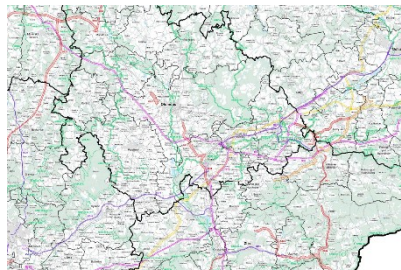
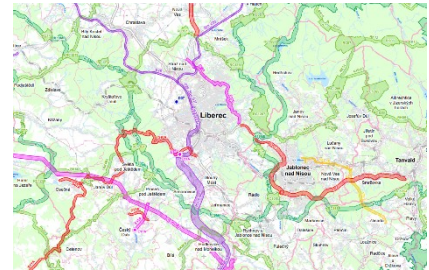


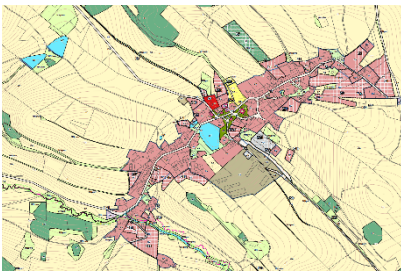
1



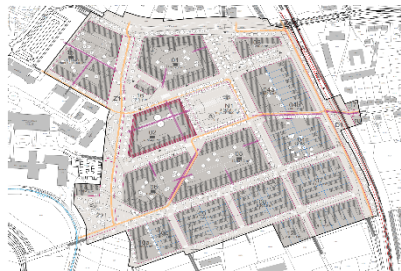
2



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. 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, vymezení se zastavěného území povinně samostatným postupem.

## System územního plánování

System 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.