

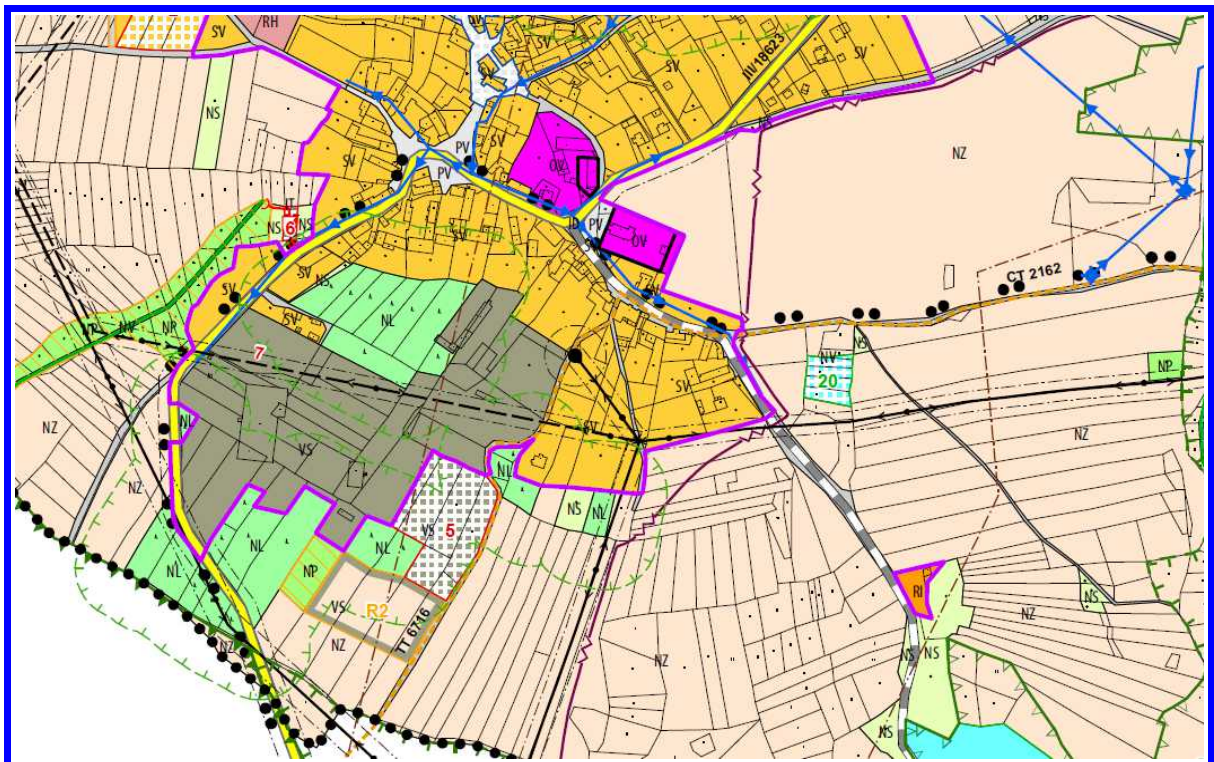
**PAVEL VALTR a kolektiv**

Motto:

Naše budoucnost závisí na tom, jak dokážeme koncipovat racionální a udržitelný rozvoj i kvalitu života. Urbanismus by měl pomáhat vytvářet lepší místa k životu, lepší svět ...

# ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ V PRAXI

**Příručka pro obce, občany, investory a studenty**



## **Spolupráce**

**Doc. RNDr. Jiří Ježek, PhD.**  
**Ing.arch. Milan Kórner, CSc.**  
**Ing. Petr Kovářík**  
**Ing. Václav Mackovič**  
**Ing.arch. Pavel Mařík**  
**Ing. Václav Mazín, PhD.**  
**Ing.arch. Martin Říha**  
**Ing-arch. David Šabata**  
**Ing.arch. Petr Tauš**  
**RNDr. Václav Tremel**  
**Ing.arch. Miroslav Tůma**  
**Ing. Viktor Valtr, CSc.**

## **Recenze**

**Mgr. Ing. Martina Kovářiková**

**Vydavatel:** Pavel Valtr – UrbioProjekt Plzeň,  
ateliér urbanismu, architektury a ekologie  
**Tisk:** Typos Klatovy  
**Grafická úprava:** Ing. Petr Kovářík  
**Grafické přílohy:** Pavel Valtr, Petr Kovářík  
**Vydáno:** 2014

Úvod	4
1. Minulost a současnost územního plánování	5
2. Územní plánování versus strategické plánování	10
3. Politika územního rozvoje ČR, Zásady územního rozvoje krajů	16
4. Veřejný a soukromý zájem využití území, majitelé, investoři, developeři	18
5. Udržitelný „rozvoj“ území	20
6. Urbanistická koncepce	35
7. Koncepce veřejné infrastruktury	41
8. Koncepce uspořádání krajiny	51
9. Environmentální koncepce – životní prostředí, urbanistická hygiena, SEA	72
10. Ochrana půd	81
11. Urbanistická ekonomie, rozvojový potenciál obcí, rozvojové záměry obcí	86
12. Veřejně prospěšné stavby a opatření	96
13. Limity v území	100
14. Regulace využití území	105
15. Demografický vývoj obcí	115
16. Venkovská sídla	116
17. Městská sídla	121
18. Občané a územní plán	124
19. Pořízení ÚP, zadání ÚP, změna ÚP, stavební uzávěra	127
20. Územně plánovací podklady, územní studie, dohoda o parcelaci, plánovací smlouva	132
21. Regulační plán, územní řízení	135
22. Katastr nemovitostí, mapové podklady, územně analytické podklady, digitalizace	136
23. Komplexní pozemkové úpravy, Státní pozemkový úřad, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových	140
24. Úřady územního plánování, stavební úřady	143
25. Dotčené orgány	152
26. Zpracovatel územního plánu	157
27. Regiony a Evropská unie	163
28. Občanský zákoník, legislativa a metodiky	168
29. Závěr	172
Použité zkratky	175
Výběr literatury	178
Autoři	184
Grafické přílohy	CD

## Úvod

Jakékoliv plánování budoucnosti musí vycházet z promyšlené vize a rozumné koncepce, ve vazbě na konkrétní regionální prostor. Koncepční územní, resp. prostorový plán může stimulovat žádoucí rozvoj, ale i konkurenceschopnost jednotlivých sídel. Územní plánování musí vycházet z pochopení vývoje, přirozeného potenciálu území, místních podmínek i reflexe prostředí, ale i politicko-ekonomické situace obce a státu. Územní plán musí prioritně sledovat veřejný zájem a trvalou udržitelnost, současně musí respektovat potřeby zachování přírodních i kulturních hodnot. Územní plánování neznamená jen často požadované pouhé vymezení zastavitelných ploch v územním plánu. Územní plán sleduje i potřeby přestavby v zastavěném území a změny funkčního využití krajiny či nezastavěných ploch. Územní plán je veřejný dokument a proto musí obstát veřejnou kontrolou.

Územní plánování, má-li získat potřebnou autoritu, nesmí být brzdou žádoucího dynamického rozvoje, ale erudovanou územní koncepcí, zvláště v prostředí obtížně se rodícího ekonomického celku Evropské unie. Územní plány svým způsobem pořízení, který do projednání zapojuje představitele veřejné správy a samosprávy, vlastníky nemovitostí i ostatní veřejnost, které schvaluje a vydává zastupitelstvo obce, představují širokou dohodu všech zúčastněných stran na využití území obce. Tvrdě úředně legislativní a rigidní postup, např. při potřebné rozvojové koncepci, nedokáže dynamicky reflektovat rychlé situační změny, jak společenské, tak územní, což je nezbytné pro rozumné začlenění potřeb a smyslu žádoucího vývoje. Nadměrná regulace bývá „kontraproduktivní“, potřebné však je aby byla zohledněna dynamika aktuálního života a vývoje, tedy nastaven vyvážený model řádu a volnosti, což je skutečným mistrovstvím jak v rodině, tak obci či státu. Nezbytné je aktuálně reflektovat dynamické situační změny, jak místní, regionální, evropské i globální. Při postupující globalizaci a využití informačních technologií může příznivou koncepcí v řadě případů docházet k exponenciálnímu rozvoji. Tyto skutečnosti vyvstanou zejména při porovnání téměř neuvěřitelného, avšak příkladného rozvoje některých zahraničních měst s výborně fungující veřejnou infrastrukturou (např. Singapur, Melbourne, Sydney, Auckland, Hongkong, Dubaj, Shanghai, Denver, Helsinky aj.). Jako negativní domácí protiklad je možno jmenovat situaci významného regionu Šumavy, kde uskutečňovaným způsobem ochrany (výroby virtuální divočiny) dochází k zásadnímu narušení trvalé udržitelnosti environmentální (likvidace biodiverzity i vodohospodářských funkcí), ekonomické (ztráta ekonomického potenciálu) a sociální (vytěsňování obyvatel i návštěvníků), žel, v rozporu s požadavky mezinárodně vyhlášené biosférické rezervace UNESCO. Současné konstrukci územního plánování prakticky schází ekonomický pohled a ekonomická dimenze, přitom však zcela zásadně mění hodnoty pozemků a zásadně ovlivňuje ekonomiku investorů, developerů a obcí. Současná tvorba územně plánovací dokumentace jakoby hledala svoji pozici a pravidla. Urbanistická koncepce nemůže vycházet jen z akademických, úřednických či obecně legislativních (právních, obvykle neodborných) představ. Má-li být komplexně koncepční a dlouhodobě perspektivní, musí do sebe začlenit i tzv. strategickou koncepci, tedy ekonomické pohledy. Jen tak může plnit žádoucí potřeby vytváření konkurenceschopných sídel v rámci EU a globalizovaného světa. Nedokáže-li tyto potřeby absorbovat, vzniká „falešná“ koncepce, vytvářená „loutkami“ v rukou investorů, developerů, politiků, příp. úředníků a zastupitelstva obce. V této nekomplexní koncepci se vytváří prostor pro rychlé změny ÚPD, pro „divoké“ investice a korupci.

**Tato příručka ve zkratce specifikuje hlavní možnosti územního plánování a jeho využívání, ale také některé současné problémy, vyskytující se při zpracování územního plánu.** Na konci kapitol je uváděna příslušná legislativa, která je stále více při zpracování a používání územních plánů nezbytná a také situační příklady ze současné praxe. Pojmenováním problémů poněkud provokuje, neboť v úředním systému není toto u nás obvyklé, cílem je však nacházet optimální koncepční řešení.

Pavel Valtr

# 1. Minulost a současnost územního plánování

Motto:

Svět není z kaše a marmelády ... Nutno v něm překousat tvrdé drobký, buď je strávíme, nebo se zadusíme,  
*J. W. Goethe*

V období tzv. přemyslovské kolonizace (Přemysl Otakar II.) byla v Čechách ve 13. a 14. století plánovitě založena většina našich středověkých měst, jejichž 40 historických center bylo novodobě vyhlášeno za městské památkové rezervace. Zcela ojedinělým příkladem světově ojedinělé koncepce plánovitě založeného města byla realizace Mariánských Lázní (1817-23), jehož centrem se stal rozsáhlý park a to o 100 let dříve, než byla budována zahradní města v západní Evropě. Díky osvícenému podnikání obuvnické firmy Tomáše Bati (od r. 1894), který se stal starostou ve Zlíně a jeho týmu renomovaných architektů, vzniklo tam moderní městské centrum (přičemž jeho pokračovatel Jan Antonín Baťa jeho umožnil vznik 5 nových měst v Brazílii). Díky brazilskému prezidentu Juscelino Kubitschek de Olivera (s českými kořeny, kterého vojenská chunta z obavy z jeho úspěchu a obliby z nastolení hospodářského vzestupu ho nechala zavraždit) bylo během 3 let vybudováno v r. 1960 zcela nové, hlavní město Brasília (původně pro 400 tis. obyvatel, v současnosti se 2 miliony obyvatel). s unikátní architekturou a urbanistickou koncepcí (arch. Oskar Niemeyer), dnes památka UNESCO.

Někdejší územně plánovací dokumentace tzv. „sídelního útvaru“, zhotovená podle starého stavebního zákona, platného do konce roku 2006 (zák. č. 50/1973 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), byla po mnoho let, často po několik desetiletí, základním koncepčním dokumentem obce, umožňujícím při střídání starostů a dalších představitelů obce pokračovat v naznačené „linii“, a také mít veškeré základní dokumenty a podklady v jednu „balíku“. Takovýto rozsáhlý „papírový“ elaborát byl základním dokumentem rozvoje obce, a také všestranně využitelným koncepčním a inženýrským podkladem obce, zohledňujícím jak historický vývoj, tak přirozený rozvojový potenciál obce. Územní plánování bylo do r. 1990 „prodlouženou rukou“, dnes pejorativně chápaného centrálního národohospodářského plánování. Územně plánovací dokument (ÚPD) v minulosti řešil obvykle pouze zastavěné území centrálního sídla obce, proto mohl mít podrobné měřítko katastrální mapy (1:2000, příp. 1:2880). Operativnost územního plánu byla omezená pouze na tři zhotovená papírová paré (obec, okres, kraj). V grafické části bylo vymezováno zastavěné území a zastavitelné území, s podrobností stav, návrh a výhled. Ve vymezeném zastavěném a zastavitelném území územní plán (ÚP) podrobně řešil i inženýrské sítě. Tento územní plán nabyl platnosti po jeho schválení okresním úřadem.

Moderní územní plánování umožňuje koncepční řízenou urbanizaci, při zohledňování procesů, jež se v daném území odehrávají, např. demografických, sociálních, přírodních aj. Územní plán představuje základní „zákon“ rozvoje obce, podle něhož je spravováno území obce. Smyslem a účelem územního plánu, jakožto dialogu, resp. rozpravy vedené mezi reprezentací obce, pořizovatelem a zhotovitelem a občany, je dosáhnout shody o správě obývaného území a stanovení podmínek pro kvalifikované rozhodování o rozvoji a správě území, o způsobech jeho utváření - tedy jeho uspořádání a využívání. V tomto pojetí pak musí být nedílnou součástí takového dokumentu dva základní okruhy sdělení:

- informace sloužící k tvorbě programů a politik obce
- podmínky pro výkon správy cestou správních řízení - územního, stavebního a řízení s nimi souvisejících a rozhodnutí v jejich rámci učiněných.

Nedílnou součástí ÚPD musí být nejen zhodnocení přírodně krajinných a stavebních kvalit území, nýbrž zhodnocení dalších kulturních a civilizačních hodnot území, včetně ekonomických -

především pak ekonomické vyhodnocení vývojových (nikoli pouze rozvojových) možností a předpokladů území v časové posloupnosti a funkční hierarchii.

Podle současného stavebního zákona č. 183/2006 Sb. (zák. o územním plánování a stavební řádu), je řešeno celé administrativní území obce, se všemi jeho místními částmi i volnou krajinou, avšak inženýrské sítě se konkrétně řeší pouze v extravilánu, neboť v intravilánu se jedná o projektovou podrobnost. Územní plán (ÚP) je zpracováván obvykle digitálně v měřítku 1 : 5000. Digitální podoba má nesmírnou výhodu v urychlení postupných úprav rozpracovaného návrhu, možnostmi přeposlání e-mailovou poštou, ale i možnostmi bezprostředního seznamování veřejnosti (webové stránky, dataprojektor). V ÚP je vymezováno zastavěné území a dále zastavitelné plochy, kde je povolována další zástavba. Plochy se člení na plochy stabilizované, plochy změn a plochy rezerv. Jednotlivé pojednané záměry jsou členěny na plochy zastavitelné a plochy přestavby (změn v zastavěném území), potřebné je vymezení i ploch změn v krajině a úprav nezastavěných ploch. Postupně dochází k drobným úpravám pravidel územního plánování, reflektující vlastnické poměry, podnikatelské požadavky a demokratické principy, vč. legislativních pravidel.

Nový stavební zákon (SZ), vč. jeho novel, stanovil v obsahu územního plánu daleko více podrobností pro koncepci území, než tomu bylo dříve, zejména:

- stanovení koncepce veřejné infrastruktury (§ 43 odst.1 SZ)
- stanovení podmínek pro provedení změn využití ploch (§ 43 odst. 1 SZ)
- stanovení ploch přestavby (§ 43 odst.1 SZ)
- určení ploch, kde podmínky pro využití území budou stanoveny regulačním plánem (§ 43 odst. 2 SZ)
- stanovení ploch, kde je požadováno zpracování územní studie (§ 30 SZ, zejména z důvodu jejich dopravní nepřístupnosti)
- stanovení ploch či koridorů, kde rozhodování o změnách v území je podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb vč. rozdělení nákladů a prospěchů – dohoda o parcelaci (§ 43 odst. 2 SZ )
- stanovení kompenzačních opatření (§ 50 odst. 6 SZ)
- vymezení hranice zastavitelných ploch prostřednictvím ÚP (§ 43 odst.1 SZ)
- vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy (§ 43 odst.1 SZ, ale pouze pro předkupní právo či vyvlastnění)
- využití krajiny (zatím spíše formálně)
- vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení budoucího možného využití vč. podmínek jeho prověření
- stanovení nezastavitelných pozemků v zastavěném území, které nelze zastavět do doby vydání ÚP (§ 2 odst. 1 písm. e) SZ)
- vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
- případnou etapizaci výstavby.

Na druhou stranu omezil projektovou podrobnost dopravní a technické infrastruktury v zastavěném území.

Územní plán má závazný obsah textové části i výkresové: Základní členění území, Hlavní výkres - urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny (funkční členění ploch) a veřejná infrastruktura, Veřejně prospěšné stavby a asanace. Jeho přílohou je tzv. Odůvodnění s předepsanými výkresy: Širší územní vazby, Koordinační výkres, Předpokládané zábory půd. Pořizovatelem územního plánu je dnes obvykle tzv. úřad územního plánování (ÚÚP), který je obvykle stanoven na stavebním odboru obce s rozšířenou působností (ORP, resp. tzv. „malý okres“, či obec 3. stupně).

Územní plán se po schválení zastupitelstvem obce vydává podle správního řádu jako opatření obecné povahy. Vlastní návrh obsahuje tzv. výrokovou část, jež uvádí pokyny a zásady pro rozhodování stavebního úřadu, vše ostatní se uvádí v Odůvodnění, včetně toho, co je platné bez ohledu na vůli zastupitelstva (např. ochrana památek, ochrana přírody, ochranná pásma aj.). Po formální stránce získaly územní plány silnou právní moc tím, že jejich závazná návrhová část je vydávána formou obecně závazné vyhlášky. Závažnost závazné výrokové části, se vzhledem k vlastnickým zájmům různých subjektů stává tak problémová, že stále častěji je předmětem posouzení Nejvyššího správního soudu. Proto v současnosti se mnohdy více než koncepční problematika sleduje nenapadnutelnost a úřednická „nezávadnost“. Územní plán se obvykle vydává ve 4 paré (pro obec, stavební úřad, úřad územního plánování a krajský úřad), a to jak analogově - papírově, tak digitálně - na CD.

**Územní plány schválené před 1.7. 2007 pozbývají platnost k 31.1.2015. Platnou územně plánovací dokumentaci mají mít všechny obce do r. 2020.** Tzv. velká novela stavebního zákona, platná od 1.1.2013 měla vyřešit mnohé ze současných problémových situací, avšak mnohé další byly nastoleny.

### Legislativa

- Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zák. č. 68/2007 Sb., č. 191/2008 Sb., 223/2009 Sb., 227/2009 Sb., č. 281/2009 Sb., č. 345/2009 Sb., č. 379/2009 Sb., č. 424/2010 Sb., č. 420/2011 Sb., č. 142/2012 Sb., č. 167/2012 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 257/2013 Sb.,
- Vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění zák. 458/2012 Sb.
- Vyhláška č. 501/2006 Sb. Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhl. č. 269/2009 Sb., 22/2010 Sb., 20/2011 Sb., 431/2012 Sb.
- Zákon č. 500/2004 Sb. o správním řízení (správní řád).

### Situační příklady

Jedinečným historickým příkladem koncepčního územního (zastavovacího) plánu bylo založení jednoho z nejvýznamnějších evropských zahradních a také lázeňských měst - Mariánských Lázní. Zde díky spolupráci zahradního architekta (uměleckého zahradníka) Václava Skalníka (který sem byl povolán opatem tepelského kláštera K.K. Reitenbergerem) a stavebního inspektora Prof. Jiřího Fischera, bylo od r. 1817 zakládáno město, jehož centrem se stal velký přírodně krajinářský lázeňský park o rozloze 18 ha, na místě někdejších bažinatých močálů (od r. 1818 byly prohlášeny veřejným lázeňským místem). Tak Mariánské Lázně téměř o 100 let předstihly koncepci evropských zahradních měst (první realizací zahradního města byl Letchworth v Británii, budovaný od r. 1903).

### Stav území ČR před rokem 1989 a územní rozvoj

„Po čtyřicetiletém období „budování vyspělé socialistické společnosti“ zůstala sídliště s byty přidělenými státem, zkolektivizovaná krajina podřízená družstevnímu a státnímu zemědělství, se střediskovými obcemi, chatovými a zahrádkovými osadami, s chalupářskými vesnicemi a rekreačními zařízeními národních podniků pro přidělování rekreace pracujícím.

Základním nástrojem regulace proměn území zůstalo územní plánování. Jeho vztah k regionální politice je možno při určitém zjednodušení charakterizovat tak, že územní plánování zjišťuje důvody a možnosti změn v území a stanovuje podmínky pro jejich provedení, bez ohledu na to, kdo je bude realizovat a z jakých zdrojů je bude financovat.

Proměny území probíhají dlouhodobě (obměna existujícího stavebního fondu se děje v horizontu 100 let), vyvolávají i změny způsobů a podmínek jejich přípravy a projednávání. Nově zaznívají výhrady, zda je v ÚPD sledována dlouhodobá prosperita obce a rozvoj hodnot jejího území, nebo spíše prospěch schvalujícího zastupitelstva, které rozhoduje např. o vzniku nových stavebních pozemků, a zda horizont volebního období koresponduje s dlouhodobými trendy územního rozvoje.“

*Ing. arch. M. Tunka, CSc., ředitel Odboru územního plánování MMR*

Někdejší „klasický“ územní plán „sídelního útvaru“ Nalžovské Hory z r. 1973 (využívaný ještě v r. 2012), byl uložen v kartonových deskách s „mašličkami“ o rozměru 70 x 100 cm (takže se nevešel pod ruku). Tento územní plán zahrnoval pouze místní část (m.č.) Nalžovské Hory, přestože administrativní území města zahrnuje 15 místních částí a 10 katastrálních území, s rozlohou 5130 ha.

Přehled územních a sídelních jednotek Nalžovských Hor:

katastrální území	kód k.ú.	místní část	kód m.č.
Krutěnice	774804	Krutěnice	17480 7
Letovy	695815	Letovy	09581 8
		osada Buzník	09580 0
Miřenice	695823	Miřenice	09582 6
Nalžovské Hory	701521	Nalžovské Hory	10152 4
		Nalžovy	40608 2
		Stříbrné Hory	40609 1
		Zahrádka	10153 2
		Neprochovy	703524
Otěšín	695840	Otěšín	09583 4
		Sedlečko	09583 2
Těchonice	765457	Těchonice	16545 0
Ústaleč	774812	Ústaleč	17481 5
Velenovy	777803	Velenovy	11780 6
Žďár u Nalžovských Hor	765485	Žďár	16546 8

Město Nalžovské Hory má kód ZÚJ 55675 1, kód NUTS 4 pro město vč. jeho místních částí je CZ322Klatovy. Nalžovské Hory v r. 2008 restituovaly někdejší titul město na základě publikace Mleziva Š., Kuča K.: Historický lexikon městysů a měst (Nakladatelství Baset Praha 2006).

„Územní plán představuje základní podklad pro rozvoj obce. Vymezuje nové zastavitelné plochy, člení území na rozdílné funkce a stanovuje koncepci jednotlivých subsystemů. Smyslem nových územních plánů by měl být nejen formální soulad s aktuální (problematickou) metodikou, ale zejména nový pohled na koncepci rozvoje obcí. Deficity jsou zejména v oblasti dopravní a sociální infrastruktury. Důsledky nemožnosti řešit tyto problémy v rámci území a financování jednotlivých obcí znamená vysoké a dlouhodobé zatížení obcí jiných. Zde se výrazně projevuje absence koncepce komplexního regionálního plánování. Ta by nejen stabilizovala trasy (koridory) komunikací nadřazené síť (i pro úroveň ÚP obcí), ale i stanovila podmínky zabezpečující vyvážený a reálný rozvoj území. Novým územním plánům by měla předcházet seriózní analýza potenciálu města či obce, vč. příčin nerealizace dosavadních koncepcí. „Rozvoj“ města či obce je součástí širšího regionálního kontextu, měly by směřovat k optimální kooperaci v rámci sídelní struktury i krajinného prostředí.“

„Úspěšnost finančních transferů je poměrně nízká. Značná část prostředků se spotřebovává „na cestě“ ke konečnému uživateli. Zprostředkování „pomoci“ se stalo velmi výhodným a málo transparentním podnikáním. Poskytovaná (v podstatě darovaná) podpora je často využívána neefektivně. Příjemce „pomoci“ často není schopen saturovat následné provozní náklady realizované investice.“

*Ing. arch. Milan Körner, CSc., In: Aktuality AÚUP 84, 85/2011*

*Václav Havel* na 14. ročníku konference Forum 2000, které jako hlavní téma si zvolilo urbanismus a architekturu, v úvodním proslovu prohlásil: „To co bylo donedávna jasně srozumitelným městem, ztrácí dnes své hranice a s nimi také svou identitu. Je to totiž obrostlé ohromným věncem čehosi, o čem nevím, jak to nazvat. Město tak, jak tomu slovu rozumím, to není, ba ani předměstí a tím méně vesnice. Mimo jiné proto, že to nemá ani ulice, ani náves. Jsou to nahodile rozhozené ohromné přízemní velkosklady, supermarkety a hypermarkety, prodejny aut i nábytku, benzinové pumpy, stravovny, ohromná parkoviště, osamělé vysoké domy ke kancelářskému pronájmu, skládky všeho možného i jakési soubory vilek, které si jsou sice blízko, ale přesto jsou beznadějně osamělé. A mezi tím vším - a to mi vadí nejvíc - jsou velké kusy země, které nejsou ničím, to znamená loukou, ani polem, ani lesem, ani smysluplným lidským osídlením.“



„Po společenských změnách došlo k určitému potlačení koncepčnosti a plánování, vč. plánování v krajině, ale základní principy územního plánování musí zůstat v obecné platnosti. Cílem by tedy nadále mělo být optimální umístění staveb, rozmístění různých činností v území a jejich vzájemné vazby (urbanistické, krajinně ekologické, dopravní aj.), vč. komplexního řešení dopravní dostupnosti a energetické obsluhy území, přičemž rámec pro konkrétní využití ploch má nadále podstatný vliv na rozvoj území, na výhledovou úroveň stavu životního prostředí, na život lidí, sociální politiku, ochranu zdraví a bezpečnost, ale i na ekonomický rozvoj.“

*Ing. M. Macháček*

Důsledkem privatizace a deregulace územního plánování jsou úzce pojaté územní plány. Plánování se dnes orientuje spíše na proces vzniku plánu, ne na konečný produkt. Participace na vzniku plánu je omezena na stanoveného úředníka úřadu územního plánování a volebně omezenou garnituru představitele, příp. zastupitelů obce. Zásadní koncepční problematikou současné ÚPD je potlačení koncepce na úkor úřednický řízeného zkratkovitého výroku především o záboru ploch pro výstavbu (o jehož zpracování nemají jasně určené podmínky ani zpracovatelé), netransparentní vymezení jednotlivých požadovaných zastavitelných ploch a následné složité, netransparentní územní a stavební řízení s předpoklady pro korupční situace. Tato skutečnost odrazuje jak domácí, tak zahraniční investory, kteří vycházejí ze situace na západ od nás.

Protože v gesci MMR je v současnosti jak stavební zákon, tak veřejné zakázky a koordinace získávání dotací z EU či řízení Státního fondu rozvoje bydlení, je navrhováno přesunout kompetence státu ve stavebnictví z ministerstva průmyslu a obchodu na ministerstvo pro místní rozvoj. U MMR se však předpokládalo, že dojde k jeho zrušení (po r. 2013, kdy budou končit současné dotační tituly EU, ve SR mají Ministerstvo výstavby a regionálního rozvoje).

Sekretář ČKA *JUDr. PhDr. Jiří Plos* k současnému procesu zhotovení ÚPD sděluje: „Nyní je již důsledně:

- pořizování ÚPD výkonem státní správy
- dotčené orgány státní správy v procesu plánování jsou zásadně zvýhodněny na úkor ostatních subjektů
- fakticky je posílen resortismus a fragmentace plánovací činnosti.

Uzavírá se hledání nových cest a nástrojů, smysl a účel územního a regulačního plánu se stírá, vzrůstá detail na úkor strategie, postupně jsou oslabována klíčová témata urbánního a krajinného vývoje. Plánovací proces je nahrazován procesem rozhodovacím. Zvyšuje se regulace až k detailu území.

**Je cesta k „novému“ územnímu plánování cestou skutečně sledující smysl a účel tohoto politického a právního nástroje rozhodování o správě v území, nebo je návratem k systému, na jehož konci budou sice „přehledná“ pravidla projednání dokumentů, avšak zcela jednostejných a bez individuality ?** Všechny území (či lépe prostorové celky) se chovají jako pulzující organismus. Uspořádání či usměřování života takového organismu je mnohem více poučeným nasloucháním, než vštěpováním univerzálního ideálu reglementováním (dokonce velmi detailním) konkrétních každodenních aktivit člověka a společnosti.“

*Bulletin ČKA 4/2010*

„Urbanismus je proces, svým způsobem služba městu i jeho obyvatelům. Urbanismus je smlouvou o společné budoucnosti v území, smlouvou, obsahující jasná, srozumitelná, nepřeurčená, vymahatelná, předem daná a pro všechny stejně platná pravidla, pravidla vzniklá naprosto transparentním způsobem, založená na co nejširší shodě, dohodě všech, kteří mají k městu, k obci nějaký vztah.

Role architekta-urbanisty je v tomto procesu jedinečná: na straně jedné musí být pozorným posluchačem a analyzátořem, na straně druhé je povinován předložit k diskusi jasnou, sebevědomou koncepci a přinést dostatek argumentů pro její uskutečnění. **Kreativní urbanismus je dnes potlačen úřednickým výkonem územního plánování.** Forma dominuje obsahu, či přesněji obsah nikoho nezajímá. Jistě je to zcela pochopitelné: formální „správnost“ územního plánu je jasně kontrolovatelná, nevyžaduje přílišného intelektuálního nasazení či hlubšího vhledu do problému, zatímco porozumění obsahu předpokládá znalost a angažovanost, vzdělanost v pravém slova smyslu. V celém procesu tvorby územních a regulačních plánů dnes chybí klient, který je nahrazen pořizovatelem, úředníkem/kontrolorem. Cílem je po formální stránce bezchybný a soudně nenapadnutelný územní plán, přičemž idea města a jeho směřování nikoho nezajímá. Kontroluje se procesní správnost a formální náležitosti. Absence minimálního společného jmenovatele, artikulace veřejného zájmu či srozumitelných, dohodnutých minimálních kritérií vede také k tomu, že ve výběrových řízeních na zpracovatele územního plánu je často jediným kritériem cena.“ *Ing.arch. I. Picka*

V dokumentu ÚÚR Určený zastupitel a jeho úloha při pořizování územního plánu z května 2011 se poprvé objevuje formulace: „Pořizovatel i projektant mají své kompetence dané stavebním zákonem a musejí při pořizování územního plánu postupovat v souladu se svou *odborností* a právními předpisy. Pořizovatel je *metodikem* a administrátorem procesu pořizení územního plánu, projektant při návrhu koncepce rozvoje území obce zohledňuje jeho možnosti s cílem rozvíjet jeho hodnoty. Zřejmě se však myslí metodik administrace, ne metodik koncepce, ale příslušný úředník vystupuje jako metodik koncepce, na což však není vzdělán a školen. Pokud však jmenovaný „metodik“ bude odborně na nižší úrovni než pouhý projektant, nemůže tento záměr MMR dobře fungovat pokud nebude vstřícný ale byrokraticky nadřazený (zřejmě proto jsou úředníci ÚÚP trvale proškolení aby mohli úřednický „vést“ neproškolené „projektanty“).

Na územní plánování jsou kladeny vysoké nároky, a proto se nabízí otázka, pro koho se zpracovávají územní plány? Pro občany, kteří jim nerozumí, pro úředníky, kteří jim v mnoha případech také nerozumí, ale jsou na nich zainteresováni výkonem své funkce, či pro dotace? Územní plán, který je veřejnou listinou a obecním zákonem, by měl být v první řadě koncepčním (rozvojovým) dokumentem, nikoli formálním výstupem či GIS aplikací. Proto by mělo platit: méně formalismu a více urbanismu v územním plánování.“

*Ing. arch. V. Dujka, In: Aktuality AUÚP 83/2011*

## 2. Územní plánování versus strategické plánování

Motto: Územní plán je strategie ne taktika.

Rozvoj je proces změn zpravidla cílevědomě řízený nebo usměrňovaný pro naplnění určitých potřeb. Strategie je cílená a cílevědomá koncepce. Politika je systém opatření, postupů a praktických kroků k uskutečňování strategie. Územní plánování je prostředkem dlouhodobé koncepce územního rozvoje.

**Prostorové plánování** v současném pojetí v ČR zahrnuje plánování rozvoje území, tj. jednak strategické (regionální) koncepce (strategické plány) a jejich management, jednak „klasické“ územní plánování.

### Hlavní odlišnosti strategické koncepce a územního plánování

	Strategická koncepce	Územní plán
význam	aktivizační charakter – stanovuje směry rozvoje	územní vymezení (průmět) rozvojových aktivit do území
závaznost	rámcově formuje, příp. koordinuje rozvojové aktivity	závazně stanovuje regulativy využití území
legislativa	náležitosti a procesy jsou ad hoc stanoveny bez legislativní úpravy	náležitosti a procesy jsou rigidně legislativně stanoveny
výhody	vyjádření ekonomických údajů	přesný grafický výstup

„Klíčová je vzájemná provázanost strategického a územního plánování na dané prostorové úrovni, tedy vytyčení cílů rozvoje území prostřednictvím strategického plánování a následné prostorové ukotvení relevantních cílů územním plánem. Tato koordinace obou typů plánování není však v ČR příliš rozšířena.“

*In: Analýza současného stavu systému regionální podpory a plánování ve veřejné správě, MMR ČR 2012*

### Hlavní úkoly územního plánování

- vytvářet podmínky udržitelného rozvoje v území, tj. komplexně, celistvě a ve vzájemných

- souvislostech řešit ekonomický rozvoj, sociální problematiku i kvalitu životního prostředí
- zajišťovat ochranu přírodních, civilizačních i kulturních hodnot území
- vymezovat veřejný zájem na využití území
- racionálně uspořádat území a hospodárně vymezovat stavební pozemky
- stanovit podmínky pro umístování a prostorové uspořádání staveb a opatření na pozemcích
- územní prevence katastrof
- územní podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn s možnými negativními vlivy na sociální a zdravotní podmínky života obyvatel, sociální soudržnost
- prosazovat ochranu nezastavitelného území a nezastavitelných pozemků
- určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území
- zajišťovat ochranu přírodních stanovišť a stanovišť druhů
- zajišťovat ochranu území podle zvláštních předpisů, před negativními vlivy a řešit kompenzaci v případech prokázaného veřejného zájmu.

**Územní plán** obce (ÚP) určuje koncepci územního rozvoje obce, tedy stanovuje urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci využití krajiny. V souladu s touto koncepcí vymezuje zastavěné území, funkční vymezení ploch, zastavitelné plochy, plochy přestavby, plochy změn v krajině (nezastavěných ploch), plochy pro veřejně prospěšná opatření, plochy územních rezerv a stanovuje podmínky pro využití ploch.

Územní plánování by mělo být soustavné a komplexní, přičemž jeho cílem by mělo být vytváření předpokladů k zabezpečení souladu všech hodnot v území. Územním plánům obcí jsou nadřazeny oba výše uvedené dokumenty. V ÚP obcí musí tedy být zohledněny v nich schválené záměry. Strategické plány a rozvojové vize obcí je nutno promítnout do zpracovávaných územních plánů obcí. Záměry a návrhy územních plánů obcí „prověřuje“ nařízený krajský orgán územního plánování z hlediska reflektování navržených záměrů ZÚR kraje v územních plánech obcí a souladu s legislativními předpisy. Prioritně by měl územní plán obce sledovat veřejný zájem a trvalou udržitelnost rozvoje. Územní plán je opatřením obecné povahy, který stanovuje závazná pravidla využití ploch a to pro následující konkrétní rozhodování o vyžívání jednotlivých pozemků (např. podrobnosti jednotlivých staveb apod.).

Obsah územního plánu striktně stanovuje stavební zákon:

(1) Textová část (F – fakultativně, pokud je to účelné)

- Vymezení zastavěného území
- Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- Urbanistická koncepce vč. vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- Koncepce veřejné infrastruktury, vč. podmínek pro její umístování
- Koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch a stanovení podmínek změny pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní ochranu a ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů apod.
- Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, přípustného a nepřípustného využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu
- Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
- Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, vč. podmínek pro jeho prověření (F)
- Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování (F)
- Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou

pro rozhodování (F)

- Stanovení pořadí změn – etapizace (F)
- Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt (F)
- Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené řízení (F)
- Údaje o počtu listů ÚP a počtu výkresů k němu připojené části.

(3) Grafická část ÚP obsahuje

- Výkres základního členění území
- Hlavní výkres - Urbanistická koncepce a koncepce využití krajiny (obvykle funkční členění ploch a veřejná infrastruktura)
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
- Výkres pořadí změn (etapizace), jen v případě potřeby.

Textová část má obsahovat zejména zásady a pokyny pro navazující rozhodování a to v rozsahu, o kterém může rozhodovat zastupitelstvo obce. Grafická část se zpracovává nad katastrální mapou a je zpracována obvykle v měřítku 1 : 5000. Územní plán se projednává na tzv. společném jednání s dotčenými orgány a na veřejném projednání.

**Strategický plán** slouží ke koncepčnímu dosahování stanovených cílů, takže je nezbytnou logistickou podporou, příp. součástí urbanistické koncepce. Sleduje proces a užití dynamických postupů. Tam, kde je osvětlený starosta, sleduje dlouhodobou rozvojovou strategii a finanční marketing obce.

Podle časového horizontu se strategické koncepční dokumenty rozlišují na:

- dlouhodobé (nad 5 let) strategické dokumenty
- střednědobé (cca 2 – 5 let) programy rozvoje
- krátkodobé (1-2 roky) akční plány.

Rozvojový strategický dokument obce závazně obsahuje:

- a) řešení katastrálního území obce s vyznačením veškerých plánovaných stavebních a hospodářských aktivit obce, státních, družstevních a soukromých podniků a firem,
  - b) zjednodušenou (schematickou) dokumentaci úprav, obnovy, adaptací a rekonstrukcí event. navrhovaných staveb jednotlivých akcí Rozvojového strategického dokumentu zejména:
    - objektů památkově hodnotných,
    - veřejných budov občanské vybavenosti,
    - drobné lidové a sakrální architektury,
    - technických památek,
    - komunikací a komunikačních ploch,
    - návsi, veřejných prostor, parků, rekreačních ploch a zeleně,
    - vodních ploch a vodotečí,
    - energetických a telekomunikačních sítí a objektů,
    - vodohospodářských objektů a objektů pro sběr a likvidaci odpadů,
  - c) zjednodušenou (schematickou) dokumentaci úprav a obnovy kulturní krajiny v katastru obce v rozsahu požadavků na dokument zejména:
    - nové organizace využití pozemků,
    - lokálních systémů ekologické stability, ochrany místních biotopů a přírodních útvarů,
- cestní síť zajišťující přirozené propojení obce s krajinou a sousedními obcemi včetně doprovodných prvků,
- d) seznam akcí k rozvoji hospodářství obce,
  - e) seznam nejdůležitějších osvětových, kulturních a společenských akcí k podpoře realizace Rozvojového strategického dokumentu,
  - f) aproximativní stanovení nákladů na jednotlivé akce, návrh způsobu financování v jednotlivých letech realizace Rozvojového strategického dokumentu se specifikací zdrojů, které zajistí

obec, okres a které jsou požadovány z jiných zdrojů,  
g) další dokumentaci, vyplývající z požadavků obce nebo místní pracovní skupiny.

### Legislativa

- Vyhláška č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění zák. 458/2012 Sb.
- Vyhláška č. 501/2006 Sb. Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhl. č. 269/2009 Sb., 22/2010 Sb., 20/2011 Sb., 431/2012 Sb.
- Ústavní zákon č. 1/1993 Sb.
- Usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb. o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku ČR
- Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) vč. dalších změn.

### Situační příklady

Strategické plánování se rozvinulo v rámci evropského modelu programování a přerozdělování strukturálních fondů EU, avšak jejich kvalita a možnost jejich úspěšné implementace je zpochybňována. Nutno je podotknout, že ke škodě potřebnému uplatňování urbanismu v ÚPD došlo ke zrušení Výzkumného ústavu výstavby a architektury, který např. vytvářel na základě výběrových řízení aktualizované kapitoly Zásad a pravidel územního plánování. Ten byl po r. 1990 jakoby nahrazen úřednickým aparátem Ústavu územního rozvoje, který „konzervoval“ rigidnost územního plánování „výplody“ doživotních úředníků, který prioritně saturoval potřeby úředníků veřejné správy, ne však žádoucí dynamický vývoj územněplánovacích koncepcí, reflektující společenský vývoj ČR a EU. Pro ostatní složky územního / prostorového plánu stále však existuje řada rozsáhlých výzkumných ústavů, např. meliorací a ochrany půdy, dále lesního hospodářství a myslivosti, dále krajiny a okrasného zahradnictví a také vodohospodářský.

„Regionální rozvojový management znovuzavedl zdvojenou institucionální linii plánování zděděnou z předlistopadového období: územní („fyzické“) plánování a regionální (ekonomickou a sociální) politiku a rozvoj. Plánování na regionální úrovni až doposud selhává v problémech územního rozvoje, jež vyžadují nadmístní koordinaci, jakými jsou suburbanizace a umístování komerčních projektů s regionálním dopadem, např. příměstská nákupní a logistická centra.

Participace na přípravě plánů se týkala nanejvýše úzkého okruhu současného vedení obce nebo regionu. Pokud ale jsou na straně politické reprezentace a občanů zastoupeni pouze vybraní představitelé momentálního vedení, stává se strategický plán nejpozději po následující volební výměně mocenských garnitur mrtvým dokumentem.“

*Prof. Ing. arch. K. Maier, CSc*

Strategická vize / strategická koncepce obce / území je obvykle velmi vzdálená, nepodložená zárukami či možnostmi realizace, málo srozumitelná, neobsahující různé vývojové scénáře a stanovení priorit pro nejbližší období. Není samostatným výstupem, ale je nesystémově promítána do územního plánu.

„Územní plán jako podklad pro řízení územního rozvoje obce / regionu by v reálném horizontu 10 let měl směřovat:

- k odstranění hlavních deficitů dosavadního vývoje
- k saturování potřeb obyvatel ve více úrovních (obec, region)
- k řešení podstatné části vazeb s vysokou četností i souvisejících potřeb v nižší regionální úrovni (na „vlastním“ území)
- k optimalizaci provozních nákladů (zejména u veřejné infrastruktury)
- ke zlepšení „obrazu“ sídel a krajiny prostřednictvím reálných záměrů. Pokud územní plánování nebude propojeno s ekonomickými možnostmi realizace plánovaných záměrů, jsou proklamace o udržitelném rozvoji území převážně nereálnými vizemi. Tím, že nedochází ke korekci záměrů z titulu neefektivnosti, jsou i územní plány značně „naddimenzované“. Potenciál území je obvykle značně nadhodnocován. Zamlčování regionálních disparit rozhodně nepřispívá k formulování reálných cílů rozvoje území.

*Ing. arch. Milan Körner, CSc., In: Aktuality AÚUP 85/2011*

Strategické plánování je komplexní proces vytváření a prosazování společného zájmu regionu, jehož součástí

je situační analýza, formulace rozvojové vize, cílů rozvoje, vhodných strategií a opatření k dosažení těchto cílů, dále pak vlastní realizace a kontrola. Regionální plánování je především definování a dosahování žádoucích stavů společnosti v budoucnosti. Jedná se především o otázku stanovování obecných a dílčích cílů a prostředků a postupů na jejich dosahování. Hlavními úkoly je stanovit obecné (nadřazené) a dílčí cíle, které povedou k lepšímu regionálnímu rozvoji a také stanovit nejefektivnější cesty k jejich dosažení. Výsledkem je tedy stanovení cílů a hodnot, jejichž realizace je považována za prioritní. Východiskem je idea, že místní nebo regionální společenství by mělo mít stanoveny priority na delší časový výhled a že tyto principy by měly být konsenzuální. Silnou stránkou strategického plánování je orientace na budoucnost, komplexnost, orientace na veřejný zájem a demokratičnost. Výslednými produkty jsou cíle, strategie, programy, opatření apod.

*doc. RNDr. Jiří Ježek, PhD.*

„Komplexní strategický dokument rozvoje venkova musí zohledňovat požadavky veřejného, soukromého a neziskového sektoru, nikoli jen požadavky českých a evropských úředníků.“

*Mgr. V. Hruška*

Strategické (regionální) plánování a územní plánování v ČR (v rozporu s většinou Evropy) jdou žet, nejen dvoukolejně, neboť jsou řízeny i jinými ministerstvy, ale jsou zcela neprovázané. Strategické plánování se zabývá ekonomický a sociálními aspekty na regionální úrovni, ale bez potřebného provázání na proces územního plánování. Strategické rozvojové dokumenty byly významně rozvíjeny zejména po vstupu ČR do EU v r. 2004 a to zejména ve vazbě na čerpání fondů EU. Spolu s tím byla zvýrazňován vyvážený (udržitelný) růst. Oceňování dopadů prostřednictvím SEA/EIA se zřejmě ještě zvýší ve vazbě na kohezní politiku. Současný rozsáhlý rozptyl priorit v rámci oborových programů bude zřejmě od r. 2013 výrazně zúžen (např. konvergence, konkurenceschopnost, infrastruktura), pravděpodobně se zvýrazní regulativy a dojde ke sledování dalších dopadů: RIA (Regulatory Impact Assessment) a CIA (Corruption Impact Assessment). Priority a cíle stanovené strategickými dokumenty nejsou v územně plánovací dokumentaci reflektovány, takže dochází k vzájemnému oslabování jejich účinnosti a efektivity a dokonce k omezování udržitelného vývoje. Územní plánování nemá kvalifikované vstupy ze sociální a ekonomické oblasti. Územní plánování mnohdy vychází z iniciativy stakeholderů (resp. ad hoc investorů), avšak ne ze Strategie udržitelného vývoje. Strategické dokumenty nemají územní průmět, územně plánovacím, ale i strategickým dokumentům chybí reflexe finančních zdrojů, oba neprovázané dokumenty jsou nedostatečně systémové, značným problémem je nedostatečné sledování veřejného zdraví, ale i dopravních systémů. Územní plánování nedostatečně reflektuje vlastníky nemovitostí a potenciální investory, zejména je potřebné sledovat veřejné (vč. Pozemkového fondu).

Dvojokolejnost územního a strategického plánování v ČR dochází např. k umrtvování center měst, živelné lokalizaci základní obchodní nabídky v sídlech, dopravnímu přetížení, živelnému trhu se stavebními pozemky či developerským bojům. Zcela zřetelně je současně uskutečňované územní plánování výrazně postiženo absencí ekonomické dimenze, resp. urbanistické ekonomiky (např. rozvojová municipální politika, ekonomická analýza veřejných projektů, studie proveditelnosti, vlastnictví pozemků, investiční zdroje, finanční zhodnocení pozemků). Uvedená a další základní problematika života měst a obcí sice vychází z územně plánovací dokumentace, ale není strategicko – ekonomicky pojednaná. Dochází tak ke střetům s konkrétními podmínkami obcí a dlouhodobou udržitelností. Skutečně rozvojová sídla mají zpracovaný dlouhodobý Master Plan na 30 – 50 let a k němu zpracování např. každé dva roky „prováděcí“ územní plán. K dodržování takovéto koncepce musí mít však sídlo trvalého „hlavního architekta“ či urbanistický útvar.

Územní plán je základní dokument pro vysoce zisťný trh s nemovitostmi, avšak je zpracováván jakoby se ho to netýkalo. Neumožňuje vybírání daně při zařazení pozemku do zastavitelných ploch (přičemž běžné zhodnocení je 300 – 500 %), avšak při zpětném převodu je možno nerealizovaný zisk uplatňovat u obce. Nezabývá se ekonomickými pohledy, nesleduje vlastnictví pozemků, nesleduje možnou prosperitu či úpadek obce. Přitom je však významně ovlivňován developery, soukromými investory, občanskými sdruženími a politiky. Sledujeme-li celostní problematiku rozvoje obce, je nutné sledovat i propojený finanční marketing obce. Významná je však také úloha lídrů a jejich kreativita a inovace.

„V rozporu s potřebami ČR pokračuje nezdravý resortismus – ono umělé rozštěpení územního a sociálně-ekonomického (tzv. „regionálního“) plánování, datované od časů náměstků ministrů Šamana na MVT a Klímy na ČPK. Namísto moderního integrovaného plánování, zahrnujícího i ekonomické aspekty rozvoje až po cenové mapy, daně motivující k racionalitě využívání území, ekonomické hodnocení služeb

ekosystémů a veřejné rozpočty jsme až na výjimky některých měst nadále svědky, že u nás územní plánování namísto předjímání a ovlivňování budoucího vývoje sídel dohání ustavičnými změnami spontánní vývoj, který má úplně jiné hybatele změn a jde úplně jinými cestami, než filtrem a regulativy veřejných zájmů.“

„MMR se pod populistickými tlaky „tržních svazáků“ podařilo územní plánování a výzkum v oblasti urbanismu značně rozvrátit. Zanikl výzkumný ústav výstavby a architektury, transformovaný na torzo v podobě Ústavu územního rozvoje v Brně, plnicí jen redakční a servisní službu pro MMR, podařilo se rozkrást a zničit Terplan Praha a rozehnat do malých a nekomplexních soukromých projektových kanceláří zkušené týmy pracovníků. Tato destrukce pod taktovkou vlád různých „neumětelů“ pokračuje snahami po rozvrácení útvarů hlavních architektů, Útvarů rozvoje města a podobných jiných institucí, které si ještě udržely odbornou úroveň – buď přímo rušením, nebo dosazováním diletantů do jejich vedení nebo diletantským rozhodováním v rozporu s jejich doporučeními. Nic není platné, že při cestách do vyspělých zemí světa si noví zastupitelé a radní nemohou nevšimnout, že územní plánování je tam respektovanou disciplínou a součástí osvětlené veřejné správy, že to není žádný bolševický vynález a přežitek. Vyhovuje to jejich potřebě anarchie v rozhodování o rozvoji obcí a měst mez pravidel, s obrovským prostorem pro šedou ekonomiku, zákulisní vyjednávání o věcech veřejných, pro korupci.“

*Ing. arch. Martin Říha*

„V praxi vidíme, že územní plánování není ani po přijetí nového stavebního zákona účinným nástrojem inteligentního managementu území, ačkoliv z ÚPP a ÚPD se staly spíše právnícké, než kreativní urbanistické nástroje a ve snaze posílit jejich závaznost jsou vyhlášovány jako opatření obecné povahy. Je tomu tak proto, že nemají žádnou vazbu na polohovou hodnotu a cenu nemovitostí, ani na reálné toky peněz mezi majiteli pozemků a staveb a orgány veřejné správy, zejména při koupích a prodejkách, při stanovení a výběru daně z nemovitostí, které jsou příjmem obcí, a také jsou (bohužel) zatím irelevantní i pro konstrukci a stanovenou výši daně z nemovitostí nejen podle hodnoty polohy a ceny pozemků a staveb, ale i podle dosažitelného výnosu z cen pozemků a staveb při způsobu využití, který je s územním plánem v souladu.

Nástroje územního plánování nejsou (nebo zatím jen velmi volně a na dobrovolné bázi) obsahově propojené s nástroji regionálního rozvoje a finančního plánování měst a obcí. Aktivní management urbanizovaného území vyžaduje propojení všech relevantních informací o celém správním území, včetně omezení a regulativů vyplývajících ze současného fyzického a právního stavu, z územního plánu i z dalších speciálních předpisů, z evidence nemovitostí, vč. omezení a zástav, služebností aj. omezení při nakládání s pozemky a stavbami, např. i z ochranných pásem a také z cenové mapy a to vše na monitoru PC pověřeného manažera. Současná daň z nemovitostí je konstruována paušálně, takže nemotivuje k řádnému využití pozemku či stavby v souladu se zájmy města či obce na funkčním využití obsaženém v územním plánu. Také je potřeba aby se všemi údaji o území a o záměrech v něm se rozhodovalo profesionálně a otevřeně, nikoliv diletantsky a skrytě, bez veřejné kontroly.

*Ing. arch. Martin Říha, In: Zpravodaj STUŽ 1/2011*

Je urbanismus ještě součástí územního plánování ?: „Již několik let je pozvolna oslabována a relativizována role urbanismu v územním plánování. Také takto skutečnost je, kromě jiného, spolupůsobícím faktorem, umožňujícím vznik obrovských nákupních a logistických center, výrobních zón a na původních sídlech nezávislých obytných satelitů. Nový stavební zákon se o urbanismu asi 15x zmiňuje, ale urbanismus jako takový, je v něm obsažen víceméně jen latentně. Právě územní plánování, které je derivátem urbanismu, by mělo být pracovním nástrojem sloužícím k naplňování urbanistických zásad. Tak jak máme řešit a zpracovávat územní plány, se nedozvídáme od profesních odborníků a organizací, ale od informatiků a dalších úředníků, kteří tak mnohdy jen obhajují existenci vlastního postu.“

*Ing. arch. V. Dujka, In: Aktuality AUÚP 83/2011*

Orientace územního plánování: „Územní plánování si vytvořilo, s ohledem na plnění prioritních plánovacích funkcí, vlastní „pseudourbanismus“ a vydává jej za urbanismus, neboť je pozoruhodným politicko plánovacím procesem procesně přizpůsobených pravidel a praktik preferujících plnění potřeb poptávky po pozemcích, pro přípravu a použití. Urbanismus se prostě nehodí do plánovacího mechanismu, jenž sleduje uspokojování zájmů hospodářského růstu měřeného ukazateli HDP, bez přímých vazeb na druhotné potřeby území a specifika jeho prostředí. Dlouhodobě působící záměna praktik urbanistických za územně plánovací se vyznačuje retardačním charakterem a promítá se do reality negativními dopady a vlivy. Doporučuji zahájit práce na novém perspektivním zákoně o územním rozvoji, urbanismu a architektuře, jenž by zastřešoval i deklarativní dokumenty. Odpovědnost za uplatnění urbanismu ve společnosti a tím i legislativě by měla být posílena z AUÚP, ČKA a Ústavu urbanismu FA ČVUT.“