



# LIFE COALA

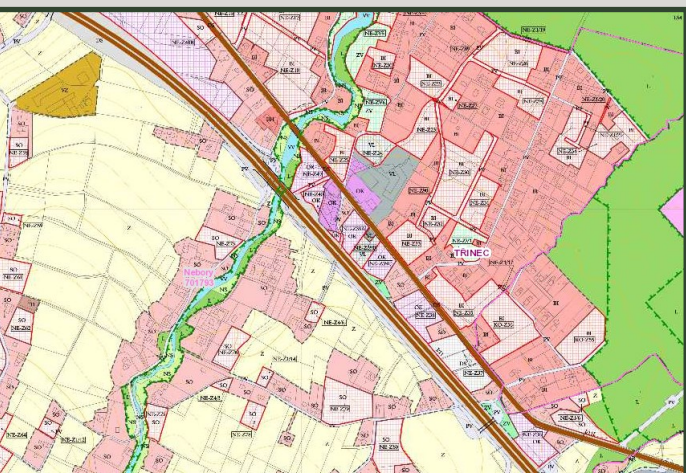
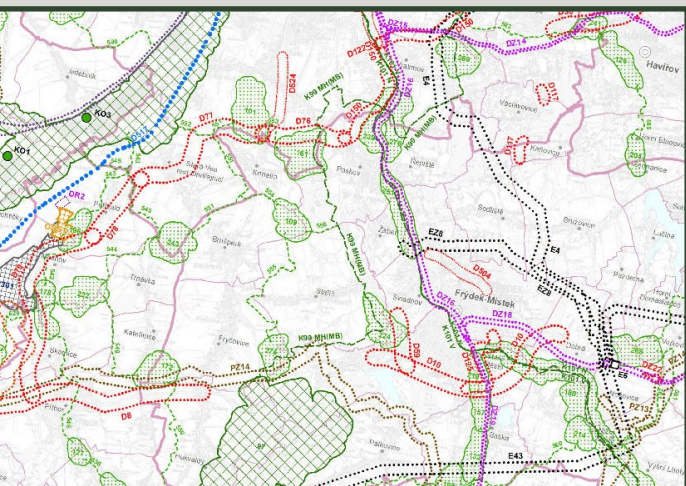
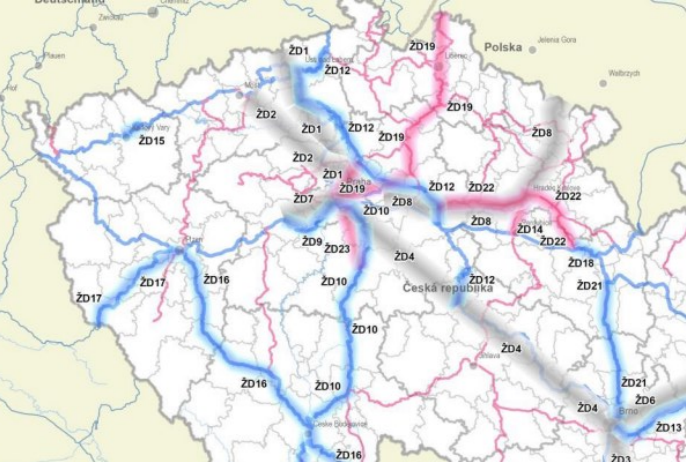
Územní plánování



## SMYSL A ÚČEL ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- udržitelný rozvoj území – hospodárné využívání zastavěného území a ochrana nezastavěného území
- ochrana přírodních, kulturních a civilizační hodnot, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví a hodnot krajiny
- koordinace veřejných a soukromých zájmů a záměrů na změny v území
- regulace – stanovení podmínek





# NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ



politika územního rozvoje

územně plánovací dokumentace

územní rozvojový plán

zásady územního rozvoje

územní plán

regulační plán

územní plán s prvky regulačního plánu

*závazné*

územně plánovací podklady

územně analytické podklady

územní studie

pořízení studie  
uloženo  
územním  
plánem

pořízení studie pro  
prověření  
problémů v  
území

*podklad*





# OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

## výroková část – co se navrhuje

### textová část

- vymezení zastavěného území
- koncepce rozvoje území obce a ochrana jeho hodnot
- stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO)
- vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno dohodou o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu

### grafická část

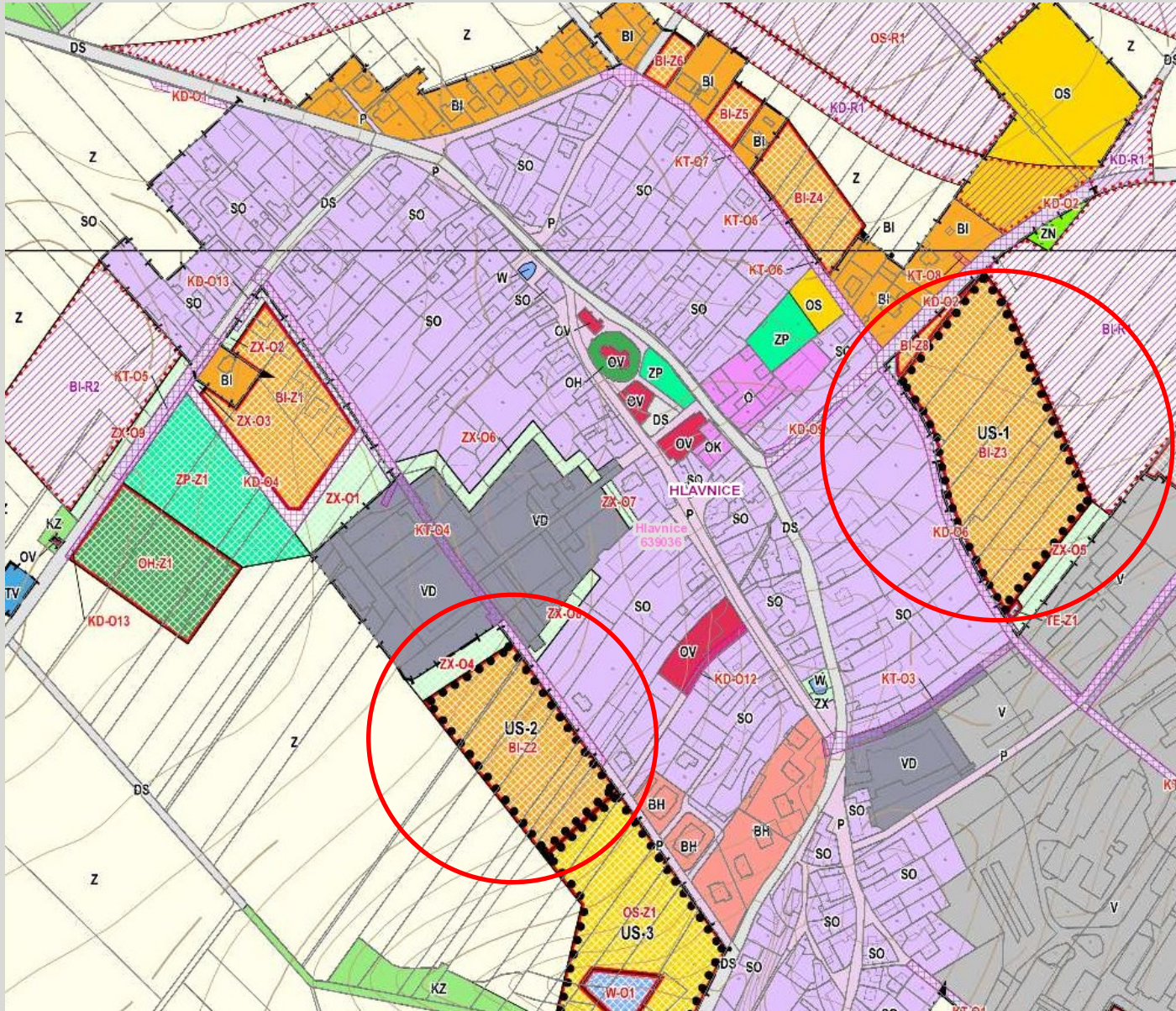
- výkres základního členění území
- hlavní výkres, případně samostatné výkresy urbanistické koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

## odůvodnění – proč se to navrhuje – textová a grafická část





# OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU – plochy podmíněně využitelné



V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno:

- (dohodou o parcelaci)
- zpracováním územní studie
- vydáním regulačního plánu





# OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU – veřejně prospěšné stavby a opatření



Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, lze odejmout nebo omezit, **jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci** a jde-li (mimo jiné) o:

- veřejně prospěšné opatření, a to **snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability** a ochranu archeologického dědictví

*Příklady:*

- *obnova rybníků*
- *obnova zaniklých vodních prvků v krajině (využití historických map)*
- *revitalizace vodních toků (tůně, meandry)*
- *realizace poldrů, retenčních nádrží*
- *založení neexistujících prvků ÚSES v krajině*

# Riziko přehřívání, ohrožení suchem – opatření, která lze řešit v ÚPD

## zeleň v urbanizovaném prostoru

- ÚP** – plocha zeleně  
podmínka poměru zeleně  
v plochách k zástavbě
- RP** – pozemky zeleně  
stromořadí  
solitérní strom  
podmínky pro umístění  
staveb ve vztahu k  
plochám zeleně

## hospodaření s vodou ve veřejném prostoru

- ÚP** – plocha vodní nebo  
vodohospodářská
- RP** – vodní nádrž, mokřad  
podmínka propustných  
nebo polopropustných  
povrchů  
podmínka zadržení vody  
na pozemku

## stavebně technická opatření

- ÚP** – x
- RP** – podmínky pro umístění a  
prostorové  
uspořádání staveb  
stanovující např. nutnost  
použití stínících prvků

**Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, vymezuje plochy a koridory s rozdílným způsobem využití a stanovuje podmínky jejich využití = regulace zástavby.**

**Regulační plán stanoví podrobné podmínky využití pozemků a prostorové uspořádání staveb = regulace staveb.**



**opatření v  
krajině**

**průlehy**

**aleje**

**obnova cest**

**revitalizace  
údolních niv**

**rozdělení  
velkých  
zemědělských  
ploch**





opatření v  
sídlech

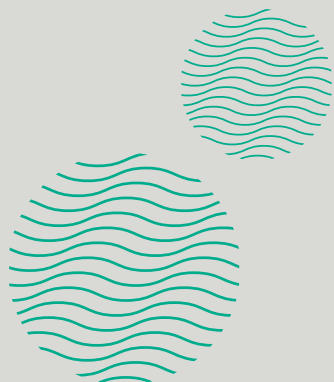
zelené fasády

stromy, keře

propustné  
povrchy

stínění

podpora  
udržitelné  
dopravy





# Riziko přehřívání, ohrožení suchem – opatření, která lze navrhnout v ÚPD

## hospodaření v krajině

- ÚP** – plocha zeleně, přírodní plocha, lesní plocha  
plocha vodní a vodohospodářská  
územní systém ekologické stability  
obnova cest v krajině
- RP** – plocha zeleně, stromořadí, solitérní strom  
obnova cest v krajině  
průleh, příkop  
retenční prostor, plocha rozlivu, mokřad  
úsek toku k revitalizaci

## opatření na technických zařízeních budov

- ÚP** – koncepce zásobování teplem
- RP** – podmínka maximálního procentuálního podílu prosklených ploch na fasádách  
podmínka použití zelené střechy nebo fasády  
podmínka použití stínících prvků  
způsob vytápění objektů

## obnovitelné zdroje energie

- ÚP** – koncepce zásobování energií  
plochy pro výrobu energie
- RP** – pozemky a stavby pro výrobu energie  
způsob zásobování energií

**Územní plán stanoví základní podmínky prostorového uspořádání: výškovou regulaci zástavby, charakter a strukturu zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzitu jejich využití.**

**Regulační plán stanoví mj. uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, určení části pozemků, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami.**



**opatření v  
krajině**

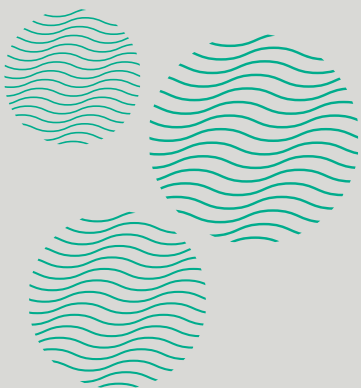
**hospodaření  
s vodou**

**revitalizace  
vodních toků**

**rozvolnění  
koryta**

**mokřad**

**malá vodní  
nádrž**





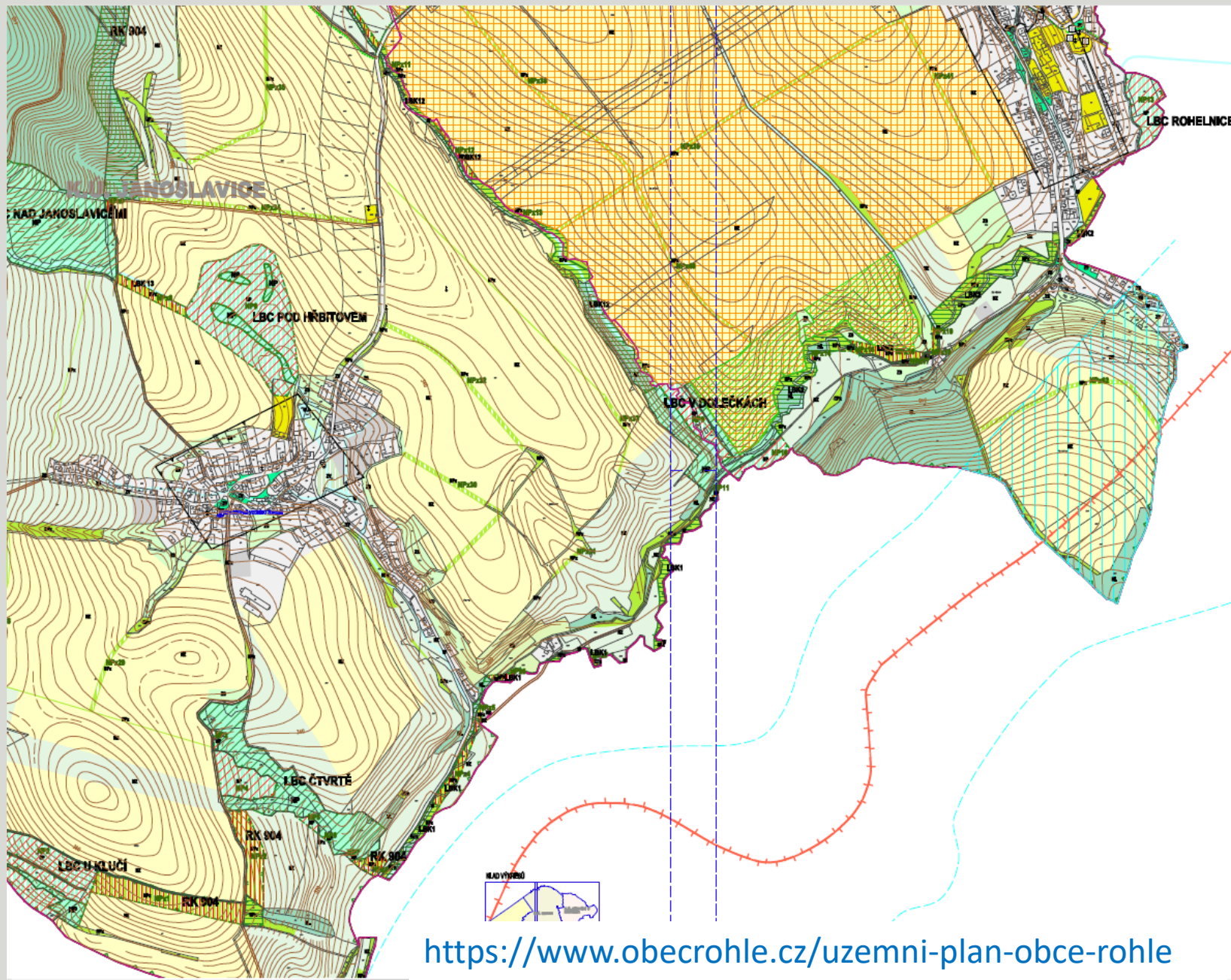
<https://www.obecrohle.cz/uzemni-plan-obce-rohle>



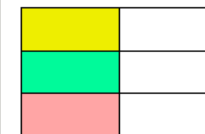

REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM  
REGIONÁLNÍ BIOKORIDOR  
LOKÁLNÍ BIOCENTRUM  
LOKÁLNÍ BIOKORIDOR



# ÚZEMNÍ PLÁN – ÚP Rohle – výkres koncepce uspořádání krajiny – výřez



## VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

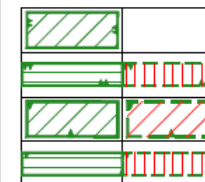


PLOCHY VYHRAZENÉ ZELENĚ

PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ

PLOCHY OBYTNÉ ZELENĚ

## ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

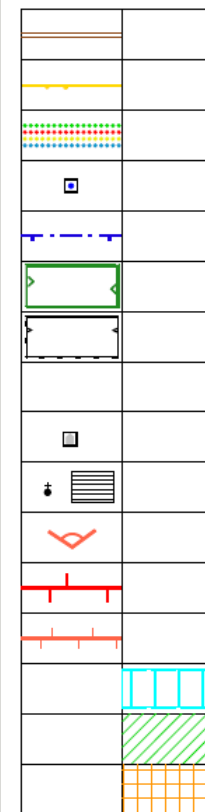


REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM

REGIONÁLNÍ BIOKORIDOR

LOKÁLNÍ BIOCENTRUM

LOKÁLNÍ BIOKORIDOR



ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

CYKLOTRASY

ZNAČENÉ TURISTICKÉ TRASY

VODNÍ ZDROJ

PHO I. STUPNĚ VODNÍHO ZDROJE

VÝSKYT ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÝCH ŽIVOČICHŮ A ROSTLIN - CELÉ KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

REGISTROVANÉ ARCHEOLOGICKÉ LOKALITY

ÚZEMÍ ARCHEOLOGICKÉHO ZÁJMU - CELÉ KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

PAMÁTKOVÉ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY

PAMÁTKY MÍSTNÍHO VÝZNAMU

MÍSTA VYHLÍDKY

POHLEDOVÝ HORIZONT REGIONÁLNÍHO VÝZNAMU

POHLEDOVÝ HORIZONT LOKÁLNÍHO VÝZNAMU

PLOCHY PRO OCHRANU POHLEDOVÝCH HORIZONTŮ REGIONÁLNÍHO A LOKÁLNÍHO VÝZNAMU

PLOCHY PRO ZATRAVNĚNÍ

PLOCHY VYŽADUJÍCÍ ZMĚNU NEBO ÚPRAVU ZPŮSOBU OBHOSPODÁROVÁNÍ DLE ZÁSAD UDRŽITELNÉHO ROZVOJE



# ÚZEMNÍ PLÁN – ÚP Rohle – koncepce uspořádání krajiny – text (výběr)

## východiska, principy a priority

- segmenty se zachovalou půdorysnou dispozicí zástavby a strukturou původní parcelace
- zachovalé historické krajinné struktury
- pohledové horizonty s vymezenými plochami pro ochranu krajinných horizontů
- místa panoramatických a dálkových pohledů
- územní systém ekologické stability, přítomnost ekologicky stabilních segmentů
- prostupnost území po síti polních cest a značených turistických tras a cyklistických stezek
- prohlášené kulturní památky a památky místního významu a drobné stavební památky v krajině (kapličky, kříže apod.)



## navržená koncepce

### základní krajinné plochy (zóny):

- *plochy zemědělské*
- *plochy soukromé zeleně*
- *plochy zeleně přírodního charakteru*
- *plochy přírodní*
- *plochy lesní*
- *plochy vodní a vodohospodářské*
- *plochy smíšené nezastavěného území*

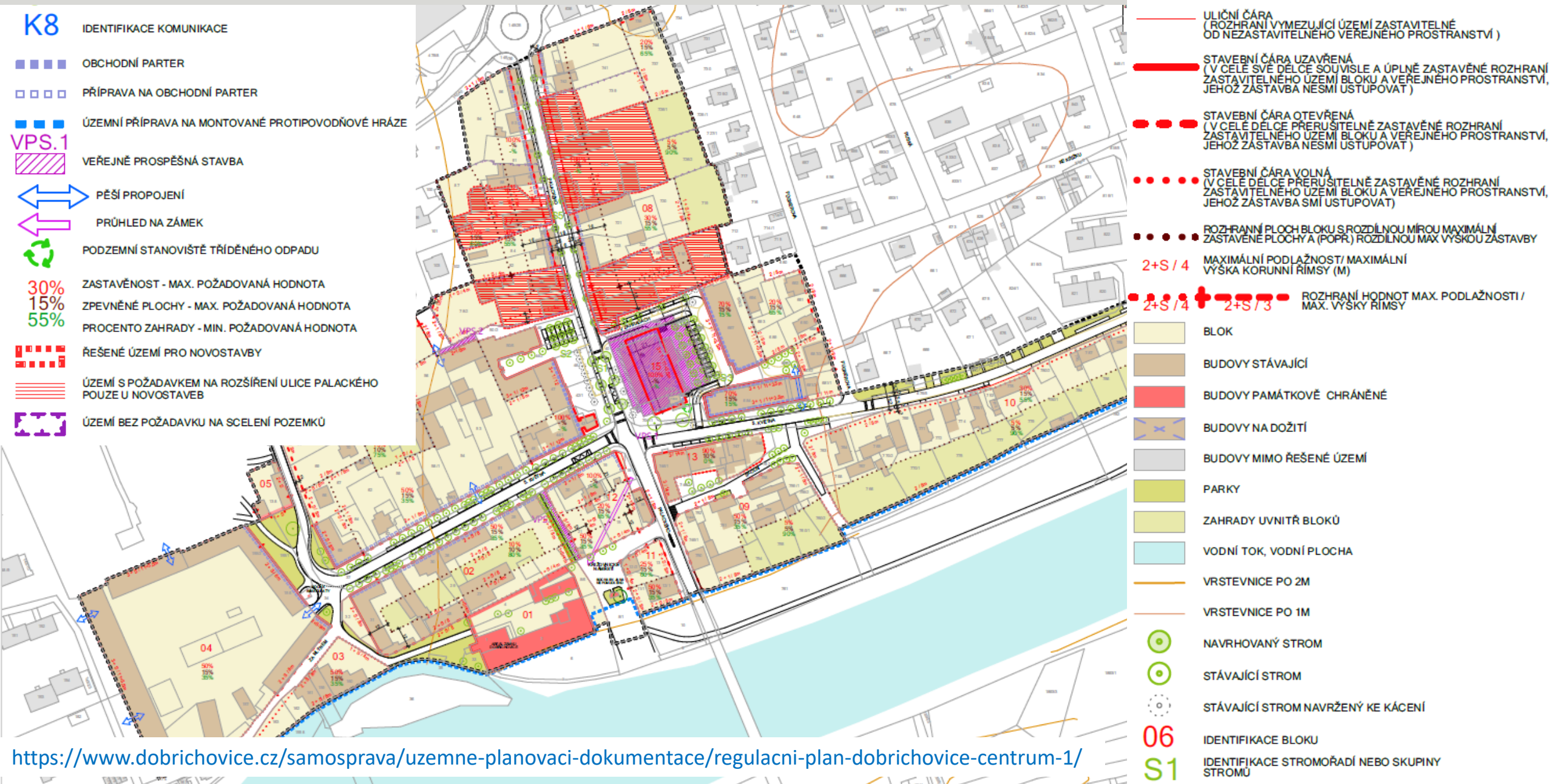
### navržená opatření:

- realizace navržených (chybějících) prvků ÚSES
- vymezení systému krajinné zeleně zvyšujícího retenci vody v krajině
- provázání systému sídelní a krajinné zeleně
- rozdělení nadměrných bloků orné půdy
- ochrana horizontu před umístěním staveb, které by je svou výškou či objemem narušily



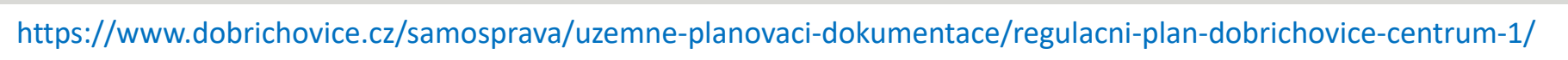


# REGULAČNÍ PLÁN – RP Dobřichovice



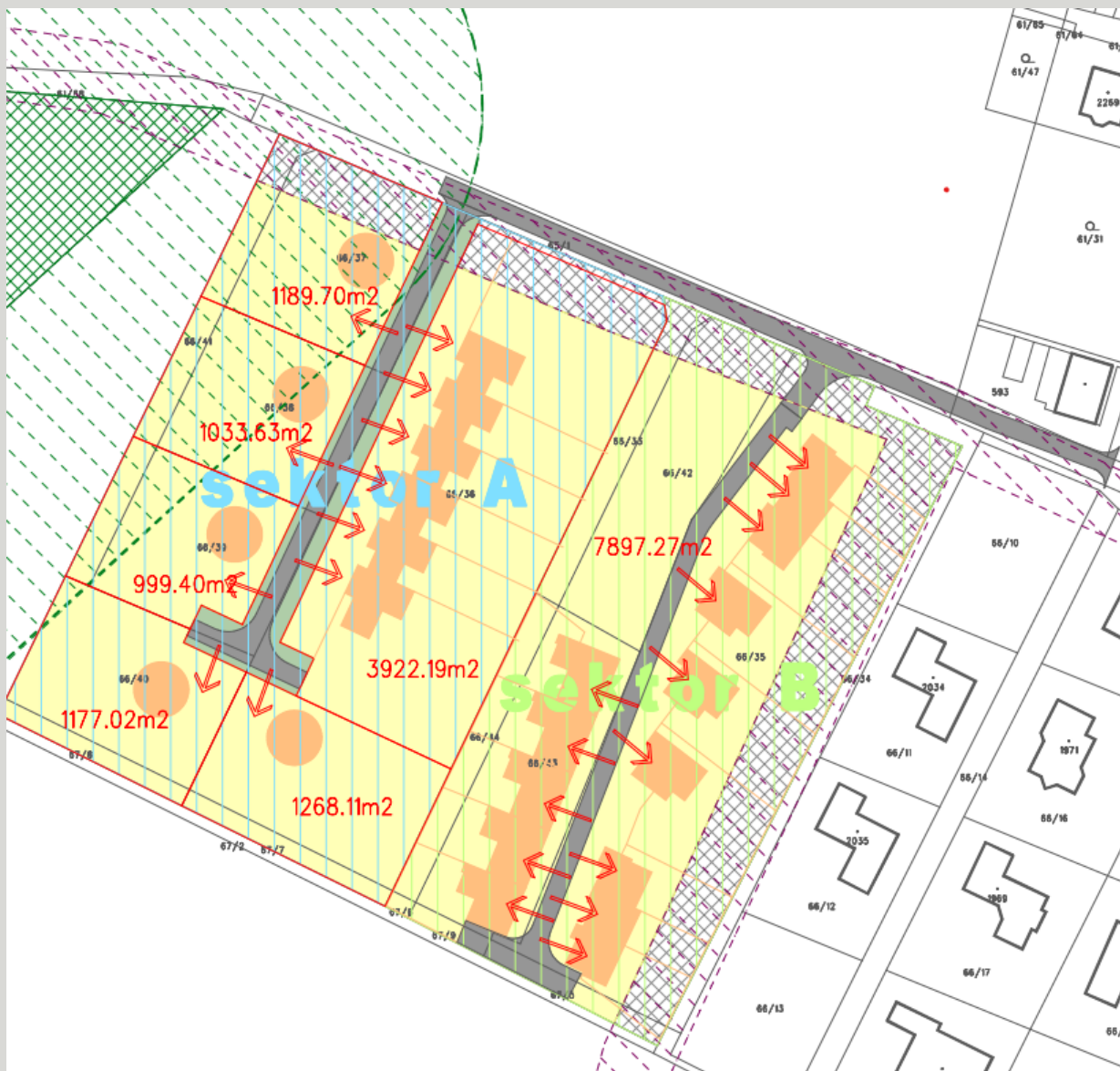


This site plan illustrates a residential development layout. It features several building footprints outlined in red. A central road, shown with a dashed center line, runs vertically through the plan. To the left of the road is a drainage ditch, indicated by a series of red triangles. The plan includes numerous parking spaces, some of which are shaded in light yellow. Landscaping is represented by green circles of varying sizes, indicating the placement of trees. Specific areas are labeled with 'PARKING' and 'LANDSCAPING'. The overall design shows a mix of building footprints, parking areas, and green spaces, with a central road and drainage system.





# ÚZEMNÍ STUDIE – územní studie uložená územním plánem - příklad



## STAV

- POCHRANÉ PÁSMO VN
- POCHRANÉ PÁSMO LESA 50m
- BUDOVY EXISTUJÍCÍ
- BUDOVY VE VÝSTAVBĚ
- KOMUNIKACE

## NÁVRH

- KOMUNIKACE / PARKING POVRCHOVÝ
- ZPEVNĚNÉ PLOCHY VEŘEJNÉ / CHODNÍKY
- ČS TECHNICKÁ VYBAVENOST
- OBČANSKÁ VYBAVENOST
- VOLNĚSTOJÍCÍ RODINNÝ DŮM
- ŘADOVÉ ROD. DOMY / OBYTNÉ SKUPINY
- STAVBY NA VEŘEJNÉM PROSTRANSTVÍ
- PŘÍSTUP NA PARCELU
- NÁVRH PARCELACE

## REGULACE

- PLOCHY KORIDORU PRO INFRASTRUKTURU
- PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
- PLOCHY NEZASTAVITELNÉ NADZEMNÍMI STAVBAMI
- PLOCHY ZASTAVITELNÉ NADZEMNÍMI STAVBAMI \*
- ULIČNÍ ČÁRY
- STAVEBNÍ ČÁRY





# POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

## kdo rozhoduje o pořízení ÚP (změny ÚP)

- zastupitelstvo obce

## kdo hradí náklady na pořízení ÚP (změny ÚP)

- zpracování ÚP (grafická a textová část) a vyhodnocení vlivů
  - obec
  - navrhovatel, pokud je pořízení vyvoláno jeho výhradní potřebou (zpravidla u změn ÚP)
- náklady spojené s projednáním ÚP
  - pořizovatel – úřad územního plánování
  - obec, pokud pořizuje sama (prostřednictvím osoby splňující kvalifikační požadavky)



## kdo může být pořizovatelem ÚP (změny ÚP)

- osoba splňující kvalifikační požadavky odborné způsobilosti (územní plánování), vzdělání a praxe

## kdo může být projektantem ÚP (změny ÚP)

- autorizovaný architekt ČKA („velká“ autorizace nebo autorizace pro územní plánování)





**LIFE  
COALA**

Děkujeme za pozornost

Ing. arch. Dagmar Saktorová

KÚ MSK, odbor územního plánování