

## Zastavěné území v ÚAP

Každá obec má na části svého území prostor, zvaný zastavěné území. Existují celkem 3 možnosti, jak získat podklad pro zakreslení tohoto jevu a vždy záleží na způsobu, jakým k vymezení zastavěného území došlo. Předně si musíme zjistit, zda pro zájmovou oblast je zpracovaný územní plán. Pokud máme zpracovaný územní plán, měli bychom hranici zastavěného území získat z něho. Druhá a třetí možnost připadá na situaci, kdy není zpracovaný územní plán. V tom případě může pro dané území vymezit zastavěné území úřad územního plánování (postupem dle stavebního zákona), případně pokud takto zastavěné území vymezeno není, chápeme zastavěné území jako tzv. „intravilán“, tedy hranici zastavěné části obce zakreslenou v mapách evidence nemovitostí k 1.9.1966. Tyto mapy jsou pro pořizovatele bezplatně dostupné na katastrálním úřadě. Z výše uvedeného je tedy zřejmé, že získání podkladů není zapotřebí velkého úsilí, podklady pro zpracování tohoto jevu jsou dobře dostupné.

Pokud půjdeme v této problematice více do hloubky, zjistíme však několik problémů spojených s tímto jevem. Jestliže se zamyslíme nad základní otázkou spojenou s proklamovaným účelem ÚAP – tedy s podkladem pro zpracování územního plánu, ihned nastává zajímavý paradox vyplývající z ustanovení stavebního zákona o zastavěném území. Za zastavěné území může být dle SZ brána oblast stanovená 3 způsoby o kterých jsem se zmínil výše. Ovšem zákon již nepřipouští úpravu na základě skutečného stavu v území. Tento paradox je právě zajímavý s ohledem na zpracování územního plánu. Pokud chceme, aby byla územně plánovací dokumentace aktuální, měl by mít zpracovatel této dokumentace k dispozici aktuální údaje, mezi něž patří údaj o zastavěném území. Jelikož však pořizovatel ÚAP nemůže měnit hranici zastavěného území (např. na základě průzkumu území, ale i na základě prostého náhledu do aktuální katastrální mapy), musí zpracovatel vždy provést svůj vlastní průzkum. Tento průzkum by solidní zpracovatel měl provést vždy, avšak budeme-li se dívat pohledem zákona a shrneme si fakta:

- stáří územně plánovací dokumentace může být 10, ale i více let
- pokud není ÚPD, intravilán z r. 1966 jistě nebude aktuálnější
- vymezení úřadem územního plánování jistě nejaktuálnější, přesto neaktuální

Nutno podotknout, že poslední možnost je vždy závislá na vůli příslušné obce, sám úřad nemůže z vlastní iniciativy zastavěné území vymezovat. Zamysleme se nad tím, jestli se nám koncept ÚAP nehroutlí již u prvního ze sledovaných jevů.

Dalším z problémů, s kterými se lze setkat při zpracování tohoto jevu a který s předchozím silně souvisí, je nepřesnost, respektive nesoulad s aktuálním mapovým podkladem. V ideálním případě by hranice zastavěného území měla vést po hranici parcel, toho je však možné docílit jen u zastavěných území „aktuálních“. V praxi se běžně stává, že jsme nuceni (pokud hodláme postupovat v souladu se zákonem) nakreslit hranici zastavěného území, jenž v reálném světě vede přes stavební parcelu, přes polovinu domu, přes hřiště, přes rybník, na poli, v lese a další podobné nesmyslné případy. Příčinou je samozřejmě podklad, který byl zpracován na základě historických mapových podkladů, které jsou dnes značně odlišné. A opět bych si položil otázku, zda máme takto zpracované údaje poskytovat jako podklad pro zpracování územních plánů. Nebylo by na místě zpřesnit hranice dle skutečného stavu v území?

Poslední problém, který bych zde zmínil, souvisí s digitalizací katastrálních map. I kdybychom totiž měli perfektně zpracované hranice zastavěného území zpracované na podkladu rastrového

obrazu katastrální mapy, pak po převodu tohoto podkladu do vektorové verze se nám naše dosavadní práce nesmírně degraduje. Hranice bude v tomto případě nutné znovu ukotvit na základě zvektorizovaného podkladu. Opravdu nevím, jestli je k dispozici pro řešení tohoto problému nějaký algoritmus, který by nám nakreslené čáry ztotožnil s hranicí parcel. Předpokládám, že spíše ne.

Dále bychom se mohli zamyslet nad problémy a možnostmi:

- návrh vhodného datového modelu, respektujícího veškeré možnosti vyplývající ze SZ
- řešení kombinací v jednom zájmovém území (máme zde územní plán a zároveň je zde vymezeno zastavěné území úředním postupem dle stavebního zákona)
- kdy použít hranice zastavěného území jako linii a kdy oblast zastavěného území jako plochu
- jaké analýzy dělat nad údajem o zastavěném území
  - o sledování vývoje zastavěného území v čase
  - o směry rozvoje obcí
  - o omezení v rozvoji
  - o faktory ovlivňující tempo rozvoje
  - o typ zástavby
  - o porovnání mezi zájmovými oblastmi
  - o ..mnoho dalších
- možnost propojení údajů o zastavěném území s dotčeným pozemkem
  - o pomůcka pro stavební úřady při rozhodování
  - o návrh systému umožňující jednoduché dotázání zda pozemek leží v zastavěné území

Tento příspěvek byl krátkým exkursem do problematiky jevu **zastavěné území** v územně analytických podkladech. Některé popsané problémy jsou pochopitelně součástí i jiných sledovaných jevů, ovšem ze zastavěného území vše vychází – vždyť pod sebou skrývá funkční plochy, jako jsou plochy výroby, plochy bydlení, plochy občanské vybavenosti a další. Právě přesnost v návaznosti na tyto plochy je velice důležitá, avšak postupem v souladu se zákonem nedosažitelná. A proto bych chtěl závěrem zdůraznit, že je nutné odlišovat dvě věci:

*Zastavěné území, vymezené jako **pojmem ze zákona**, jehož vymezení se řídí určitými závaznými pravidly. Toto území může být nezměněno i desítky let. Ve většině případů se nejedná o skutečný stav v území.*

*Zastavěné území, jako **aktuální obraz reálného světa**, v maximálních možnostech zobrazený náhled na skutečný stav v území. Je možné ho upravovat na základě vlastních zjištění.*