

# Územní plán – co chybí a čeho je příliš

Zpracoval(a): Dagmar Saktorová

Datum: duben 2020



Zavedli jsme systém  
environmentálního řízení a auditu



# Územní plán – co chybí a čeho je příliš

## Obsah:

- 1. Obsah a účel územního plánu**
- 2. Čeho se nedostává v územním plánu**
- 3. Čeho je příliš v územním plánu**
- 4. Závěr**



## Územní plán – účel a obsah

- územní plán musí být **srozumitelný a jednoznačný** (podmínky pro konkrétní pozemek a požadovaný způsob využití musí být v textu a výkresech snadno dohledatelné)
- **pojmy**, které nevychází z právních předpisů, musí být vysvětleny
- územní plán musí být **přiměřený**
  - svému obsahu (podrobnost)
  - zákonnému zmocnění – může regulovat pouze to, co stanoví zákon a prováděcí předpisy
  - velikosti a funkci obce v sídelní struktuře (míra regulace, rozsah zastavitelných ploch)
- v souladu s **principy udržitelného rozvoje** (ochrana půdy a volné krajiny)
- **rozhodování** podle územního plánu musí být **předvídatelné**
- územní plán musí být **odůvodněný**



## Územní plán – co chybí

### Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

- kapitola je naplňována často jen formálně
- pokud nejsou **hodnoty popsány** v územním plánu ani v ÚAP, nelze o ně úspěšně opřít závazné stanovisko
- pokud území hodnoty vykazuje, měly by se projevit v územně plánovací dokumentaci nebo územně plánovacích podkladech, **je to úkol územního plánování:**

#### **Úkolem územního plánování je zejména**

- ***zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,***
- ***stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,***
- ***stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství***
- ***...***



# Územní plán – co chybí

## Vysvětlení pojmů

- **podkroví**
  - není definováno v žádném právním předpisu
  - ČSN není závazná
  - sporné případy: ustupující podlaží, atypický tvar střechy
- **intenzita využití pozemku**
  - doporučení: použít odkaz na definici zastavěné plochy v § 2 odst. 7 SZ
  - pokud je záměrem regulovat i rozsah zpevněných ploch
    - odůvodnit proč
    - nepřehnat to (neznemožnit např. parkování na pozemku)



# Územní plán – co chybí

## Odůvodnění

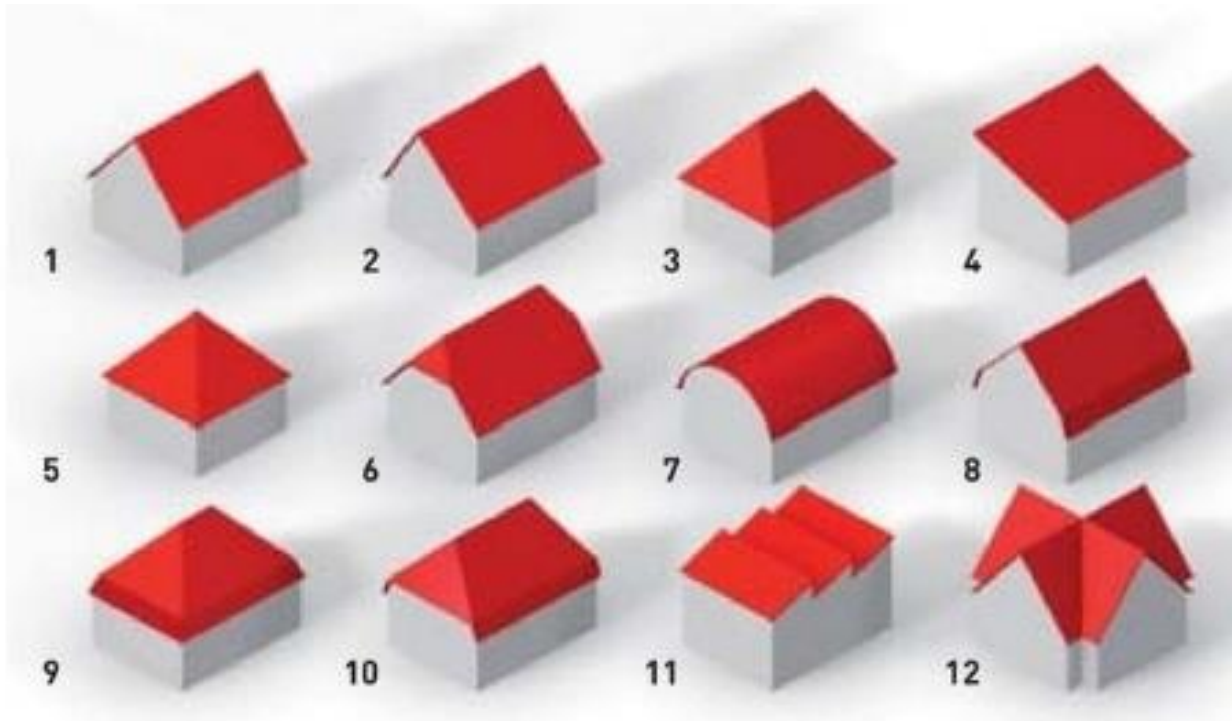
- **rozsahu vymezení zastavitelných ploch**
  - nadbytek zastavitelných ploch způsobuje chaotický a neekonomický růst obcí
- **důvodu a míry regulace**
  - každé omezení musí mít relevantní důvod!
  - regulovat jen v nezbytně nutné míře
- **uložení pořízení územní studie**
- **uložení uzavření dohody o parcelaci**
- **proč má mít územní plán prvky regulačního plánu**
- ...



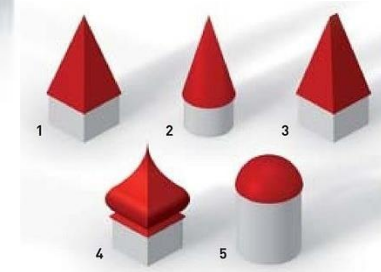
# Územní plán – čeho je příliš

## Regulace

- **tvary a sklonů střech s odkazem na charakter zástavby**



- 1 Sedlová střecha
- 2 Sedlová střecha s rozdílnou délkou střešních ploch
- 3 Valbová střecha
- 4 Pultová střecha
- 5 Stanová střecha
- 6 Polovalbová střecha
- 7 Válcová střecha
- 8 Mansardová střecha
- 9 Mansardová střecha valbová
- 10 Mansardová střecha polovalbová
- 11 Pilová střecha
- 12 Sedlová střecha do kříže



## základní tvary střech



# Územní plán – čeho je příliš

## Regulace

- **tvary střech s odkazem na charakter zástavby**



*Je to ještě stále sedlová střecha?*

*Odpovídá charakteru tradiční zástavby?*

*Má zástavba vůbec nějaký charakter?*





# Územní plán – čeho je příliš

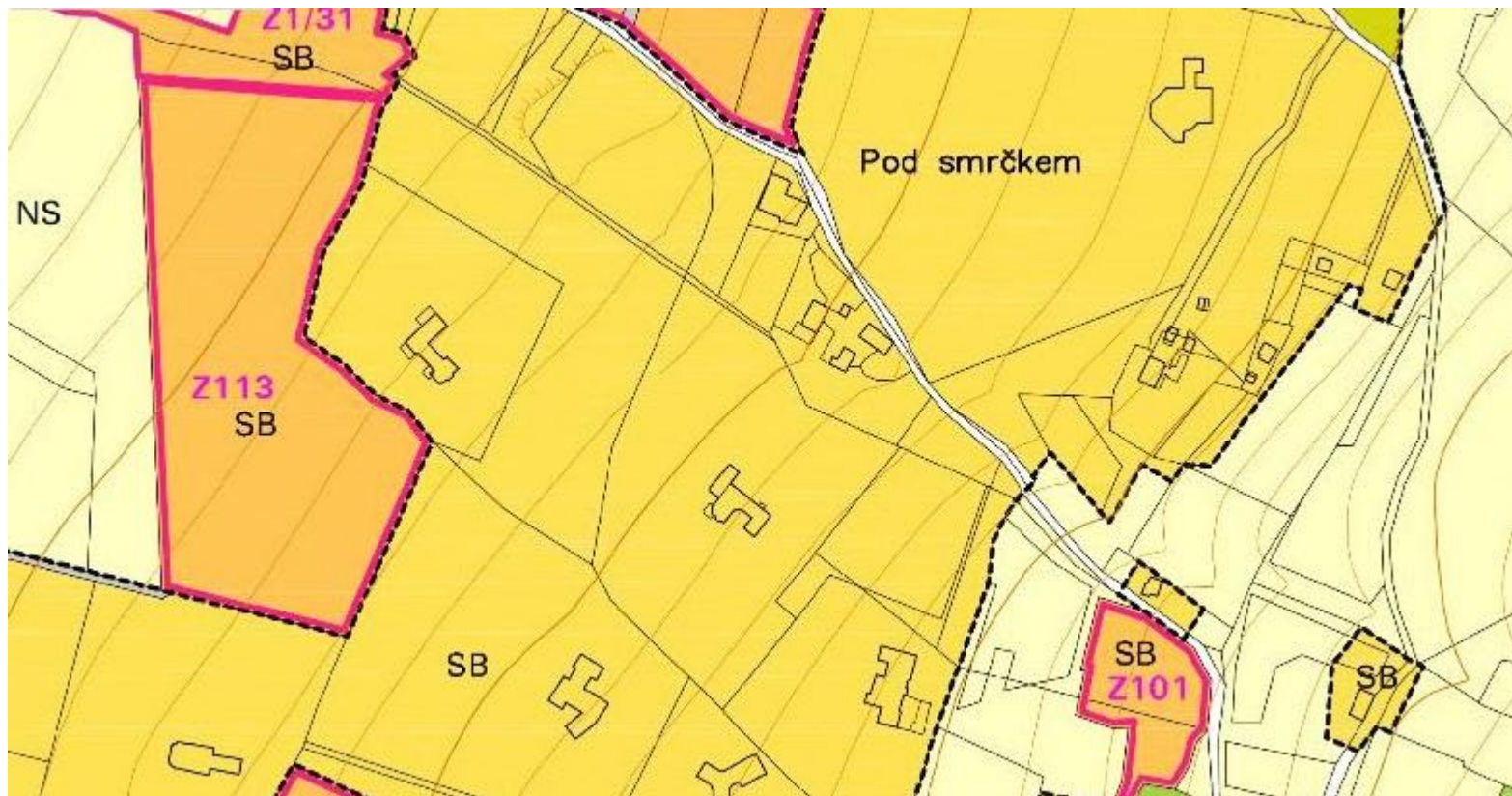
## Regulace

- **příliš velká stanovená výměra minimální velikosti stavebních pozemků**
  - nemožnost využití proluk v zastavěném území
  - nadměrný úbytek ZPF a volné krajiny obecně
  - nízká efektivita zástavby
    - příliš dlouhé inženýrské sítě
    - příliš dlouhé dopravní komunikace
    - příliš dlouhé docházkové vzdálenosti (nutnost používat auto)
    - nevyplatí se kanalizace ani chodníky
- **příliš mnoho vymezených zastavitelných ploch, jež jsou zastavovány nekonceptně**
  - řídká zástavba s nízkou efektivitou – viz výše

# Územní plán – čeho je příliš

## Regulace

- **přílišná výměra minimální velikosti stavebních pozemků**



# Územní plán – čeho je příliš

## Regulace

- **přílišná výměra minimální velikosti stavebních pozemků**



# Územní plán – čeho je příliš

## Regulace

- porovnání velikosti pozemků starší a novější zástavby



# Územní plán – čeho je příliš

## Regulace

- velikost pozemků a nízká hustota nové zástavby



# Územní plán – čeho je příliš

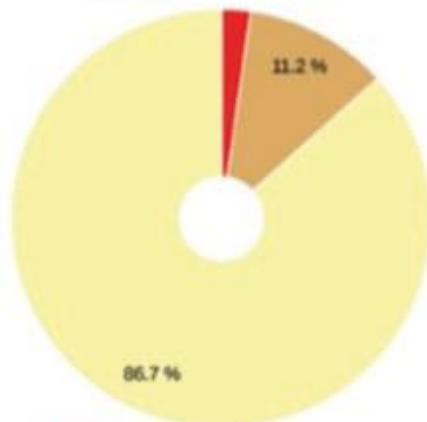
## Regulace

- **přílišná výměra minimální velikosti stavebních pozemků**

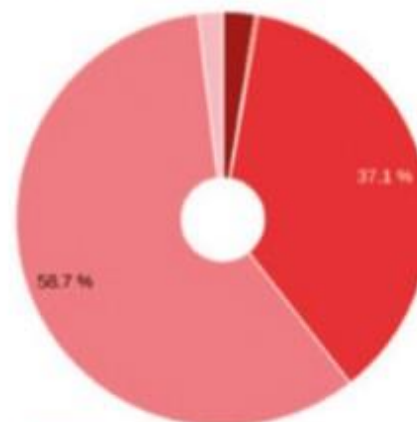
*Nejvíce zemědělské půdy v kraji ubývá pro nízkou a střední hustotu zástavby!*

*Splněný sen o bydlení v rodinném domku na úkor veřejného zájmu na ochraně půdy a proti principům udržitelného rozvoje.*

úbytky ploch dle druhu



přírůstky ploch dle druhu





# Územní plán – co je nadbytečné

## Regulace

- **regulace staveb, které nevyžadují rozhodnutí ani ohlášení**
  - **informační a reklamní zařízení o celkové ploše do 0,6 m<sup>2</sup>** umístovaná mimo ochranná pásma pozemních komunikací
  - **oplocení do výšky 2 m**, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím<sup>1</sup> a které se nacházejí v zastavěném území či v zastavitelné ploše
  - **skleník do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky** umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, bez podsklepení
  - **stavba do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky** s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m **na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci**
  - **bazén do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy** na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše
  - **přístřešky** o jednom nadzemním podlaží, **které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 4 m výšky**



# Územní plán – co je nadbytečné

## Regulace

- **regulace činností a postupů, které stavební úřad ani úřad územního plánování nemohou ovlivnit**
  - **odstavování nákladních vozidel**
  - **umístění kontejnerů na tříděný odpad**
  - **výsadba břehové zeleně**
  - **pokyn realizovat ochrannou zeleň, preferovat domácí druhy dřevin (např. dub, lípu srdčitou, jasan ztepilý, habr obecný, javor babyka, střemchu, svídu, hloh)**
  - **pokyn zřídit kryté přístřešky u zastávek**
  - **pokyn „udržovat porosty jako velmi řídké tam, kde hustý porost může zhoršovat rozliv vody nežádoucím směrem a podél břehů vodních toků udržovat vegetační doprovod jako mezernaté pruhy, a to zejména v místech, kde se předpokládá větší hromadění vodou unášeného dřeva“**





## Územní plán – závěr

- **pokud v území existují hodnoty, které je třeba chránit a rozvíjet, uvést to v základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, v urbanistické koncepci, v koncepci uspořádání krajiny**
- **důkladně promyslet definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech**
- **zvážit každé omezení s ohledem na to, zda je možné ho řádně odůvodnit**
- **mít na zřeteli, že cílem územního plánování je vytvářet předpoklady nejen pro výstavbu, ale také pro udržitelný rozvoj území**



## Územní plán - co chybí a čeho je příliš

**DĚKUJI ZA POZORNOST**

Ing. arch. Dagmar Saktorová

[dagmar.saktorova@msk.cz](mailto:dagmar.saktorova@msk.cz)

prezentace budou zpřístupněny na adrese

<https://portal.msk.cz>