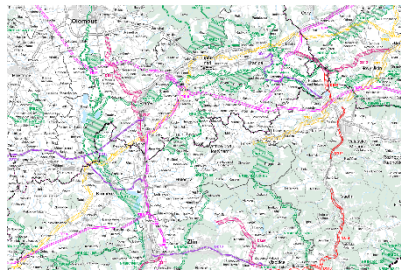
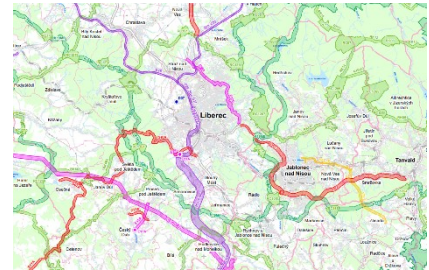


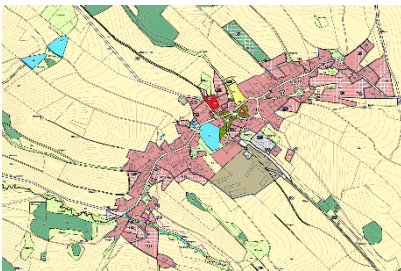
1



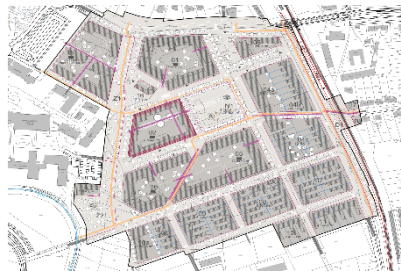
2



3



4



5



6

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ V ČESKÉ REPUBLICĚ

Tento leták obsahuje základní informace o systému a dokumentech územního plánování v České republice. S ohledem na stručnost a srozumitelnost jsou uvedené informace zjednodušené a nepostihují všechny možné situace. Účelem je podání základního přehledu.

Zákon

Stěžejním právním předpisem, kterým se řídí územní plánování v České republice, je zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V případě potřeby jsou vybrané postupy upřesněny v prováděcích vyhláškách. Klíčovým milníkem územního plánování je 1. 7. 2024, kdy nabývá účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, který přináší řadu procesních změn.

Cíle územního plánování

Územní plánování v souladu s udržitelným rozvojem usměrňuje změny v území a harmonizuje požadavky na kvalitní životní prostředí, ekonomické aktivity i sociální potřeby. Jeho cílem je dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů v rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a to s ohledem na ochranu krajiny. Soustavně jsou konkretizovány a koordinovány podmínky na využití území, které se zaměřují na racionální využívání zastavěného území a zastavitelných ploch, přičemž je kladen důraz na ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Úkoly územního plánování

Úkoly územního plánování představují zmocnění při uplatňování veřejného zájmu na harmonickém rozvoji území. Specifické úkoly jsou zaměřeny na zjišťování stavu území a jeho hodnot, včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj. Nezastupitelnou úlohu má územní plánování při stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, a to zejména při umisťování staveb. V rámci snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof je územnímu plánování svěřen zvláštní úkol ve vztahu k vytváření potřebných podmínek v území, stejně jako při předcházení důsledkům náhlých hospodářských změn.



Nástroje územního plánování

Nástroje územního plánování slouží k prosazování cílů a úkolů územního plánování v území na národní, regionální a místní úrovni. Mezi nástroje územního plánování se řadí politika územního rozvoje, územně plánovací dokumentace (územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán), územně plánovací podklady (územně analytické podklady a územní studie), územní rozhodnutí, územní řízení, územní opatření o stavební uzávěře a o asanaci území, předkupní právo a náhrady za změnu v území.

Politika územního rozvoje (obr. 1)

Politika územního rozvoje je celostátní strategický nástroj, který řeší území celého státu v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech. Jeho účelem je stanovení úkolů pro navazující územně plánovací činnost a pro stanovování podmínek pro předpokládané rozvojové záměry s cílem zvyšovat jejich přínosy a minimalizovat jejich negativní dopady v území. Politika územního rozvoje je pořízována povinně pro celé území České republiky. Jedná se o nástroj, závazný pro pořízování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Územní rozvojový plán (obr. 2)

Územní rozvojový plán zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Rovněž vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků. Územní rozvojový plán je pořízován a vydáván pro celé území České republiky. Jedná se o závaznou územně plánovací dokumentaci pro pořízování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Zásady územního rozvoje (obr. 3)

Zásady územního rozvoje stanovují základní koncepci rozvoje kraje, vymezují plochy nebo koridory nadmístního významu s požadavky na jejich využití, zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje a územním rozvojovým plánem a současně koordinují územní plánovací činnost obcí. Zásady územního rozvoje jsou povinně pořízovány pro celé území všech krajů. Jsou závazné pro pořízování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Územní plán (obr. 4)

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho funkčního a prostorového uspořádání a koncepci uspořádání krajiny. Vymezuje mimo jiné zastavěné území, zastavitelné plochy, plochy změn v krajině či plochy přestavby, pro které stanovuje podmínky využití. Pořízení územního plánu není povinné. Pokud je územní plán pořízen, řeší vždy celé území obce. Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu a pro rozhodování v území.

Regulační plán (obr. 5)

Regulační plán v řešené ploše stanovuje podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, ochranu hodnot a charakteru území, včetně vytváření příznivého životního prostředí. Pořízení regulačního plánu není povinné. Pokud je pořízen, řeší vybranou část území obce či kraje. Regulační plán je závazný pro rozhodování v území. Regulační plán vydaný krajem je závazný i pro územní plány a regulační plány vydávané obcemi.

Územně analytické podklady, územní studie (obr. 6)

Územně analytické podklady představují územně plánovací podklad určený ke zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, limitů využití území, záměrů na provedení změn v území, k rozboru udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v jednotlivých územně plánovacích dokumentacích. Územně analytické podklady jsou pořízovány a průběžně aktualizovány pro celé území České republiky v trojí působnosti - pro správní obvod obce s rozšířenou působností, pro území kraje a pro území celého státu. Územní studie má za úkol navrhnout, prověřit a posoudit možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivnit nebo podmínit využití a uspořádání území. Územní studie jsou pořízovány dle potřeb a stejně jako územně analytické podklady slouží jako podklad k pořízování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území.

System územního plánování

System územního plánování je v České republice hierarchický. Vyšší územně plánovací dokumentace je závazná pro pořízení nižší územně plánovací dokumentace. Části dokumentace, které jsou v rozporu s následně vydanou nadřazenou dokumentací, se neuplatní. Obecně platí, že vyšší územně plánovací dokumentace nesmí obsahovat podrobnosti náležící svým obsahem nižší, podrobnější dokumentaci. Hierarchické je i uspořádání působnosti ve věcech územního plánování od ministerstev přes orgány krajů až po orgány obcí.

Akteři územního plánování

Na procesu územního plánování se podílí politici (inicíují pořízování územně plánovacích dokumentací a rozhodují o jejich schvalování), úředníci (např. obce s rozšířenou působností pořízují územní plány, dotčené orgány se k nim vyjadřují) a projektanti (zpracovávají dokumentace). Zpracování územně plánovací dokumentace, stejně jako dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly pro tuto činnost oprávnění. Proces pořízení každé závazné územně plánovací dokumentace počítá s účastí veřejnosti (občanů a občanských sdružení). Vlastníci nemovitostí mohou podávat k návrhu dokumentace námítky, kdokoliv může návrh připomínkovat. Veškeré připomínky i námítky je nutno vypořádat.