

ZAKON O SPREMEMBAH ZAKONA O UREJANJU PROSTORA

PREDLOG

EVA: 2026-2560-0035

I. UVOD

1. Ocena stanja in razlogi za sprejetje predloga zakona

V obstoječem Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) je v 295. členu določeno, da se s 30. oktobrom 2026 prenehajo uporabljati prostorske sestavine občinskega dolgoročnega plana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in prostorske sestavine občinskega srednjeročnega družbenega plana za obdobje od leta 1986 do leta 1990. Prav tako je v tem členu določeno, da najpozneje 30. oktobra 2026 prenehajo veljati prostorski ureditveni pogoji.

To pomeni, da z 31. oktobrom 2026 na območju tistih občin, ki ne bi sprejele občinskih prostorskih načrtov (takšnih občin je junija 2026 še 17), izdaja gradbeni dovoljenj ne bo več mogoča, to pa bi povzročilo veliko gospodarsko, družbeno in okoljsko škodo. Gradbenih dovoljenj ne bo mogoče izdati za nobeno vrsto gradnje (novogradnje, prizidave, rekonstrukcije, spremembe namembnosti ipd.) in za nobeno vrsto objektov (stanovanjske stavbe, šole, vrtci, zdravstveni objekti, ceste železnice, daljnovodi, kanalizacija in vodovodi, objekti za gospodarske dejavnosti, ipd.).

Za preprečitev družbene, gospodarske in okoljske škode se s predlogom Zakona o spremembah ZUreP-3 predlaga podaljšanje roka iz 295. člena ZUreP-3 na 31. december 2027.

Cilj zakona je, da bi vse občine v času do 31. decembra 2027 občinski prostorski načrt (v nadaljnjem besedilu: OPN) dejansko sprejele. Priprava in sprejem občinskih prostorskih aktov je v skladu z Zakonom o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K, 83/25 – ZOUL in 10/26) izvirna pristojnost občine. Ključni prostorski akt, ki določa pravila urejanja prostora na celotnem območju občine je, v skladu z ZUreP-3, OPN.

Skrajni rok za sprejem občinskih prostorskih načrtov je bil že večkrat določen in večkrat prolongiran. Prvič je bil določen v Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C, 80/10 – ZUPUDPP in 61/17 – ZUreP-2: v nadaljnjem besedilu: ZUreP-1), v skladu s katerim bi morale občine v treh letih po uveljavitvi Strategije prostorskega razvoja Slovenije in Prostorskega reda Slovenije, to je do leta 2007, sprejeti Strategijo prostorskega razvoja občine in Prostorski red občine. Ti prostorski akti štejejo kot OPN v skladu z vsemi kasneje sprejetimi prostorskimi zakoni.

Ker je 195 občin sprejelo OPN, številne med njimi pa tudi že več sprememb in dopolnitev, razlog, da 17 občin OPN niso sprejele, ni na strani zakonodaje, ampak predvsem na strani neučinkovitosti občin. V 17 občinah se za urejanje prostora in graditev objektov še vedno uporabljajo stari prostorski planski akti in prostorski ureditveni pogoji (v nadaljevanju: stari prostorski plani), ki so bili pripravljeni in sprejeti v letih 1984 – 1990, oziroma njihove spremembe do uveljavitve ZUreP-1 1. januarja 2003 in sprejema Strategije prostorskega razvoja Slovenije leta 2004. Pravila glede razvoja naselij, načina gradnje in oblikovanja stavb in drugih objektov, posegov v prostor izven naselij ipd. so ostala takšna, kot so bila v zadnjih desetletjih prejšnjega stoletja. V starih prostorskih planih v pogojih za gradnjo objektov niso upoštevane prostorske omejitve, ki izhajajo iz predpisov sprejetih po letu 1991, seveda tudi ne omejitve, izhajajoče iz zakonskega okvira sprejetega z vključitvijo Republike Slovenije v Evropsko unijo. Ker se upoštevanje varstvenih režimov preverja tudi v postopkih izdaje gradbenih dovoljenj, varstveni režimi sicer načeloma niso ogroženi, so pa podatki iz prostorskih aktov zavajajoči za številne investitorje, saj izkazujejo dopustnost gradnje tudi na območjih, kjer to ni več mogoče.

Ministrstvo za okolje in prostor tudi na področje sodelovanja s 17 občinami, ki še niso sprejele OPN prenaša prakso, ki se je izkazala za ustrezno in učinkovito, pri pripravi prostorskih izvedbenih aktov v občinah, ki so jih prizadele poplave in morajo zagotoviti primerne lokacije za nadomestitvene objekte. Ministrstvo v okviru svojih pristojnosti, v skladu z 42. in 42.a členom ZUreP-3, intenzivno sodeluje s temi občinami, se z njimi redno sestaja in jim daje usmeritve in priporočila v zvezi s postopki priprave OPN ter opozarja nosilce urejanja prostora na upoštevanje rokov za opravilo dejanj, ki vplivajo na čas in postopek priprave OPN.

Rešitev v zakonu omogoča, da bo večina občin sprejela OPN do novo predvidnega datuma - konca leta 2027. 60. člen ZUreP-3 sicer že ureja subsidiarno ukrepanje države, za primer, če občina ne sprejme prostorskega izvedbenega akta, ki bi ga v skladu s zakonom morala, in bi bilo zaradi tega lahko ogroženo življenje ali zdravje ljudi, ali če bi zaradi tega lahko nastale škodljive posledice za prostor, okolje in življenje ali zdravje živali, ali pri zagotavljanju varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, ohranjanju kulturne dediščine, varovanju krajine ali pri zagotavljanju izvajanja lokalnih javnih služb. V takem primeru lahko sprejme prostorski izvedbeni akt država na račun občine.

Ker gre v predlogu zakona za manjše spremembe in dopolnitve zakona, se predlaga, da se v skladu s prvo alinejo prvega odstavka 142. člena Poslovnika državnega zbora (Uradni list RS, št. 92/07 – uradno prečiščeno besedilo, 105/10, 80/13, 38/17, 46/20, 105/21 – odl. US, 111/21, 58/23 in 35/24) predlog zakona obravnava po skrajšanem zakonodajnem postopku.

2. CILJI, NAČELA IN POGLAVITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1 Cilji

Podaljšanje roka uporabe prostorskih sestavin (planov) ter veljavnosti prostorskih ureditvenih pogojev iz 30. 10. 2026 na 31. 12. 2027.

Podaljšanje rokov je potrebno, da se bo lahko na območju tistih občin, ki niso sprejele OPN, izdajalo gradbena dovoljenja. Če izdaja gradbenih dovoljenj ne bi bila mogoča, bi to povzročilo veliko družbeno, gospodarsko in okoljsko škodo (na ravni občine in države). S predlogom Zakona o spremembah ZUreP-3 se predlaga, da se ta rok podaljša na 31. december 2027.

Uporaba starih planov v postopkih — delež postopkov, odločitev ali upravnih dejanj, ki se še vedno izvajajo na podlagi starih planov.

Pravočasnost priprave novih planov — spremljanje, ali se novi plani pripravljajo v skladu z novim rokom (ni cilj spremembe, je pa spremljevalni kazalnik).

Kontinuiteta izvajanja nalog — ali so pristojni organi lahko nemoteno izvajali naloge zaradi podaljšanja roka.

Merila:

Operativna učinkovitost — organi lahko še naprej uporabljajo stare plane brez dodatnih postopkov ali izrednih ukrepov.

Učinkovitost podaljšanja roka — podaljšanje roka doseže svoj namen: omogoči čas za pripravo novih planov brez motenj.

Skladnost z zakonodajo — vsi postopki ostanejo skladni z veljavnimi predpisi zaradi podaljšane veljavnosti.

2.2 Načela

S predlogom zakona se ne posega v nobeno od temeljnih načel ZUreP-3.

2.3 Poglavitne rešitve

Podaljšanje roka uporabe prostorskih sestavin občinskega dolgoročnega plana in prostorskih ureditvenih pogojev, sprejetih na podlagi Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor.

3. Ocena finančnih posledic predloga zakona za državni proračun in druga javna finančna sredstva

Predlog zakona nima finančnih posledic za državni proračun in druga javna finančna sredstva.

4. Navedba, da so sredstva za izvajanje zakona v državnem proračunu zagotovljena, če predlog zakona predvideva porabo proračunskih sredstev v obdobju, za katero je bil državni proračun že sprejet

Predlog zakona ne predvideva porabe proračunskih sredstev v obdobju, za katero je bil državni proračun že sprejet.

5. Prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih in prilagojenosti predlagane ureditve pravu Evropske unije

5.1 Prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih

Predlog ni predmet usklajevanja s pravnim redom v drugih pravnih sistemih.

5.2 Prikaz ureditve v pravnem redu Evropske unije

Predlog ni predmet usklajevanja s pravnim redom EU.

5.3 Prikaz ureditve v posameznih državah članicah Evropske unije

Nemčija

- Zakon o urejanju prostora (Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474), geändert worden ist);
 - Uredba o urejanju prostora (Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2766), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 35 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist);
 - Zakon o graditvi objektov (Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist);
 - Uredba o rabi zemljišč (Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist).
- V nemškem pravu se prostorsko načrtovanje oz. planiranje deli na t. i. Fachplanung, kar pomeni sektorsko oziroma področno planiranje in pa na splošno prostorsko planiranje, ki ni omejeno na posamezno stroko oziroma na posamezen predmet urejanja. Sektorsko planiranje se deli na planiranje v okviru varstva okolja (varstvo voda, varstvo zraka, komunalne deponije, odlagališča radioaktivnih odpadkov ipd.) in na drugo sektorsko planiranje (izgradnja avtocest, železnic, infrastrukture za obrambo države ipd.) Posamezni sektorski plani so urejeni v področni zakonodaji.

Splošno planiranje (Gesamtplanung) teorija deli na prostorsko planiranje (Raumordnung) in na urbanistično planiranje (Bauleitplanung). Prostorsko planiranje ureja Zvezni zakon o urejanju prostora (Raumordnungsgesetz - ROG), ki opredeljuje predvsem glavne cilje in naloge prostorskega načrtovanja in urejanja ter postavlja razmejitve med zveznimi pristojnostmi in pristojnostmi dežel ter občin. Država določa le okvire prostorskega planiranja deželam in občinam. Prostorsko planiranje je v pristojnosti 16 dežel (Landes und Regionalplanung) in občin (Bauleitplanung). Tega ureja Zakon o gradnji objektov (Baugesetzbuch – BauGB). BauGB ureja pristojnosti in naloge občin pri urejanju prostora, vsebino občinskega prostorskega planiranja, vrsto planov, postopke sprejemanja ipd. Nekatere dežele imajo še vmesno raven – regije, za katere sprejmejo regionalne prostorske načrte. Na zvezni ravni posamezne projekte državnega pomena ureja podzakonski akt Zakona o urejanju prostora (ROG), Uredba o urejanju prostora (RoV), ki določa projekte na 19 področjih uporabe, za katere se mora izvesti postopek zveznega načrtovanja (ROV), ter podzakonski akt Zakona o graditvi objektov (BauGB), Uredba o rabi zemljišč (Baunutzungsverordnung), ki določa namensko vrste namenske rabe ter splošne pogoje za načrtovanje prostora na zvezni ravni (gradbene parcele, izkoriščenost, višina in etažnost, parkirni normativi).

Pristojnost lokalne samouprave pri prostorskem planiranju je omejena z zakonskimi omejitvami. Lokalna samouprava je omejena s cilji in izhodišči širšega prostorskega urejanja (Landes und Regional planen), z varstvom okolja in drugimi z zakonom urejenimi sektorskimi posegi v okolje. Fachplanung ima prednost pred občinskim planiranjem, če je širšega pomena, ki presega občinski teritorij, in če so v postopku sprejemanja sektorskega plana lahko sodelovale občine s svojimi pripombami. Izjema pa obstaja, če so nosilci sektorskega planiranja sodelovali pri nastajanju občinskega prostorskega reda – Flächennutzungsplan – in pri tem takrat niso nasprotovali predlaganemu prostorskemu redu, če seveda niso nastale potrebe šele pozneje zaradi spremenjenih dejanskih ali pravnih razmer. Vsi ti plani pa ne smejo biti toliko natančni oziroma ne smejo tako določno urediti prostora, da bi s tem dejansko izničili možnost samoupravnega urejanja občinskega prostora, saj po mnenju pravne teorije spada možnost samostojnega prostorskega razvoja občine med temelje lokalne samouprave. Dodatno pa lokalno samoupravo krepi t. i. »Gegenstromprinzip« oziroma načelo nasprotnega toka, kar pomeni, da morajo lokalni prostorski akti slediti ciljem in določbam regionalnih in deželnih prostorskih aktov, morajo pa na drugi strani oblikovalci deželnih in regionalnih planov pri načrtovanju upoštevati potrebe, možnosti, zahteve in cilje lokalnih skupnosti. Nemška ureditev pozna dva tipa občinskih prostorskih aktov, in sicer: Flächennutzungsplan – Občinski načrt namenske rabe zemljišč (po BauGB – pripravljalni načrt coniranja) ter Bebauungsplan – zazidalni načrt (po BauGB – zavezujoči prostorski akt). Občinski načrt namenske rabe zemljišč zajema celovito strategijo prostorskega razvoja posamezne lokalne skupnosti. Določa cilje in ukrepe rabe prostora in njegovo namembnost, ki so predstavljeni grafično in tekstualno. Pri tem pa se ureditev in kartografija ne ukvarjata z dejansko parcelacijo prostora. Izkušnje v Nemčiji kažejo, da občina sprejema načrt namenske rabe zemljišč za zelo dolga obdobja in da postavljen načrt namenske rabe zemljišč le težko spremeni. Zazidalni načrt občine pa ureja posamezne dele občine ali celo eno samo parcelno zemljišče. Načrt pravno zavezujoče določa rabo posamezne parcele na ureditvenem območju. Zazidalni načrt mora biti v skladu z občinskim načrtom namenske rabe zemljišč oziroma predstavlja nadaljevanje in konkretizacijo občinskega načrta namenske rabe zemljišč. Zazidalni načrt pa je hkrati tudi osnovni pogoj za pridobitev dovoljenj za konkretno rabo (gradbeno dovoljenje) prostora. Namen postopka sprejemanja prostorskih aktov je v tem, da se v posameznih pravno urejenih fazah zagotovi čim kakovostnejša in obsežnejša razprava o prostorskem razvoju posamezne lokalne skupnosti. Tako pridobi občinski svet potrebne podatke, ki jih skupaj z drugimi omejitvami (deželni red, sektorski plani, cilji zakona) upošteva pri tehtanju med posameznimi rešitvami in alternativami. Sprejemanje obeh prostorskih aktov poteka v več fazah. V prvi fazi občina sprejme odločitev o sprejemu plana in to odločitev objavi. V nadaljevanju povabi k sodelovanju pri pripravi plana sosednje občine in nosilce javnega interesa, ki imajo svoje pristojnosti na območju občine. Med nosilce javnega interesa spadajo: državni organi, deželni organi, izvajalci javnih služb. Občina jih pozove, da podajo svoje mnenje o predlaganem prostorskem planu, nosilci javnega interesa pa morajo podati svoje mnenje v roku enega meseca, ta rok pa občina lahko podaljša. Če nosilci javnega interesa zamudijo ta postavljeni rok, so njihove pripombe prekludirane (se ne upoštevajo), razen, če so občini bile znane oziroma bi ji morale biti znane ali če so za pravilno tehtanje pripomb velikega pomena. Cilj sodelovanja nosilcev javnega interesa je, da lokalna samouprava pridobi informacije o potrebah posameznih področij javnega pomena. Skupaj s podatki oziroma pripombami, ki jih občina pridobi od svojih občanov, dobimo skupek informacij, ki pomenijo skupek interesov, potreb občanov in organizacij, ki jih mora občina upoštevati in med njimi tehtati, ko odloča o končni podobi prostorskega plana. Svoje mnenje o predlagani prostorski ureditvi lahko poda tudi javnost. Občina lahko omeji krog fizičnih in pravnih oseb, ki lahko sodelujejo. Obveza občine, ki se nanaša na sodelovanje javnosti, je razdeljena na dve podfazi, in sicer: zgodnja faza in faza razgrnitve načrta. V zgodnji fazi mora občina obvestiti svoje občane o začetku postopka priprave prostorskega plana in o splošnih ciljih in namenu ureditve ter o posledicah ureditve in morebitnih alternativah. Pomembno je, da prostorski akt še ne sme biti popolnoma izdelan oziroma dorečen, saj bi s tem bilo dejansko onemogočeno učinkovito sodelovanje javnosti pri postopku in bi šlo samo za formalizem. V fazi razgrnitve načrta ima vsak občan možnost podati svoje mnenje in pripombe na predlog ureditve, ki mora biti tudi ustrezno obrazložena in pojasnjena. Občina mora na vsako tako mnenje in pripombo argumentirano odgovoriti. Če vsaj 50 ljudi poda enakovrstno pripombo, ki pri končni ureditvi ni upoštevana, mora občina za veljavnost prostorskega plana ta plan poslati še v potrditev nadrejenemu upravnemu organu.

Prostorski plan sprejme občinski svet. K sprejetemu prostorskemu planu mora občina pridobiti soglasje višjega upravnega organa, kadar je to potrebno. Potrditev je vedno potrebna pri sprejemu prostorskega reda, pri zazidalnem načrtu pa samo takrat, kadar ta ni bil sprejet na podlagi prostorskega reda. Pri potrditvi gre za nadzor pravne pravilnosti ureditve (postopek, vsebinske omejitve), ne pa za smiselnost oziroma dejansko kakovost ureditve, saj je ta v izključni pristojnosti lokalne samouprave. Če upravni organ v roku 3 mesecev ne poda soglasja, nastopi fikcija, da je prostorski plan potrdil. Zazidalni načrt (BEBAUUNSPLAN)

Zazidalni načrt sprejemajo lokalne oblasti na podlagi višje hierarhičnih planov namenske rabe (Flächennutzungsplänen) za nadzor na urbanističnim razvojem mesta / naselja ter redom v občini. Na tak način se ščiti enoten izgled naselja, ter preprečuje divje oblikovalske želje posameznih investorjev. Pri tem ne gre samo za vprašanje izgleda, ampak tudi za zaščito interesov posameznika. Tako lahko na primer večnadstropna stavba osenči zemljišča okoliških enodružinskih stavb. Kako detajlno predpisani so, je odvisno od posamezne dežele (Nemčija) in občin. Nekatere gredo tako daleč, da v zazidalnih načrtih predpisujejo celo barve strešne kritine in fasade. Vpogled v zazidalni načrt

Zainteresirani kupec zemljišča si lahko določila za dotično zemljišče ogleda v zazidalnem načrtu, na občini ali na spletnem omrežju. Zazidalni načrt je sestavljen iz opisnega tekstualnega dela in na eni ali več grafičnih podlagah, na katerih so prikazana določila. Primer (izsek) iz zazidalnega načrta za mesto Buxtehude z grafičnimi razlagami.

Vir: Mestna občina Buxtehude

Kaj vse se nahaja (piše, narisano) v zazidalnem načrtu

Kaj vse obsega zazidalni načrt je predpisano v 9. členu Gradbenega zakona (Baugesetzbuch (§ 9 BauGB). Za branje zazidalnega načrta je potrebno znanje vsaj dve pravilnikov (predpisov):

- Pravilni o grafični podobi načrta (Planzeichenverordnung (PlanZV), kjer so opisane barve, linije in znaki, ki se uporabljajo;
- Pravilnik o rabi zemljišč (Baunutzungsverordnung (BauNVO)), kjer je predpisana dovoljena namenska raba, ter interpretacija določil za tipologijo (npr. samostojna, dvojčka, vrstna, karejska pozidava) in odmike. Gradbena linija, gradbena meja in Baufenster – gradbeni okvir

Določajo, v kakšnem območju in v kakšni smeri se lahko gradi. Baufenster je volumen (določen z gradbeno linijo in mejo ter višino), prikazan na gradbeni parceli, znotraj katere se lahko umesti objekt, ter ga ne sme presegati. Pozidava se mora držati regulacijskih črt in višine, ter ne sme odstopati od njih.

Stanovanjska območja brez zazidalnega načrta

V številnih občinah je sprejeti zazidalni načrt samo za območja z novo pozidavo. Vendar se lahko gradi tudi znotraj obstoječih stanovanjskih naselij, na primer na praznih parcelah znotraj pozidanega. Takšne primere ureja 34. člena Gradbenega zakona (BauGB), ki določa, da se novogradnje po obliki, namenski rabi in tipologiji vključi v obstoječo pozidavo. O izpolnitvi teh pogoje odloča organ za gradbene zadeve.

Varno načrtovanje s predodločbo

Investitor ima možnost v obliki formalne predodločbe preveriti, če je njegova investicijska namera na določenem zemljišču dopustna. Predodločba je možna in tudi priporočljiva pred nakupom določenega zemljišča. Predložiti je potrebno dokumente, kot so podatki od objektu, idejna zasnova ali izračuni.

Avstrija

AVSTRIJA – DEŽELA ŠTAJERSKA

- Štajerski zakon o urejanju prostora (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 – StROG) Gesetz vom 23. März 2010, Fassung vom 16.09.2016;

- Štajerski Zakon o graditvi objektov (Steiermärkisches Baugesetz – BauG) Gesetz vom 4. April 1995, Fassung vom 16.09.2016.

Avstrija je zvezna dežela, ki je sestavljena iz devetih dežel. Dežele imajo relativno veliko avtonomijo, saj zvezna ustava določa, da zvezna oblast ureja samo tista področja, ki jih ustava izrecno določa kot pristojnost zveze. Vsa druga področja urejajo dežele same. Ker zvezna ustava ne navaja prostorskega planiranja kot del zvezne pristojnosti, spada celotno prostorsko planiranje v izključno pristojnost posamezne dežele, razen če gre za sektorske pristojnosti, kot so npr. prometne povezave, vodno pravo, urejanje gozdov ipd. Država v sistem prostorskega planiranja, ki je v pristojnosti dežel, posega le prek t. i. sektorskega planiranja. Vsaka dežela ima izvirno pristojnost za nomiranje pravil urejanja prostora na svojem ozemlju. Posledica te pristojnosti je kopica različnih ureditev in različnih sistemov. Prav tako ni mogoče govoriti o enotnem sistemu na občinski ravni, saj različni deželni modeli pomenijo tudi različnost pri pristojnostih in oblikah prostorskega urejanja na ravni občine. V državni pristojnosti so na primer sektorski predpisi s področja voda, transporta (gradnja železnic, državnih cest, letališča, prehodi), gozdovi oziroma gozdarstvo, objekti za ravnanje z odpadki, rudarstvo, vojaški objekti, visoko napetostni daljnovodi, zakonodaja o varstvu zraka itd. Na državni (zvezni) ravni je na področju prostorskega načrtovanja pomembna tudi Avstrijska konferenca za prostorsko načrtovanje (ÖROK), katere dokumenti sicer niso pravno zavezujoči, vendar pa so v praksi (zaradi avtoritete argumentov) vendarle pomembni. Ob področju prostorskega načrtovanja, so v pristojnosti posameznih dežel tudi nekatera (za prostorsko umeščanje) pomembna sektorska področja; na primer oskrba z energijo, varstvo narave (in v tem okviru določanje zavarovanih območij narave), ohranjanje podeželja, deželne ceste, varstvo zraka itd., za katera dežele sprejmejo sektorske (razvojne) programe, pri čemer se znotraj dežele za posamezne deželne regije sprejmejo regionalni programi. To načrtovanje dežel poteka skladno s področno zakonodajo in praviloma ni neposredno pravno zavezujoče, vendar pa ga morajo občine in same zvezne dežele pri prostorskem načrtovanju ustrezno upoštevati (več v nadaljevanju). Sicer je samo prostorsko načrtovanje ustavna pravica občin (Gemeinde) in okrog 2.350 lokalnih skupnosti prostorsko načrtuje na lokalnem nivoju, pri čemer pristojnosti posamezne lokalne skupnosti za prostorsko načrtovanje niso odvisne od velikosti lokalne skupnosti. Glede na ustavno razmejitev pristojnosti je v nadaljevanju podrobneje predstavljena ureditev prostorskega načrtovanja v eni deželi, in sicer na avstrijskem Štajerskem (Steiermark). Štajerski zakon o prostorskem načrtovanju (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 - StROG) ureja cilje in načela prostorskega načrtovanja. StROG ureja »nad-lokalno (nad-občinsko)« in lokalno (prostorsko) načrtovanje.

Nad-občinsko urejanja prostora

Med naloge nad-občinskega urejanja prostora med drugim umešča tudi sprejem t.i. razvojnih programov (Entwicklungsprogramme). Zakon ureja razvojne programe različnih ravni oziroma vsebin in tako pozna:

- Razvojni program za celotno deželo (deželni razvojni program - Landesentwicklungsprogramm),
- Sektorske (področne) razvojne programe (Sachprogramme) in
- Programe za dele dežele (regionalne razvojne programe - Regionale Entwicklungsprogramme- REPRO) in po potrebi delne regionalne razvojne programe, ki obsegajo (zgolj) enega ali več sektorjev.

Na deželni ravni je Štajerska, upoštevajoč StROG, sprejela Landesentwicklungsprogramm Verordnung und Erläuterung, ki Štajersko deli na sedem regij, za katere je treba pripraviti regionalne razvojne programe. StROG zahteva, da mora biti v regionalnih razvojnih programih predstavljen načrtovani prostorsko-funkcionalni razvoj regije, zlasti pa morajo taki programi vsebovati prostorsko-funkcionalne razvojne cilje in ukrepe za uresničitev razvojnih ciljev (na primer največje velikosti zemljišč za izračun potrebe po zazidljivih zemljiščih v naseljih, prednostna območja za rabo zazidljivih zemljišč regionalnega pomena (npr. za industrijo in obrt) in za rabe nezazidljivih zemljišč regionalnega pomena (npr. za kmetijstvo, ekologijo, izkopavanje surovin, zaščito razvoja naselij), opredelitev površin za postavitev regionalne infrastrukture (npr. koridorji za postavitev prometne infrastrukture, objekti za preskrbo in odstranjevanje). Reguliran je postopek sprejema deželnega, regionalnega ali sektorskega) razvojnega programa. StROG

določa, da se osnutek uredbe razgrne vsaj za 8 tednov, hkrati se razgrne tudi okoljsko poročilo oziroma obrazložitev, zakaj presoja vplivov na okolje ni potrebna; osnutek se zakonsko naštetim subjektom pošlje neposredno, pri čemer se, če je le mogoče pošlje, tudi drugim nosilcem načrtovanja in podjetjem posebnega pomena. Po odobritvi razvojnega programa z odločbo (je treba tiste, ki so v svojih stališčih ugovarjali osnutku, pisno obvestiti o tem, ali so bili njihovi ugovori upoštevani ali ne. Za svetovanje deželni vladi se je v zvezi z vprašanji regionalnega urejanja prostora in kot nadzorni organ za področje lokalnega urejanja prostora pri Uradu deželne vlade ustanovil Svet za urejanje prostora (Raumordnungsbeirat), ki daje mnenja oziroma stališča k razvojnim programom, lokalnim razvojnim konceptom in drugim prostorskim dokumentom in tematikam s pomenom za prostor.

Lokalno prostorsko načrtovanje

Devet različnih deželnih zakonov o prostorskem načrtovanju (Raumordnungsgesetz) vsebuje različne zahteve glede vsebine, postopka sprejema in predstavitve (objave) lokalnih prostorskih aktov. Na ravni lokalne skupnosti so sicer praviloma poznani trije instrumenti (prostorskega) načrtovanja, ki jih pozna tudi StROG:

- Razvojni koncept občine (örtliches Entwicklungskonzept),
- Načrt namenske namembnosti rabe zemljišč (Flächenwidmungsplan) in
- Zazidalni načrt (Bebauungsplan).

Razvojni koncept občine (örtliches Entwicklungskonzept)

Vsaka občina je dolžna s predpisom sprejeti razvojni koncept občine oziroma lokalni razvojni koncept; za povezane občine male regije pa zakon spodbuja sprejem skupnega lokalnega razvojnega koncepta. V lokalnem razvojnem konceptu (LRK) se določi dolgoročne in usklajene razvojne cilje, ki so podlaga za nadaljnje načrtovanje. Vsebina lokalnega razvojnega koncepta je okvirno določena že na zakonski ravni. Določa prostorske smernice za zazidljiva zemljišča in posebno rabo t.i. prostih območij. Izrecno je določeno, da mora lokalni koncept pri tem upoštevati in poudariti zvezne in deželne pravno zavezujoče načrte in projekte. V LRK se ocenijo tudi potrebe po zazidljivih zemljiščih. Postopek sprejema LRK predvideva razgrnitev osnutka z obrazložitvenim poročilom. Po sprejetju sklepa je treba tiste, ki so vložili ugovore, pisno obvestiti o tem, ali so bili njihovi ugovori upoštevani; če ugovori niso bili upoštevani, je odločitev treba obrazložiti. LRK se sprejme s sklepom, ki ga mora potrditi še deželna vlada. Deželna vlada potrjuje LRK zavrne, če je ta v nasprotju z določbami deželne zakonodaje, zlasti določbami STROG in njegovimi načeli urejanja prostora ali če je LRK v nasprotju z razvojnim programom (deželnim, regionalnim sektorskim).

Načrt namembnosti zemljišč (Flächenwidmungsplan).

Vsaka občina mora za celotno svoje območje sprejeti načrt namembnosti zemljišč, ki je sestavljen iz besedila in več načrtov. Zakon ureja običajen in poenostavljen postopek sprejema načrta namembnosti zemljišč.

Načrt namembnosti zemljišč za celotno območje občine določa namembnost vseh površin. V njem se določijo naslednje osnovne namembnosti:

- zazidljiva območja,
- prometne površine in
- proste površine.

V načrtu namembnosti občina določi območja zazidljivih zemljišč in posebne rabe »prostih zemljišč«, za katere je treba sprejeti zazidalne načrte (določi območja zazidalnih načrtov), pri čemer je po zakonu zazidalni načrt obvezen za površine nakupovalnih središč, zavarovane krajine in površine, kjer je zahtevana delitev zemljišč. Pri tem zakon določanje zazidljivih zemljišč za stanovanjsko gradnjo omejuje oziroma povezuje s pričakovanimi potrebami po razvoju naselij.

V načrtu namembnosti se (med drugim) označijo pravno zavezujoči nad-občinski načrti oziroma projekti (ceste, železnice, urejanje voda, objekti za ravnanje z odpadki itd.), površine in objekti, katerih raba je na

podlagi zveznih ali deželnih zakonov omejena, območja nevarnosti, pridržana in opozorilna območja v skladu z načrti območij nevarnosti na podlagi gozdarske zakonodaje, površine, ki jih ogrožajo poplave, visok nivo podtalnice, hudourniški nanosi, padanje kamenja, zemeljski ali snežni plazovi, mirna območja v urbanih aglomeracijah in na podeželju iz razvojnega programa o okoljskem hrupu, površine, ki so na podlagi zvezne zakonodaje opredeljene kot območja starih okoljskih bremen in območja obvezne priključitve na daljinski toplovod.

StROG posebej ureja tudi vprašanje, katere površine sploh so primerne za pozidavo (za zazidljiva območja) in določa, da površine niso primerne za pozidavo, če:

- temu nasprotujejo naravni pogoji (sestava tal, nivo podtalnice, nevarnost poplav, podnebje, padanje kamenja, zemeljski plazovi in podobno) ali
- je zaradi imisij (hrup, onesnaževala zraka, zemeljski sunki, obremenitve z vonjem in podobnega) pričakovati nevarnost za zdravje ali nevzdržne obremenitve in tega pogoja za zazidljivost ni mogoče izpolniti z ukrepi za komunalno ureditev ali
- morajo ostati nezazidane, da se ohrani podoba kraja in pokrajine.

Poleg tega StROG ureja vrste zazidljivih zemljišč, in pri tem loči:

- povsem zazidljiva zemljišča,
- komunalno neopremljena zazidljiva zemljišča ter
- zazidljiva zemljišča, potrebna sanacije.

Iz StROG izhaja tudi več območij v »odprtem prostoru« (Freiland). Ta območja niso nujno nezazidljiva, ampak gre za to, da niso namenjena naseljem oziroma širitvi naselij. Če na teh območjih ni izrecno dopustna gradnja (če ne gre za posebna območja rabe), razen gradnja, povezana s kmetijsko ali gozdarsko rabo, služijo ta zemljišča za kmetijsko ali gozdarsko rabo ali predstavljajo puščo (Ödland). Te površine se lahko določijo kot »proste« zaradi javnega interesa (predvsem za namene varovanja narave ali podobe kraja ali pokrajine ali zaradi naravnih pogojev, kot so nivo podtalnice, sestava tal, nevarnost zemeljskih plazov, poplav, zamuljenja, padanje kamenja in zemeljski zdrs ter imisij itd.). Na prostih območjih pa je mogoče določiti tudi posebna območja rabe; v okviru teh je mogoče opredeliti območja za obrate za obdelavo odpadkov in skladišča za odpadke, smetiščne jame, stavbe za proizvodnjo in oskrbo z energijo, območja protipoplavne zaščite in zaščite pred plazovi, oskrbe z vodo in odvajanja odpadne vode ter čistilnih naprav ali območja večjih živinorejskih gospodarstev. Po potrebi pa je na prostih območjih mogoče tudi (popolnoma) prepovedati gradnjo objektov. Po izrecni zakonski določbi je mogoče za različne ravni istega območja načrtovanja, ki ležijo ena nad drugo, določiti različne namembnosti in zazidljiva zemljišča, če je smiselno, pa se lahko tudi za isto površino določijo različne namembnosti in zazidljiva zemljišča, ki si sledijo v časovnem zaporedju.

StROG ureja tudi ukrepe aktivne zemljišče politike, in sicer:

- dogovor z lastniki zemljišč o zasebno izvedenih ukrepih,
- določitev roka za pozidavo nezazidanih zazidljivih zemljišč, ki jim lahko sledi sprememba v nezazidljiva območja (brez odškodnine) ter
- možnost določitve t. i. pridržanih površine (Vorbehaltsflächen) za objekte oziroma okoliška območja objektov v javnem interesu.

Zazidalni načrt (Bebauungsplanung)

Zazidalni načrt (ZN) se sprejme za dele (območja) občin, za katere tako izhaja iz načrta namembnosti zemljišč.

Zakon ureja minimalno vsebino in dodatno vsebino zazidalnega načrta (posebej so določeni ukrepi na stavbah, prometnih površinah in površinah obratov in zemljišč ter ukrepi za zaščito pred naravnimi nevarnostmi).

Za določene vrste posegov oziroma območja je zazidalni načrt obvezen oziroma ga je občina dolžna sprejeti. Sprejem zazidalnega načrta pa je obvezen po spremembi načrta namembnosti zemljišč, da se

prepreči ali odpravi ugovore o neskladnosti z nadrejenim načrtovanjem občine. StROG ureja dolžnost občine, da kolikor je predvideno v načrtu namembnosti, najkasneje na zahtevo sprejme zazidalni načrt (v zakonsko določenem roku); določeno pa je tudi, da na območjih, kjer je predviden zazidalni načrt, pred njegovim sprejemom gradbenega dovoljenja ni dopustno izdati. V zvezi s postopkom sprejemanja ZN velja poudariti, da StROG posebej ureja obveščanje in sodelovanje lastnikov zemljišč na območjih urejanja.

Finska

Na Finskem ureja prostorsko načrtovanje oz. planiranje Zakon o rabi zemljišč za gradnjo objektov in o gradnji (Maankäyttö- ja rakennuslaki - Land Use and Building Act, 132/1999). Gre za enega najsodobnejših »prostorskih« zakonov na območju EU, ki v celoti izhaja iz načela trajnostnega razvoja. Navedeni zakon ureja planiranje in načrtovanje gradnje objektov na različnih zemljiščih, ureja pa tudi gradnjo objektov ter nekatera druga vprašanja, povezana z gradnjo (na primer razlastitev).

Prostorsko načrtovanje na lokalni ravni

Lokalne skupnosti odločajo o rabi zemljišč za gradnjo s sprejemanjem dveh vrst planskih aktov, in sicer glavnega prostorskega plana občine (Local Master Plan) in podrobnejšega prostorskega načrta občine (Local Detailed Plan). Z glavnim prostorskim planom občine se opredelijo temeljne usmeritve prostorskega razvoja občine ter določijo območja, za katera se bo izdelal podrobnejši načrt občine. S podrobnejšim načrtom, ki je podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja, občina določi pogoje za gradnjo različnih vrst objektov.

Postopek sprejemanja obeh vrst planskih aktov poteka tako, da občina najprej objavi svojo namero, da bo začela postopek sprejemanja planskega akta. Objava je pomembna zlasti zato, da lahko zainteresirane pravne ali fizične osebe podajo svoje interese in zaradi zagotovitve ustreznega sodelovanja javnosti. Pomembna faza pri postopku sprejemanja je uskladitev prostorskega akta občine z navodili oziroma izhodišči državnih organov. Ko je prostorski akt dokončno usklajen, ga občinski svet sprejme in objavi v ustreznem glasilu.

Pomemben del postopka sprejemanja prostorskih aktov je celovita presoja vplivov teh aktov na okolje. Na Finskem to ureja poseben Zakon o presoji vplivov na okolje (Act on Environmental Impact Assessment Procedure) iz let 1994 in 1999 ter uredbi o rabi zemljišč za gradnjo in o gradnji objektov iz leta 1999 (Land Use and Building Decree), ki urejata presojo prostorskih (in drugih) planov in presojo projektov za konkretne posege v okolje (vključno z gradnjo objektov).
PRAVNI SISTEM EU
Prostorsko načrtovanje, prostorski ukrepi in zemljiška politika v širšem pomenu niso neposreden predmet urejanja na EU ravni, ampak se nanj le posredno nanašajo nekatere uredbe ali direktive.

6. Presoja posledic

6.1 Presoja administrativnih posledic

a) Predpis ima učinek na uresničevanje pravic posameznika.

- Predpis ima pozitiven učinek na upoštevanje dolžnosti informiranja posameznika o obdelavi podatkov.

Vpliva na možnost nadaljnje uporabe obstoječih prostorskih planov, ki so podlaga za izdajo gradbenih dovoljenj. Navedeno pomeni, da vpliva na možnost pridobitve gradbenih dovoljenj.

6.2 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki

a) Predpis ima učinek na količino emisij onesnaževal zunanjega zraka ali na kakovost zunanjega zraka.

- **Predpis ima pozitiven učinek na cilj zmanjšanja emisij onesnaževal zunanjega zraka in na zagotavljanje predpisane kakovosti zraka.**

Predlog zakona ima pozitivne posledice za okolje ter zmanjšanje emisij onesnaževal zraka, ker v primeru, da zakon ne bi bil sprejet in uveljavljen pred 30. oktobrom 2026, od 31. oktobra 2026 na območju 17 občin, ki nimajo sprejetih občinskih prostorskih načrtov, ne bo mogoče izdajati nobenih gradbenih dovoljenj, tudi ne za gradnjo objektov za potrebe varstva okolja (npr. čistilne naprave in druga okoljska infrastruktura, varstvo kulturne dediščine, ohranjanja narave ipd.).

b) Predpis ima učinek na cilj doseganja podnebne nevtralnosti oziroma zmanjševanja emisij toplogrednih plinov.

- **Predpis ima pozitiven učinek na zmanjševanje emisij toplogrednih plinov.**

Predlog zakona ima pozitivne posledice za okolje ter doseganje podnebne nevtralnosti, ker v primeru, da zakon ne bi bil sprejet in uveljavljen pred 30. oktobrom 2026, od 31. oktobra 2026 na območju 17 občin, ki nimajo sprejetih občinskih prostorskih načrtov, ne bo mogoče izdajati nobenih gradbenih dovoljenj, tudi ne za gradnjo objektov za potrebe varstva okolja (npr. čistilne naprave in druga okoljska infrastruktura, varstvo kulturne dediščine, ohranjanja narave ipd.).

- **Predpis ima pozitiven učinek na odvzemanje emisij toplogrednih plinov iz ozračja.**

Predlog zakona ima pozitivne posledice za okolje ter odvzemanje emisij toplogrednih plinov iz ozračja, ker v primeru, da zakon ne bi bil sprejet in uveljavljen pred 30. oktobrom 2026, od 31. oktobra 2026 na območju 17 občin, ki nimajo sprejetih občinskih prostorskih načrtov, ne bo mogoče izdajati nobenih gradbenih dovoljenj, tudi ne za gradnjo objektov za potrebe varstva okolja (npr. čistilne naprave in druga okoljska infrastruktura, varstvo kulturne dediščine, ohranjanja narave ipd.).

c) Predpis ima učinek na preprečevanje ali zmanjševanje tveganj za okolje.

- **Predpis ima pozitiven učinek na preprečevanje ali zmanjševanje tveganj za okolje.**

Predlog zakona ima posledice za okolje, ker v primeru, da zakon ne bi bil sprejet in uveljavljen pred 30. oktobrom 2026, od 31. oktobra 2026 na območju 17 občin, ki nimajo sprejetih občinskih prostorskih načrtov, ne bo mogoče izdajati nobenih gradbenih dovoljenj, tudi ne za gradnjo objektov za potrebe varstva okolja (npr. čistilne naprave in druga okoljska infrastruktura, varstvo kulturne dediščine, ohranjanja narave ipd.).

č) Predpis ima učinek na racionalno in učinkovito rabo prostora.

- **Predpis ima pozitiven učinek na površine pozidanih zemljišč.**

Predlog zakona ima posledice za racionalno in učinkovito rabo prostora, ker v primeru, da zakon ne bi bil sprejet in uveljavljen pred 30. oktobrom 2026, od 31. oktobra 2026 na območju 17 občin, ki nimajo sprejetih občinskih prostorskih načrtov, ne bo mogoče izdajati nobenih gradbenih dovoljenj v prostoru.

d) Predpis ima učinek na odpornost prostora proti podnebnim spremembam in na prilagajanje nanje.

- **Predpis ima pozitiven učinek na zeleno infrastrukturo.**

Predlog zakona ima posledice za okolje ter prilagajanje na podnebne spremembe, ker v primeru, da zakon ne bi bil sprejet in uveljavljen pred 30. oktobrom 2026, od 31. oktobra 2026 na območju 17 občin, ki nimajo sprejetih občinskih prostorskih načrtov, ne bo mogoče izdajati nobenih gradbenih dovoljenj, tudi ne za gradnjo objektov za potrebe varstva okolja ter odpornost prostora proti podnebnim spremembam (npr. čistilne naprave in druga okoljska infrastruktura, varstvo kulturne dediščine, ohranjanja narave ipd.).

- **Predpis ima pozitiven učinek na prilagajanje na podnebne spremembe z ukrepi v mestih, kot so blaženje učinkov toplotnih otokov, ohranjanje vetrovnih koridorjev, ozelenjevanje itd.**

Predlog zakona ima posledice za okolje ter prilagajanje na podnebne spremembe, ker v primeru, da zakon ne bi bil sprejet in uveljavljen pred 30. oktobrom 2026, od 31. oktobra 2026 na območju 17 občin, ki nimajo sprejetih občinskih prostorskih načrtov, ne bo mogoče izdajati nobenih gradbenih dovoljenj, tudi ne za gradnjo objektov za potrebe varstva okolja ter odpornost prostora proti podnebnim spremembam (npr. čistilne naprave in druga okoljska infrastruktura), varstva kulturne dediščine, ohranjanja narave ipd.).

e) Predpis ima učinek na prostorsko upravljanje.

- **Predpis ima pozitiven učinek na prostorsko upravljanje.**

Predlog zakona ima pozitiven vpliv za prostorsko upravljanje, ker v primeru, da zakon ne bi bil sprejet in uveljavljen pred 30. oktobrom 2026, od 31. oktobra 2026 na območju 17 občin, ki nimajo sprejetih občinskih prostorskih načrtov, ne bo mogoče izdajati nobenih gradbenih dovoljenj, tudi ne za gradnjo objektov za potrebe varstva okolja ter odpornost prostora proti podnebnim spremembam (npr. čistilne naprave in druga okoljska infrastruktura, varstvo kulturne dediščine, ohranjanja narave ipd.).

f) Predpis ima učinek na kulturno dediščino.

- **Predpis ima pozitiven učinek na dostopnost, raznoliko in ponovno rabo, prepoznavnost, upravljanje in razvoj kulturne dediščine.**

Predlog zakona ima pozitiven vpliv na varstvo in razvoj kulturne dediščine, ker v primeru, da zakon ne bi bil sprejet in uveljavljen pred 30. oktobrom 2026, od 31. oktobra 2026 na območju 17 občin, ki nimajo sprejetih občinskih prostorskih načrtov, ne bo mogoče izdajati nobenih gradbenih dovoljenj, tudi ne za gradnjo objektov za potrebe varstva okolja ter odpornost prostora proti podnebnim spremembam (npr. čistilne naprave in druga okoljska infrastruktura, varstvo kulturne dediščine, ohranjanja narave ipd.).

- **Predpis ima pozitiven učinek na varstvo in ohranjanje kulturne dediščine.**

Predlog zakona ima pozitiven vpliv na varstvo kulturne dediščine, ker v primeru, da zakon ne bi bil sprejet in uveljavljen pred 30. oktobrom 2026, od 31. oktobra 2026 na območju 17 občin, ki nimajo sprejetih občinskih prostorskih načrtov, ne bo mogoče izdajati nobenih gradbenih dovoljenj, tudi ne za gradnjo objektov za potrebe varstva okolja ter odpornost prostora proti podnebnim spremembam (npr. čistilne naprave in druga okoljska infrastruktura, varstvo kulturne dediščine, ohranjanja narave ipd.).

g) Predpis ima učinek na spodbujanje rabe obnovljivih virov energije.

- **Predpis ima pozitiven učinek na spodbujanje rabe obnovljivih virov energije.**

Predlog zakona ima pozitiven vpliv na učinkovito rabo energije, ker v primeru, da zakon ne bi bil sprejet in uveljavljen pred 30. oktobrom 2026, od 31. oktobra 2026 na območju 17 občin, ki nimajo

sprejetih občinskih prostorskih načrtov, ne bo mogoče izdajati nobenih gradbenih dovoljenj, tudi ne za gradnjo objektov za potrebe varstva okolja ter odpornost prostora proti podnebnim spremembam (npr. čistilne naprave in druga okoljska infrastruktura, varstvo kulturne dediščine, ohranjanja narave ipd.).

h) Predpis ima učinek na učinkovito rabo energije.

- **Predpis ima pozitiven učinek na zmanjšanje rabe energije.**

Predlog zakona ima pozitiven vpliv na učinkovito rabo energije, ker v primeru, da zakon ne bi bil sprejet in uveljavljen pred 30. oktobrom 2026, od 31. oktobra 2026 na območju 17 občin, ki nimajo sprejetih občinskih prostorskih načrtov, ne bo mogoče izdajati nobenih gradbenih dovoljenj, tudi ne za gradnjo objektov za potrebe varstva okolja ter odpornost prostora proti podnebnim spremembam (npr. čistilne naprave in druga okoljska infrastruktura, varstvo kulturne dediščine, ohranjanja narave ipd.).

6.3 Presoja posledic za gospodarstvo

a) Predpis ima še druge učinke na gospodarstvo, ki niso zajeti v odgovorih na predhodna vprašanja.

- **Predpis ima pozitiven učinek na področje gospodarstva, ki morda ni zajet v odgovorih na predhodna vprašanja.**

Predlog zakona ima posledice za gospodarstvo, ker v primeru, da zakon ne bi bil sprejet in uveljavljen pred 30. oktobrom 2026, od 31. oktobra 2026 na območju 17 občin, ki nimajo sprejetih občinskih prostorskih načrtov, ne bo mogoče izdajati nobenih gradbenih dovoljenj, tudi ne za gradnjo objektov za potrebe gospodarstva.

6.4 Presoja posledic za socialno področje

a) Predpis ima še druge učinke na socialnem področju, ki ni zajet v odgovorih na predhodna vprašanja.

- **Predpis ima pozitiven učinek na socialno področje, ki morda ni zajet v odgovorih na predhodna vprašanja.**

Predlog zakona ima posledice za socialno področje, ker v primeru, da zakon ne bi bil sprejet in uveljavljen pred 30. oktobrom 2026, od 31. oktobra 2026 na območju 17 občin, ki nimajo sprejetih občinskih prostorskih načrtov, ne bo mogoče izdajati nobenih gradbenih dovoljenj, tudi ne za gradnjo objektov za gradnjo stanovanj, za potrebe zdravstva, vzgoje in izobraževanja, socialnega varstva, ipd.

6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja

Predpis nima posledic na tem področju.

6.6 Presoja posledic za druga področja

Predpis nima posledic na tem področju.

6.7 Izvajanje sprejetega predpisa

Spremljanje, ali podaljšanje roka doseže svoj namen: omogoči čas za pripravo OPN ter v vmesnem času omogoči izdajo gradbenih dovoljenj.

7. Prikaz sodelovanja javnosti

Gradivo je bilo predmet sodelovanja z javnostjo.

Datum objave na portalu eDemokracija:
30. 6. 2026

Na gradivo so bila podana mnenja, predlogi in pripombe.

V razpravo vključeni subjekti:

Gospodarska zbornica Slovenije, Mestna občina Nova Gorica, Skupnost občin Slovenije, Združenje mestnih občin Slovenije, Kmetijsko gozdarska zbornica

Obrazložitev upoštevanja mnenj, predlogov in pripomb v razpravo vključenih subjektov:

Večina deležnikov v javni razpravi podpira predlagano spremembo ZUreP-3, ki podaljšuje rok veljavnosti in uporabe starih prostorskih aktov do 31. decembra 2027. Po trenutno veljavnem zakonu bi se namreč 30. oktobra 2026 prenehale uporabljati prostorske sestavine občinskega dolgoročnega plana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in prostorske sestavine občinskega srednjeročnega družbenega plana za obdobje od leta 1986 do leta 1990. V občinah, ki še nimajo sprejetega OPN, bi to onemogočilo izdajo gradbenih dovoljenj in povzročilo znatno gospodarsko škodo. Predlog novele zato predvideva podaljšanje roka uporabe teh prostorskih sestavin kot tudi podaljšanje veljavnosti prostorskih ureditvenih pogojev po ZUN (ki bi po veljavnem ZUreP-3 prenehali veljati 30. 10. 2026) do 31. 12. 2027.

Gospodarska zbornica Slovenije je predlagala podaljšanje roka uporabe prostorskih sestavin občinskih planov ter prostorskih ureditvenih pogojev po ZUN do 31. decembra 2030. Predlog se ne upošteva, saj podatki o trenutnem stanju priprave OPN v 17 občinah, ki prostorskega akta še nimajo sprejetega, jasno kažejo, da je rok 31. december 2027 ustrezen, realen in občinam omogoča dovolj časa za dokončanje postopkov.

Ministrstvo za okolje in prostor pri tem poudarja, da na področju sodelovanja s temi občinami uporablja prakso, ki se je izkazala za učinkovito pri pripravi prostorskih izvedbenih aktov v občinah, prizadetih v poplavih, kjer je bilo treba hitro zagotoviti primerne lokacije za nadomestitvene objekte. V skladu z 42. in 42.a členom ZUreP-3 ministrstvo z občinami intenzivno sodeluje, se z njimi redno sestaja ter jim daje usmeritve in priporočila glede postopkov priprave OPN. Hkrati opozarja nosilce urejanja prostora na dosledno spoštovanje rokov za izvedbo dejanj, ki vplivajo na časovnico in potek priprave OPN. Na podlagi analize dejanskega stanja, izkušenj iz primerljivih postopkov ter vzpostavljenega sodelovanja z občinami ministrstvo ocenjuje, da je rok 31. december 2027 primeren in zadosten za sprejem OPN v vseh 17 občinah.

Ostale pripombe in predlogi se nanašajo na drugo materijo Zakona o urejanju prostora (na 305., 309., 327 in 335. člen ZUreP-3) in ne na vsebino predlagane spremembe zakona.. Navedeni predlogi so bili zato sedaj le evidentirani in bodo obravnavani ob morebitnih naslednjih spremembah ZUreP-3.

Poročilo o sodelovanju z javnostjo:

Gradivo osnutka novele Zakona o urejanju prostora je bilo na portalu eDemokracija objavljeno od 30. 6. 2026 do 7. 7. 2026. V tem času je zainteresirana javnost podala pripombe in predvsem strinjanje s predlagano ureditvijo v osnutku novele ZUreP-3E.. Predlog je bil sočasno posredovan v predhodno medresorsko usklajevanje Službi Vlade RS za zakonodajo ter ministrstvom, ki na predlog zakona niso podali nobenih pripomb.

8. Zunanji strokovnjak oziroma pravna oseba, ki je sodelovala pri pripravi predloga zakona

Pri pripravi predpisa ni sodeloval zunanji strokovnjak oziroma pravna oseba.

9. Navedba, kateri predstavniki predlagatelja bodo sodelovali pri delu državnega zbora in delovnih teles

- mag. Polona Rifelj, ministrica, Ministrstvo za okolje in prostor,
- Peter Lovšin, državni sekretar, Ministrstvo za okolje in prostor,
- Mag. Aša Rogelj, v.d. generalnega direktorja Direktorata za prostor, graditev in stanovanja, Ministrstvo za okolje in prostor

II. BESEDILO ČLENOV

Zakon o spremembah Zakona o urejanju prostora

1. člen

V Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) se v 295. členu v prvem in drugem odstavku datum »30. oktobra 2026« nadomesti z datumom »31. decembra 2027«.

KONČNA DOLOČBA

2. člen (začetek veljavnosti)

Ta zakon začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

III. OBRAZLOŽITEV

K 1. členu:

V veljavnem ZUreP-3 je v 295. členu določeno, da se s 30. oktobrom 2026 prenehajo uporabljati prostorske sestavine občinskega dolgoročnega plana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in prostorske sestavine občinskega srednjeročnega družbenega plana za obdobje od leta 1986 do leta 1990, kar pomeni, da z 31. oktobrom 2026 na območju tistih občin, ki niso sprejele OPN, izdaja gradbeni dovoljenj ne bo več mogoča, to pa bi povzročilo veliko gospodarsko škodo (za občine in/ali tudi za državo). S predlogom Zakona o spremembah ZUreP-3 se predlaga podaljšanja roka na 31. december 2027. Na isti datum tj. 31. december 2027 se podaljša tudi rok veljavnosti prostorskih ureditvenih pogojev, sprejetih na podlagi Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUN).

K 2. členu:

V tem členu je določen začetek veljavnosti zakona. Zakon se sprejema zaradi preprečitve nastanka težko popravljivih škodljivih posledic za ljudi, okolje, prostor in gospodarstvo. V primeru, da zakon ne bi bil sprejet, namreč s 31. oktobrom 2026 na območju občin, ki do tega datuma ne bi sprejele OPN, izdaja gradbenih dovoljenj ne bi bila več mogoča, kar bi povzročilo znatno gospodarsko škodo za občine in/ali državo. Zato, da bi se preprečile navedene posledice, zakon začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO

Zakon o urejanju prostora

(Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26)

295. člen

(veljavnost starejših občinskih prostorskih aktov)

(1) Z dnem uveljavitve tega zakona prenehajo veljati prostorske sestavine občinskega dolgoročnega plana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in prostorske sestavine občinskega srednjeročnega družbenega plana za obdobje od leta 1986 do leta 1990 (v nadaljnjem besedilu: prostorske sestavine). Ne glede na to se te sestavine še uporabljajo do uveljavitve OPN v skladu s tem zakonom, najpozneje pa do 30. oktobra 2026.

(2) Z dnem uveljavitve tega zakona ostanejo v veljavi prostorski ureditveni pogoji, sprejeti na podlagi ZUN. Prenehati veljajo z dnem uveljavitve OPN v skladu s tem zakonom, najpozneje pa 30. oktobra 2026. Do prenehanja veljavnosti se ne smejo spreminjati in dopolnjevati. Postopki za spremembe in dopolnitve prostorskih ureditvenih pogojev, začeti pred uveljavitvijo tega zakona, se končajo po postopku, kot je v skladu s tem zakonom predpisan za pripravo OPPN, razen če ta zakon ne določa drugače.

(3) Kot predpisi, izdani na podlagi 129. člena tega zakona, še naprej veljajo tudi:

- prostorski izvedbeni načrti, sprejeti na podlagi ZUN,
- občinski lokacijski načrti, sprejeti na podlagi ZUreP-1, ter
- zazidalni načrti, sprejeti na podlagi ZUPI.

(4) Z OPN se ugotovi, kateri prostorski akti iz prejšnjega odstavka ali njihove posamezne sestavine so v neskladju z OPN ali že izvedeni. Če občina ugotovi, da so ti akti že izvedeni ali da so v celoti ali v posameznih delih v neskladju z OPN, jih v celoti oziroma v neskladnem delu razveljavi.

(5) Če občina ne sprejme odloka o ugotovitvi skladnosti, se prostorski akti iz tretjega odstavka tega člena ne smejo izvajati.

(6) Za prostorske akte iz prvega in drugega odstavka tega člena se 141. in 142. člen tega zakona ne uporabljata.

(7)(črtan)

V. PRILOGE

Priloge niso priložene.