

# O ÚZEMNÉ PLÁNY BY SA MALI ZAUJÍMAŤ AJ OBČANIA:

## DEFINUJÚ PODOBU MIEST A OBCÍ A DOKÁŽU ÚČINNE OCHRÁNIŤ AJ OKOLITÚ KRAJINU

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky

**Téma územného plánovania bola dlhé roky na Slovensku na okraji záujmu. A to napriek tomu, že definuje podobu miest, v ktorých žijeme, a je účinným nástrojom, ako ochrániť a rozvíjať naše prírodné a kultúrne dedičstvo.**

Zmeny v stavebnej legislatíve, ktoré boli schválené v roku 2022, posilnili územné plánovanie v porovnaní s výstavbou. Práve územný plán je totiž prvým krokom k výstavbe. Prostredníctvom územného plánu tiež vieme chrániť pred zastavaním parky, lesy a polia. Občanom je táto téma oveľa bližšia, než by sa mohlo na prvý pohľad zdať. Hlavným prínosom a benefitom nového zákona oproti súčasnému stavu je zmena základného nastavenia z prevažne určovacieho – „príkazného“ na „umožňovacie“. Znamená to, že funkčná a priestorová regulácia územného rozvoja bude definovaná limitne. Všetko, čo limit neprekročí alebo naopak splní limit minimálny, bude prípustné. Zároveň sa ťažisko regulácie presúva z regulácie funkčného využívania, ktoré bolo vlastne centrálné plánovaniu hospodárstvu, na reguláciu priestorového usporiadania, ktoré je dnešným trendom vo svete.

Nová stavebná legislatíva, ktorá bola schválená v roku 2022, dala prostredníctvom zákona o územnom plánovaní (Zákon č. 200/2022 Z. z.) tejto disciplíny silnejšiu pozíciu než kedykoľvek doposiaľ. Napriek tomu, že územné plánovanie už bolo súčasťou aktuálne platného Stavebného zákona, táto oblasť dlhodobo stagnovala.

### UDRŽATELNÝ ÚZEMNÝ ROZVOJ

Územné plánovanie vo všeobecnosti určuje a reguluje dve základné oblasti: funkčné využitie územia – kde sa bude bývať, kde bude pole, kde bude les, výroba či iné, a priestorové usporiadanie územia – napr. aká veľká bude fabrika na území určenom na výrobu, či budú na území určenom na výstavbu stáť bytovky alebo rodinné domy a podobne. Územné plánovanie tiež sleduje efektívne využitie zdrojov, a tým zabezpečuje udržateľný územný rozvoj s ohľadom na ochranu životného prostredia, ochranu prírody a krajiny, ochranu historického a kultúrneho dedičstva, ale aj ochranu verejného zdravia, obranu a bezpečnosť štátu či hospodársky a sociálny rozvoj, sociálnu a územnú súdržnosť.

„Aj keď sa môže zdať, že pre občana je územné plánovanie vzdialenou témou, opak je pravdou, pretože to, čo sa nás najviac dotýka, je prostredie, v ktorom všetci žijeme. Prostredníctvom reformy územného plánovania prinášame mestám možnosť

podporovať kompaktné mestské štruktúry, či predchádzať nekontrolovateľnému rozvoju predmestí do krajiny. Tiež sa prekonáva rozpor medzi zastavaným územím a krajinou, pretože ich integruje do jedného harmonického celku,“ hovorí Milota Sidorová, podpredsedníčka Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR.

### ÚZEMNÝ PLÁN A JEHO PRIAMY VPLYV NA OBČANA

Územný plán sa týka všetkých. Je celospoločenskou dohodou, ktorá vznikla koordináciou často protichodných záujmov, a to verejných aj súkromných. Územný plán má priamy vplyv na občana aj bez toho, aby si to občan primárne uvedomoval. Ak sa totiž rozhodne napríklad stavať, tak je to práve územný plán, ktorý je prvým krokom k výstavbe, keďže určuje, čo, kde a ako stavať. V územnom pláne zároveň môžu ľudia vidieť, aké sú plány budúceho rozvoja ich štvrte či susedstva – kde môžu vzniknúť nové domy, ulice či dokonca celé štvrte. Rovnako má vplyv na každodenný život ľudí – vytvára totiž predpoklady pre vznik napríklad občianskej vybavenosti alebo športoviska v dostupnej vzdialenosti, vytvára aj podmienky na vznik nových bytov. Zároveň dokáže zabezpečiť, že významná zástavba, verejný priestor či priehľad na panorámu zostanú zachované pre ďalšie generácie. Prostredníctvom územného plánu tiež vieme chrániť pred zastavaním parky, lesy a polia.

### NOVÉ PRAVIDLÁ ÚZEMNÉHO PLÁNOVANIA

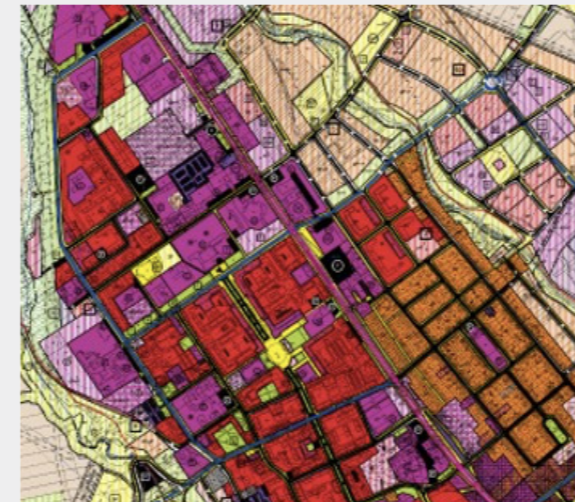
Vyhláška o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a o územnoplánovacích podkladoch a všeobecných požiadavkách na priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia prináša nové pravidlá. Napríklad regulatív uličnej a stavebnej čiary ako dva z viacerých nástrojov kompaktného mesta, ale aj regulatív zastrešenia, ktorý pozitívne reflektuje na architektonicko-pamiatkové hodnoty v území.

Ďalšou novinkou je regulatív urbanistickej dominanty a regulatív významného priehľadu, ktorý stavbe či prírodnej panoráme priznáva významnú symbolickú hodnotu, a odkazuje tým na záujem chrániť ju i pohľadovo z istých logických osí. Nová vyhláška zavádza aj regulatív prepojenia verejných priestorov, čím adresuje

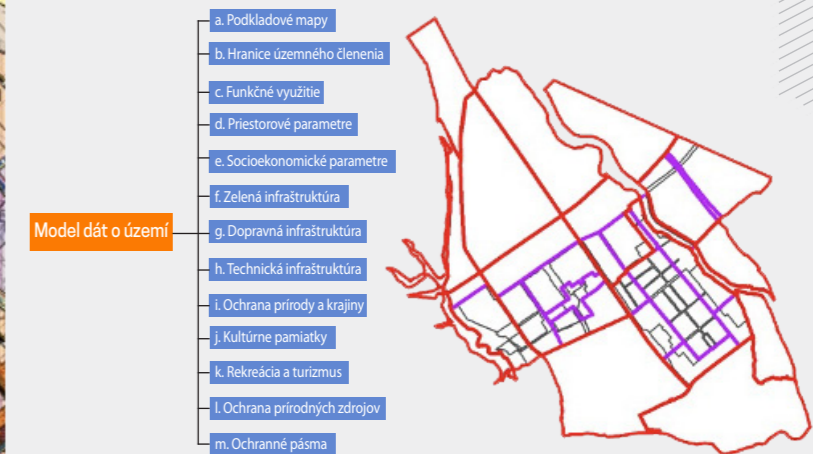
## Porovnanie územných plánov v súčasnosti a v budúcnosti

### Kde sme teraz a kam sa chceme dostať

#### Súčasný stav



#### Budúci stav



Marcela Bindzárová Gergeľová, Martina Zelenáková: Projekt digitalizácie procesov Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky. Ranný plán: Územný plán budúcnosti: Prečo sa má občan oň zaujímať?, Technická univerzita Košice, Bratislava, 2023

Súčasný územný plán sú spracované podľa rôznych metodík, čo následkom je nepochopenie a zlá čitateľnosť samotného obsahu. Obsahujú „neživé“ časti podkladov bez možnosti prepojenia grafických informácií s ich metadáta. Navyše použité regulatívy v územných plánoch nemajú rovnaké definície.

Územné plány budúcnosti budú spracované jednotnou metodikou a uložené v jednotnom úložisku, čo prinesie potvrdenie garancie jediného platného právneho stavu.

Na všetkých obrázkoch je zobrazený pilotný projekt územného plánu zóny v katastri Žiaru nad Hronom.

Budovanie digitálneho dvojčata Prepojenie 3D digitálneho obrazu krajiny a územného plánu dáva úplne nový rozmer pohľadu na krajinu ako takú. Budovanie tzv. digitálneho dvojčata územného plánu ponúka možnosť vidieť živý územný plán v priestore.

### Kam sa chceme dostať

- centralizovaná správa ÚPD v jednotnom úložisku, prináša potvrdenie garancie jediného platného právneho stavu
- prepojenie 3D digitálneho obrazu krajiny a územného plánu dáva úplne nový rozmer pohľadu na krajinu ako takú
- budovanie digitálneho dvojčata územného plánu ponúka možnosť vidieť živý územný plán v priestore



# ÚZEMNÉ PLÁNOVANIE

→ problematiku bezbariérovosti, ktorá v mierke územného plánu znamená ochranu dôležitých peších prepojení. To znamená, že tam, kde je to nevhodné, nebudú môcť vzniknúť súkromné ulice uzavreté rampou, bránou či oplotením.

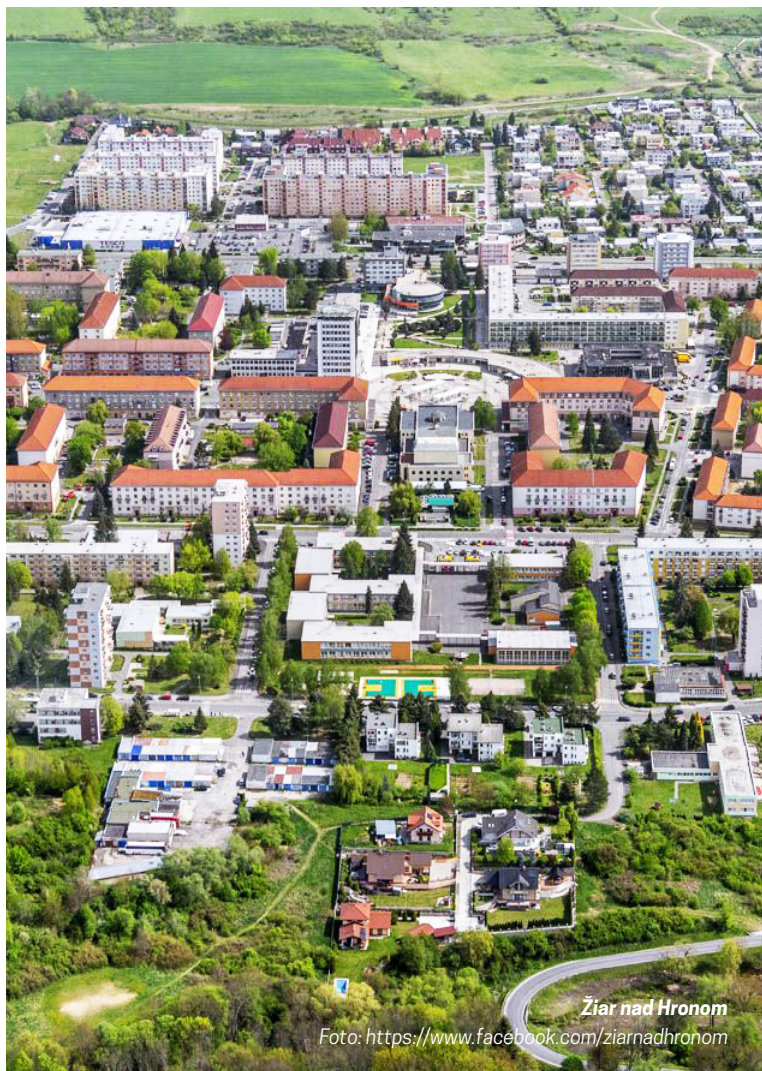
Vyhľadka tiež prináša regulatívy aktívneho parteru a verejného priestoru. Po novom tak každá obec či mesto bude musieť tento priestor vyznačiť a zaoberať sa ním. Obce a mestá si tiež budú môcť určiť, ktoré farby definujú ich charakter cez regulatívy farebnosti.

„Regulatívy z vyhlášky definujú podobu miest, rovnako dobre však dokážeme zdefinovať a vytvoriť aj podmienky na ochranu a tvorbu krajiny. Ekologický aspekt zákona o územnom plánovaní je natolko silný, že v kombinácii s aktuálne platnými zákonmi na ochranu prírody a krajiny, vody a pôdy dokážu vytvoriť účinný nástroj, ktorý naše prírodné bohatstvo nielen ochráni, ale bude aj rozvíjať,“ vysvetľuje **Milota Sidorová**, čím reaguje na nepotrebnosť pripravovaného zákona o krajinnom plánovaní.

## INŠPIRATÍVNY PRÍSTUP

Zmena, ktorú so sebou prináša posilnenie úlohy územného plánovania, bola viac ako potrebná a volali po nej nielen samosprávy, ale aj odborná obec ako krajinní i mestskí architekti, ekológovia, ochranári a územní plánovači. Reforma, ktorá je naplánovaná do roku 2032, zaradí vďaka digitalizácii Slovensko medzi priekopnícke krajiny v tejto oblasti.

„Za reformou územného plánovania, ktorú náš úrad spustil, je nielen jasná vízia, ale aj značná dávka odvahy. Kroky, ktoré máme pred sebou, si budú vyžadovať enormné úsilie, ale sú potrebné, aby sme Slovensko posunuli. Nevyhnutnou súčasťou bude najmä práca s dátami a postupná digitalizácia. Vydali sme sa na neľahkú cestu, ale náš prístup sa už teraz stal inšpiráciou pre mnohé krajiny vrátane Česka,“ uviedol **Martin Hypký, predseda Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR**. ■



ÚRAD PRE ÚZEMNÉ  
PLÁNOVANIE A VÝSTAVBU  
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

**Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky** vznikol 1. júna 2022 na základe rozhodnutia parlamentu. Úrad je s účinnosťou od 1. januára 2023 ústredným orgánom štátnej správy pre územné plánovanie (okrem ekologických aspektov), výstavbu a vyvlastnenie. Odo dňa svojho zriadenia vykonáva všetky činnosti potrebné na zabezpečenie riadneho chodu úradu a na prechod práv a povinností v oblasti územného plánovania, výstavby a vyvlastnenia podľa doterajších všeobecne záväzných právnych predpisov z Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky na Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky od 1. januára 2023. Zákon o územnom plánovaní č. 200/2022 Z. z. a zákon o výstavbe č. 201/2022 Z. z. nadobudnú účinnosť 1. apríla 2024.

**Sledujte nás** na našich sociálnych sieťach a podcastových platformách, aby vám nič neuniklo



**Územné plánovanie je disciplína**, ktorej poslaním je **hľadanie rovnováhy a dohody medzi rôznymi stranami**. Podpredsedníčka Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky **Milota Sidorová** vás v podcastoch **Fér Plan prevedie svetom novej legislatívy výstavby a územného plánovania**.

Robíme v prostredí, v ktorom žijeme, férové rozhodnutia? Pátrajte spolu s nami po možnostiach, ako plánovať lepšie a férovejšie mestá: **Spotify** a **Google Podcasts**.