



ČVUT
ČESKÉ VYSOKÉ
UČENÍ TECHNICKÉ
V PRAZE

ZEMĚDĚLSKÁ KRAJINA V ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ

Ing. arch. Simona Vondráčková, Ph.D.

**KATEDRA URBANISMU A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, FSV ČVUT
PRACOVNÍ SKUPINA KRAJINA, AUÚP ČR**

Proč územní plánování?



Proč územní plánování?

- **Koncepční a komplexní přístup** k rozvoji krajiny, měst a obcí chránící veřejný (společenský) zájem, zohledňující soukromé a skupinové zájmy
 - soubor pravidel v území, která vedou k ochraně hodnot území, kvalitě prostředí
- 
- Činnost ve výstavbě a využívání území musí být v souladu s územně plánovací dokumentací (ÚPD jsou **závazné**)

Cíle územního plánování

- Zajištění **předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj území**
- Ochrana a rozvoj **přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území**, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví
- zajištění **ochrany nezastavěného území** a nezastavitelných pozemků
- ...

Stavební legislativa

- **Zákon č. 183/2006 Sb. – zrušeno k 1.1.2024 (SZ)**
- **Zákon č. 283/2021 Sb. - od 1.1.2024 (NSZ)**
- Z hlediska územního plánování – přechodné období 1.1.2024 – 30.6.2024
<https://www.sagit.cz/info/pouzitelnost-noveho-stavebniho-zakona>

Vybrané nástroje územního plánování

Územně plánovací podklady

Územně analytické podklady (ÚAP)

Územní studie (ÚS)

➤ **PODKLADY**

Pozn. **Územní studie**
po vložení do evidence
územně plánovací
činnosti
neopominutelným
podkladem pro
rozhodování v území

Politika územního rozvoje (PÚR)

Územně plánovací dokumentace

Územní rozvojový plán

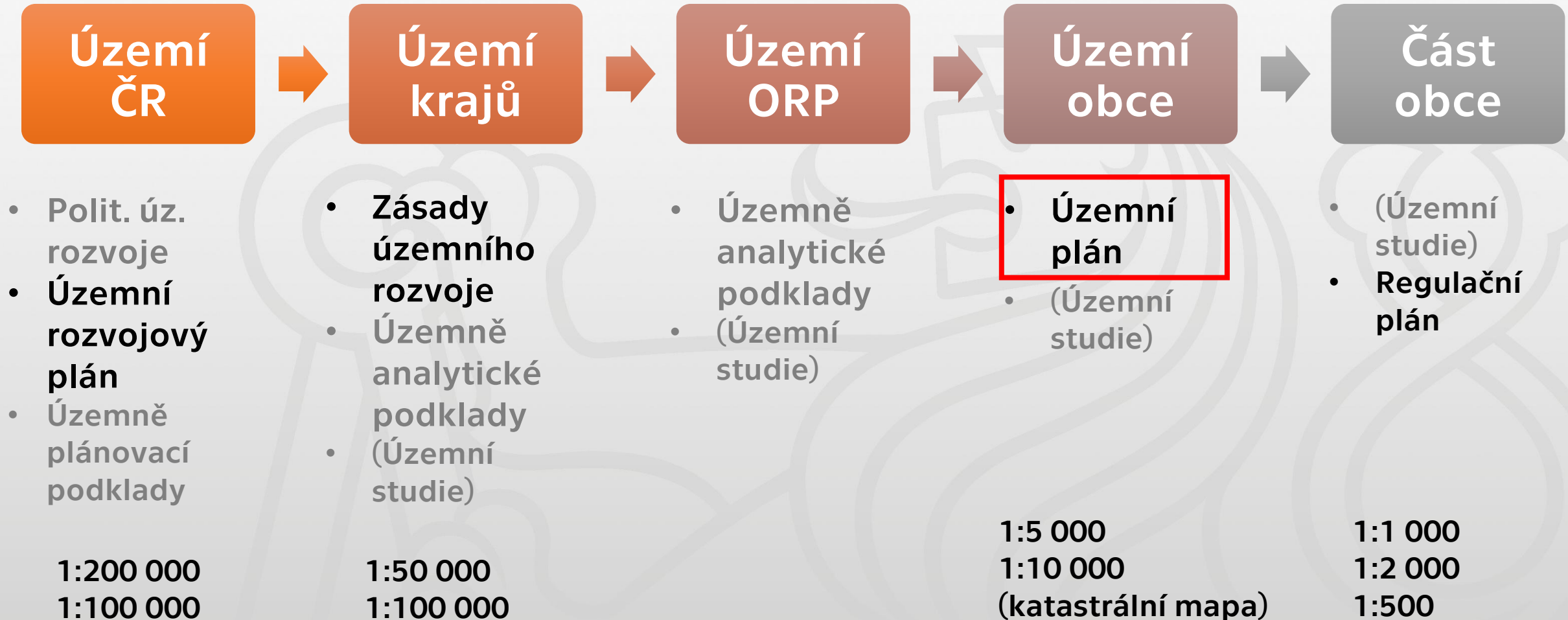
Zásady územního rozvoje (ZÚR)

Územní plán (ÚP)

Regulační plán (RP)

➤ **ZÁVAZNÉ**

Měřítkové úrovně nástrojů úz. plánování



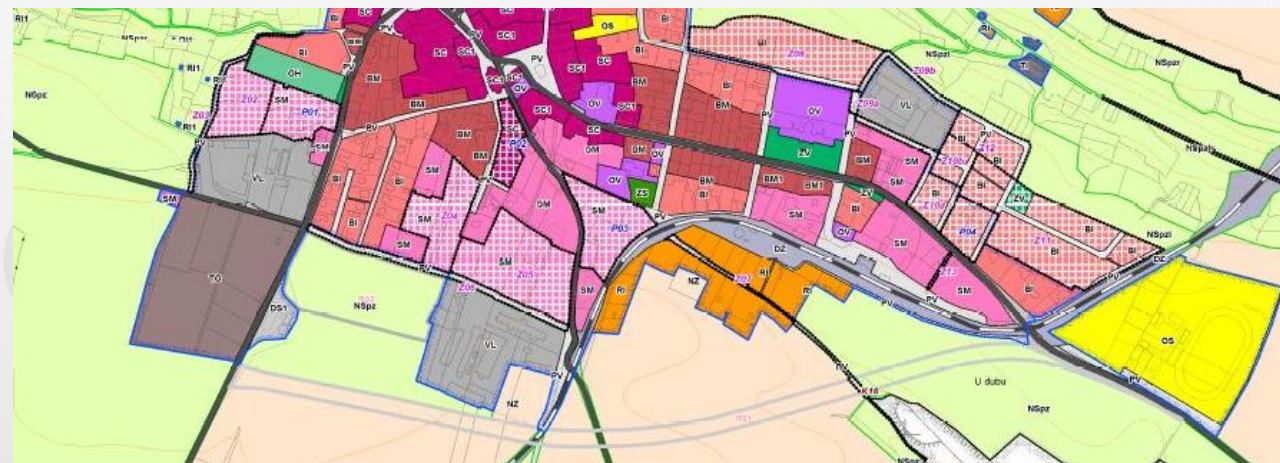


ČVUT
ČESKÉ VYSOKÉ
UČENÍ TECHNICKÉ
V PRAZE

ÚZEMNÍ PLÁN

Územní plány

- Základní koncepční dokument obce k usměrňování územního **rozvoje** a **ochrany hodnot** jejího území v souladu s nadřazenou ÚPD
- **Aktéři:**
 - Zastupitelstvo obce
 - Pořizovatel – úřad úz. Plán., příp. obecní úřad
 - Zpracovatel – projektant
 - Dotčené orgány, nadřízený orgán
 - Sousední obce
 - Veřejnost



Územní plán

- V procesu se zvažují **zájmy soukromé i veřejné**, výsledkem je rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních lidských práv před svévolnými a excesivními zásahy (*Rozsudek Nejvyššího správního soudu, č.j. 8 As 2/2016 – 56*)
- Cílem je vyvážit zájmy jednotlivců, zájmy na rozvoji území i na ochraně přírody a krajiny
- Na schválení konkrétní úpravy územního plánu **neexistuje subjektivní právo** (*Rozsudek Nejvyššího správního soudu, č.j. 8 Ao 2/2008 – 151*)
- Nutno sledovat úřední desku – informace o pořízení územně plánovací dokumentace nejsou doručovány přímo! – od 1.7.2024 **Národní geoportál územního plánování** („hlídací pes“)



ČVUT
ČESKÉ VYSOKÉ
UČENÍ TECHNICKÉ
V PRAZE

Územní plán

➤ Stanovuje:

- Základní koncepci rozvoje území obce (vč. ochrany jejích hodnot):
 - Urbanistická koncepce
 - Koncepce veřejné infrastruktury
 - Koncepce uspořádání krajiny
- Podmínky pro využití a prost. uspoř. ploch

➤ Vymezuje zejména:

- zastavěné území
- zastavitelné plochy, plochy přestavby
- plochy změn v krajině
- VPS, VPO
- územní rezervy



Legenda

	Hranice řešeného území
	Hranice katastrálních území
	Zastavěné území k 1.1.2023
	Zastavitelné plochy
	Plochy přestavby
	Plochy změn v krajině
	Územní rezerva

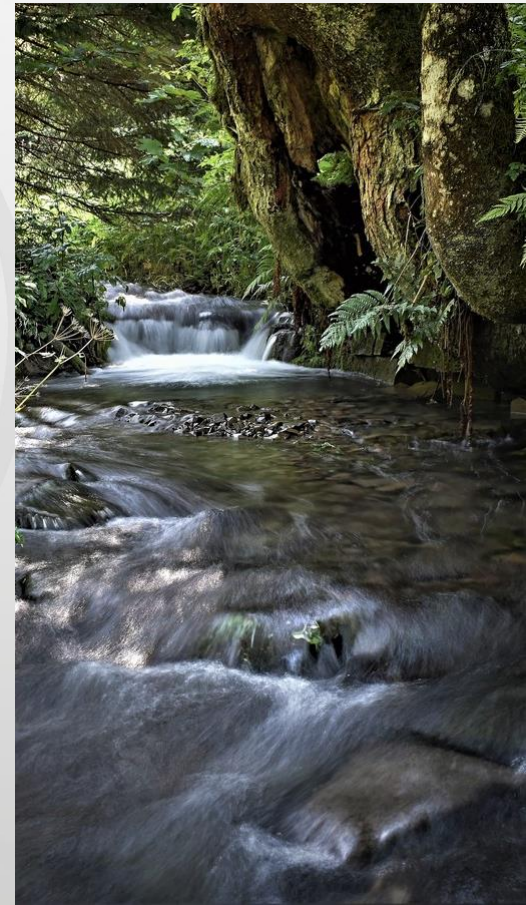
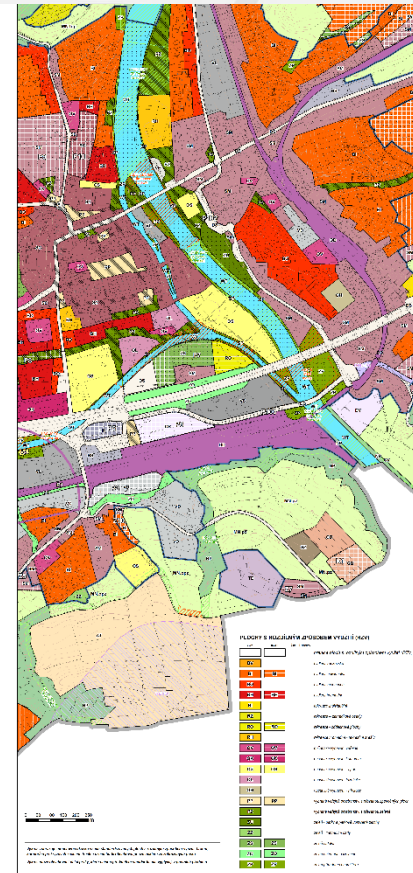
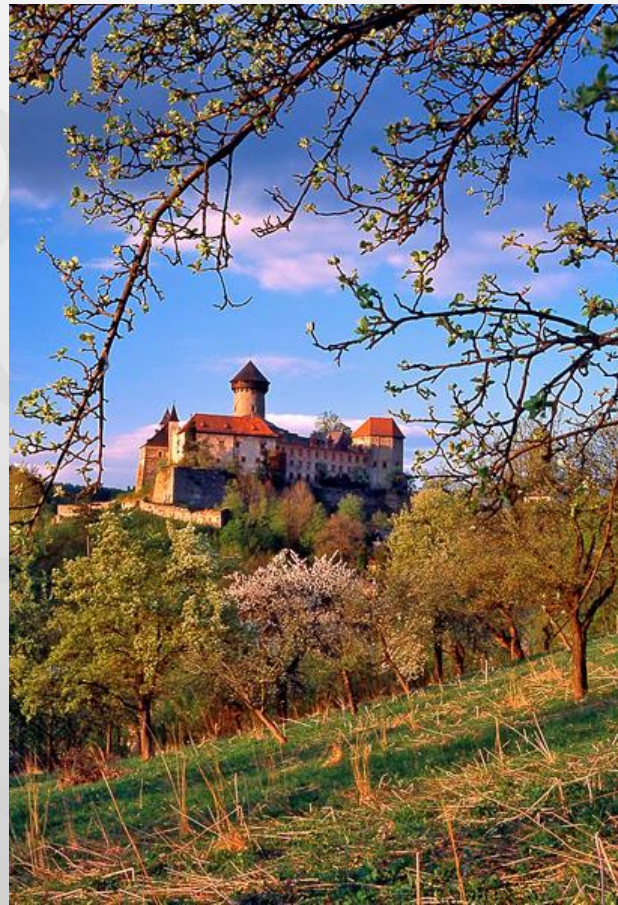
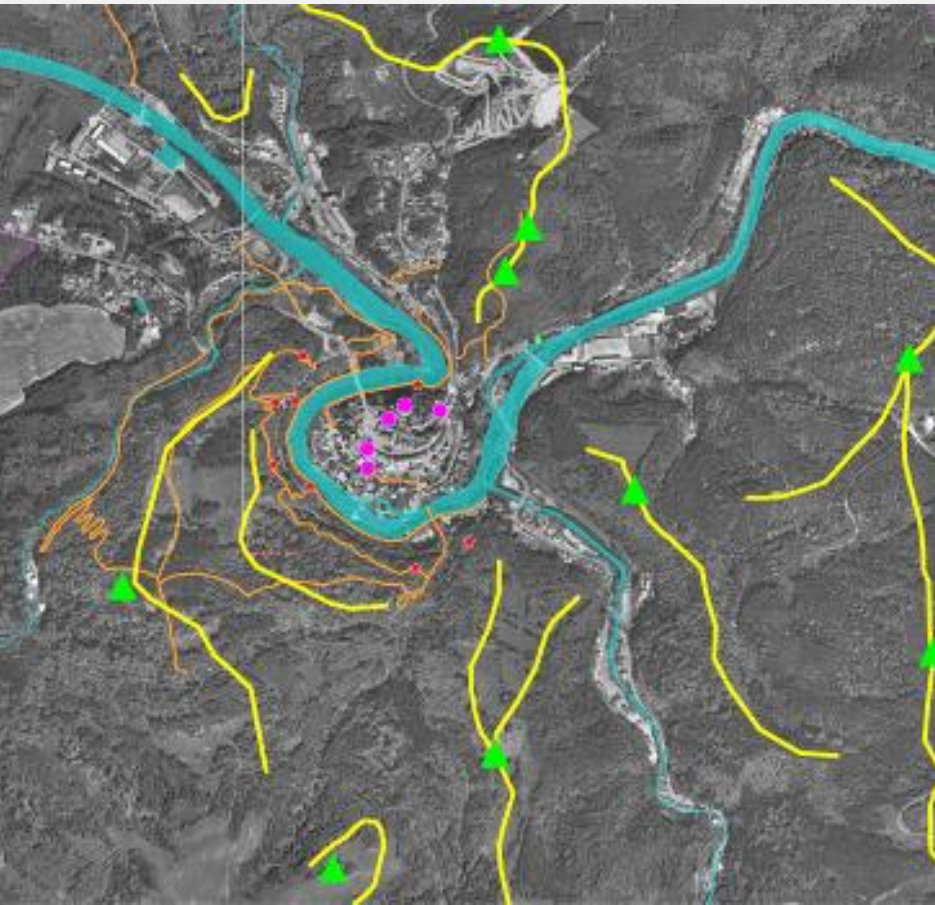
Koncepce uspořádání krajiny v ÚP

- vize budoucího uspořádání (cílový stav) krajiny, rozpracována do dílčích témat
- Komplexní přístup, v čase proměnný v závislosti na vývoji společnosti
- Provázanost s ostatními koncepcemi – urbanistická, dopravní, technická infrastruktura apod. a respektující nadřazenou dokumentaci!



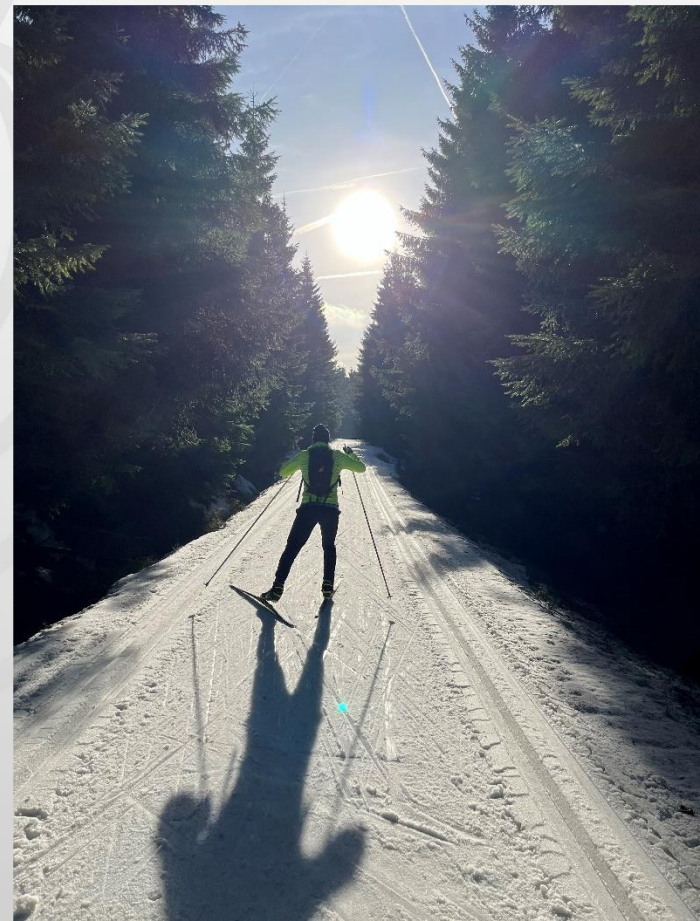
Koncepce uspořádání krajiny v ÚP

- Řeší kompozici (uspořádání) krajiny, funkční uspořádání, chrání hodnoty



Koncepce uspořádání krajiny v ÚP

- Řeší ÚSES, krátkodobou rekreaci, prostupnost územím



Koncepce uspořádání krajiny v ÚP

- Řeší ochranu před povodněmi, protierozní opatření, dobývání ložisek nerostných surovin
- Řeší limity/omezení v území atd.



Konkrétní nástroje řešení krajiny v ÚP

- Plochy s rozdílným způsobem využití – podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání vč. zákl. podmínek ochrany krajinného rázu
- Vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch změn v krajině, koridorů (ÚSES, interakční prvky, dopravní infrastruktura, technická infrastruktura), VPS, VPO
- Nezastavěné území - §122 NSZ (do 30.6.2024 § 18 (5) SZ)

Plochy s rozdílným způsobem využití

- Vodní a vodohospodářské
- Zemědělské
- Lesní
- Přírodní
- Smíšené nezast. území
- Těžba nerostů
- Zeleň
- ...

Hlavní využití

Přípustné využití

Podmíněně přípustné využití

Nepřípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání

Plochy s rozdílným způsobem využití		Barva RGB	Symbol / vizualizace		
			stabilizované ^a	návrh ^b	územní rezerva
zemědělské všeobecné		255-249-198	AU	AU	R1
pole a trvalé travní porosty		255-245-220	AP	AP	R1
další členění	pole	255-245-220	AP.p	AP.p	R1
	trvalé travní porosty	255-245-220	AP.t	AP.t	R1
trvalé kultury		255-225-120	AT	AT	R1
zemědělské jiné		255-240-170	AX	AX	R1
lesní všeobecné		106-176-133	LU	LU	R1
další členění	hospodářské	106-176-133	LU.h	LU.h	R1
	ochranné	106-176-133	LU.o	LU.o	R1
	zvláštního určení	106-176-133	LU.z	LU.z	R1
lesní jiné		106-176-133	LX	LX	R1
přírodní všeobecné		160-210-160	NU	NU	R1
přírodní jiné		160-210-160	NX	NX	R1
smíšené nezastavěného území všeobecné		229-255-178	MU	MU	R1
další členění	erozně ohrožené	229-255-178	MU.e	MU.e	R1
	kulturně-historické zájmy	229-255-178	MU.k	MU.k	R1
	lesnictví extenzivní	229-255-178	MU.l	MU.l	R1
	ochrana proti ohrožení území	229-255-178	MU.o	MU.o	R1
zeleň všeobecná		137-229-25	ZU	ZU	R1
zeleň - parky a parkově upravené plochy		100-135-0	ZP	ZP	R1
zeleň - zahrady a sady		160-220-110	ZZ	ZZ	R1
zeleň ochranná a izolační		147-255-147	ZO	ZO	R1
zeleň sídelní ostatní		135-187-85	ZS	ZS	R1
zeleň krajinná		130-170-0	ZK	ZK	R1
zeleň jiná		80-180-60	ZX	ZX	R1

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- plochy pro převažující zemědělské využití (zemědělské pozemky včetně polních cest, rozptýlené zeleně, mezí, teras a terénních úprav).

Přípustné využití:

- pozemky zemědělského půdního fondu;
- pozemky zeleně a prvků ÚSES.

Nepřípustné využití:

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)

- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou uvedeny jako stavby přípustné či podmíněně přípustné;
- umístění trvalých pozemních staveb; průmyslové činnosti, sklady, ukládání odpadů, změna morfologie terénu, zásahy působící denudací, půdní erozi či svahovou nestabilitu, vypouštění nepůvodních druhů živočichů, činnosti hygienicky a ekologicky závadné;
- reklamní zařízení;
- fotovoltaické elektrárny, větrné elektrárny a další výškové stavby;
- stavby pro individuální rekreaci;
- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví;
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství (s výjimkou staveb sloužících pro veřejné zásobování pitnou vodou, veřejnou kanalizaci a čištění odpadních vod);
- stavby, zařízení a jiná opatření pro těžbu nerostů;
- oplocení.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu životního prostředí:

- v místech ohrožených půdní erozí a denudací se hlavní a přípustné využití podmiňuje realizací protierozních opatření (buď trvalé zatravnění, nebo střídání pruhů oraných ploch s nejdelší spádní 50 m a pruhů trvalých mezí a remízků na vrstevnici o min. šířce 3 m);
- přenosné pastevní ohrazení.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu:

- respektovat opatření daná ÚSK ORP Černošic:
 - v místech styku se zastavěným územím vytvořit ochranu sídla před zástavbou;
 - minimalizovat intenzivně zemědělsky či lesnický obhospodařované plochy, zejména minimalizovat orbu;
 - vytvářet podmínky pro zatravnění a/nebo pro rozvoj přírodě blízkých společenstev;
 - zajistit podmínky pro povodňový odchod povodňové vody po záplavě, zejména odstraňovat překážky jak průtoku povodně, tak odtoku vody z nivy;
 - upřednostňovat zemědělské hospodaření v sadech, zahradách, na loukách a pastvinách;
 - zajistit maximální prostupnost krajiny pro pěší a cyklo pohyb;
 - vytvářet podmínky pro extenzivní nepobytovou rekreaci v krajíně, vedle pěšího a cyklo pohybu také pro další aktivity pod širým nebem;

- zvyšovat podíl krajinných prvků, zejména stromořadí a alejí, poskytujících stín a zlepšujících mikroklima krajiny;
- v přímé vazbě na obytná sídla zpřístupňovat vodní toky a plochy pro rekreační pobyt na jejich březích.
- Pro všechny plochy platí podmínky ochrany krajinného rázu dané podkapitolou f.4) .

f.4) základní podmínky ochrany krajinného rázu

Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití v Chráněné krajinné oblasti Český kras platí následující podmínky ochrany krajinného rázu:

- všechny nové stavby, zařízení, úpravy staveb stávajících či terénní úpravy budou vždy podléhat posouzení jejich vlivu na krajinný ráz orgánem ochrany přírody (dle ust. § 12 zákona č. 114/1992 Sb.);
- nepřípustné jsou záměry výstavby, která by se mohla nepříznivě projevit v krajinné siluetě sídla;
- plochy stávající zástavby a plochy zastavitelné do vzdálenosti 20 metrů od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od ploch lesa, oplocení a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle zvláštních předpisů (např. stavební zákon);
- v nezastavěném území jsou chráněny dosavadní přírodní a estetické hodnoty (Přírodní památka Krásná stráň, Přírodní rezervace Karlické údolí, prvky ÚSES) (s dominantním zastoupením přírodních prvků v krajinné scéně), s důrazným omezením nových antropogenních prvků (zejména výstavby);
- vizuální horizonty budou chráněny před všemi zásahy, které by narušovaly jejich celistvost a přírodní charakter nebo které by dále snižovaly jejich přírodní a estetické hodnoty;
- stavby a zařízení nezbytné dopravní a technické infrastruktury se nesmí svým vzhledem či umístěním v krajíně projevovat jako dominantní prvky (snižující přírodní, kulturně-historické či estetické hodnoty krajiny); tyto stavby a zařízení musí být vždy řešeny tak, aby byl minimalizován jejich cizorodý vizuální projev v krajíně (tzn. konstrukční řešení s nejmenším okruhem viditelnosti, barevnost povrchů v přírodních odstínech, vizuální zamlácení – krycí zeleň, terénní úpravy – zemní valy, vhodné umístění na nejméně pohledově exponovaná místa v krajíně a podobně); uvedené stavby se svým vzhledem a/nebo umístěním v krajíně nesmí projevovat jako dominantní prvky, snižující přírodní, kulturně-historické či estetické hodnoty krajiny;
- v rámci případných komplexních pozemkových úprav v k.ú. Karlík musí být nedílnou součástí řešení („plánu společných zařízení“) doplnění zemědělských ploch soustavou strukturních prvků nelesní zeleně a ochrana existujících strukturních prvků;
- doplňkové stavby musí respektovat stavbu hlavní i stavby hlavní na sousedních pozemcích.

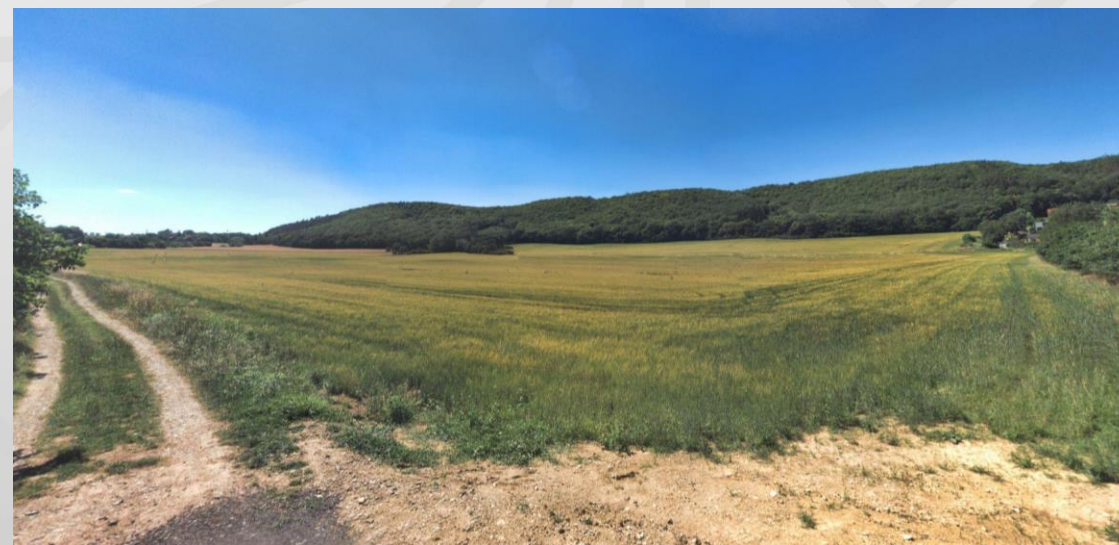
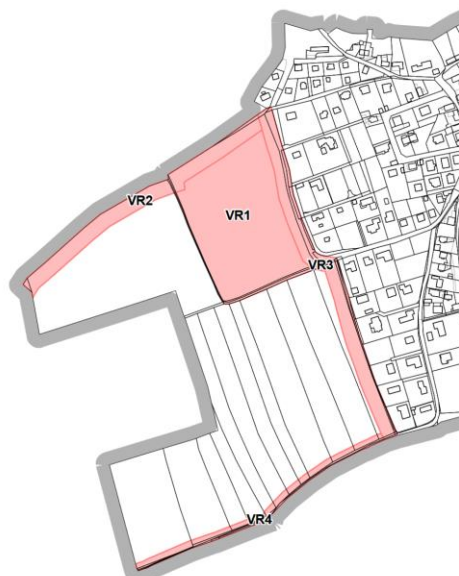
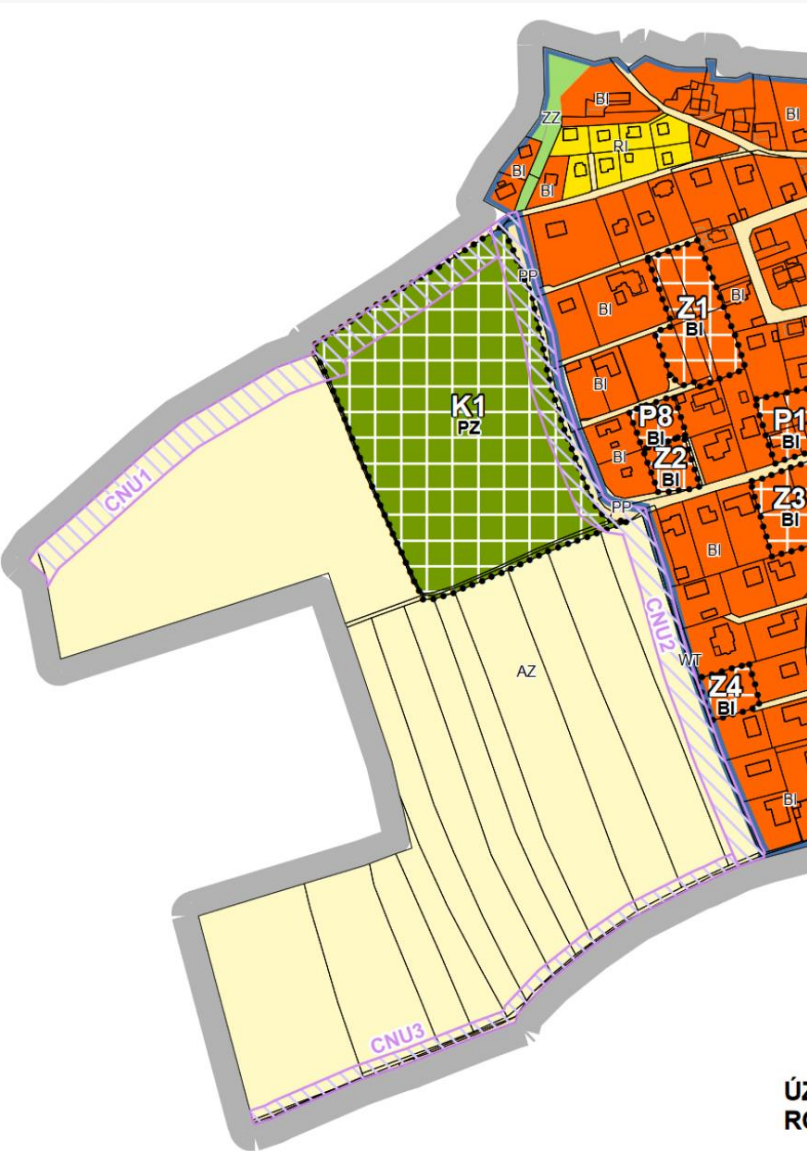
Vymezené plochy/koridory

e.4) protierozní opatření

Rozsáhlé zemědělské celky nesmí být dále zvětšovány; naopak je žádoucí provést diverzifikaci zemědělského půdního fondu s vytvářením protierozních bariér a celkovým zvyšováním ekologické stability.

V dalších stupních dokumentace řešit rozdělení velkých půdních bloků se sklonem 8% a vyšším, návrhem výsadby vegetačních pásů dřevin a mezí, pro snížení erozních jevů.

Návrh vymezuje plochu **K1** (PZ) spolu s koridory **CNU1**, **CNU2**, **CNU3**, jako protierozní opatření, plochu pro korigování a zadržování dešťové vody v území, ochranu zastavěného území před nátokem srážkových vod. V místech vzniku lokálních záplav a splavování půdy i dále vytvářet účinné protierozní opatření (zasakovací pásy, větrolamy, izolační zeleň, suché poldry).



Ochrana nezastavěného území

- Umístění staveb a zařízení v nezastavěném území (v zákoně jmenovitě uvedeny):
 - soulad s charakterem území
 - územně plánovací dokumentace z důvodu veř. zájmu výslovně nevylučuje
- Zákon č. 19/2023 Sb. (Lex OZE I) – 24.1.2023 – definice veřejné infrastruktury – výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů (OZE)



Cesta k realizaci záměrů v územním plánu?

- Realizace koncepce ÚP – pozemkové úpravy (společná zařízení)
- Výsledky pozemkových úprav - neopominutelný podklad pro ÚP

Společná zařízení

Opatření ke zpřístupnění pozemků

Protierozní a vodohospodářská opatření

Opatření k ochraně a tvorbě ŽP

vs.

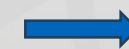
Územní plán



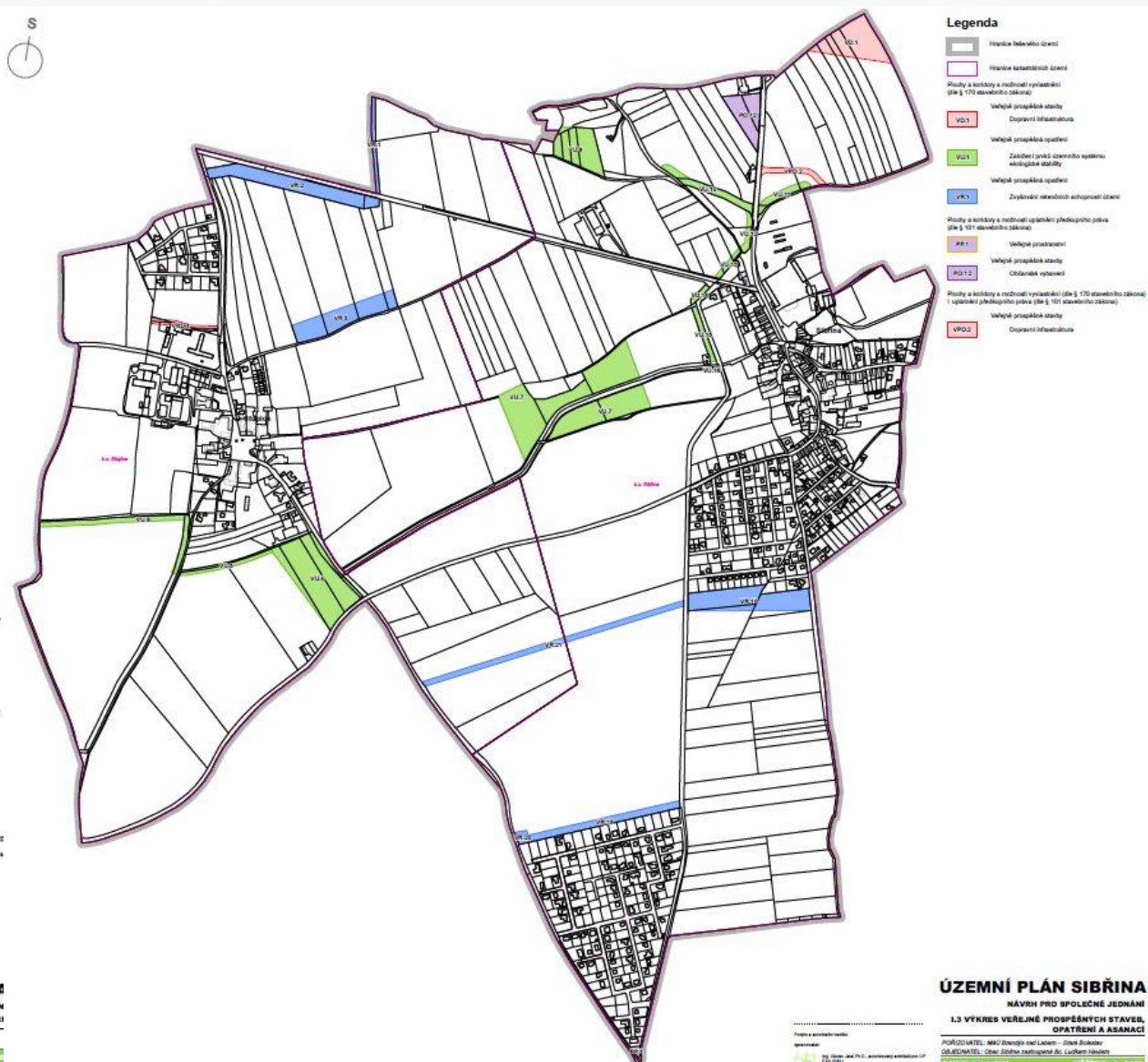
Prostupnost území, koncepce dopravní infrastruktury



Ochrana před povodněmi, protierozní ochrana



Návrh ÚSES, ochrana přírodních a kulturních hodnot?



A scenic landscape featuring a gravel path that leads into the distance. On the left, a large, leafy tree stands near a wooden fence. On the right, another large tree is positioned near a small wooden table and two chairs. The background shows a rolling green field under a clear blue sky.

DĚKUJI ZA POZORNOST
simona.vondrackova@fsv.cvut.cz