

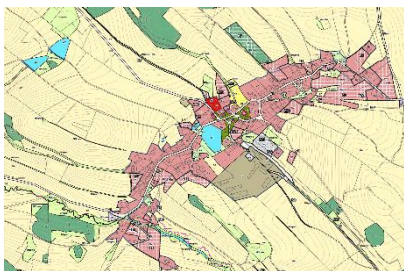
1



2



3



4



5



6

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ V ČESKÉ REPUBLICE

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. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, plně aplikovatelný od 1. 7. 2024. Podrobnosti k jednotlivým dokumentům a jednotnému standardu jsou uvedeny ve vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

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.

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 území. Nezastupitelnou úlohu má územní plánování při stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území, a to zejména při povolování záměrů. 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), vymezení zastavěného území a územní opatření (o stavební uzávěře a o asanaci území).

Politika územního rozvoje (obr. 1)

Politika územního rozvoje je celostátní strategický nástroj, který řeší území České republiky v celostátních, přeshraničních a mezinárodních souvislostech. Jeho účelem je stanovení celostátních priorit územního plánování, koncepce sídelní struktury a úkolů pro navazující územně plánovací činnost. Vymezuje rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti a záměry dopravní a technické infrastruktury. Politika územního rozvoje je pořizována povinně pro celé území České republiky. Jedná se o nástroj závazný pro pořizování a vydávání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje, územních plánů a regulačních plánů.

Územní rozvojový plán (obr. 2)

Územní rozvojový plán zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Vymezuje též další celostátně významné záměry a zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků. Územní rozvojový plán je povinně pořizován a vydáván pro celé území České republiky. Jedná se o závaznou územně plánovací dokumentaci pro pořizování 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 a koridory nadmístního významu s požadavky na jejich využití, zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování a současně koordinují územní plánovací činnost obcí. Zásady územního rozvoje jsou povinně pořizovány pro celé území všech krajů. Jsou závazné pro pořizování 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 transformační plochy, 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 řešeném území 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 regulační plán pořízen, řeší vybranou část území obce. Regulační plán je závazný pro rozhodování v území.

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 pořizovány a průběžně aktualizovány pro celé území České republiky v trojí podrobnosti - 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 pořizovány dle potřeby a stejně jako územně analytické podklady slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území, nejsou však závazné.

Vymezení zastavěného území

Zastavěné území se vymezuje územním plánem. Pokud nemá obec územní plán, vymezí se zastavěné území povinně samostatným postupem.

Systém územního plánování

Systém územního plánování je v České republice hierarchický. Nadřazená územně plánovací dokumentace je závazná pro pořízení navazující územně plánovací dokumentace. Části dokumentace, které jsou v rozporu s následně vydanou nadřazenou dokumentací, se pro rozhodování v území neuplatní. Obecně platí, že nadřazená územně plánovací dokumentace nesmí obsahovat podrobnosti náležící svým obsahem navazující, 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 (iniciují pořizování územně plánovacích dokumentací a rozhodují o jejich vydání), úředníci (např. obce s rozšířenou působností pořizují územní plány, dotčené orgány se k nim vyjadřují) a projektanti (zpracovávají návrhy dokumentací). Zpracování územně plánovací dokumentace mohou vykonávat pouze osoby, které získaly pro tuto činnost oprávnění. Proces pořízení každé závazné územně plánovací dokumentace počítá s účastí veřejnosti (občanů a občanských sdružení). Návrh dokumentace může kdokoli připomínkovat, připomínky je nutno vypořádat.