



MASARYKOVA UNIVERZITA

Územní plánování a územní plán města

Plánování jako proces změny

- ❏ **Územní plánování** - Funkční a prostorové uspořádání území umožňující udržitelný rozvoj.
- ❏ **Krajinné plánování** - Uspořádání složek krajiny s ohledem na ekologickou, ekonomickou a kulturní funkci.
- ❏ **Strategické a prostorové plánování** - Koordinace změn území po stránce společensko-politické, kulturně-sociální a sociálně-ekonomické a kvality prostředí.

Co to je územní plánování?

- ❏ Nástroj státní správy pro racionální rozvoj určitého území.
- ❏ Cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.
- ❏ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (*stavební zákon*).
- ❏ Zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Akteři územní plánování

Pořizovatelé:

- Schvalující orgán – ***zastupitelstva měst a vláda.***
- Autorizovaný úředník: ***obec s rozšířenou působností, kraj, stát*** (ministerstvo pro místní rozvoj, ministerstvo obrany ČR).
- Samospráva: ***obce.***

- Pomocné zastupitelské orgány – ***Rada udržitelného rozvoje*** – starostové, zastupitelé - určuje co je udržitelné.
- ***Komise územního plánování.***

Akteři územní plánování

Zhotovitelé:

- Podnikatelský subjekt s platným oprávněním.
- Fyzická osoba s oprávněním - autorizací Komory architektů ČR.



Akteři územní plánování

Další aktéři:

- **Stavební úřad** - Dbá na dodržování obecných předpisů a vykonává územní řízení.
- **Prováděcí orgán** - Úřad územního plánování – obecní úřad územního plánování, krajský úřad územního plánování, ministerstvo pro místní rozvoj (nejvyšší úřad).
- **Dotčené orgány státní správy** - rezorty, které mají ze svého zákona chránit určitý společenský zájem.

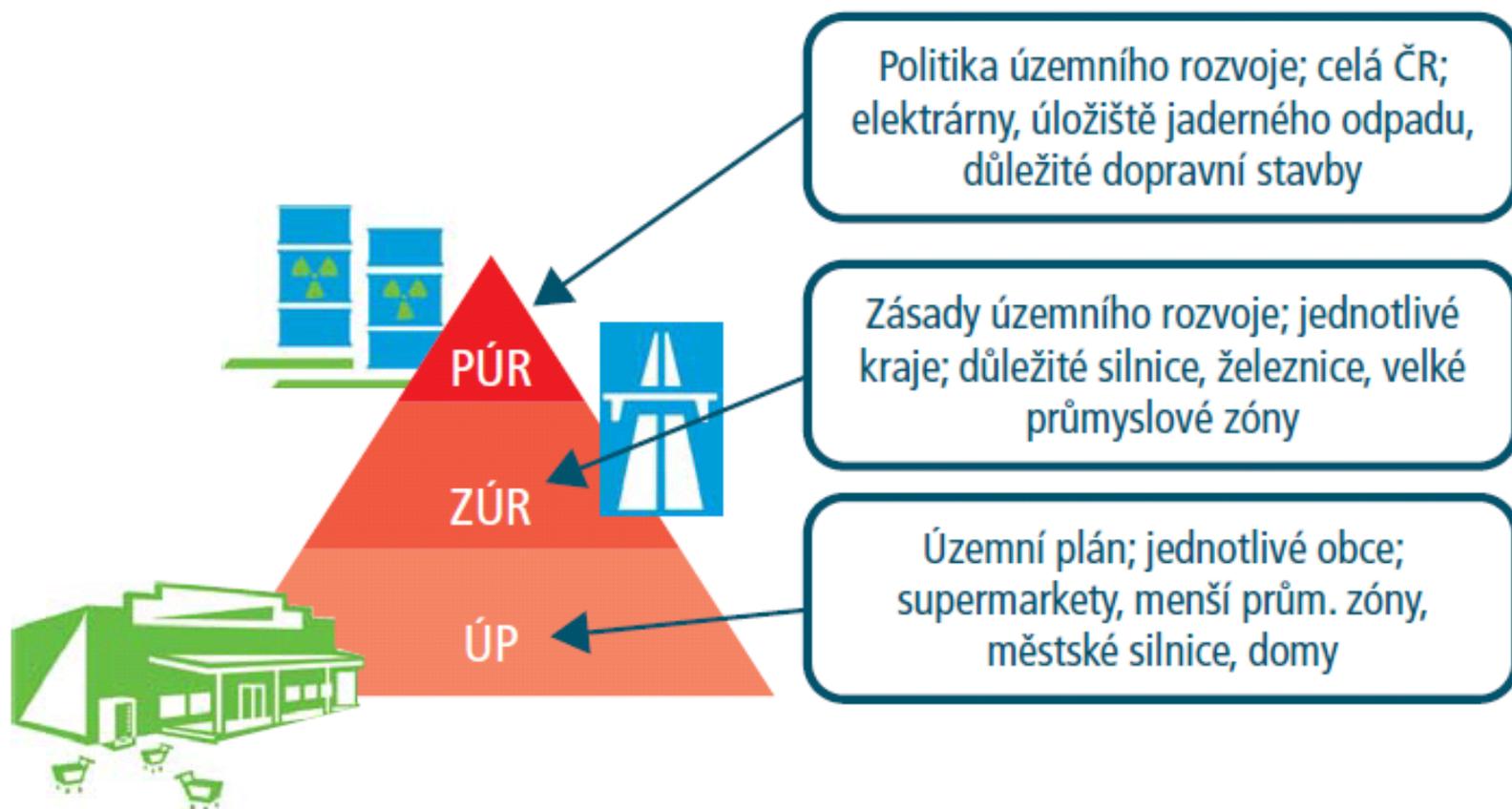
Hlavní úkoly územní plánování

- a) vytvářet v území podmínky pro udržitelný rozvoj, tj. komplexní řešení problémů životního prostředí, sociálních a hospodářských problémů ve vzájemných souvislostech
- b) zajišťovat ochranu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území
- c) vymezovat veřejný zájem na využití území
- d) racionální uspořádání území a pro hospodárné vymezování stavebních pozemků
- e) stanovení podmínek pro umístování a prostorové uspořádání staveb a opatření na pozemcích
- f) územní prevence katastrof

Hlavní úkoly územní plánování

- g) území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn s možnými negativními vlivy na sociální a zdravotní podmínky života obyvatel, sociální soudržnost a smír
- h) prosazovat ochranu nezastavitelného území a nezastavitelných pozemků v zastavěném území
- i) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území
- j) zajišťovat ochranu přírodních stanovišť a stanovišť druhů
- k) zajišťovat ochranu území podle zvláštních právních předpisů, před negativními vlivy a řešit kompenzaci v případech prokázaného veřejného zájmu

Nástroje územního plánování



Nástroje územního plánování

- Územně plánovací podklady
- Územně plánovací dokumentace
- Územní řízení
- Územní rozhodnutí

Územně plánovací podklady

- = Územně analytické podklady, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území.
- Obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů.
 - Vymezeny normativou – Vyhláška č. 500/2006 Sb. z 10. listopadu 2006.

Územně plánovací podklady

- **urbanistická studie** - řeší územně technické, urbanistické a architektonické podmínky využití území.
- **územní generel** - řeší rozvoj jednotlivých složek osídlení.
- **územní prognóza** - slouží k prověření rozvoje území na základě rozboru územně technických podmínek, stavu ŽP, demografických a sociologických podkladů a ekonomických předpokladů rozvoje území.
- **územně technické podklady** - představují soubory údajů, které charakterizují stav a podmínky daného území.

Územně plánovací dokumenty

- Územní plán
- Regulační plán

Územní plán

- ❏ Druh studie, která si klade za cíl racionalizaci prostorového a funkčního uspořádání území v krajině a jejího využití.
- ❏ Stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

Územní plán

- Pořizuje a vydává pro celé území obce, pro celé území hlavního města Prahy, popřípadě pro celé území vojenského újezdu.
- Obsah plánu je dán Vyhláškou č. 500/2006 Sb.
- Obsahuje textovou a grafickou část.
- Výkresy, které jsou součástí grafické části územního plánu, se zpracovávají nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo ve zvláště odůvodněných případech v měřítku menším a vydávají se v měřítku 1 : 5 000 nebo 1 : 10 000, popřípadě v měřítku katastrální mapy.

Územní plán – textová část

- Vymezení zastavěného území,
- koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování,
- koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně,

- ❏ stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách),
- ❏ vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- ❏ vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo,
- ❏ údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části,
- ❏ v případě hlavního města Prahy vymezení řešeného území.

Územní plán – grafická část

- ❏ výkres základního členění území obsahující vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů,
- ❏ hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, zejména vymezení ploch s rozdílným využitím, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, koncepci veřejné infrastruktury, včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy; v případě potřeby lze urbanistickou koncepci,
- ❏ výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
- ❏ dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace).

Regulační plán

- Stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.
- Obsah plánu je dán Vyhláškou č. 500/2006 Sb.
- Obsahuje textovou a grafickou část.

Regulační plán – textová část

- vymezení řešené plochy,
- podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
- podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
- podmínky pro ochranu veřejného zdraví,
- vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel,

Regulační plán – textová část

- ☞ vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel,
- ☞ výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
- ☞ údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

Regulační plán – grafická část

- ❏ hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
- ❏ výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
- ❏ jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, je-li účelné je vymežit a hranice zastavěného území a ochranných pásem, pokud se v řešené ploše vyskytují,
- ❏ výkres pořadí změn v území (etapizace),

Rozdíly ÚP x RP

- Územní plán určuje závazná pravidla pro:
 - RP
 - ÚR
 - VKP, ZCHÚ, EVL, změna kultury, ZPF, KPÚ, PUPFL, kategorie lesů, CHOPAV, OP, CHLÚ, hornická činnost atd.

- ÚP nenahrazuje RP ani SR.

- **PLOCHA (ÚP) x POZEMEK (RP, SR).**

Rozdíly v obsahu ÚP x RP

- **ÚP – PLOCHA** – část území tvořená pozemkem nebo souborem pozemků, která je vymezena v PÚR, ZÚR nebo ÚP, popřípadě v ÚPP s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího VYUŽITÍ a její VÝZNAM.

SZ 2/1 g)

- **RP + ÚR – stavební pozemek** – pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby v ÚR anebo RP.

SZ 2/1 b)

Plochy dle ÚP

- ❏ Způsobu využití (4–19).
- ❏ Významu (plocha „změny“
 - ❏ Zastavitelné
 - ❏ Územní rezervy
 - ❏ Přestavby
 - ❏ Asanační
 - ❏ Ekostrukční a rekultivační

- ❏ KOMBINACE VYUŽITÍ + VÝZNAMU
 - ❏ Plocha přírodní rekultivační
 - ❏ Plocha dopravní infrastruktury územní rezervy

Účel – předvídatelné rozhodování SÚ.

Plochy zastavěného území

- Bydlení
- Rekreaace
- Občanského vybavení
- Veřejných prostranství
- Smíšené obytné

- Výroby a skladování
- Smíšené výrobní

Plochy nezastavěného území

- Vodní a vodohospodářské
- Zemědělské
- Lesní
- Přírodní
- Těžby nerostů

- Smíšené nezastavěného území

- **Plochy specifické**

Plochy veřejné infrastruktury

- Dopravní infrastruktura
- Technická infrastruktura

Územní rozhodnutí

- ❏ Územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr a stanoví podmínky pro využití a ochranu území, podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby.
- ❏ Platnost 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší.

ÚP - PLOCHY	RP – POZEMKY	DÚR
Zákl. podmínky ochrany KR	Podmínky ochrany KR	umístění staveb s ohledem na zásah do KR
výškové regulace zástavby	výška zástavby, podlažnost	výšky objektů
intenzity využití pozemků v plochách	intenzita využití pozemků	
	uliční a stavební čáry	vztahy k urban. struktuře, urb. + arch. začlenění do území / krajiny
	objemy a tvary zástavby	urb. arch. podmínky, zásady urb., arch. a výtvarného řešení
		architektonický výraz
OOP - přezkum NSS		SPRÁVNÍ ROZHODNUTÍ

Evidence územně plánovací činnosti

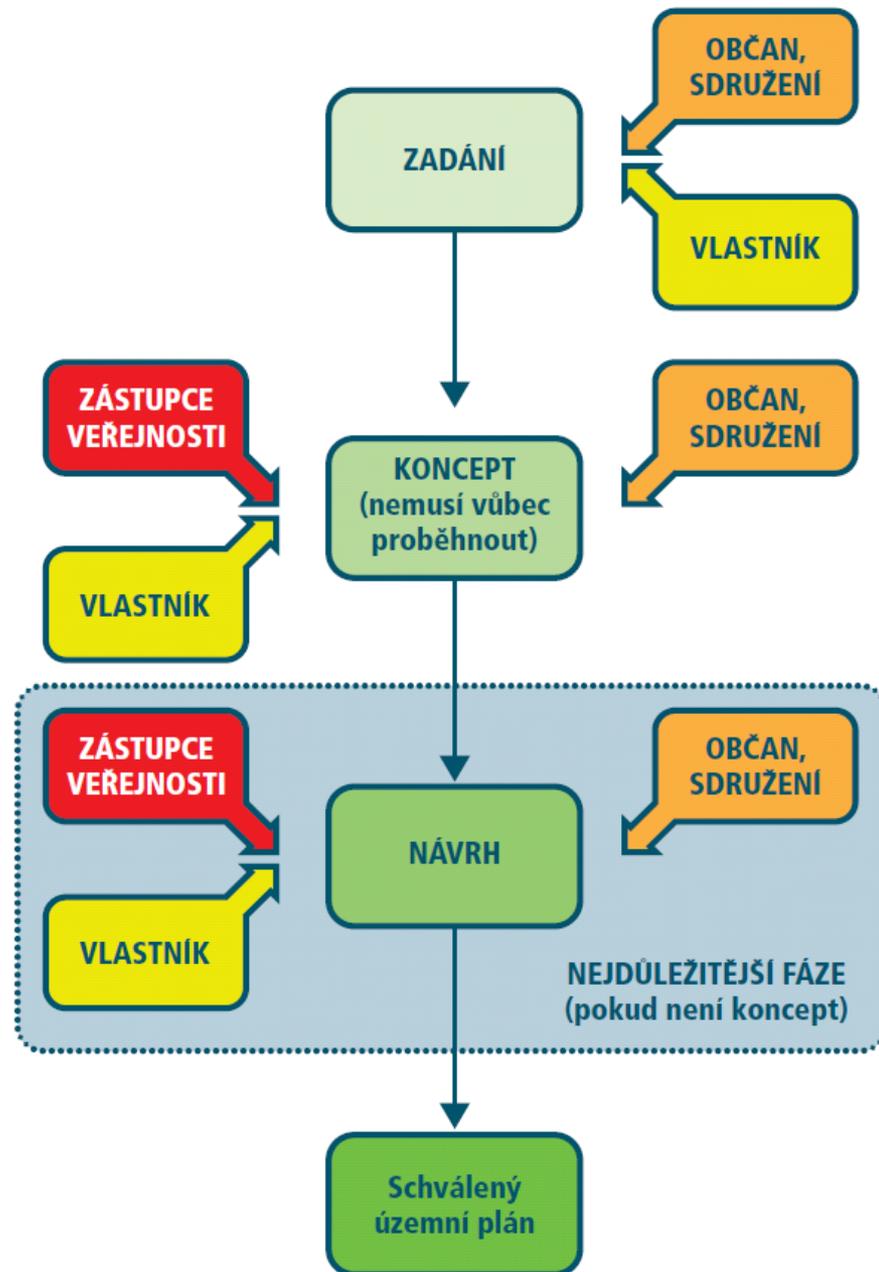
- Prováděna na základě § 162 zákona č. 183/2006 Sb.
- Evidenci provádí Ústav územního rozvoje Brno.
- Portál územního plánování: <http://portal.uur.cz/>.
-
- Dvě relativně samostatné části:
 - evidenci územně plánovací činnosti obcí,
 - evidenci územně plánovací činnosti krajů.
- Web: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=966>.

Zapojení do územně plánovací činnosti

NÁMITKY

FÁZE

PŘIPOMÍNKY



Projednávání územního plánu

- Účelem veřejného projednání je podat výklad a vysvětlení k předloženému návrhu ÚP.
- Cílem veřejného projednání je shromáždění připomínek a námitek k předloženému ÚP, a je-li to možné i stanovisek dotčených orgánů k podaným námitkám a připomínkám.
- Úkolem veřejného projednání není řešení podaných připomínek a námitek.

Projednávání územního plánu §22 SZ

- ❏ Při veřejném projednání se stanoviska, námitky a připomínky uplatňují písemně a musí být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje, a připojí se k záznamu o průběhu veřejného projednání. Stanoviska, námitky a připomínky podané písemně před veřejným projednáním se v záznamu uvedou s odkazem na jejich znění, které se k záznamu připojí.
- ❏ Pořizovatel vždy při veřejném projednání zajistí ve spolupráci s fyzickou osobou oprávněnou podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě výklad územně plánovací dokumentace.

Projednávání územního plánu § 48 odst. 2 až 4 SZ

- ☞ Do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky.
- ☞ Ve stejné lhůtě mohou vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch a zástupce veřejnosti uplatnit své námítky.
- ☞ K později uplatněným připomínkám a námítkám se nepřihlíží.

Projednávání územního plánu § 48 odst. 2 až 4 SZ

- ❏ Dotčené orgány vyzve, aby uplatnily svá stanoviska nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání.
- ❏ Doloží-li dotčený orgán nejpozději při veřejném projednání závažné důvody, lhůta pro uplatnění stanoviska se prodlužuje nejdéle o 30 dnů.
- ❏ Sousední obce mohou uplatnit své připomínky z hlediska využití navazujícího území do 15 dnů ode dne veřejného projednání. O svých připomínkách ve stejné lhůtě informují krajský úřad.
- ❏ K později uplatněným připomínkám a námitkám se nepřihlíží.

Projednávání územního plánu § 52 odst. 2 až 4 SZ

- ❏ Námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch a zástupce veřejnosti.
- ❏ Nejpozději při veřejném projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou.
- ❏ K později uplatněným připomínkám a námitkám se nepřihlíží.

Jak se zapojit do procesu?

- Sledovat přípravu územního planu obce (úřední deska obce, informace od příslušných úředníků),
- po zveřejnění návrhu zadání ÚP podat do 30 dní připomínku (písemně),
- v případě pořizování konceptu ÚP zmocnit zástupce veřejnosti, který může podávat námitky,
- sousední obce mohou podávat připomínky,
- podat připomínky ke konceptu ÚP, dotčení vlastníci a zástupce veřejnosti námitky, vše do 15 dní od veřejného projednání,

Jak se zapojit do procesu?

- po zveřejnění návrhu ÚP podat připomínku (písemně), zástupce veřejnosti a dotčení vlastníci námitku, vše do 30 dnů od zveřejnění a nejpozději na veřejném projednání,
- o všech námitkách musí být vydáno zastupitelstvem obce rozhodnutí; proti němu lze podat podnět k přezkumu na krajský úřad.

Další možnosti



VYSVĚTLIVKY

Hygienická stanice = Krajská hygienická stanice (úřad, který má na starosti zdraví občanů)

Místní orgán ochrany ŽP = místní orgán ochrany životního prostředí (obecní - u územních plánů obcí - nebo krajský úřad - u Zásad územního rozvoje -, který má na starosti dohlížet na to, aby nebylo nadměrně poškozováno životní prostředí)

Nadřízený orgán ochr. ŽP = orgán ochrany životního prostředí nadřízený místnímu orgánu ochrany ŽP (krajský úřad - u územních plánů obcí - nebo ministerstvo životního prostředí - u Zásad územního rozvoje; mají na starosti dohlížet na to, aby nebylo nadměrně poškozováno životní prostředí)

Zastupitelé = zastupitelé kraje či obce (zvolení zástupci občanů obce, kteří mají hájit zájmy svých občanů)

↘ = působení občanů a občanských sdružení; písemná podání, telefonické konzultace, osobní schůzky

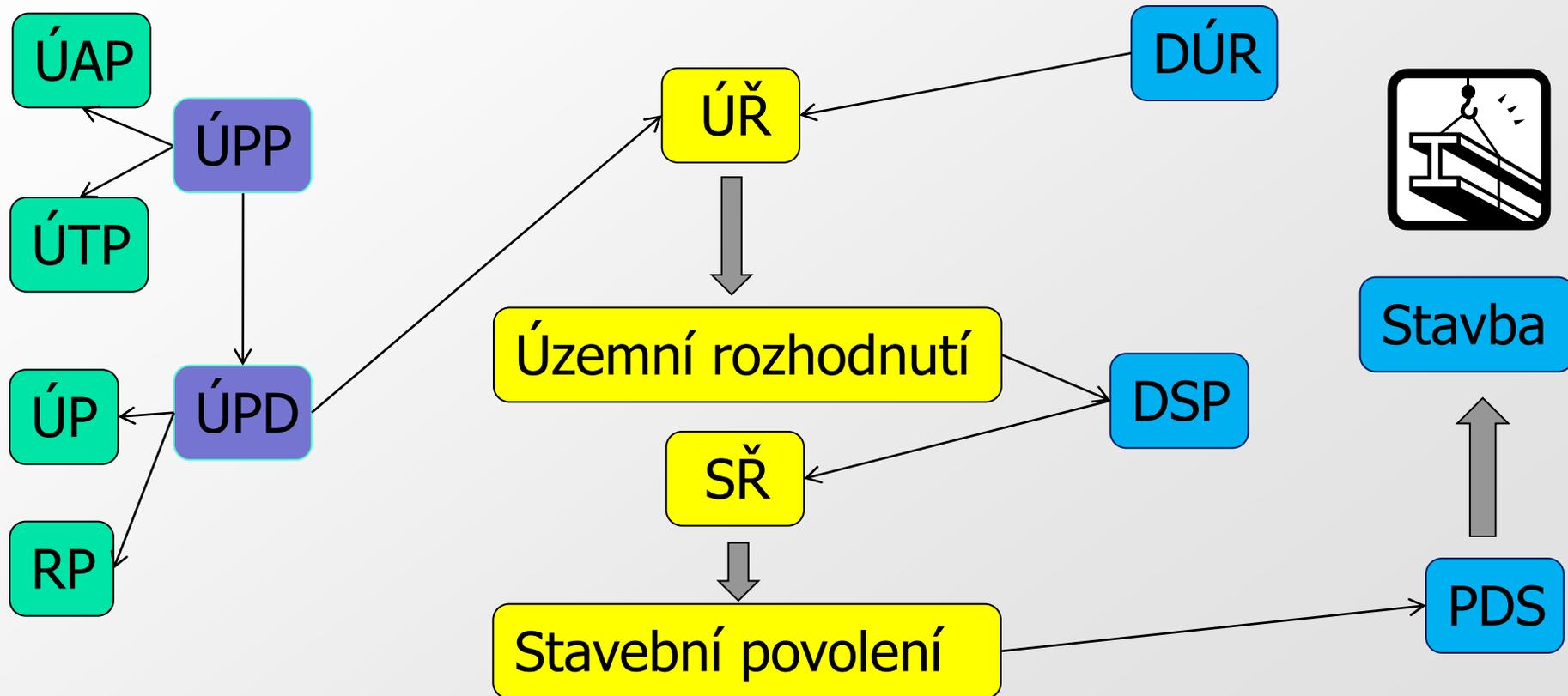
Jak se aktivně zapojit? Pár nepsaných pravidel

- Čím dříve, tím lépe.
- Víc hlav víc ví.
- Efektivní komunikace je klíčová.
- Stanovme a dodržujme pravidla.
- Není nad osobní setkání.
- Hledejme prostor shody a vnitřní zdroje komunity.
- Nepodceňujme proces plánování.
- Oslavujme, chvalme, bavme se.

Úřednické kolečko?

Veřejná správa

Občan



Negativní důsledky nekoncepčního přístupu

- ❖ Přesun obyvatel, jejich aktivit a některých funkcí z jádrového města do zázemí. Jedná se o typický proces rozšiřování území města, který můžeme zaznamenat jak u většiny měst vyspělých zemí, tak v historickém vývoji našich měst.
- ❖ Relativní růst počtu obyvatel okrajových částí města na úkor částí centrálních.
- ❖ Důraz by měl být v budoucnu kladen na stanovení pevných hranic sídla.
- ❖ Polyfunkčnost využitých ploch v suburbálních oblastech.
- ❖ Rezidenční x komerční.
- ❖ Urban sprawl.
- ❖ Suburbanizaci není možné zastavit.

Suburbanizace - rezidenční



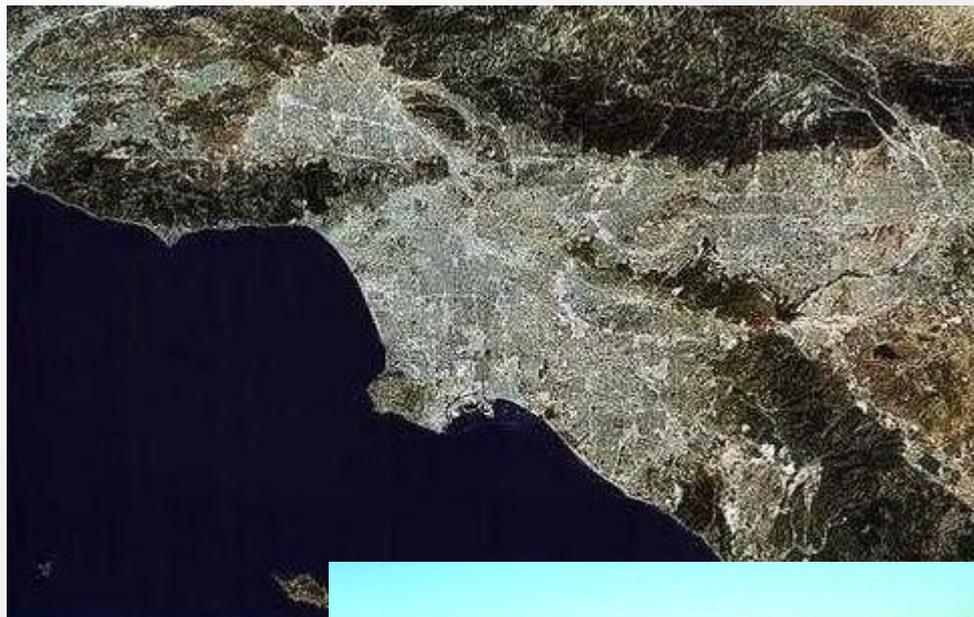
Suburbanizace - komerční

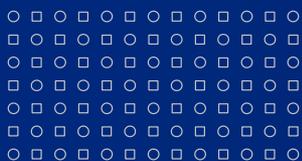


Urban sprawl

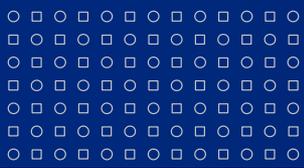
- ❏ Forma suburbanizace, kterou je možno považovat za nežádoucí z ekonomického, sociálního i environmentálního pohledu.
- ❏ Sprawl, neboli rozlézání zástavby do volné krajiny je charakteristický neřízeným a nepromyšleným umístěním rezidenčních nebo komerčních areálů do krajiny.
- ❏ Výsledkem je většinou mozaikovitá struktura nově rozvíjených ploch v zázemí města.
- ❏ Hnacím motorem takového rozvoje jsou snahy individuálních vlastníků pozemků nebo investorů o maximální zisk.

Urban sprawl









0 300 600 900 1200 1500 m



Suburbanizace – nové typy

- ***Edge cities*** – nová komerční či administrativní centra v suburbánu, bez historie, podél komunikačních tras.
- ***Master planned communities*** – rozsáhlejší obytné zóny vytvořené jedním developerem, obsahující zpravidla základní prvky občanské vybavenosti.
- ***Gated communities*** – rezidenční oblasti s omezeným vstupem.
- ***Corporate communities*** – rozsáhlejší firemní sídla zpravidla na „zelené louce“.

Suburbanizace – nové typy



Gentrifikace

- Spočívá v revitalizaci městského centra a zároveň v postupném nahrazení původního obyvatelstva obyvateli s vyšším sociálním statusem (manažeři, profesionálové, tzv. Yuppies).
- Pro gentrifikované oblasti jsou charakteristické malé domácnosti (jednočlenné, dvoučlenné) a luxusní byty.
- Často působí současně gentrifikační, revitalizační a komercializační procesy.

Stará bytová zástavba s vysokým podílem obyvatelstva s vysokým věkem a nižším sociálním statusem

Restituce

Prodej domu zahraniční společnosti (resp. domácí společnosti s.r.o., která byla vytvořena zahraniční společností)

Vystěhování nájemníků do náhradních bytů (většinou mimo centrum)

Rekonstrukce domu (spojování malých bytů, zástavba vnitrobloku, vytváření mezonetových bytů, luxusní dostavby a zařízení)

Nové byty jsou pronajaty nebo prodány především ekonomicky silným jedincům (v současnosti se jedná o skupinu mladých, svobodných, většinou zahraničních manažérů)

GENTRIFIKACE



KZIT



Ghettoizace

- Vytváří se čtvrti obyvatel (obyvatelstvo je často etnicky homogenní a tvořeno přistěhovalci – etnické enklávy) s nízkou sociální i ekonomickou úrovní.
- Zároveň dochází k úpadku bytového fondu – tzv. dlouhodobě vyloučená vrstva obyvatel.
- Ke vzniku ghett dochází většinou ve zdevastovaných oblastech vnitřního města.

Ghettoizace



Citadelizace

- Vytváření totálně izolovaných, uzavřených a chráněných zón v atraktivním prostředí.
- Zóny soustředí nejbohatší vrstvy (elity) obyvatelstva.
- Citadelizaci můžeme označit jako určitou formu gentrifikace, obecně však platí, že citadely mají vyšší úroveň než gentrifikované čtvrti.

Citadelizace



Komeracionalizace

- ☒ Týká se především centrálních částí města.
- ☒ Dochází k vytlačování bydlení komerční zástavbou.



Komeracionalizace

