



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:

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

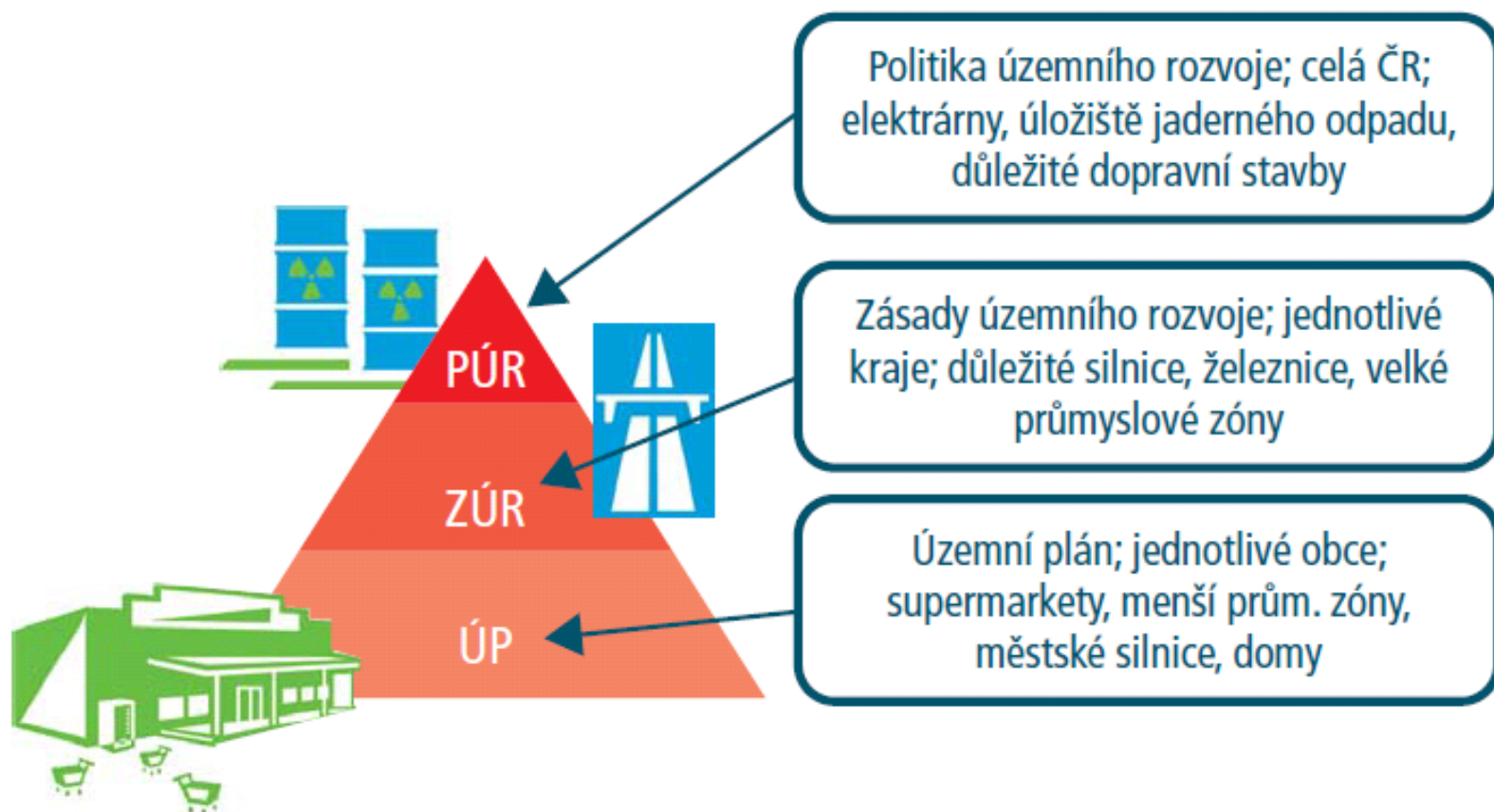
- a) vytvářet v území podmínky pro udržitelný rozvoj, tj. komplexní řešení problémů životního prostředí, sociálních a hospodářských problémů ve vzájemných souvislostech
- b) zajišťovat ochranu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území
- c) vymezovat veřejný zájem na využití území
- d) racionální 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.

# 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.



# 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.

# Rozdíly ÚP x RP

- Územní plán určuje závazná pravidla pro
  - RP
  - ÚR
  - VKP, ZCHÚ, EVL, změna kultury, ZPF, KPÚ, kategorie lesů, CHOPAV, OP, CHLÚ, DP, PPODVL, hornická činnost.
  
- ÚP nenahrazuje RP ani SR.

# Rozdíly v obsahu ÚP x RP

- **ÚP (OOP) – 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 (OOP) + ÚR (SR) – 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

- ❏ 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
- Rekreace
- 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.





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

# Evidence územně plánovací činnosti

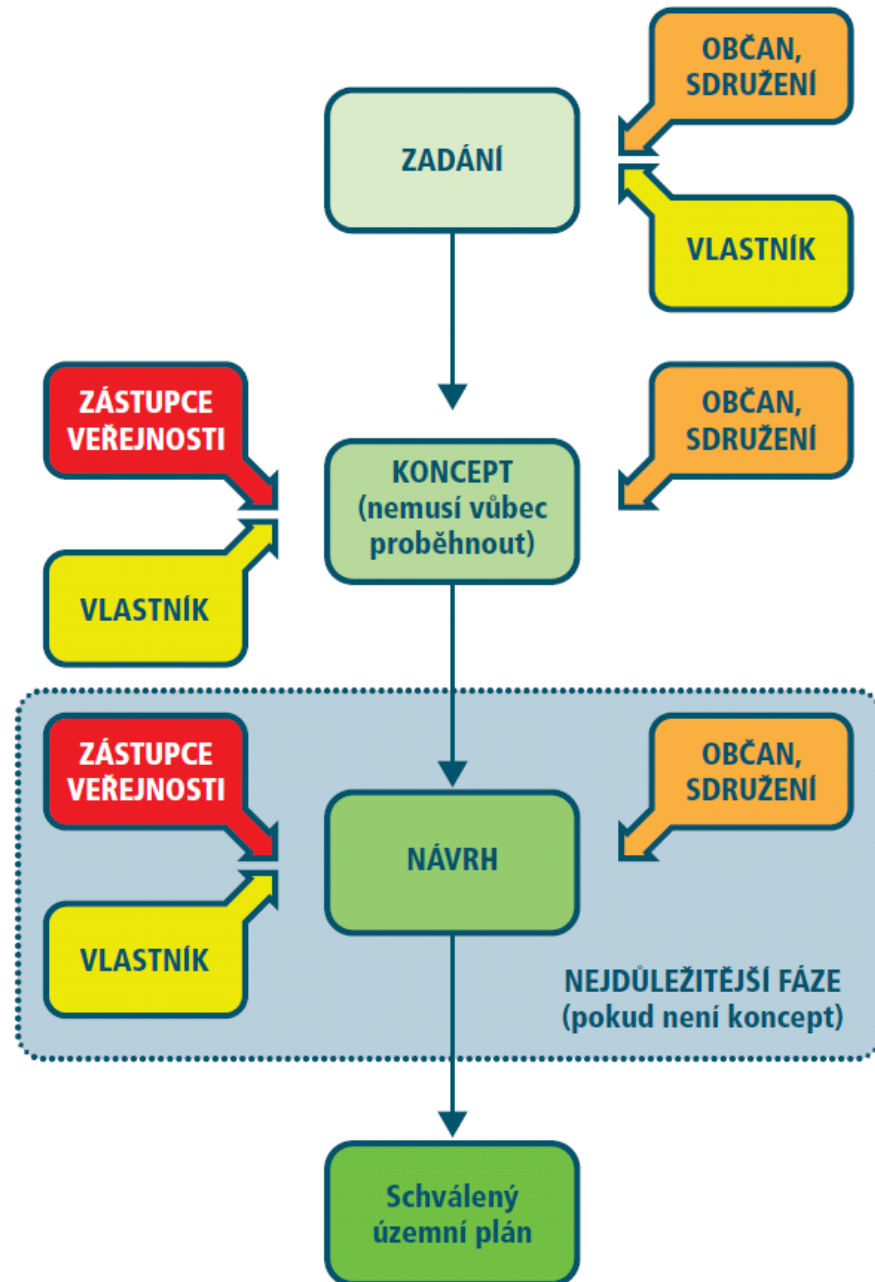
- Prováděna na základě § 162 zákona č. 183/2006 Sb.
- Evidenci provádí Ústav územního rozvoje Brno.
- Portál územního plánování: <http://portal.uur.cz/>.
- 
- Dvě relativně samostatné části:
  - evidenci územně plánovací činnosti obcí,
  - evidenci územně plánovací činnosti krajů.
- Web: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=966>.

# 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.

# Život územního plánu

- Do 4 let od vydání ÚP a následně 1x za 4 roky předloží pořizovatel zastupitelstvu obce *Zprávu o uplatňování ÚP* § 55 odst. 1 SZ.
- Zpráva je konzultována s dotčenými orgány a krajským úřadem.
- Zprávu schvaluje zastupitelstvo obce.
- Obsahuje-li zpráva pokyny pro zpracování návrhu změny, nahrazuje zadání změny
- Posouzení vlivů – pokud požaduje KÚ nebo orgán ochrany přírody nevyloučí významný vliv na území Natura
- Zpracování konceptu jen jsou-li požadovány varianty.

# Změna územního plánu I.

- Na základě zprávy o uplatňování.
- Zastupitelstvo schválí pořízení změny, pořizovatel zpracuje zadání a vše postupuje obdobně jako u nového ÚP.

*§ 55 odst.1 a 2 SZ*

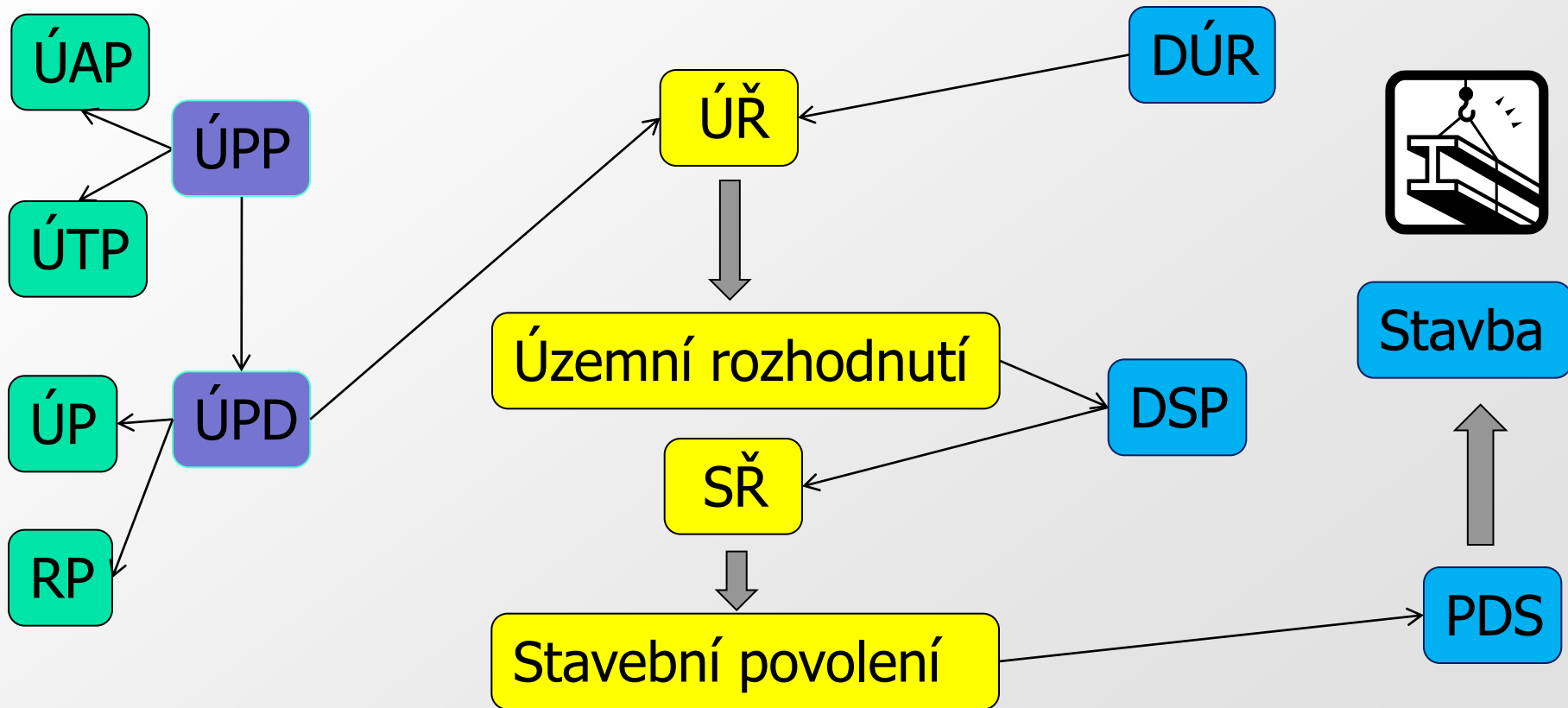
# Změna územního plánu II.

- Změna ÚP se vydává v rozsahu měněných částí územního plánu (§ 16 vyhl. č. 500/2006 Sb.).
- Další zastavitelné plochy lze změnou ÚP vymežit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (§ 55 odst. 3 SZ).
- NSS nepřijal tvrzení nemožnosti využití opřené o nedostupnost pozemků s ohledem na vlastnické vztahy.
- V grafické části jsou nově jen ty části, které jsou změnou dotčeny.

# 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

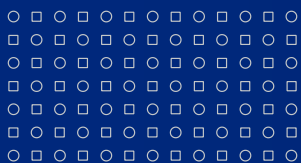


# Urban sprawl

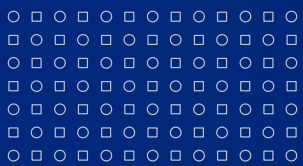
- ❏ Forma suburbanizace, kterou je možno považovat za nežádoucí z ekonomického, sociálního i environmentálního pohledu.
- ❏ Sprawl, neboli rozlézání zástavby do volné krajiny je charakteristický neřízeným a nepromyšleným umístěním rezidenčních nebo komerčních areálů do krajiny.
- ❏ Výsledkem je většinou 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.



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





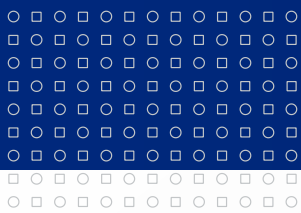
# Komeracionalizace

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



# Komeracionalizace





Děkuji Vám za pozornost a ptejte se  
mě na co chcete,  
ale hlavně k tématu

