods. 3 písmeno e) znie: „e) schvaľovať metropolitný územný plán2ac) a jeho zmeny, schvaľovať regulačný plán2ad) a jeho zmeny, ak ich schvaľovanie nie je štatútom zverené mestskej časti, a schvaľovať koncepcie rozvoja jednotlivých oblastí života mesta,“.

Poznámky pod čiarou k odkazom 2ac a 2ad znejú: „2ac) § 8a zákona č. …/2026 Z. z. o územnom plánovaní. 2ad) § 9 a § 16a ods. 2 zákona č. …/2026 Z. z.“.

2. V § 21 sa vypúšťa odsek 3.

Poznámka pod čiarou k odkazu 6e sa vypúšťa.

Čl. X
Účinnosť

(1) Ustanovenia § 2, § 10 ods. 11, § 11 až 15, § 35 ods. 10, § 36, § 37 ods. 4, § 37a, § 37b, § 38, § 39 ods. 9 až 13 a 15 a § 43 nadobúdajú účinnosť pätnástym dňom po vyhlásení tohto zákona v Zbierke zákonov Slovenskej republiky.

(2) Ostatné ustanovenia nadobúdajú účinnosť [doplní sa pevný dátum, najmenej osemnásť mesiacov po vyhlásení zákona].

[1)] Zákon č. 319/2002 Z. z. o obrane Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov.

[2)] Napríklad zákon č. 215/2004 Z. z. o ochrane utajovaných skutočností a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 367/2024 Z. z. o kritickej infraštruktúre a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

[3)] Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

[4)] 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. Zelenú infraštruktúru vymedzuje § 2 ods. 2 písm. zh) uvedeného zákona.

[5)] Zákon č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších predpisov.

[6)] Zákon č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

[7)] 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.

[8)] § 4 zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov.

[9)] Zákon č. 226/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie obcí v znení neskorších predpisov.

[10)] Zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov.

[11)] Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

[12)] Zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

[13)] Napríklad zákon č. 575/2001 Z. z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy v znení neskorších predpisov.

[14)] Zákon č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok v znení neskorších predpisov, najmä § 357 až 367.

[15)] Zákon č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

[16)] Zákon č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami v znení neskorších predpisov. Zákon č. 569/2007 Z. z. o geologických prácach (geologický zákon) v znení neskorších predpisov.

[17)] Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

[18)] Zákon č. 447/2015 Z. z. o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

[19)] Zákon č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

[20)] Zákon č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov.
[21)] Zákon č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov.
[22)] 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.
[23)] Zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov – zrušený týmto zákonom okrem § 7 a 8 a prílohy č. 1, platí pre plány schválené za jeho účinnosti podľa § 39 tohto zákona.
[24)] Koncepcia 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 Koncepcie územného rozvoja Slovenska 2001 v znení nariadenia vlády č. 461/2011 Z. z. Záväzná časť Koncepcie územného rozvoja Slovenska schválená podľa zákona č. 200/2022 Z. z. v znení neskorších predpisov.