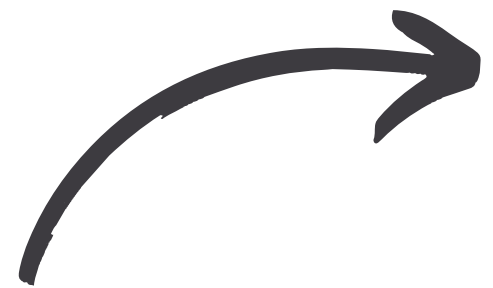




housing investment advisory hub

## JAK PŘEKONAT

**SYSTÉMOVÉ PŘEKÁŽKY  
V ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ  
A ODBLOKOVAT  
INVESTICE DO BYDLENÍ  
V OBCÍCH**



**5+5 návrhů**

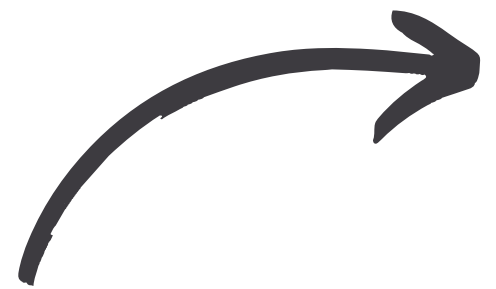


Dokument pro MMR  
Zpracováno členy HIAH  
Vydáno dne 25. 6. 2025



# VÝCHOZÍ SITUACE

Územní plánování v České republice prochází zásadní krizí důvěry a kapacit. Přes opakované dílčí reformy přetrvávají zásadní problémy: systém je nepřehledný, v praxi často nefunkční, špatně provázaný s realitou investičního rozhodování a dlouhodobě nevede k udržitelnému rozvoji. To způsobuje mimo jiné také nedostupnost bydlení.



# DŮSLEDKY

- Nevyužitý investiční potenciál obcí a regionů
- Ztráta důvěry mezi veřejnou správou, investory a obyvateli
- Vysoké náklady na neefektivní provoz sídel a jejich infrastruktury
- Nedostatek dostupného a kvalitního bydlení
- Evropská komise ve svých doporučeních (2025) označuje územní plánování za strukturální slabinu ČR



# BARIÉRY ROZVOJE

- Nepřehledné kompetence mezi státem, kraji a obcemi
- Chybějící motivace obcí plánovat efektivně a v koordinaci
- Nedostatečné využívání dat a absence základních hodnotících nástrojů
- Nedefinované veřejné zájmy a jejich neprovázaná ochrana
- Dlouhé procesy, právní spory, absence vymahatelné dohody v území



# 5 OKAMŽITÝCH OPATŘENÍ

1. Zpřesnit a sjednotit výklad veřejných zájmů v územním plánování, včetně metodické revize rolí dotčených orgánů.
2. Motivovat obce k propojování strategického a územního plánování a podpořit je expertně a metodicky.
3. Revidovat data ÚAP: vyjasnit jejich účel, sběr, správu a propojení na rozhodování o rozvoji.
4. Zavést nástroj dohody v území (veřejnoprávní smlouvy) jako flexibilní a přehledný mechanismus koordinace.
5. Posílit roli ČKA v rámci metodické podpory a kontroly kvality zpracování ÚP.



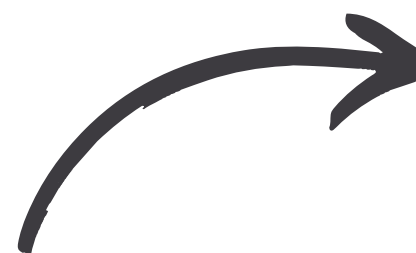
# 5 LEGISLATIVNÍCH NÁVRHŮ

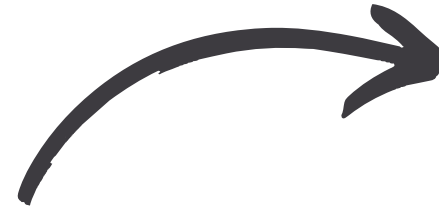
1. **Doporučujeme přenést územní plánování obcí do obecní působnosti** a metodicky vyjasnit role všech úrovní územního plánování
2. **Efektivněji pracovat s podrobností územně-plánovací dokumentace a regulačními nástroji** v různých obcích.
3. **Motivovat k plánování rozvoje obce** s cílem ekonomické udržitelnosti a kvality života pro obyvatelstvo.
4. **Rozhodnout která města budou mít právo na vlastní stavební předpisy.**
5. **Zakotvit vyjasněná stanoviska k veřejným zájmům** hájeným dotčenými orgány do legislativy a umožnit jejich vyvažování.



# KLÍČOVÉ PODMÍNKY PRO ZMĚNU

- Politické rozhodnutí o zjednodušení a zprůhlednění systému
- Odborná, datová a metodická podpora obcí a krajů
- Legislativní rámec, který spojuje kvalitu plánování s ekonomickou udržitelností a veřejným zájmem
- Zájem o kontinuitu a návaznost nových plánů na nástroje a dokumentace, které již byly přijaty





# ZÁVĚR

- Územní plánování je klíčovou infrastrukturou rozvoje.
- Chceme, aby bylo čitelné, datově podložené a strategicky řízené.
- Nežádejme po obcích odpovědnost bez kompetencí.
- Odblokujme plánování – otevřeme cestu k bydlení, investicím a kvalitě života

# KONTEXT

Návrh HIAH doplňuje aktuální publikaci MMR k systémové změně územního plánování.

Ve srovnání s ní je návrh:

- více prakticky orientovaný
- méně systémově disruptivní
- značně zaměřený na práci s daty pro udržitelný rozvoj obcí.



# PROSBA

ŽÁDÁME MMR O VYJÁDŘENÍ A ZAPOJENÍ  
TĚCHTO TEZÍ DO ČINNOSTI DOTČENÝCH  
PRACOVIŠŤ I PRACOVNÍCH SKUPIN K  
LEGISLATIVNÍ ÚPRAVĚ REKODIFIKACE  
ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.