



ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ a urbanismus venkova

ING. JANA ŘÍMSKÁ

NÁMĚŠŤ NA HANÉ, 29.11.2011

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ JAKO NÁSTROJ ROZVOJE OBCE

ÚZEMNÍ PLÁN JAKO NEJDŮLEŽITĚJŠÍ NÁSTROJ ROZVOJE OBCE

ZÁKON Č. 183/2006 SB. (STAVEBNÍ ZÁKON)

VYHLÁŠKA Č. 500/2006 SB.,

VYHLÁŠKA Č. 501/2006 SB., O OBEC. POŽADAVCÍCH NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ JAKO NÁSTROJ ROZVOJE OBCE

- ORGÁNY OBCE **ZAJIŠŤUJÍ OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ OBCE** (§5 SZ)

CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ (§ 18 SZ)

- CÍLEM ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ JE VYTVÁŘET PŘEDPOKLADY PRO VÝSTAVBU A PRO UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, SPOČÍVAJÍCÍ VE VYVÁŽENÉM VZTAHU PODMÍNEK PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, PRO HOSPODÁŘSKÝ ROZVOJ A **PRO SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL ÚZEMÍ A KTERÝ USPOKOJUJE POTŘEBY SOUČASNÉ GENERACE, ANIŽ BY OHROŽOVAL PODMÍNKY ŽIVOTA GENERACÍ BUDOUCÍCH.**
- OBECNÍ ÚŘAD OBCE S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ (DÁLE JEN "ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ") V PŘENESENÉ PŮSOBNOSTI POŘIZUJE ÚZEMNÍ PLÁN, REGULAČNÍ PLÁN A ÚZEMNÍ STUDII **NA ŽÁDOST** OBCE VE SVÉM SPRÁVNÍM OBVODU (§6 SZ)
- ZASTUPITELSTVO OBCE ROZHODUJE V SAMOSTATNÉ PŮSOBNOSTI O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU
- VYDÁVÁ V SAMOSTATNÉ PŮSOBNOSTI ÚZEMNÍ PLÁN,

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ JAKO NÁSTROJ ROZVOJE OBCE

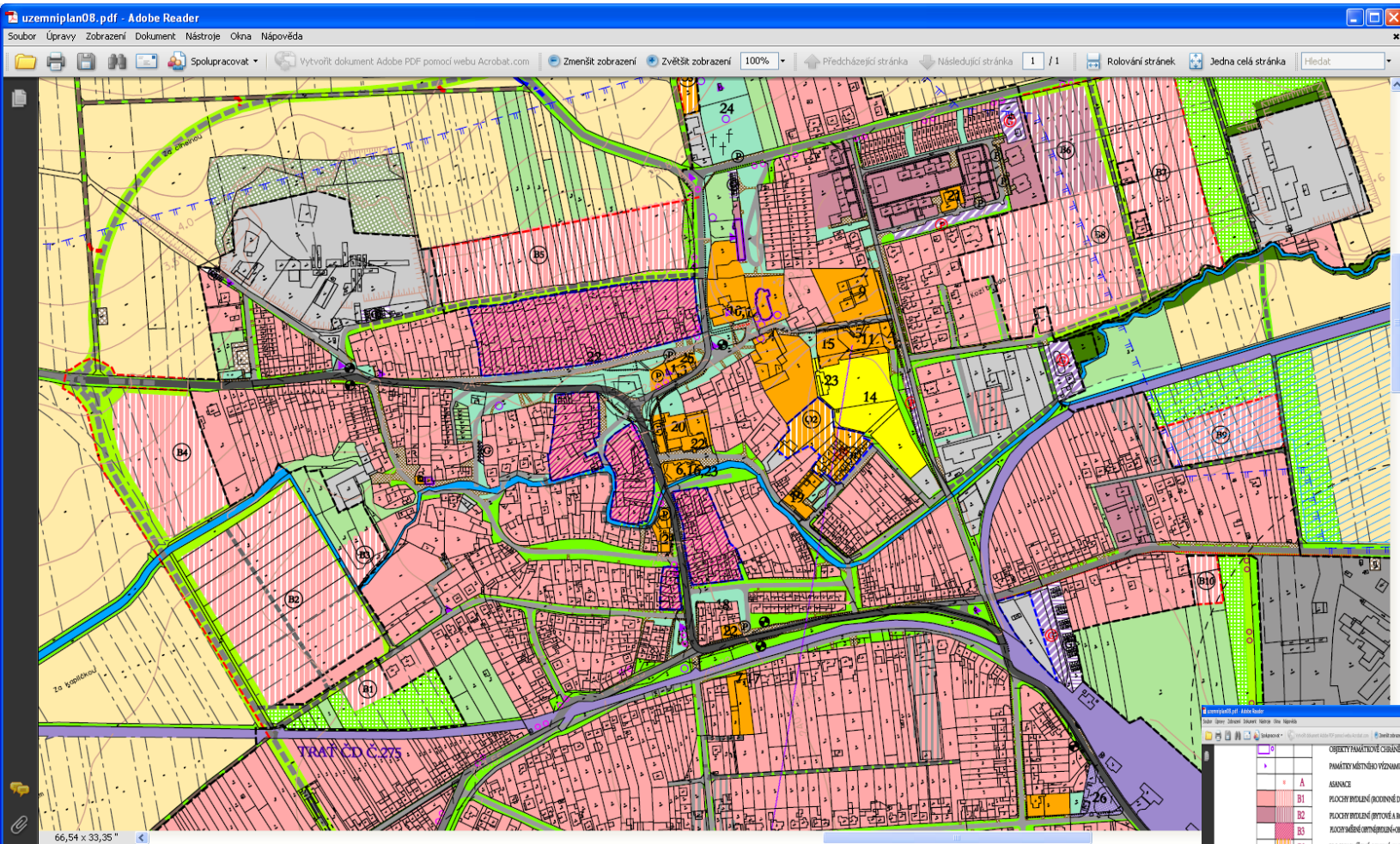
PROČ MÍT ÚZEMNÍ PLÁN ?

- BEZ ÚP NELZE V OBCI VYMEZIT PLOCHY PRO NOVOU VÝSTAVBU (LZE STAVĚT JEN V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ OBCE)
- V ŘADĚ PŘÍPADŮ JE ÚP PODMÍNKA PRO DOTACE
- LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO A VYVLASTNĚNÍ U VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ JAKO NÁSTROJ ROZVOJE OBCE

www.google.com/earth





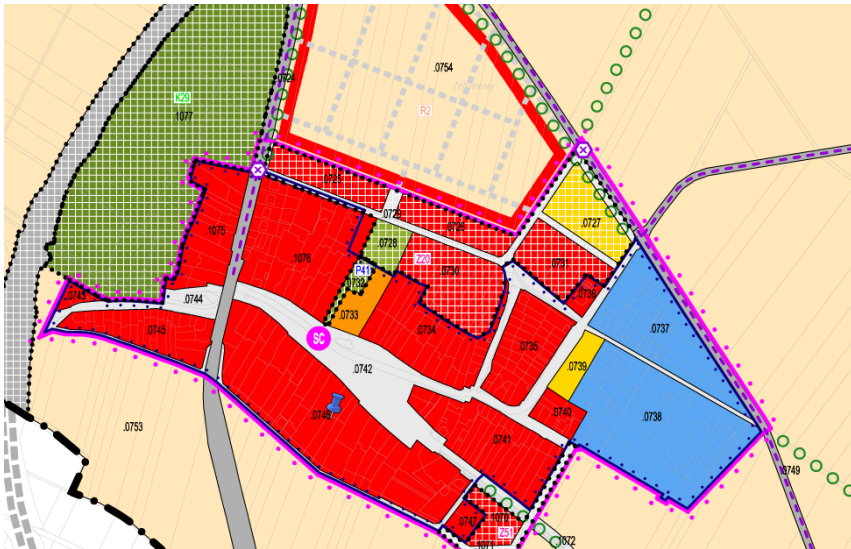
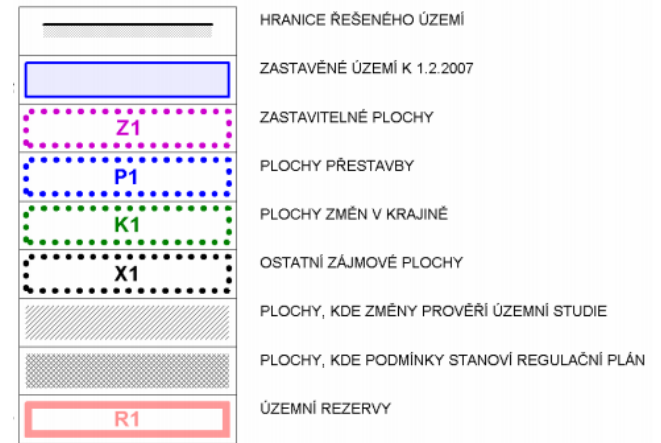
PLOCHY V ÚZEMNÍM PLÁNU $\geq 2\,000\text{ M}^2$

STAVEBNÍ POZEMEK – ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ NEBO RP (§2 SZ)

MINIS

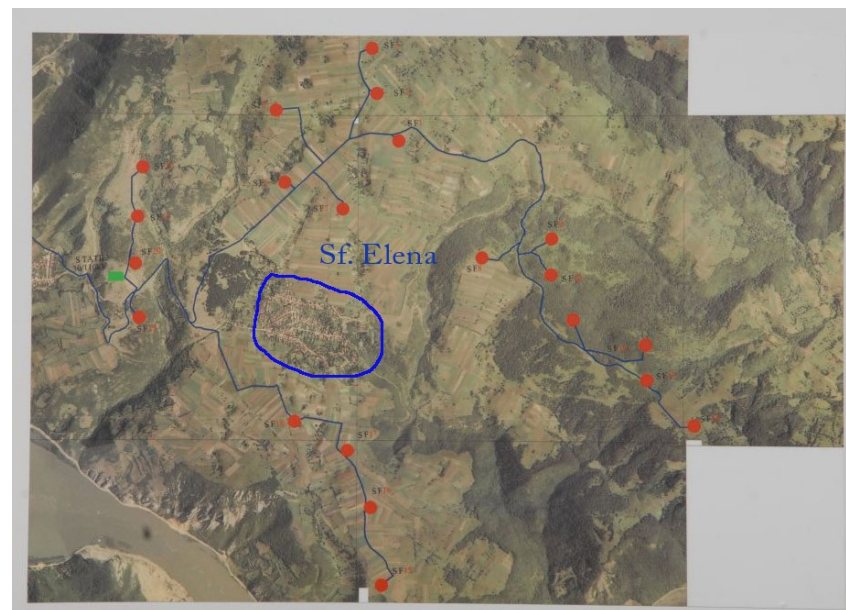
PODMÍNKA V PŘÍPADĚ DOTACE Z POV OK

- ZAS. ÚZEMÍ,
- FUNKČNÍ PLOCHY
- PLOCHY PŘESTAVBY, ZMĚN, ZASTAVITELNÉ PLOCHY
- PLOCHY ÚZEMNÍCH STUDIÍ
- PLOCHY REZERV
- VPS, VPO, ASANACÍ
- USES



RGB	plochy stabilizované	plochy změn	územní rezervy	
204,0,0	BH	BH	BH	BYDLENÍ v bytových domech
255,0,0	BI	BI	BI	BYDLENÍ v rodinných domech - městské a příměstské
255,102,102	BV	BV	BV	BYDLENÍ v rodinných domech - venkovské
255,153,0	RI	RI	RI	REKREACE plochy staveb pro rodinnou rekreaci
229,127,0	RH	RH	RH	REKREACE plochy staveb pro hromadnou rekreaci
153,153,0	RZ	RZ	RZ	REKREACE zahradkové osady
255,204,51	RN	RN	RN	REKREACE na plochách přírodního charakteru
255,0,255	OV	OV	OV	OBČANSKÉ VYBAVENÍ veřejná infrastruktura
255,153,255	OM	OM	OM	OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení malá a střední
153,102,204	OK	OK	OK	OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení plošně rozsáhlá
255,255,0	OS	OS	OS	OBČANSKÉ VYBAVENÍ tělovýchovná a sportovní zařízení
102,204,153	OH	OH	OH	OBČANSKÉ VYBAVENÍ hřbitovy

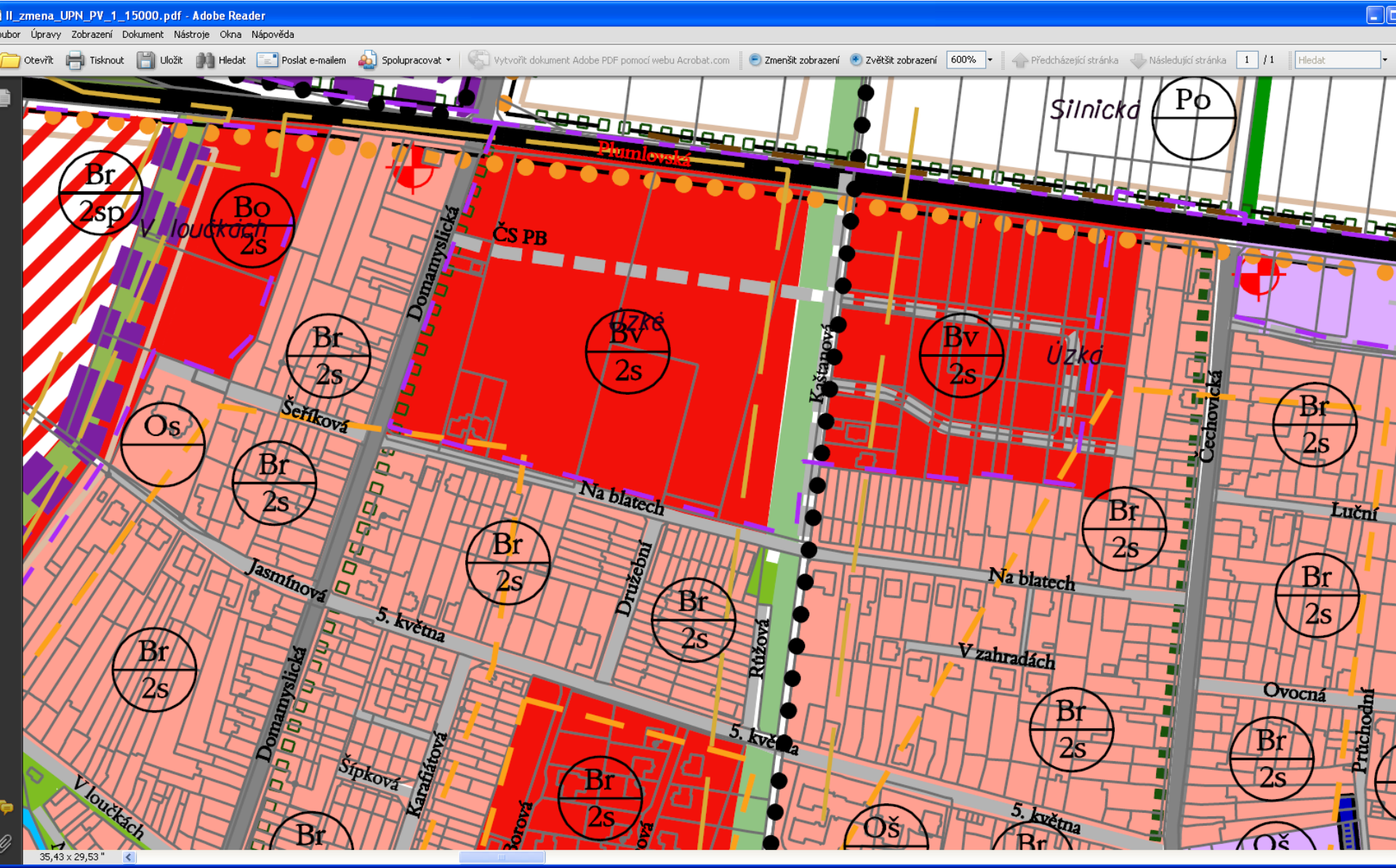
ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ JAKO NÁSTROJ ROZVOJE OBCE



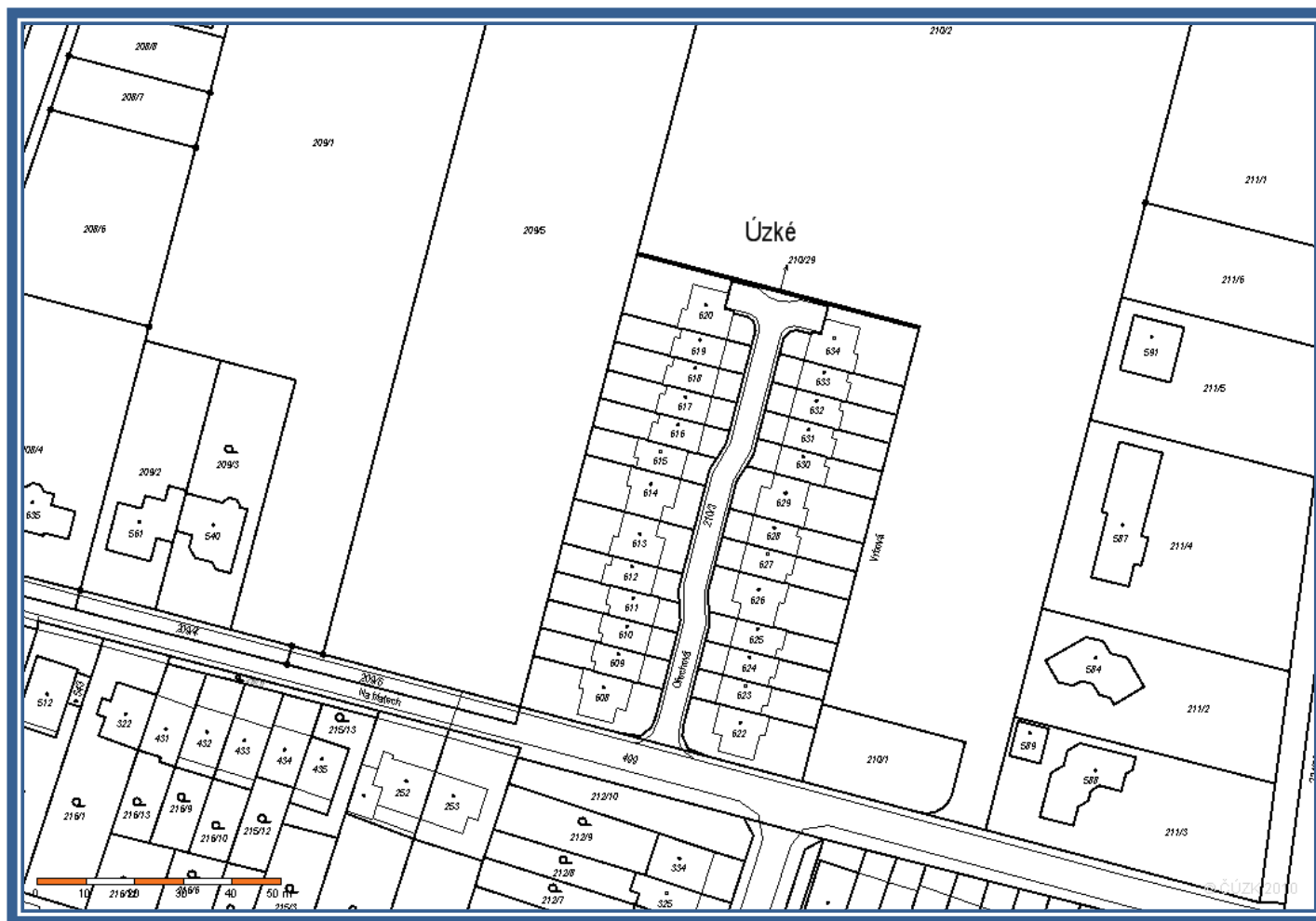
SVATÁ HELENA, baNÁT, RUMUNSKO, 2011



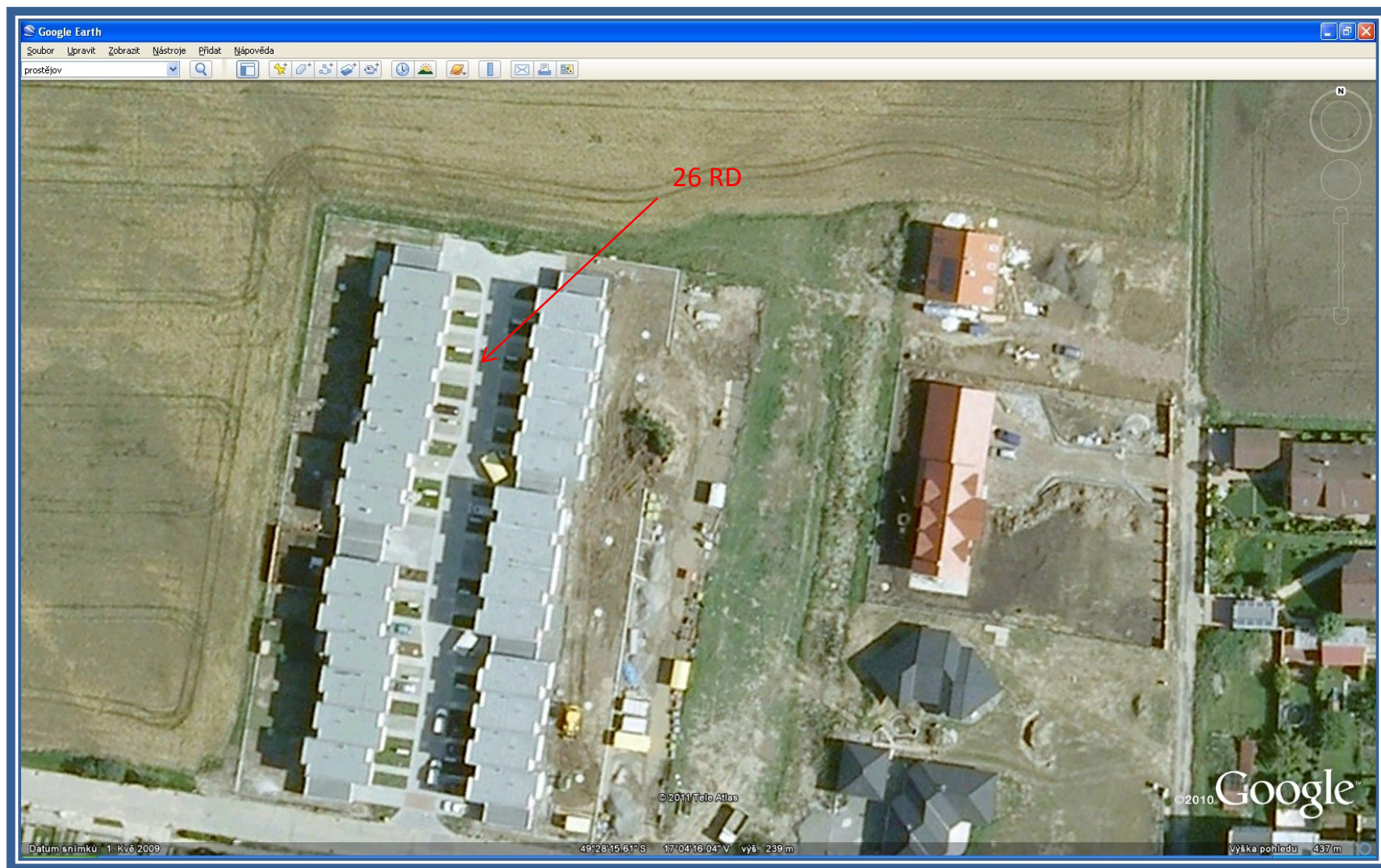
ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ JAKO NÁSTROJ ROZVOJE OBCE



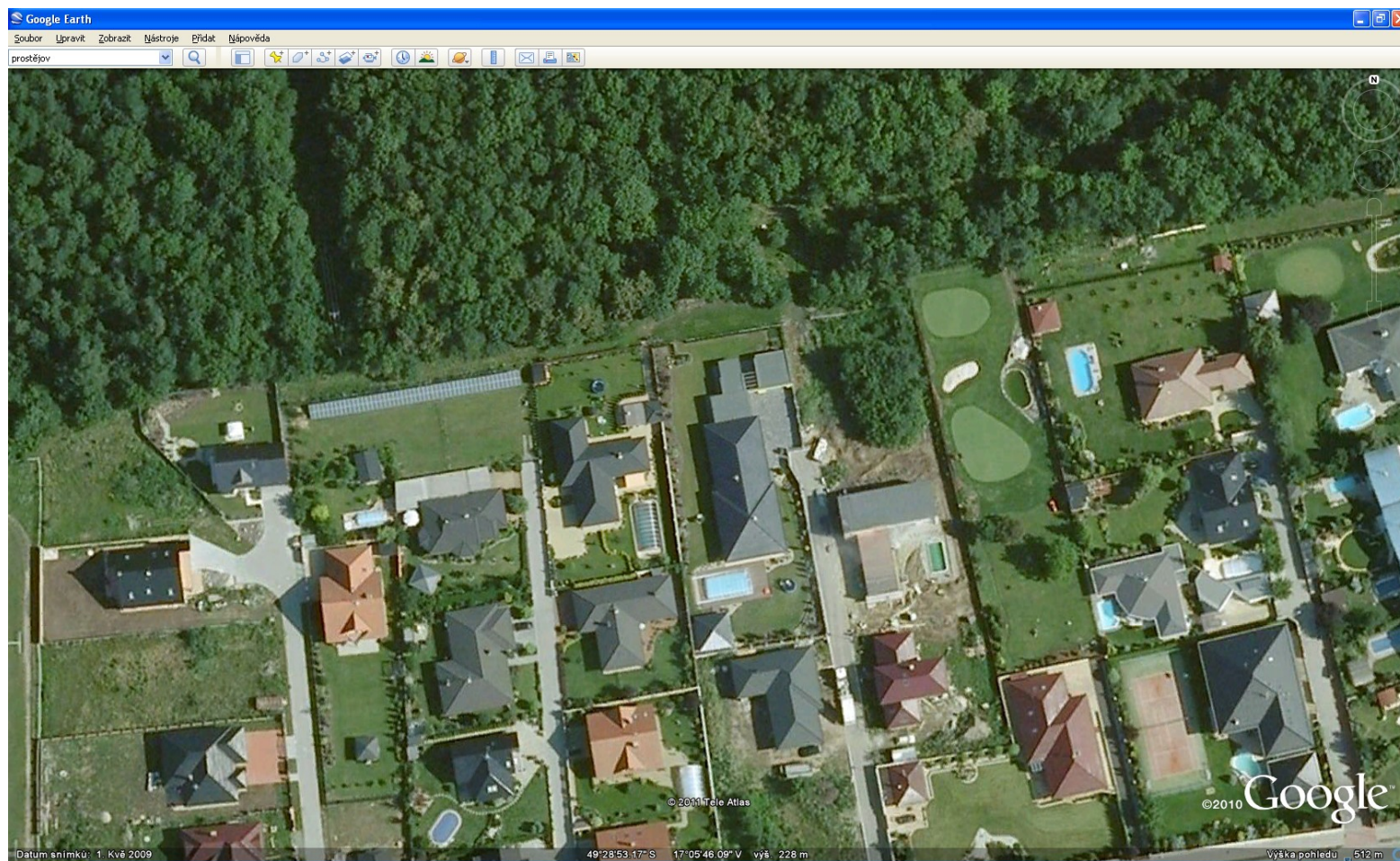
ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ JAKO NÁSTROJ ROZVOJE OBCE



ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ JAKO NÁSTROJ ROZVOJE OBCE



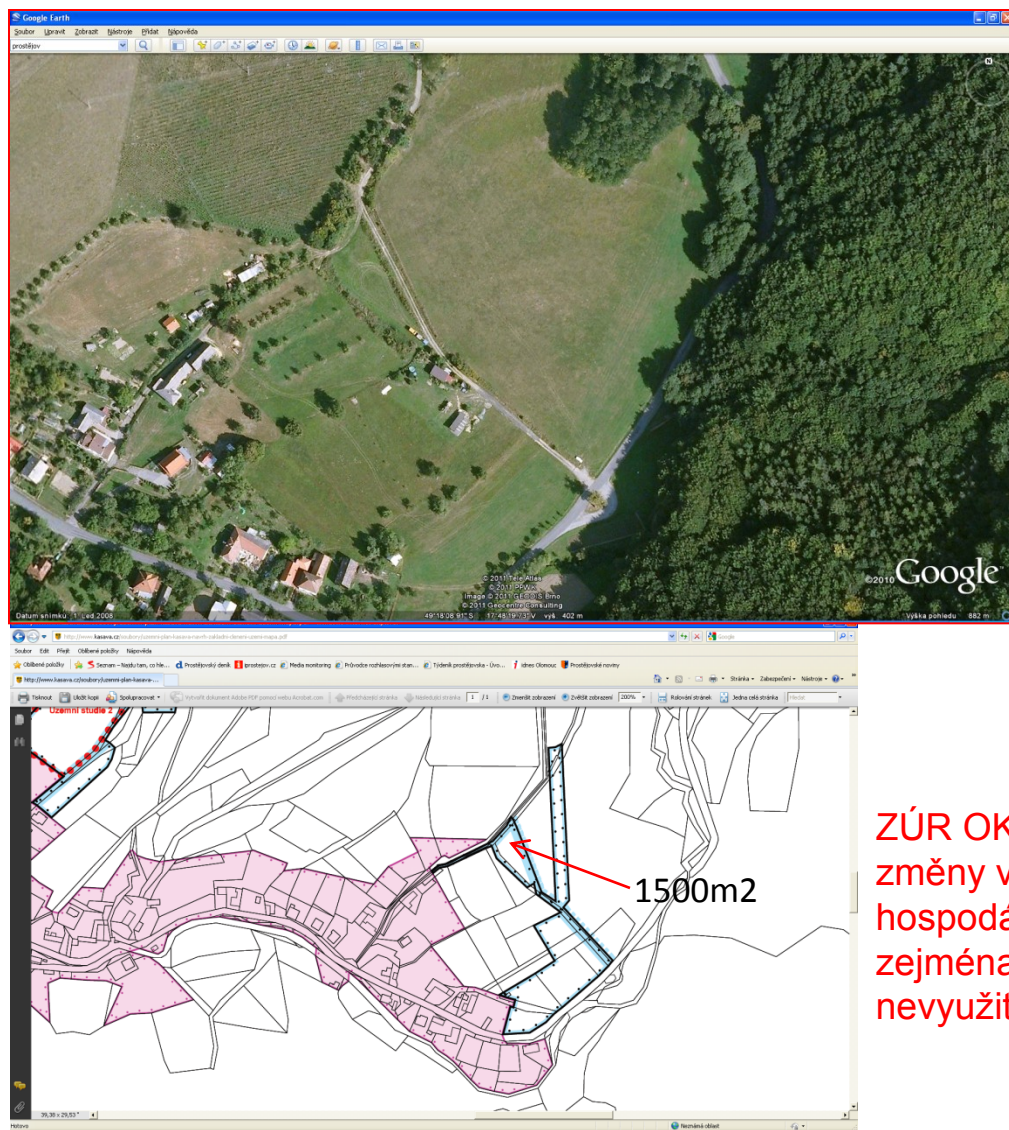
ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ JAKO NÁSTROJ ROZVOJE OBCE



ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ JAKO NÁSTROJ ROZVOJE OBCE



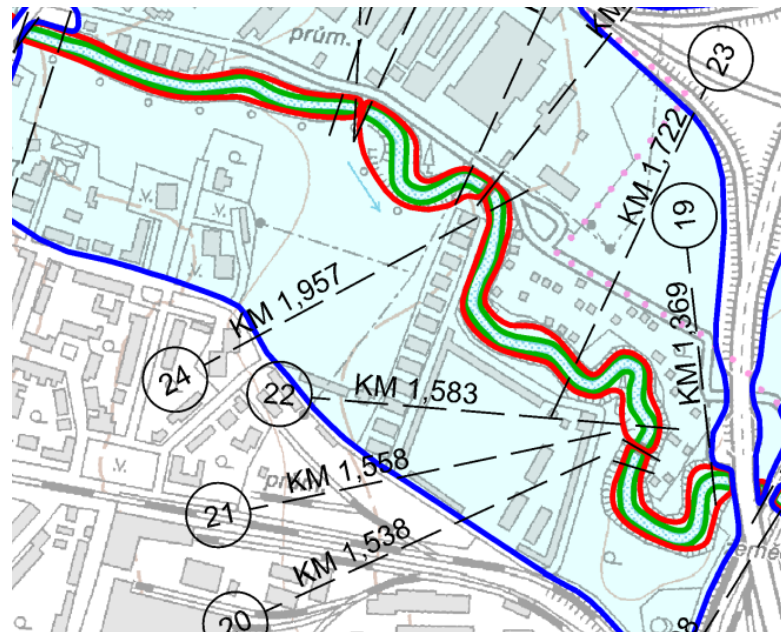
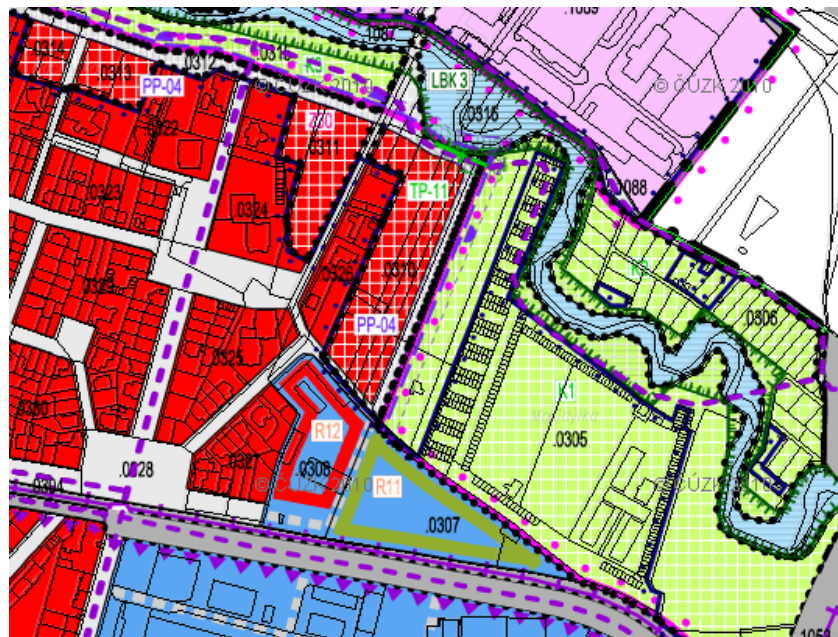
ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ JAKO NÁSTROJ ROZVOJE OBCE



ZÚR OK 2008

změny v území provádět s ohledem na hospodárné využití zastavěného území, zejména existujících proluk v zástavbě a ploch nevyužitých

PÚR 2008-Plochy v záplavovém území zastavovat jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodnitelných případech





1. Reality CZ+, s.r.o.
IČ 26981670, Hlaváčkovo nám. 217/1, 796 01 Prostějov
GSM: 777 770 489, 777 770 487, 776 247 569
e-mail: rk@realitycz.net

Novinky Nabídka Poptávka Spolupráce Profil Rádce Vzkazy

PS 2183 m2 PV - Windows Internet Explorer
http://www.realitycz.net/details/d10471.htm

1. Reality CZ+, s.r.o., Hlaváčkovo nám. 1, 796 01 Prostějov
Makléř: Aleš Štursa, tel. 777 770 489

Stavební parcela 2183 m2 Prostějov

kat.ú. Prostějov
obec Prostějov
okres Prostějov

Prodej 2 pozemků vcelku o celkové výměře 2183 m2 (cca 210 x 10 m) v zajímavé a klidné lokalitě města blízko lesoparku Hloučela (ul. Koteřova a Hybešova).
Pozemky jsou určeny platným územním plánem pro výstavbu RD. Inženýrské sítě v dosahu, přístupová komunikace na hranici pozemků. Orientace pozemků S-J. V okolí probíhá výstavba nových RD. Žádána lokalita s dobrou dostupností do centra PV a nákupních center OBI, TESCO.
Zpracována zástavbová studie oblasti, k nahlédnutí v kanceláři.
VÝHODNÁ KRÁTKODOBÁ INVESTICE !!!



Zakázka č. 10471 Fotogalerie Tisk 1 000 Kč/m2 Zavřít

Montované chaty
Klasické stavební
Dřevostavby
Rodinné domy
Vily
Zámky
Byty
Komerč. objekty
Nebytl. prostory
Prům. komplexy
Reklam. plochy
Pozemky
Zahrady, pole
Louky, lesy
Vodní plochy
Chaty, chalupy
Zem. usedlosti
Rekreacní zařízení
Garáže
dolu / nahoru



1. Reality CZ+, s.r.o.
IČ 26981670, Hlaváčkovo nám. 217/1, 796 01 Prostějov
GSM: 777 770 489, 777 770 487, 776 247 569
e-mail: rk@realitycz.net

Novinky Nabídka Poptávka Spolupráce Profil Rádce Vzkazy

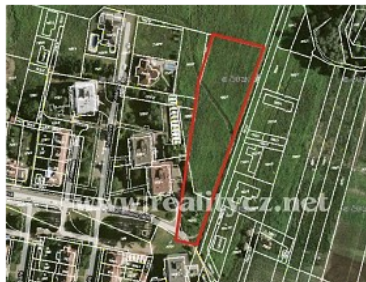
PS 5218 m2 PV - Windows Internet Explorer
http://www.realitycz.net/details/d10464.htm

1. Reality CZ+, s.r.o., Hlaváčkovo nám. 1, 796 01 Prostějov
Makléř: Aleš Štursa, tel. 777 770 489

Stavební parcela 5218 m2 Prostějov

kat.ú. Prostějov
obec Prostějov
okres Prostějov

Prodej 2 pozemků vcelku o celkové výměře 5218 m2 (cca 40 x 160 m) v zajímavé a klidné lokalitě města blízko lesoparku Hloučela (ul. Koteřova a Hybešova).
Pozemky jsou určeny platným územním plánem pro výstavbu RD. Inženýrské sítě v dosahu, přístupová komunikace podél celého pozemku. Orientace pozemků S-J. V okolí probíhá výstavba nových RD. Žádána lokalita s dobrou dostupností do centra PV a nákupních center OBI, TESCO.
Zpracována studie rozdělení pozemku na jednotlivé stavební parcely, k nahlédnutí v kanceláři.
VÝHODNÁ KRÁTKODOBÁ INVESTICE !!!



Zakázka č. 10464 Fotogalerie Tisk 1 290 Kč/m2 Zavřít

Montované chaty
Klasické stavební
Dřevostavby
Rodinné domy
Vily
Zámky
Byty
Komerč. objekty
Nebytl. prostory
Prům. komplexy
Reklam. plochy
Pozemky
Zahrady, pole
Louky, lesy
Vodní plochy
Chaty, chalupy
Zem. usedlosti
Rekreacní zařízení
Garáže
dolu / nahoru

SUBURBANIZACE OLOMOUCE

zdroj časopis Územní plánování a urbanismus 11/2011

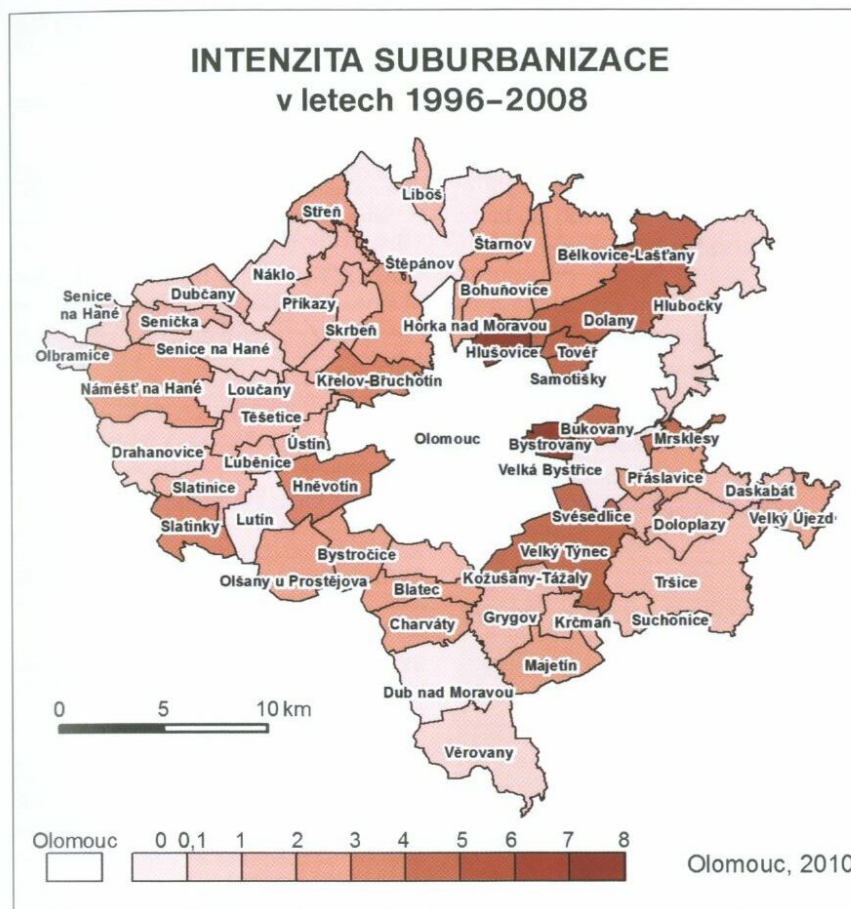
SUBURBANIZACE = DRUHÁ
VÝVOJOVÁ FÁZE MĚSTA, PŘI
KTERÉ DOCHÁZÍ K POHYBU
OBYVATEL Z MĚSTA SMĚREM K
JEHO OKRAJI NEBO DO
SUBURBIÍ

Nadprůměrná suburbanizace – Hlušovice,
Tovér, Bystrovany, Dolany, Bukovany –
zastavitelné plochy naplněny.....

přesun zvýšené intenzity výstavby do
Hněvotína, Bystročic, Majetína a Charvát
související se schválenými ÚP

ZÚR OK 2008

- **nepodporovat vznik „satelitních“ městeček mimo zastavěná území sídel a již založenou sídelní strukturu;**



Obr. 8: Vizualizace výsledků modelu

Znaky satelitního městečka;
v letech 2000-2009 došlo
ke zdvojnásobení počtu obyvatel

783 14 Hlušovice, Česko Hlušovice

HLUŠOVICE 2007



783 14 Hlušovice, Česko

Hlušovice

HLUŠOVICE ZÁŘÍ 2011

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ JAKO NÁSTROJ ROZVOJE OBCE

§ 18

CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

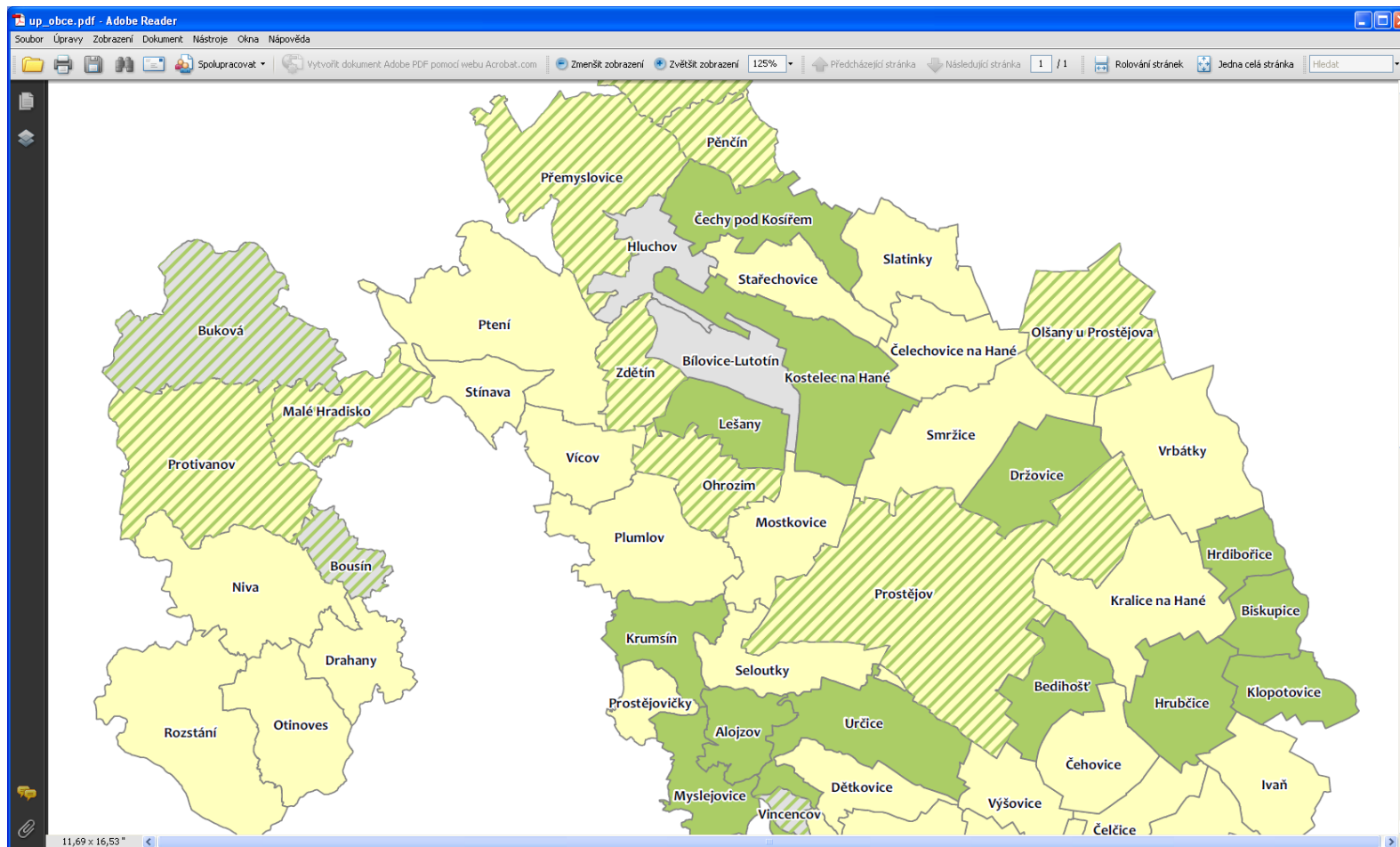
ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU CHRÁNÍ A ROZVÍJÍ PŘÍRODNÍ, KULTURNÍ A CIVILIZAČNÍ HODNOTY ÚZEMÍ, VČETNĚ URBANISTICKÉHO, ARCHITEKTONICKÉHO A ARCHEOLOGICKÉHO DĚDICTVÍ. **PŘITOM CHRÁNÍ KRAJINU JAKO PODSTATNOU SLOŽKU PROSTŘEDÍ ŽIVOTA OBYVATEL A ZÁKLAD JEJICH TOTOŽNOSTI. S OHLEDEM NA TO URČUJE PODMÍNKY PRO HOSPODÁRNÉ VYUŽÍVÁNÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A ZAJIŠŤUJE OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A NEZASTAVITELNÝCH POZEMKŮ.**

ZASTAVITELNÉ PLOCHY SE VYMEZUJÍ S OHLEDEM NA POTENCIÁL ROZVOJE ÚZEMÍ A MÍRU VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ JAKO NÁSTROJ ROZVOJE OBCE

§ 188

(1) Územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán schválené před 1. lednem 2007 lze do **31. prosince 2015** podle tohoto zákona upravit, v rozsahu



ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ JAKO NÁSTROJ ROZVOJE OBCE

NÁHRADY ZA ZMĚNU V ÚZEMÍ

§ 102

(1) VLASTNÍKOVI POZEMKU NEBO STAVBY, JEHOŽ PRÁVA BYLA PŘI UŽÍVÁNÍ POZEMKU NEBO STAVBY NA ZÁKLADĚ ÚZEMNÍHO OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE OMEZENA, NÁLEŽÍ NÁHRADA.

Od 1.1.2012

(2) **VLASTNÍKOVI POZEMKU**, JEHOŽ URČENÍ K ZASTAVĚNÍ BYLO ZRUŠENO NA ZÁKLADĚ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO REGULAČNÍHO PLÁNU, ANEBO VYDÁNÍM NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO REGULAČNÍHO PLÁNU NEBO ZRUŠENÍM ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ PODLE § 94 Odst. 3, **NÁLEŽÍ NÁHRADA.....**

..... V PŘÍPADĚ, ŽE VLASTNÍK TOHOTO POZEMKU BYL VLASTNÍKEM NEBO JEJ NABYL V DOBĚ PLATNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU.....JAKO POZEMEK URČENÝ K ZASTAVĚNÍ.

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ JAKO NÁSTROJ ROZVOJE OBCE

ROZSUDEK

Nejvyššího správního soudu ČR

ze dne 18. 7. 2006

Opatření obecné povahy: schválení či změna územně plánovací dokumentace. Územní plánování: rozsah soudního přezkumu; k pojmu "vlastník dotčených pozemků",

- I. Schválení či změna územně plánovací dokumentace jsou opatřením obecné povahy, k jehož přezkumu je v rozsahu stanoveném v § 101a a násl. s. ř. s. oprávněn Nejvyšší správní soud.
- II. Stanovit funkční využití území a jeho rozvoj při splnění všech cílů a zásad územního plánování (srov. § 1 a § 2 zákona č. 50/1976 Sb., stavebního zákona) **je činností, do které správní soudy mohou pouze minimálně zasahovat. Soudu rozhodně nepřísluší přezkoumávat, zda by bylo pro určitý pozemek či území vhodnější zvolit ten či onen způsob funkčního využití.** Co mu však přezkoumávat přísluší, je, zda změnu územního plánu přijal pravomocí nadaný a kompetentní orgán a zda přitom postupoval zákonem předepsaným způsobem.
- III. **Ochranu zemědělského půdního fondu, stejně jako ochranu jiných složek životního prostředí, nelze absolutizovat. Jednotlivé složky ochrany spolu musí být ve vzájemné rovnováze, stejně jako musí být hledána rovnováha mezi ochranou životního prostředí a jinými společenskými zájmy. Hledat a nalézat tuto rovnováhu při funkčním využití a zachování území je, po vyslechnutí dotčené veřejnosti, úkolem orgánů činných na úseku územního plánování a územního řízení.** Do takto získané rovnováhy, tedy rozumného řešení získaného zákonným postupem, nepřísluší Nejvyššímu správnímu soudu věcně zasahovat.

Ing. Jana Římská
jana.rimska@prostejov.eu

605 713 016

731 628 165