

Jaký územní plán potřebujeme?

Co je územní plán ?

- 1. Právní stav v území určující možné děje a limity**
Garantuje zájemníkům (stakeholder) v území budoucí vývoj
- 2. Výraz samosprávné vůle v území**
Hájí veřejný zájem a dosažený celospolečenský konsensus
- 3. Základní podklad pro rozhodování stavebních úřadů**
Je hlavním podkladem pro rozhodování státní správy
- 4. Předjímá a navrhuje veřejné investice**
Včetně určení vyvlastňovacího a předkupního práva
- 5. Prosazuje a chrání veřejný zájem (a dlouhodobý profit)**

Veřejný zájem

- **Definovaný a chráněný zákonem a orgány státní správy**
- **Veřejný zájem definovaný nadřazenou dokumentací**
- **Místní samosprávný veřejný zájem**
- **Obecné hodnoty (i nad rámec definic SZ)**
- **Společenský konsensus**

Zákon

Cíle územního plánování

Základním mottem tohoto stavebního zákona na úseku územního plánování je vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající na harmonizaci podmínek životního prostředí, hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti obyvatel v území.⁸

Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé zájmy v území.

A v popředí stojí též veřejný zájem na využití území směřující k racionálnímu využívání zastavěných ploch, vymezení zastavitelných ploch a ochraně území nezastavěného.

Při rozhodování o území se proto použijí odlišné postupy v zastavěném a nezastavěném území.

Definice územního plánu

Zákon uvádí následující tři definice územního plánování (§1):

- 1) Územní plánování soustavně a komplexně řeší funkční využití území, stanoví zásady jeho organizace a věcně a časově koordinuje výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území.**
- 2) Územní plánování vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší.**
- 3) Územní plánování vychází z poznatků přírodních, technických a společenských věd, z vlastních průzkumů a rozborů řešeného území, jakož i z dalších podkladů, které byly pro řešené území zpracovány (§2).**

Hlavní úkoly

- **Vytvoření předpokladů pro udržitelný rozvoj území**
- **Ochrana přírody a hodnot území**
- **Ochrana nezastavitelného území**
- **Prosazení a ochrana veřejného zájmu**
- **Sociální soudržnost**
- **Ekonomický růst**

Zákon

Úkoly územního plánování

Příkladným výčtem jsou stanoveny úkoly územního plánování v § 19 z.č. 183/2006 Sb. Patří mezi ně:

- a) analýza stavu území
- b) stanovení koncepce rozvoje a ochrany území
- c) prevence, zejména ve vztahu k ekologickým a přírodním katastrofám
- d) regenerace a revitalizace území
- e) vyhodnocování ekonomické efektivity vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů při realizování změn v území
- f) stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na využívání a prostorové uspořádání území¹⁰

Zákon

Subjekty územního plánování

Na územním plánování se podílejí tyto subjekty:

a) orgány územního plánování

b) dotčené orgány

c) veřejnost

d) vlastníci nemovitostí (stavby nebo pozemku)

Život územního plánu

- **Při rozhodování v území (především ÚŘ)**
- **Při rozhodování o investicích**
- **Při všem, co lze nazvat managementem území**

Dopady územního plánu

- **Kvalita a efektivita ochrany hodnot**
- **Omezení transakčních nákladů**
- **Efektivita vynakládání veř. prostředků**
- **Cena pozemků**
- **Snížení potenciálu spekulací**
- **Zamezení ad-hoc rozvoje**
- **Předvídatelnost rozhodování SS**

Práce územního plánu

- místně **upřesňuje** nadřazené požadavky na území
- **plánuje (navrhuje)** veřejnou infrastrukturu (a předjímá veřejné investice)
- **koordinuje** záměry v území
- **definuje a prosazuje** veřejný zájem a *právo předkupní a vyvlastňovací*
- **chrání hodnoty** v území
- předjímá a **reguluje** rozvoj sídel, **vymezuje** pro něj *prostor*
- **reguluje stabilizovaná území**
- **určuje transformace** v území

Význam procesu a zapojení veřejnosti

- **Rozhodování je politikum (demokratický deficit při rozhodování v území)**
- **Dlouhodobý profit v protikladu krátkodobého horizontu**
- **Dosažený konsensus je pevný a realizovatelný**
- **Definuje veřejný zájem nad rámec zákona**
- **Zahrnutí lokální znalosti místa**
- **Informovanost a sociální učení**

Benefits dobrého plánu

- **dosažení konsensu**
- **garance, předvídatelnost**
- **iniciace rozvoje (vč. krátkodobého kapitálu)**
- **zajištění udržitelnosti rozvoje**
- **ekonomická efektivita**

Limity územního plánu

- **Územní plán není vize**
- **Nelze očekávat zajištění kvality architektury**
- **Nelze očekávat řešení problémů vycházejících ze zákonných normativu (OTP...)**
- **Nelze očekávat financování a realizaci**
- **Změnu společnosti a kulturních podmínek**
- **Kvalitu veřejného prostoru**
- **Nic víc než stanovení dobrých podmínek, pravidel a limitů)**

Co je k němu třeba

- **Redefinovat cíle, proces zapojení veřejnosti i nástroje regulace**
- **Přizpůsobit metodiku městu a ne město metodice**
- **Určit adekvátní nástroje nástroje územního plánu dle různých potřeb území**
- **Respektovat zákonný rámec**
- **Podporovat vznik regulačních plánů nebo je nahradit**
- **Dělat maximum pro zapojení veřejnosti: město není jen urbanisticko-ekonomický komplex, ale celistvé dílo kultury a civilizace**
- **Zajistit právní efektivitu a jasnost výkladu**

Nástroje územního plánování

Nástroje územního plánování

- a) územně plánovací podklady (územně analytické podklady a územní studie)
- b) politika územního rozvoje
- c) územně plánovací dokumentace (zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán)
- d) vymezení zastavěného území
- e) územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území (nástroje, které z důvodu veřejného zájmu s časově omezenou platností upravují poměry v území)
- f) předkupní právo a náhrada za změnu v území – zařazené v rámci úpravy nástrojů územního plánování, užívané pro určité situace ve spojení s dopadem územních plánů, regulačních plánů a územních opatření o stavební uzávěře

Obecná hlediska udržitelného rozvoje města

1.1. Sociální hodnoty

1.2. Kulturní hodnoty

1.3. Právní jistota a optimalizace míry regulace

1.4. Efektivita a účinnost regulace

1.5. Město krátkých vzdáleností

1.6. Veřejný prostor

1.6.1. Městotvornost různých druhů dopravy

1.6.2. Přístupnost

1.6.3. Prostupnost území

Obecná hlediska udržitelného rozvoje města

2. 1. Metoda tvorby plánu

2.1.1. Důraz na transparentní a cílevědomý proces vzniku plánů

2.1.2. Kvalita, úplnost a relevance "tvrdých" podkladů, ze kterých plánování vychází

2.1.3. Kvalita, úplnost a relevance "měkkých" podkladů, ze kterých plánování vychází

2.1.4. Srozumitelnost výstupů a argumentace

2.3. Metody vyhodnocování a testování

2.3.1. Odůvodnění vůči prioritám

2.3.2. Využívání modelování, prognóz a expertiz z oborů mimo územní plánování

2.3.3. Vyhodnocení naplňování cílů

Obecná hlediska udržitelného rozvoje města

1.7. Soudržnost

1.7.1. Sociální rozvrstvení

1.7.2. Majetková politika města (vazba na)

1.7.3. Bytová politika (vazba na)

1.7.4. Rovná dostupnost základní vybavenosti

1.8. Role města v regionu

1.8.1. Cílové kapacity

1.9. Tlak na životní prostředí

1.9.1. Kostra ekologické stability

1.9.2. Přirozený vodní režim

1.9.3. Ochrana přírodních hodnot

1.10. Ekonomická efektivita města

1.11. Podpora místních živnostníků

MUP rizika

- **Nejasné zadání**
- **Nejasné užívání terminologie**
- **„Autorské“ pojetí plánu**
- **Nízká konformita se SZ**
- **Formalismus vedoucí k nestandardním a nevyzkoušeným nástrojům ÚP**
- **Nízká regulační schopnost a zaměření na zahušťování města**
- **Orientace na fyzické struktury**
- **Pominutí a nezohlednění dalších úkolů plánování (udržitelnost, sociální a další hodnoty)**
- **Nedostatečné ochránění hodnot**

Dědictví

- stávající ÚP
- konsensus nad Konceptem
- řada studií a dalších podkladů
- nejasná definice veřejného zájmu
- neadekvátní prognózy
- nerealistické ekonomické požadavky na veř. fin.
- růstové paradigma
- příliš mnoho rozvojových příležitostí neumožňuje koncentraci investic
- vyvolané investice s nízkým synergickým efektem