

POŽADAVKY NA ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zadání územního plánu není zdaleka jen (s)právním úkonem, ale klíčovým momentem rozhodujícím nejen o struktuře vlastního plánu, ale především o podstatných momentech rozvoje sídla. Zadání je principálně otázkou, na kterou chceme dostat jasnou a úplnou odpověď. Respektive je spíše sledem otázek, od obecných a komplexních ke konkrétním a partiálním. Z toho plyne, že okamžik zadávání je vážnou úvahou o požadavku na pro obec podstatnou transakci, úvahou o tom, co vše mohou žádat od příslušného procesu a co již žádat nemohu.

Zadání sděluje:

- jaké jsou stávající **POLITIKY** rozvoje obce a příslušné územněplánovací dokumentace;
- jaké jsou **CHARAKTERISTIKY** území obce a jak jsou dokumentovány;
- jaké jsou relevantní **PROCESY** související s aktuálním vývojem obce a pořízením územního plánu.

a současně

Zadání požaduje:

- stanovení **POLITIK** obce a územního plánu;
- určení **CHARAKTERISTIK** území obce a jejich dokumentace v územním plánu;
- vymezení relevantních **PROCESŮ** souvisejících s implementací územního plánu.

Více viz Metodika zadávání územních plánů, FA ČVUT v Praze, 2015, kompletně dostupné z: <https://vp.fa.cvut.cz/vystupy/>, zejm. svazek [A] – Koncepce a návrh <https://vp.fa.cvut.cz/wp-content/uploads/A.pdf> svazek [B] – Metodika <https://vp.fa.cvut.cz/wp-content/uploads/B.pdf>.

Územní plán je podkladem pro rozhodování politická, majetková a stavební, respektive je jak vizí vývoje města, tak podkladem pro veřejné investice, tak podkladem pro správní rozhodování v území. Z hlediska samosprávné aktivity obce je jednak nástrojem ochrany hodnot (přírodního i vystavěného prostředí), jednak nástrojem aktivní politiky (veřejné i neveřejné sféry). Z hlediska metod zpracování je územní plán současně obrazem města (společně sdílenou základní charakteristikou), algoritmem (kauzálním propojením jevů a projevů) a inženýrským dílem (technickou stavbou podporující veřejný zájem).

Obecné požadavky na územní plán:

- **SROZUMITELNOST** informace o smyslu, cílech i omezeních;

Podmínkou pro takový plán je obecná přitažlivost (harmonie), vyjádřená především grafickou kvalitou, sdělnost (vstřícnost), vyjádřená především srozumitelným jazykem a slohem, a logika (stratifikace), vyjádřená především významovou hierarchií a členěním do uchopitelných bloků.

- **STABILITA** celkového sdělení a pravidel v něm obsažených;

Podmínkou pro takový plán je otevřenost procesů projednávání všech stupňů, pevná metoda řešení a vyvažování zájmů v území a jasná dohoda o hodnotách obce, respektive zřejmé sdílení názoru na podstatné elementy obce, na kterých stojí její vývoj.

- **VYKONATELNOST** *prováděcího dokumentu ve smyslu realizace zásadních myšlenek plánu a ve smyslu ochrany práv aktérů ve vztahu k území obce;*

Podmínkou pro takový plán je stabilní informace ve formě stabilních údajů o území, ve formě požadavků plánu a ve formě volního výkladu v rámci rozhodování. V tomto kontextu musí být zřejmé kompetence a zodpovědnosti v celém řetězci rozhodování. A v neposlední řadě musí plán obsahovat u všech normativních výroků i jejich odůvodnění vyplývající z prvotního smyslu zrodu takových výroků.

Konkrétní požadavky na územní plán:

- **JASNOST, ČITELNOST A SROZUMITELNOST;**
- **holistické chápání města jako komplexu souvisejících hodnot;**
- **vyhodnocení potenciálu města a popis jeho obrazu;**
- **posílení silných stránek stávajícího územního plánu, zachování konceptu zelených klínů a zevrubné vyhodnocení počtu a velikosti nezastavitelných ploch s požadavkem na jejich zachování alespoň ve stávajícím rozsahu;**
- **soulad se strategickým plánem města České Budějovice;**
- **soulad s požadavky vyplývajícími z nadřazených dokumentací (ZÚR, PÚR), územně analytických podkladů, dokumentů EU, Jihočeského kraje, demografických předpovědí, respektování ochranných pásem, MPR, ÚSES, apod.(toto v podstatě vyplývá z příslušné legislativy);**
- **koordinace záměrů s Jihočeským krajem a se sousedními obcemi;**
- **začlenění demografické prognózy, včetně prognóz migrace obyvatel, změn věkové struktury a změnpočtu obyvatel;**
- **začlenění ekonomického vyhodnocení záměrů, možností a potřeb města, využití příslušných podkladů, např. cenové mapy, mapy majetkových poměrů města apod.;**

Evidence majetku a investiční výhled obce. V rámci aktualizace podkladů by měla být vytvořena cenová mapa pozemků tam, kde v novém územním plánu dojde ke změně funkčního využití.

- **řešení krajiny jako integrální součásti sídelní struktury, i v rámci návrhu širších vztahů;**
- **PRIORITA PRIMÁRNÍHO ZASTAVOVÁNÍ REZERV STÁVAJÍCÍHO INTRAVILÁNU, PŘEDEVŠÍM Z DŮVODU OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A OCHRANY KRAJINY;**
- **PRIORITA VNITŘNÍHO ROZVOJE MĚSTA, ZVÝŠENÍ JEHO HUSTOTY A INTENZITY Z DŮVODU MENŠÍCH NÁKLADŮ NA INFRASTRUKTURU, Z DŮVODU OCHRANY VOLNÉ KRAJINY A Z DŮVODU INTENZITY SOCIÁLNÍCH VAZEB;**
- **OCHRANA NEZASTAVITELNÝCH PLOCH UVNITŘ OBCE PRO SYSTÉM VNITŘNÍ KRAJINY JAKO SOUČÁST „KRAJINNÉ INFRASTRUKTURY“ OBCE;**

Územní plán by měl potlačit dekoncentrační trendy a namísto expanze a exploatace podpořit intenzifikaci stávajících zastavěných ploch a posílení centra, eliminovat předimenzovaná rozvojová území a směřovat k efektivnímu využití transformačních území, proluk a brownfieldů. Hledání vnitřních rezerv v území na úkor rozrůstání měst synergicky povede k vytváření města krátkých vzdáleností. Součástí územního plánu by měla být analýza/výkres brownfieldů.

V území nezastavěném bude územní plán důsledně chránit hodnoty volné krajiny, reprezentované zejména hodnotami estetickými, ekostabilizačními a rekreačními, a v území zastavěném bude požadovaný rozvoj spatřovat v posilování městských hodnot a kvality života ve městě, s respektem k jeho památkovému a urbanisticko-architektonickým hodnotám.

Bezprostřední vazba okraje města na krajinu, existující zejm. na západní a jižní straně aglomerace, je chápána jako cenná deviza Českých Budějovic, která musí být chráněna. Město se do těchto směrů nemá rozrůstat.

- **jasné referenční vazby k reálnému fyzickému prostředí, popis vztahů prostorového uspořádání a funkčního využití;**
- **organizace města do vývojových vrstev a řešení vztahů území s různou genezí a odlišnými paradigmaty (např. modernistická sídliště a klasické město);**
- **ZOBRAZENÍ A POPIS PROSTOROVÉ STRUKTURY A CHARAKTERISTICKÝCH LOKALIT NAMÍSTO PŘÍLIŠ ABSTRAKTNÍCH FUNKČNÍCH PLOCH;**

Odklon od zónování měst a rigidních pozůstatků Athénské charty. Zobrazení lokalit řešit v měříku odpovídajícím charakteru stávající zástavby i krajiny. Lze se inspirovat např. metodikou Metropolitního plánu Prahy.

- **ZAMEZENÍ MONOFUNKČNOSTI JEDNOTLIVÝCH ČÁSTÍ MĚSTA;**
- **vymezení podstatných kompozičních prvků a souborů v kontextu posílení jejich tvorby, údržby a ochrany;**

Pro vyjádření základní kompozice města by měly být definovány hlavní kompoziční osy a jejich vztah k výškovému uspořádání celku. Podpora charakteru městských tříd – kompozičních os (např. ul. Generála Píky). Specifickou pozornost věnovat adekvátnosti rozvoje podél dálnice a jejich přivaděčů. Proměny veřejných prostorů docílit zejm. regulacemi uličních profilů (hlavně tam, kde uliční čáry dosud neexistují, nebo jsou nesouvislé). Pokud to bude účelné pro zajištění koordinace a postupného naplňování priorit a hlavních cílů rozvoje města, měl by územní plán stanovit pořadí změn v území (etapizaci) včetně podmínek pro zahájení rozvoje.

- **vymezení a typové diferencování veřejného prostoru, respektive veřejných prostranství a urbánních bloků; mezi výkresy veřejné obsluhy území zařadit výkres sítě veřejných prostranství, stejně tak se v širších vztazích zaměřit na výkresy krajinné struktury – krajinnou a urbánní osnovu; výkres veřejně prospěšných staveb; výkres etapizace a změn v území; výkres hodnot území; problémový výkres, atd.**

Struktuře veřejných prostranství by měla být věnována specifická pozornost, zaměřená na jejich charakter a včlenění do celkové urbánní struktury města. Územní plán bude dbát na vyváženou strukturu zástavby odpovídající charakteru prostředí, s náležitou kompozicí veřejných prostranství, na která bude navázáno odpovídající zastoupení občanské vybavenosti.

Při uspořádání a návrhu veřejných prostranství by se měly respektovat tyto zásady:

1. Veřejná prostranství tvoří základní kostru struktury města. Kvalitativnímu standardu veřejných prostranství a jejich logice je nutné podřídit jak vedení dopravní i technické infrastruktury, tak jednotlivé stavby a stavební celky. Prioritou je vždy obytná kvalita veřejného prostranství.
2. Veřejná prostranství jsou v první řadě definována hmotnou strukturou urbánní či přírodní a svým charakterem. Kvalitu veřejných prostranství předurčují jejich prostorové parametry a podmínky pro fungující vztah s parterem přilehlých objektů.
3. Při tvorbě nových veřejných prostranství je primární jejich role a postavení v celkové struktuře města, kterou svým vznikem zakládají, nebo doplňují. V periferních urbánních

strukturách je úkolem veřejných prostranství městský charakter vytvořit a iniciovat v tomto duchu navázání okolní struktury. V centrálních částech města je zapotřebí, aby se veřejná prostranství stala iniciátorem návratu obyvatel do centra města, přičemž žádoucí je jak návrat ke krátkodobému pobytu, tak posílení obytnosti a obyvatelnosti centra při zachování, obnově a rozvíjení jeho kulturně historických hodnot.

V souladu s existujícím i navrhovaným způsobem využívání a uspořádání území bude přihlédnuto k urbánní typologii jednotlivých území, k jejich existujícím i předpokládaným specifickým rysům. Součástí popisu a návrhů podmínek využití a uspořádání bude též stanovení míry předpokládaných změn území (území stabilizovaná, transformační, rozvojová), rozsahu a podmínek předpokládaných přípustných zátěží území (například omezení, ohrožení, rizika).

- **vytvoření podmínek pro přirozenou a četnou PROSTUPNOST území, včetně periferie a příměstské krajiny a navazování na historické cesty;**
- **prověření možnosti stanovení nezbytného podílu zeleně v jednotlivých funkcích dle jejich charakteristických struktur (při zachování kompaktnosti města, možné regulativy/koefficienty v rámci zelených střech, apod.), využití vnitrobloků a veřejných prostranství s cílem respektovat podíl zeleně ve vazbě na další doplňkové funkce;**

Důraz na adaptační opatření pro klimatickou krizi: zadržování vody, koeficient zpevněných ploch, eliminace tepelného ostrova města. Přizpůsobit plošnou koncepci rozvoje vývoji klimatu soustředěním zástavby do kompaktních zastavitelných ploch s menšími energetickými ztrátami.

- **zaměření pozornosti na komunikační a rekreační využití břehů Vltavy a Malše;**
- **ochrana proti hluku, avšak při zachování městotvorných řešení; regulativy pro umístování hlučných provozů v urbanistické struktuře;**
- **vymezení a typové diferencování základních způsobů zastavitelných částí území (bloky, solitéry apod.) včetně základních parametrů (otevřenost, hladina apod.);**
- **určení míry stability území – rozvojových, transformačních a stabilizovaných míst a objektů;**
- **zobrazení a popis, případně předpis jednotlivých rozhraní mezi zobrazenými, popsány či předepsanými rozdílnými elementy;**
- **lokalizace a určení hierarchie center a občanské vybavenosti;**
- **ochrana proti vzniku bariér vytvořených celoměstskou nebo nadměstskou veřejnou infrastrukturou (zejm. železniční nebo dálniční těleso);**
- **omezení fragmentace území, respektive vytvoření hodnotných rozhraní sousedících lokalit či celků;**
- **VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ INFRASTRUKTURY S VĚDOMÍM, ŽE VEŠKERÁ INFRASTRUKTURA JE V ÚZEMÍ SLUŽBOU A NIKOLI URČUJÍCÍM PRVKEM KOMPOZICE MĚSTA;**

Vymezení priorit výstavby, prověření možností tunelových úseků. Systém komunikací má umožnit rovnoměrnější rozdělení dopravních vztahů a spolu s dopravně-organizačními opatřeními přispět k omezování intenzit na vnitroměstské síti. Územní plán by mělektivně a účelně řešit dopravu v klidu a definovat systém záchytných parkovišť. Dále by měl sledovat dlouhodobý trend vytváření příznivých podmínek pro pěší a cyklisty a preferenci MHD.

- **využití transformačních území pro deficitní nebo redislokované veřejné stavby;**
- **pro transformační a rozvojová území konfrontace majetkové struktury s potenciální i stávající fyzickou strukturou;**
- **FORMULACE POŽADAVKŮ NA ZPRACOVÁNÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ A PLÁNOVACÍCH SMLUV, POPŘÍPADĚ ÚZEMNÍCH STUDIÍ PRO TRANSFORMAČNÍ A ROZVOJOVÉ PLOCHY;**

U hodnotných území požadavek na zakotvení regulačního plánu jako podmínky pro rozhodování v území přímo v územním plánu. Zakotvení požadavku na vymezení ploch a koridorů, v nichž bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.

- **s vědomím architektonických a urbanistických kompozičních hodnot území a s ohledem na ochranu přírodního a kulturního dědictví vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může zpracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt;**
- **U ZÁSTAVBY HODNOTNÝCH ÚZEMÍ ZAKOTVENÍ POŽADAVKU NA USPOŘÁDÁNÍ ARCHITEKTONICKÉ ČI URBANISTICKÉ SOUTĚŽE O NÁVRH;**
- **formulace limitů účinnosti územního plánu a vazeb na ostatní plánovací nástroje, na veřejné investice a na významné soukromé záměry;**
- **využití digitálních technologií pro flexibilitu míry informace a míry podrobnosti pro různá území obce a vytvoření možnosti operativních změn při zachování základního standardu popisu území (proměnlivé měřítko, interaktivní legenda atd.);**
- **eliminace nadbytečných popisných údajů v textové části a vyloučení podrobností přesahujících rámec ÚP; rozlišení jevů schvalovaných příslušnými orgány a jevů pouze informativních;**
- **participace nad rámec zákonné povinnosti veřejného projednání – neformální setkání se zástupci územních skupin, apod.**