



Územní plán jako koncepce

Zpracoval(a): Dagmar Saktorová

Datum: listopad 2022



Územní plán jako koncepce

Obsah:

- co je koncepce, co není koncepce
- základní koncepce v územním plánu
- urbanistická koncepce
- koncepce veřejné infrastruktury
 - dopravní infrastruktura
 - technická infrastruktura
 - občanské vybavení
 - veřejné prostranství
- urbanistická koncepce a charakter zástavby
- doporučení pro územní plán a obecná doporučení



Územní plán jako koncepce

KONCEPCE

- = **obecně**: vůdčí idea, myšlenková osnova, pojetí
- = **v plánování**: strukturované vytyčení celkového směřování v dané oblasti

ZÁKLADNÍ KONCEPCE V ÚZEMNÍM PLÁNU

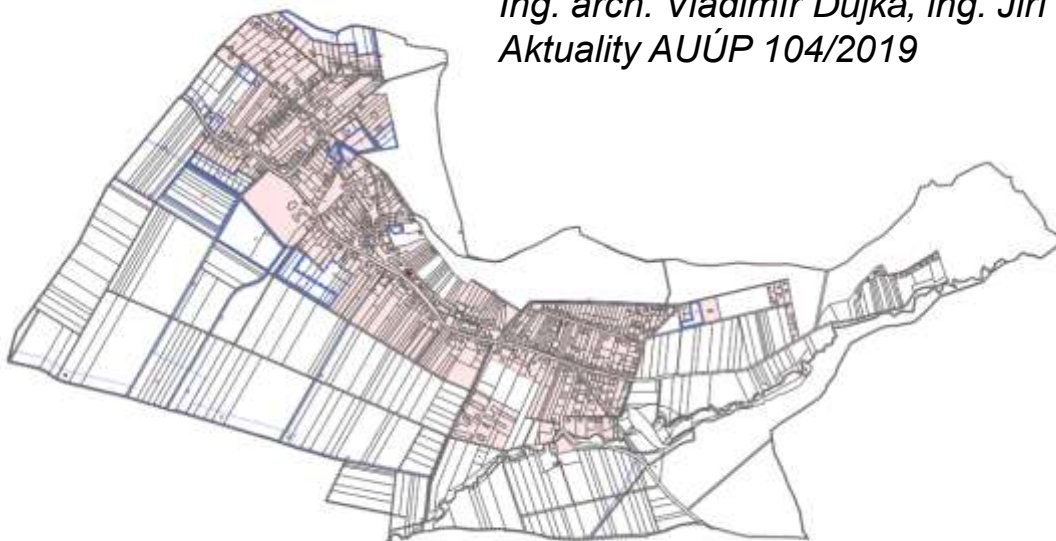
- = základní představa o rozvoji území obce
- = jaké potřeby obce územní plán řeší v kontextu její role v sídelní struktuře

Územní plán jako koncepce

ŘÁD V ÚZEMNÍM PLÁNU úzce souvisí s koncepcí

- způsob a přehlednost zpracování
- vyváženost řešení zastavěného a nezastavěného území
- logika regulace
- odůvodnění navrženého řešení

*Ing. arch. Vladimír Dujka, ing. Jiří Dujka: Plochy smíšené – ano nebo ne?
Aktuality AUÚP 104/2019*





Územní plán jako koncepce

CO NENÍ KONCEPCE V ÚZEMNÍM PLÁNU

- vyhovět pokud možno všem požadavkům na změnu zemědělské půdy na zastavitelnou plochu
- provést následnou ekvilibristiku výpočtu potřeby zastavitelných ploch, „aby to vyšlo“, přestože ploch je přebytek
- rezignovat na řešení nedostatků v území (chybějící centrální veřejné prostranství, dopravní závady)
- přeregulovat územní plán a zbavit ho flexibility (nutné stálé změny)
- uplatňovat vlastní estetické preference bez řádného zdůvodnění



Územní plán jako koncepce – nevyhovující veřejné prostranství



proč tu není plocha přestavby?



Územní plán jako koncepce

URBANISTICKÁ KONCEPCE

= **zjednodušeně**: funkční a prostorové uspořádání současné a budoucí zástavby a uspořádání krajiny

= soustava přijatých zásad a pravidel, které jsou zárukou harmonického rozvoje struktury sídla a ochrany jeho hodnot, včetně ochrany a cílových hodnot krajiny

- to vše s ohledem na vytvoření podmínek pro **udržitelný rozvoj**



Územní plán jako koncepce

UDRŽITELNÝ ROZVOJ – udržitelnost – cíle





Územní plán jako koncepce

KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

infrastruktura = množina prvků, které poskytují rámcovou podporu celku

veřejná infrastruktura

- dopravní infrastruktura
- technická infrastruktura
- občanské vybavení
- veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu

Územní plán jako koncepce

KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

dopravní infrastruktura

- například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení (SZ)
- **doprava není jen motorová doprava, ale také doprava pěší a cyklistická**, dopravní infrastruktura nejsou jen silnice, železnice, letiště atd., ale také chodníky, pěšiny a cyklostezky
- udržitelná doprava, udržitelná mobilita
 - pěší doprava
 - cyklistická doprava
 - veřejná doprava
- rovnost v dopravě a ve veřejném prostoru



Územní plán jako koncepce – dopravní infrastruktura

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 6. 2022, čj. 10 As 99/2022-56



*Závěr, že není naplněna nutná komunikační potřeba, jako jeden ze znaků veřejně přístupné účelové komunikace [§ 2 odst. 2 písm. d) a § 7 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích], nelze vyvodit pouze z existence jiné pozemní komunikace v okolí. Při porovnání obou komunikací musí správní orgán hodnotit i další skutečnosti, jako například stav obou komunikací, jejich bezpečnost či konkrétní využívání v dané lokalitě, nikoli pouze rozdíl ve vzdálenostech. **Komunikace přitom musí správní orgán hodnotit z pohledu těch, kteří je skutečně využívají, tedy nikoli pouze z pohledu motoristů, ale případně i z pohledu cyklistů či pěších.***



Územní plán jako koncepce – dopravní infrastruktura





Územní plán jako koncepce

KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

technická infrastruktura

- vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody (SZ)
- omezování možnosti umístění veřejné technické infrastruktury v nezastavěném území je kontraproduktivní a pokud je neodůvodněné
- nelze nutit obyvatele k zachování napojení na CZT („*Koncepce zásobování teplem preferuje rozvoj soustavy CZT v centrální části města, decentralizovaný způsob vytápění zůstane zachován v lokalitách stávající i navržené výstavby mimo ekonomický dosah CZT*“)



Územní plán jako koncepce

KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

občanské vybavení

- stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva (SZ)
- **co je komerční a nekomerční občanská vybavenost?**
 - **jednoznačně komerční:** obchodní centrum, hotel, restaurace, banka, multikino, prodejní galerie, ...
 - **jednoznačně nekomerční:** státní MŠ, ZŠ, ZUŠ; knihovna; krajská, městská a fakultní nemocnice; městská poliklinika; objekty pro veřejnou správu; domov seniorů zřízený obcí nebo krajem, ...
 - **nejednoznačně komerční/nekomerční:** kulturní dům, soukromá klinika, privátní zdravotnické nebo sociální zařízení, soukromá škola, divadlo, polyfunkční administrativní budova

Územní plán jako koncepce – občanské vybavení





Územní plán jako koncepce KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY veřejné prostranství

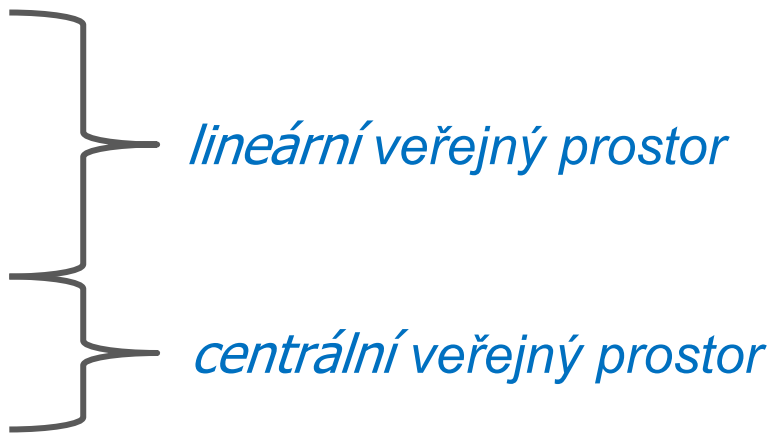
- zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu (SZ)
- přístupné každému bez omezení
- slouží obecnému užívání – mohou je užívat všechny osoby a nikdo není z jejich užívání předem vyloučen
- bez ohledu na vlastnictví
- **příklady:** náměstí, nábřeží, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, park, veřejné hřiště (dětské, workoutové), autobusové nádraží
- **prostor splňující zákonné znaky veřejného prostranství je veřejným prostranstvím ze zákona** (nálezn Ústavního soudu Pl.ÚS 21/02 ze dne 22. 3. 2005, 211/2005 Sb.)
- **co není veřejné prostranství:** polní cesta v nezastavěném území
- **co neplní funkci veřejného prostranství:** zbytkové plochy „zeleně“



Územní plán jako koncepce

KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

veřejné prostranství – typy veřejných prostranství

- ulička
 - ulice
 - třída
 - bulvár
 - plácek, náves
 - náměstí
 - dvůr (spojený s ostatními prostory průchody a galeriemi)
 - veřejná zahrada
 - park (objekt zeleně o výměře min, 0,5 ha a min. šířce 25 m, který umožňuje rekreaci)
 - lesopark
 - veřejné hřiště
- 
- lineární veřejný prostor*
- centrální veřejný prostor*



Územní plán jako koncepce – veřejné prostranství





Územní plán jako koncepce – veřejné prostranství



Územní plán jako koncepce – veřejné prostranství



Holasovice – nové veřejné prostranství v obci na místě bývalého zemědělského dvora – Muzeum Slezský venkov, Komunitní dům a bydlení pro seniory

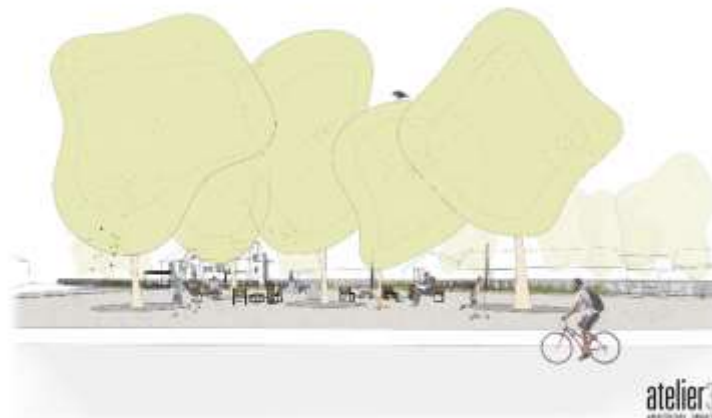


Územní plán jako koncepce

KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

obyvatelný veřejný prostor – základní požadavky

- žádné zdi
- krátké vzdálenosti – dostupnost a přístupnost pro pěší, cyklisty a obyvatele s různými typy znevýhodnění
- malé rychlosti
- orientace – přehlednost – dobrá prostorová orientace v systému veřejných prostorů celého sídla
- lidské měřítko
- příjemné klima





Územní plán jako koncepce

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

krajinu nelze redukovat jenom na ÚSES!

Smysl koncepce uspořádání krajiny

- ochrana, obnova a tvorba přírodních a kulturních hodnot a ochrana genia loci
- stanovení podmínek pro ochranu krajinného rázu (souvislost s prostorovou regulací)
- vymezení pro zástavbu nedotknutelných ploch v sídlech i v krajině
- propojení sídelní a krajinné zeleně
- obnova cest v krajině














Zdroje informací o krajině

- ÚAP
- historické mapy
- doplňující průzkumy a rozborů

Územní plán jako koncepce - koncepce uspořádání krajiny



Analýza prostorového uspořádání krajiny

 KRAJINNÁ DOMINANTA	 MĚSTSKÁ PAMÁTKOVÁ ZÓNA	 TOVÁRNÍ KOMÍN
 HORIZONTY	 NEMOVITÁ KULTURNÍ PAMÁTKA	 MÍSTO VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI
 TURISTICKÁ TRASA	 KOSTEL, KAPLE	 MÍSTO VYHLÍDKY
 CYKLISTICKÁ TRASA	 KŘÍŽE	 ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ MĚSTA
	 VÝZNAMNÁ STAVBA	

Snímek z prezentace Ing. arch. Vlasty Poláčkové: Řešení krajiny v územním plánu

<https://www.natur.cuni.cz/fakulta/zivotni-prostredi/CZV/ochrana-prirody/prednasky/2017/polackova.pdf>

Územní plán jako koncepce - koncepce uspořádání krajiny



revitalizace krajiny v Ořechově



<https://www.adaptterraawards.cz/Databaze/2022/Revitalizace-krajiny-a-hospodareni-s-vodou-Orechov>

Územní plán jako koncepce – urbanistická koncepce

východisko urbanistické koncepce =

CHARAKTER A STRUKTURA ZÁSTAVBY SÍDLA

- **půdorysná a hmotová struktura zástavby**
- **struktura nezastavěného území**
- **struktura vysoké zeleně**



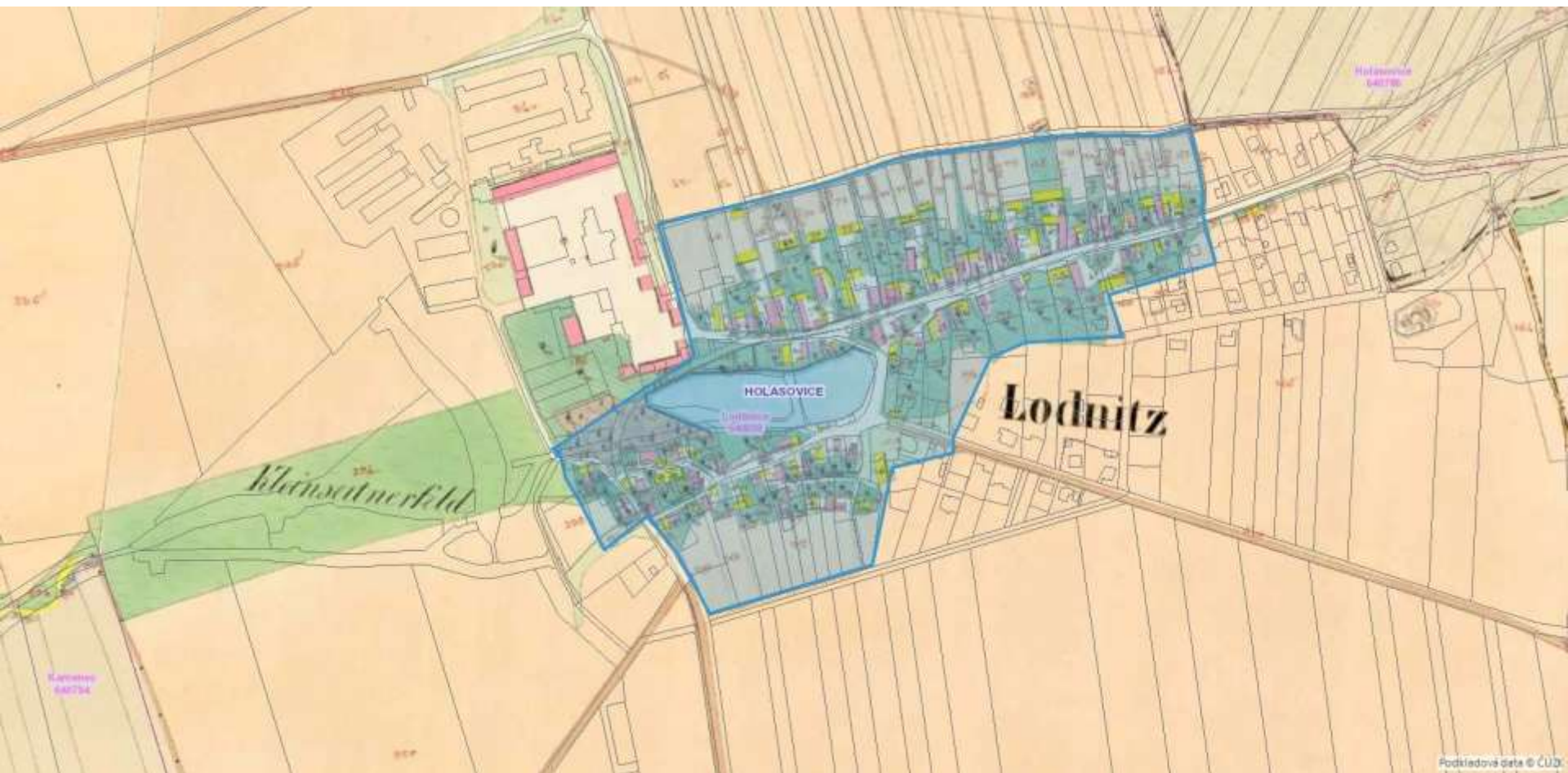
Územní plán jako koncepce – urbanistická koncepce

ANALÝZA URBANISTICKÉ STRUKTURY

- **vymezení historického jádra (centra) sídla**
 - mapy stabilního katastru
 - letecké snímkování z 50. let
 - průzkum území
- **vymezení rastru sítě komunikací**
 - případně návrh obnovy cest v krajině
- **vymezení dalších prostorových celků**
 - celky dle struktury zástavby (typ zástavby) a architektonického výrazu (typ domů včetně orientace vůči komunikaci – okapová, štítová)
 - využití přilehlých volných ploch
 - plochy občanského vybavení
 - plochy výroby (včetně zemědělských) a skladování

Územní plán jako koncepce – urbanistická koncepce

Plošná struktura sídla – vymezení historického jádra vesnice



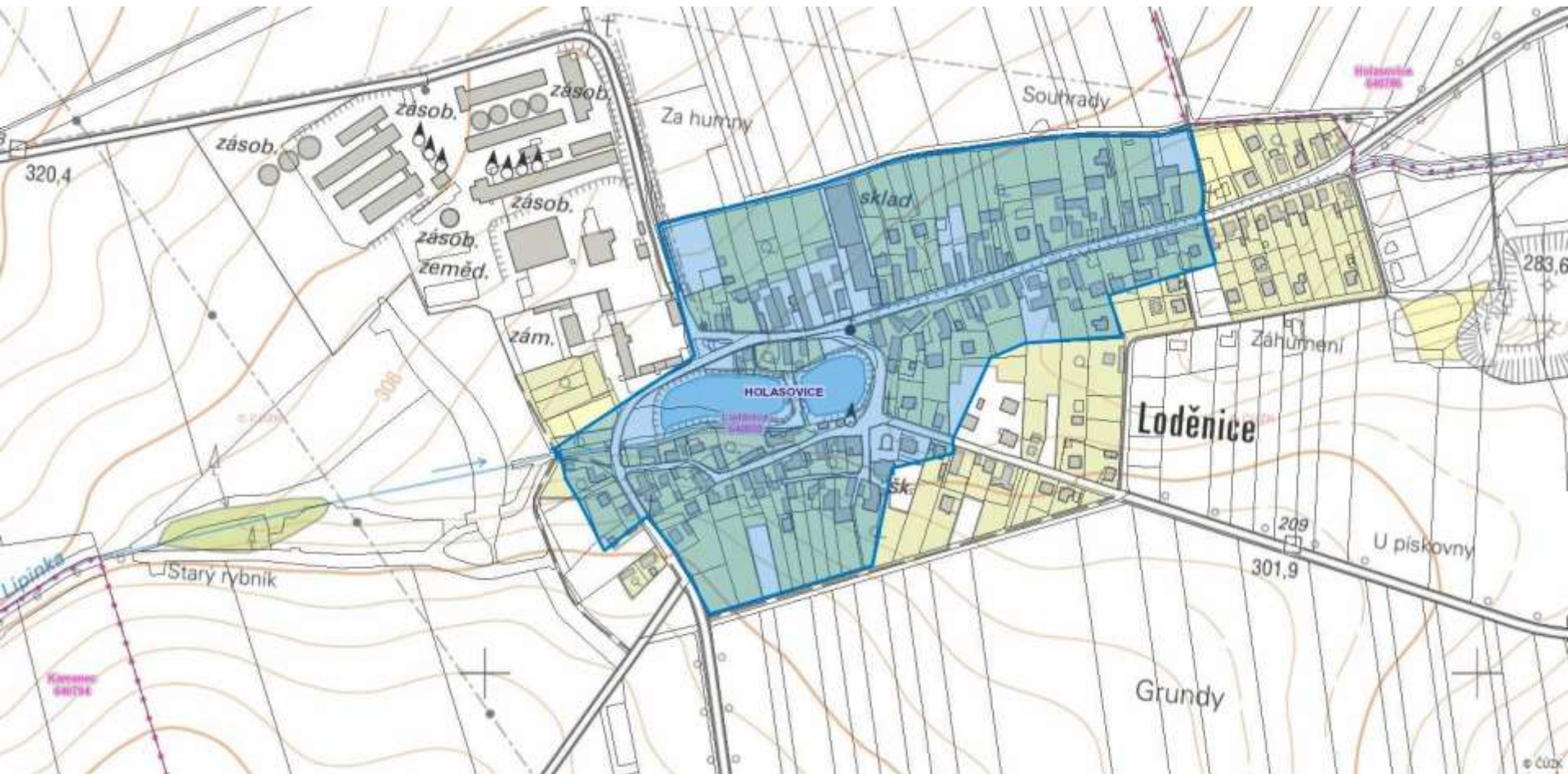
Územní plán jako koncepce – urbanistická koncepce

Plošná struktura sídla – vymezení historického jádra vesnice



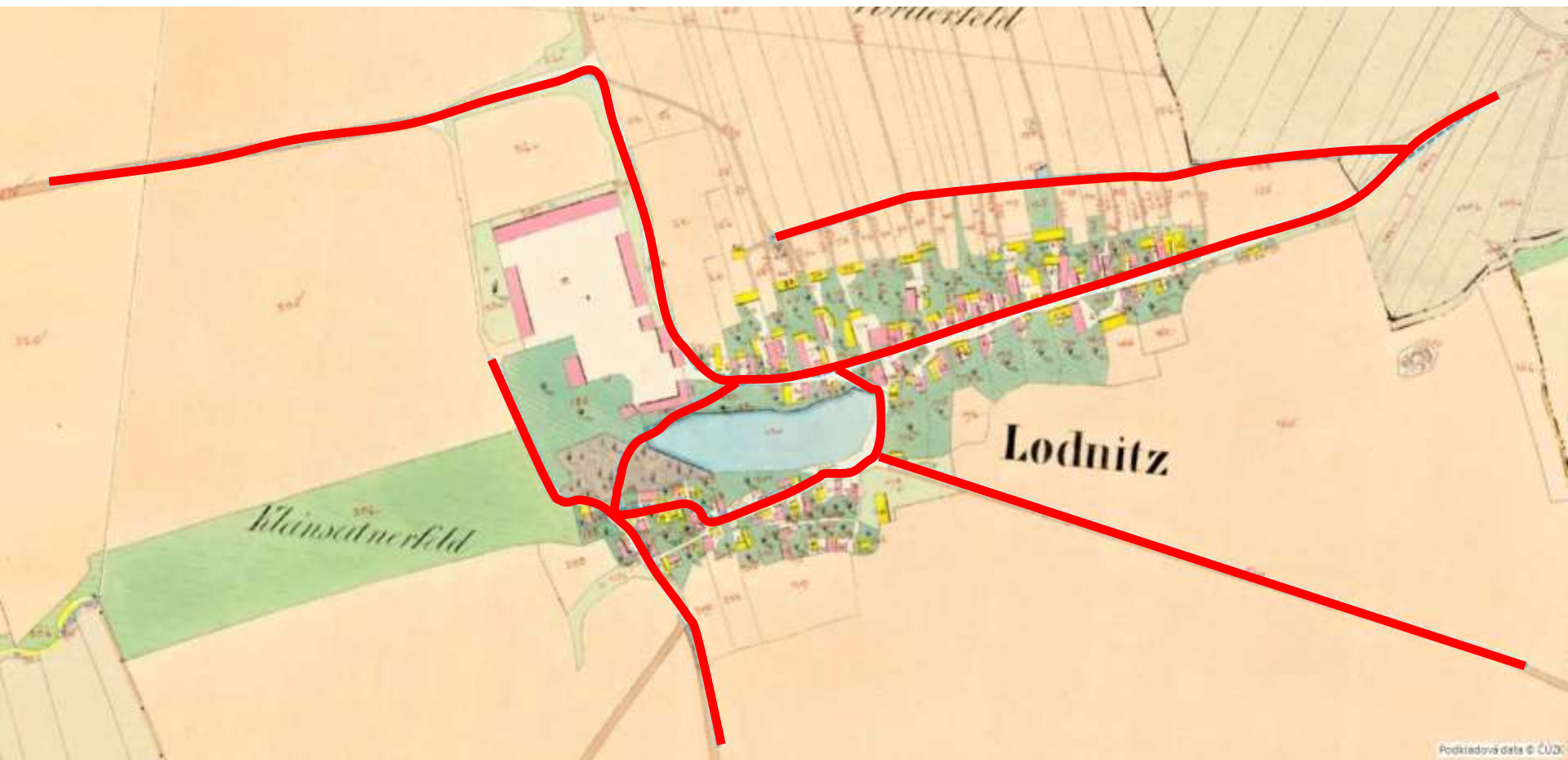
Územní plán jako koncepce – urbanistická koncepce

Plošná struktura sídla – vymezení historického jádra vesnice



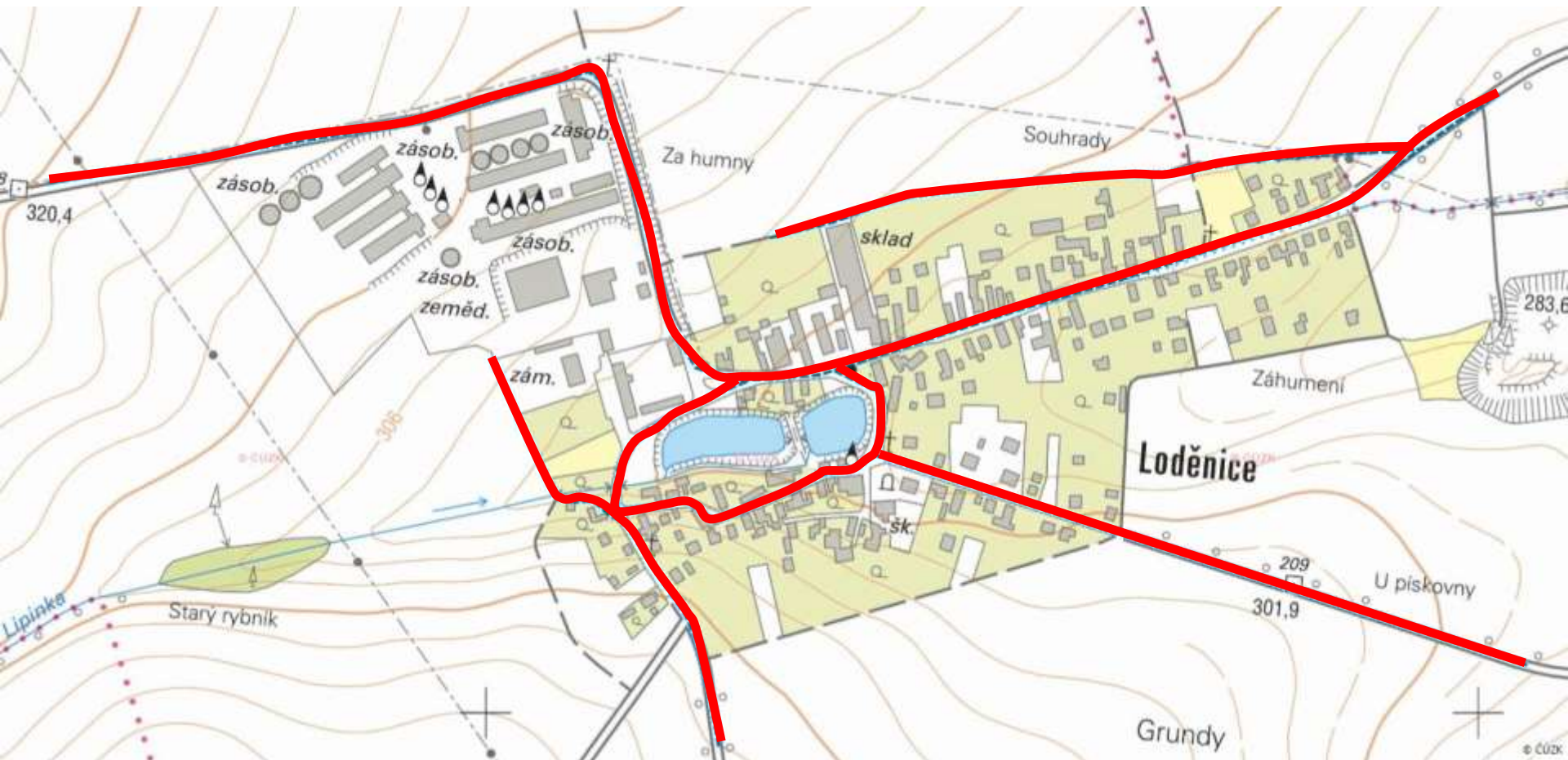
Územní plán jako koncepce – urbanistická koncepce

Plošná struktura sídla – historická cestní síť



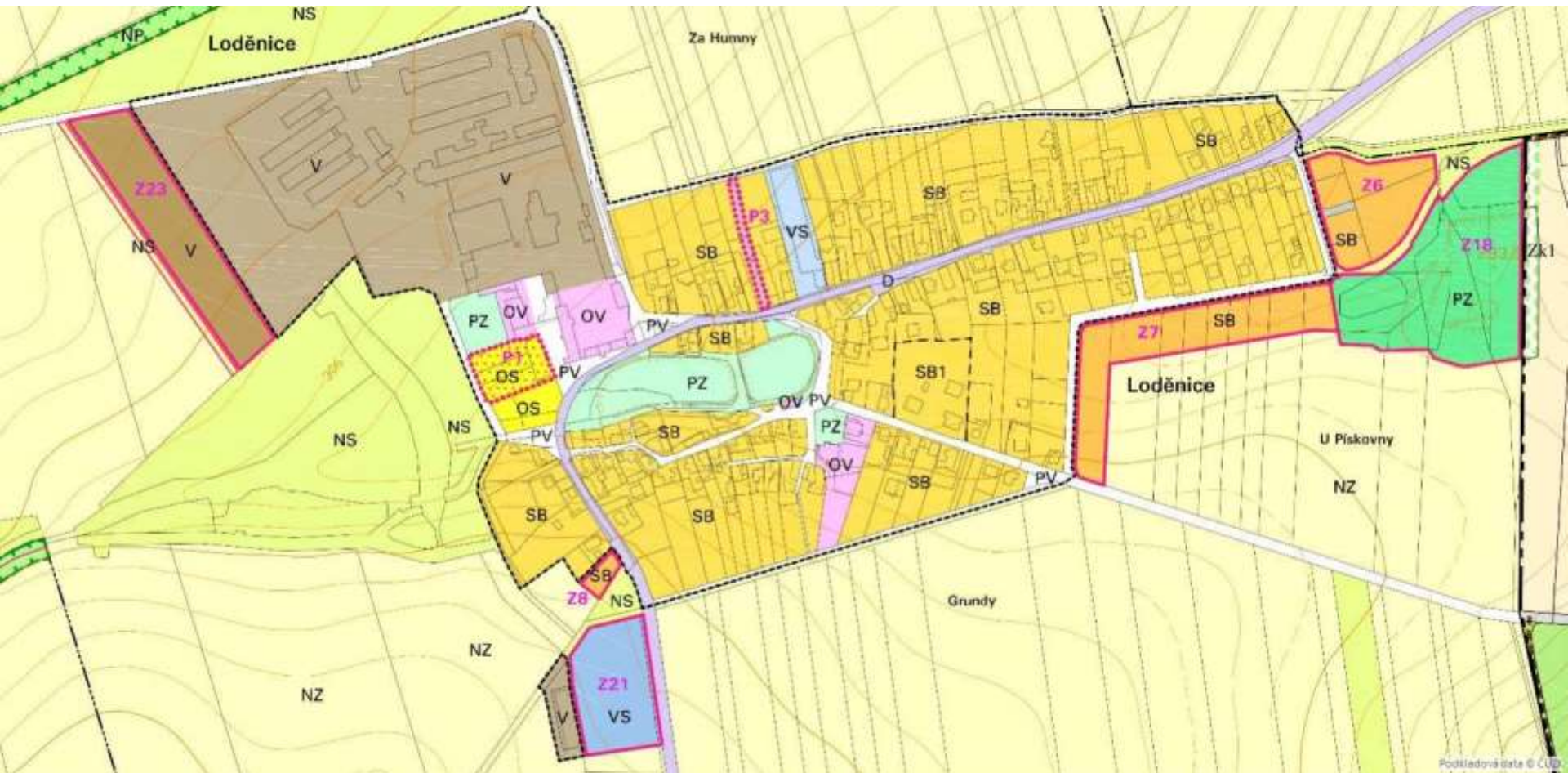
Územní plán jako koncepce – urbanistická koncepce

Plošná struktura sídla – dochovaná historická cestní síť



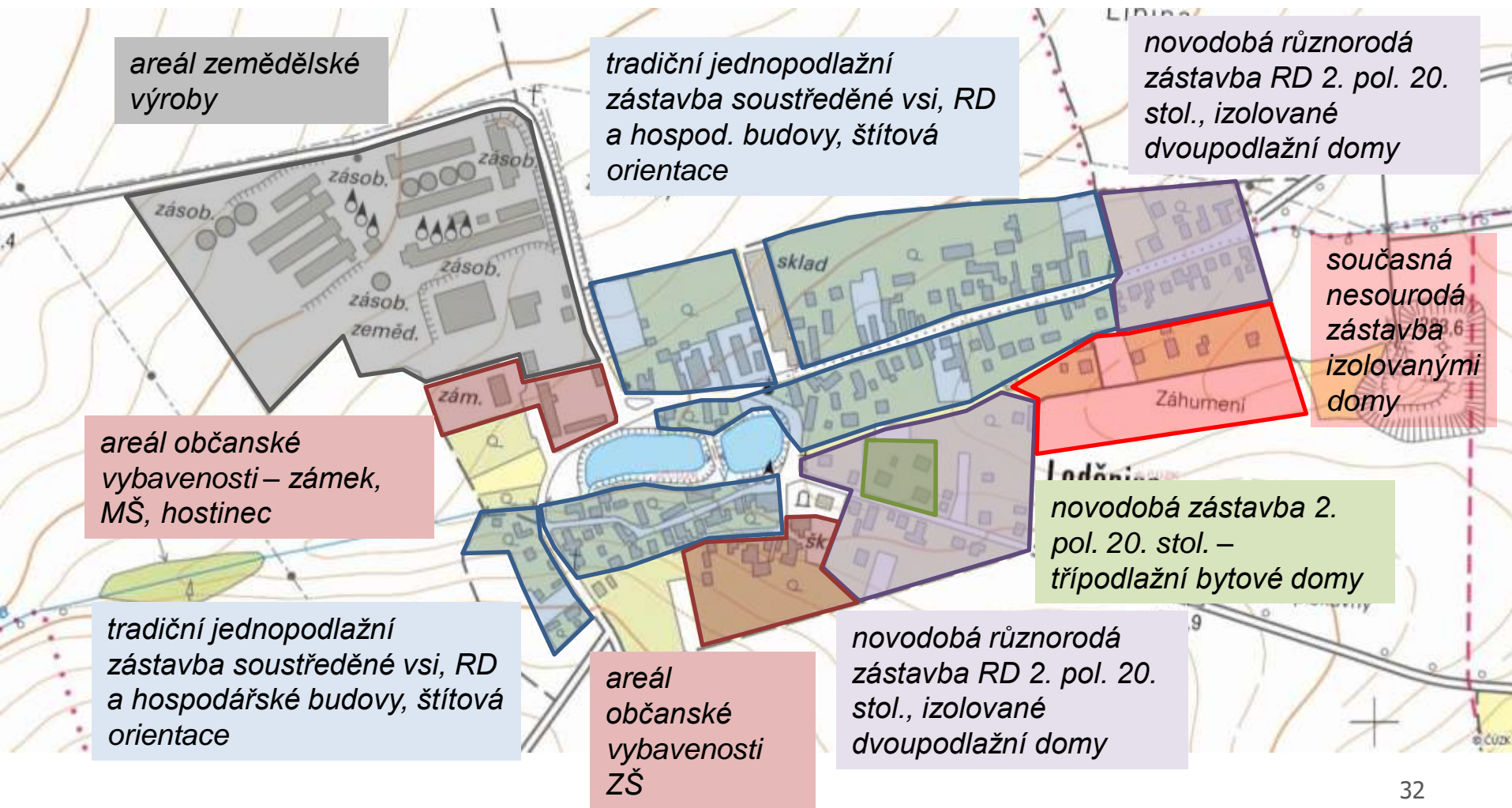
Územní plán jako koncepce – urbanistická koncepce

Plošná struktura sídla – plochy s rozdílným způsobem využití



Územní plán jako koncepce – urbanistická koncepce

Plošná struktura sídla – plochy podle typů zástavby





Charakter a struktura zástavby venkovských sídel

Plošná struktura sídla – plochy s různým způsobem zástavby



tradiční jednopodlažní zástavba soustředěné vsi, RD a hospod. budovy, štítová orientace



*náves – veřejné
prostranství s rybníkem*



tradiční jednopodlažní zástavba, kaple



Charakter a struktura zástavby venkovských sídel

Plošná struktura sídla – plochy s různým způsobem zástavby



*novodobá různorodá zástavba RD
2. pol. 20. stol., izolované
dvoupodlažní domy*



*novodobá zástavba 2.
pol. 20. stol. –
třípodlažní bytové domy*



*současná nesourodá zástavba
izolovanými domy*

Územní plán jako koncepce – urbanistická koncepce

Plošná struktura sídla – plochy s různým způsobem zástavby



areál občanské vybavenosti – zámek, MŠ, hostinec



areál zemědělské výroby



*novodobá různorodá zástavba RD 2. pol.
20. stol., řadové dvou a třípodlažní domy*



Územní plán jako koncepce – urbanistická koncepce

Objekty vytvářející charakteristický ráz místa

zásob.

zám.

sklad

šk.

Záhumení

Loděnice

kaplička

Stary rybník

U piskovny

283,6

209

301,9

č.ú.z.

původní typy domů („východosudetský dům“)

zámek

náves – veřejné prostranství s rybníkem

Územní plán jako koncepce – urbanistická koncepce

ANALÝZA PLOCH VYSOKÉ ZELENĚ





Územní plán jako koncepce – urbanistická koncepce

Z analýzy území vyplynou

- hodnoty
- nedostatky
- ohrožení hodnot



Úkolem koncepce je navrhnout řešení, které

- zachová a upevní hodnoty
- doplní deficity
- uchrání území od negativních tendencí



Územní plán jako koncepce

PROSTOROVÉ SÍDELNÍ CELKY – příklad z ÚP

- **městské centrum** s plošnou středně až vysokopodlažní zástavbou převážně solitérními polyfunkčními budovami s monofunkčními komerčními areály
- **sídelní celky** s volnou až blokovou středně až vysokopodlažní zástavbou obytnými budovami s areály občanského vybavení
- **vnější městský prstenec** s plošnou či sevřenou až volnou řadovou nízko až středněpodlažní zástavbou převážně rodinnými domy s areály drobné výroby, služeb a občanského vybavení
- **soustředěné areály občanského vybavení** s rozvolněnou středněpodlažní zástavbou převážně solitérními budovami a s rozsáhlými sportovními plochami
- **soustředěné areály průmyslové výroby** s intenzivní převážně středněpodlažní zástavbou výrobními budovami s administrativním, technickým a dopravním zázemím
- **příměstský celek** s rozvolněnou či volnou až jednotnou řadovou nízko až středněpodlažní zástavbou převážně rodinnými domy s areály drobné výroby, služeb a občanského vybavení
- **venkovské celky** s rozvolněnou či volnou řadovou nízkopodlažní zástavbou převážně rodinnými domy s areály drobné a zemědělské výroby, služeb a občanského vybavení



Územní plán jako koncepce

PROSTOROVÉ KRAJINNÉ CELKY – příklad z ÚP

- **leso-luční** – vertikálně výrazně členitá krajina s vysokým podílem lesa a lučních porostů s ojedinělými solitérními stavbami a s enklávou rozptýlené zástavby; k hospodářskému i rekreačnímu využití
- **zemědělský harmonický** – vertikálně středně členitá krajina s mírnou převahou zemědělských kultur s relativně vyrovnaným podílem polních kultur, lučních porostů a lesů s ojedinělými solitérními stavbami a enklávou rozptýlené zástavby; převážně k hospodářskému využití
- **leso-luční sídelní** – vertikálně výrazně členitá krajina se zalesněnou vrcholovou partií a s převahou lučních porostů a intenzivních oplocených zahrad; převážně k rekreačnímu využití

Územní plán jako koncepce – urbanistická koncepce

TYPY SAMOSTATNĚ STOJÍCÍHO RODINNÉHO DOMU



tradiční východosudetský
dům



50. – 60. léta 20. stol.



70. léta 20. stol.



podnikatelské baroko



bungalov – nejčtenější
typ dneška



„kanadský srub“

Územní plán jako koncepce – urbanistická koncepce

TYPY BYTOVÉHO DOMU



čínžovní dům – 1 . polovina
20. stol.



„dvouletka“ – 1947-1948



„Sorela“ – 50. léta 20. stol.



panelák – 2. polovina 20. stol.



terasový dům – cca od 70.
let 20. stol.



současný bytový dům



Územní plán jako koncepce – urbanistická koncepce

TYPY ZÁSTAVBY PRO BYDLENÍ

- **řadová zástavba**, tj. tvořící souvislou zástavbu (řadu) rodinných domů
 - **sevřená** (domy těsně vedle sebe tvořící kompaktní průčelí)
 - **volná** (samostatně stojící rodinné domy s pozemkem obvyklé velikosti, dvojdomky)
 - **jednotná** (sevřená nebo volná) – jednotný vzhled domů, jednotné výškové osazení a umístění na pozemku)
- **rozvolněná zástavba**, tj. samostatně stojící domy nevytvářející kompaktní uliční průčelí
- **rozptýlená zástavba**, tj. samoty (s extrémně velkými vzájemnými vzdálenostmi)
- **plošná zástavba** – Urban sprawl (sídelní kaše) – plošné pokrytí území bez zjevné koncepce



Územní plán jako koncepce – urbanistická koncepce

VÍCEGENERAČNÍ BYDLENÍ – RODINNÉ I BYTOVÉ DOMY



vícegenerační bydlení Am Mühlgrund
Vídeň



Územní plán jako koncepce – urbanistická koncepce

TYPY ZÁSTAVBY – AREÁLY – základní typy

- areály zemědělské a výrobní
- areály občanského vybavení
- areály tvrzí, hradů a zámků, poutní a klášterní areály
- areály sportu a rekreace
- hřbitovy



Územní plán jako koncepce – urbanistická koncepce

TYPY ZÁSTAVBY – AREÁLY

- areály tvrzí, hradů a zámků, poutní a klášterní areály
 - důležitý symbol vesnice
 - kultivované prostředí, šance využití pro občanskou vybavenost
 - regulační podmínky stanovovat individuálně
 - nevhodnou sousední zástavbu oddělit vysokou zelení
 - regulační podmínky stanovovat individuálně



Územní plán jako koncepce – urbanistická koncepce

TYPY ZÁSTAVBY – AREÁLY

- **hřbitovy**

- **hřbitovy kolem kostelů** (obvykle již nevyužívané)
 - zachovat pietu místa
 - zachovat původní ohradní zeď
- **samostatné hřbitovy**
 - zachovat pietu místa
 - pamatovat na možnost rozšíření
- **židovské hřbitovy**
 - zachovat pietu místa





Charakter a struktura zástavby venkovských sídel

5. TYPY ZÁSTAVBY – AREÁLY

- areály občanské vybavenosti
 - zpravidla u větších obcí (obecní úřad, obchod, škola, zdravotní středisko, hostinec, hasičárna, komunitní centrum)
 - dbát na kvalitu veřejných prostranství (využívat plochy přestavby)



Územní plán jako koncepce – urbanistická koncepce

TYPY ZÁSTAVBY – AREÁLY

- sportovní areály a areály rekreace
 - **hřiště včetně zázemí, tělocvična, koupaliště, kempy, tábořiště**
 - pamatovat na dostatečnou kapacitu parkovacích míst
 - oddělit vysokou zelení od obytné zástavby



Územní plán jako koncepce – urbanistická koncepce

TYPY ZÁSTAVBY – AREÁLY

- areály zemědělské a areály výroby
 - zdroje znečištění – vhodná výsadba izolační zeleně
 - respektovat omezení vyplývající z ochrany vod
 - zastavitelné plochy pro bydlení, rekreaci, stravování, zdravotnictví aj. vymezovat v dostatečné vzdálenosti
 - prověřit potřebnost a kapacitu stávajících areálů, navrhnout případně plochy přestavby
 - zvážit obnovu polních cest
 - u nových areálů počítat se zvýšenou dopravní zátěží
 - kapacitní areály pohledově oddělit (terénní val, vysoká zeleň)





Územní plán jako koncepce – urbanistická koncepce

SOLITÉRNÍ OBJEKTY

- **kostel, kaple, boží muka**
 - významná role v e struktuře vesnice, kompoziční role v panoramatu
 - respektovat včetně prostorového celku a souvisejícího území
 - pokud je v obci záměr novostavby kostela nebo kaple, neznemožnit výstavbu výškovou regulací
- **fara, škola**
 - zpravidla objekty většího objemu než je obytná zástavba – neznemožnit výstavbu nebo přestavbu výškovou regulací
- **samoobsluha**
 - opuštěné objekty, které mají charakter brownfields, navrhnout k přestavbě nebo demolici

Územní plán jako koncepce – urbanistická koncepce

OBECNÉ ZÁSADY

- respektovat a chránit urbanistickou strukturu včetně cestní sítě jako významnou hodnotu území
- zohledňovat terén sídla
- zohledňovat dálkové pohledy a siluetu
- využívat stávající zástavbu a brownfields
- postupovat citlivě v případě rekonstrukcí
- zástavbou vytvářet veřejný prostor, nikoliv pouze řadit pozemky a stavby vedle sebe (veřejný prostor nelze vytvořit řídkou zástavbou)
- strukturu zástavby a nezastavěného území vnímat a řešit jako jeden celek
- zeleň obce provázat se zelení nezastavěného území, obnovit polní cesty
- nezastavěné území obce vnímat a řešit ve vazbě na nezastavěné území sousedních obcí
- předcházet vzniku tzv. sídelní kaše bez občanské vybavenosti a veřejných prostranství



Územní plán jako koncepce – urbanistická koncepce

OBECNÉ ZÁSADY

- zachovat a obnovit hodnotnou historickou zástavbu
- respektovat regionální specifičnosti v zástavbě, pokud se dochovaly
- respektovat dominantní objekty (kostel, kaple, škola, hostinec, radnice, sokolovna apod.) a další prvky
- využívat proluky v zastavěném území a prázdné objekty
- revitalizovat návsi, náměstí a veřejná prostranství jako ústřední prostory včetně návesních potoků a rybníků na vesnici (plochy přestavby)
- chránit a obnovovat hodnotné přírodní prvky (solitérní stromy, skupiny stromů, aleje)
- oddělit nevhodnou zástavbu zelení

Nevhodné narušení urbanistické struktury působí negativně na úroveň kulturního prostředí, na jeho vnímání a na pohodu člověka.

Územní plán jako koncepce – urbanistická koncepce

Doporučení pro územní plán:

- stručně charakterizovat prostorové celky včetně sítě komunikací
- dbát na zachování historické stopy zástavby, zejména u zástavby tvořící ucelený blok
- u dostaveb v historickém jádru nebo v jeho sousedství dbát na zachování struktury zástavby
- u částí obcí se zachovanou urbanistickou strukturou preventivně vyloučit nevhodné umístění staveb na pozemku a objemově nevhodný typ zástavby
 - **tam, kde je to účelné**, využít ÚP s prvky RP, požadovat dodržení uliční a stavební čáry, orientace hřebene střechy, výškové hladiny, proporcí (zvláště u stávajících a potenciálních proluk historického jádra)

Územní plán jako koncepce

Zdroje prezentace:

MMR a ÚÚR:

Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech

Charakter a struktura zástavby městských sídel v územních plánech
(koncept)

Karel Kuča, Věra Kučová:

Metodika identifikace a klasifikace území s urbanistickými hodnotami

Jan Jehlík:

Rukověť urbanismu

Pražské stavební předpisy

Osamu Okamura, David Böhm, Jiří Franta, Pavel Horák:

Město pro každého

...



Územní plán jako koncepce

DĚKUJI ZA POZORNOST

Ing. arch. Dagmar Saktorová
dagmar.saktorova@msk.cz