národní
úložiště
šedé
literatury

Zoning v USA

Moučka, Jan
2011

Dostupný z http://www.nusl.cz/ntk/nusl-173315

Dílo je chráněno podle autorského zákona č. 121/2000 Sb.

Tento dokument byl stažen z Národního úložiště šedé literatury (NUŠL).

Datum stažení: 02.05.2024

Další dokumenty můžete najít prostřednictvím vyhledávacího rozhraní nusl.cz .

Zoning v USA
Kapitola 1 – Územní řád USA

Ing. arch. Jan Moučka

2011

KAPITOLA 1
ÚZEMNÍ ŘÁD USA

O B S A H

1.1 ÚVOD

Anotace Kapitoly 1- Územní řád USA

Poznámka k důsledkům hypoteční krize 2006+ v ČR

1.2 Nástroje správy území USA

Zoning měst a okresů

PUD jako nástroj regulace

Vývoj legislativy územního řádu

Regulace dělení pozemků

1.3 Územní problémy a podklady

Podklady pro Správu území

Podklady pro Strategické plány ("územní plány")

Strategické plány - závazné pro Zoning

1.4 Strategické plány

A) Strategické dokumenty států USA

1) Program celostátního plánování státu Oregon

2) Stát Virginia Strateg. plán pro obce a okresy

3) Stát New York - Zákony o plánování a zoningu

4) Generální plány ve státu Kalifornie

B) Strategické dokumenty okresů (counties)

1) Generální plán okresu Santa Clara, Kalifornie

2) Souhrnný plán okresu Prince William Co (Virginia)

3) Souhrnný plán okresu Yamhill (Oregon)

C) Strategické dokumenty samospráv území (statutárních měst)

1) Generální plán vznikající metropole "Nashville/Davidson County" (Tennessee)

2) Generální plán města San José (Kalifornie)

3) Souhrnný plán obce Gurnee (ILL) str 18

4) Strategický dokument města Austin (Texas) - citáty

1.5 Regulace dělení pozemků

- správy území státu Oregon,

- souhrnného plánu města Austin (Texas)

1.1 Úvod

Anotace Kapitoly 1 ÚZEMNÍ ŘÁD USA 2011

Kapitola 1, stejně jako ostatní kapitoly Knihy Jan Moučka: Zoning v USA, vznikla z informací z oficiálních internetových stránek institucí USA, určených veřejnosti.

Osídlení USA je značně odlišné od Česka. Vyskytují se však i případy, kdy osídlení má charakter takřka shodný s Evropou i Českem - jako je údolí Willamete v Oregonu poblíž Tichého oceánu. Takovým analogiím je zde většinou věnována zvýšená pozornost.

Gigantická velkoměsta a aglomerace USA jsou však od Evropy a Česka velmi odlišné, stejně jako jejich stavební povaha, což se muselo projevit i v jejich urbanismu a způsobu života. Dokumentován je zoning v New York a v Chicagu, když se odlišuje nejen od Evropy, ale i od zbytku USA - pozornost je pak věnována jen jejich některým specifikám, například sociálním cílům zoningu.

Zcela specifický je případ Los Angeles, kde zoning neexistuje. Los Angeles, přes svoji velikost a význam, není ani statutárním městem, je státem Kalifornie řízen obdobně jako malá města.

Termín "územní řád" není v urbanistické literatuře USA obecně používán.

Rozlišována je zde správa území

a) na úrovni států USA,

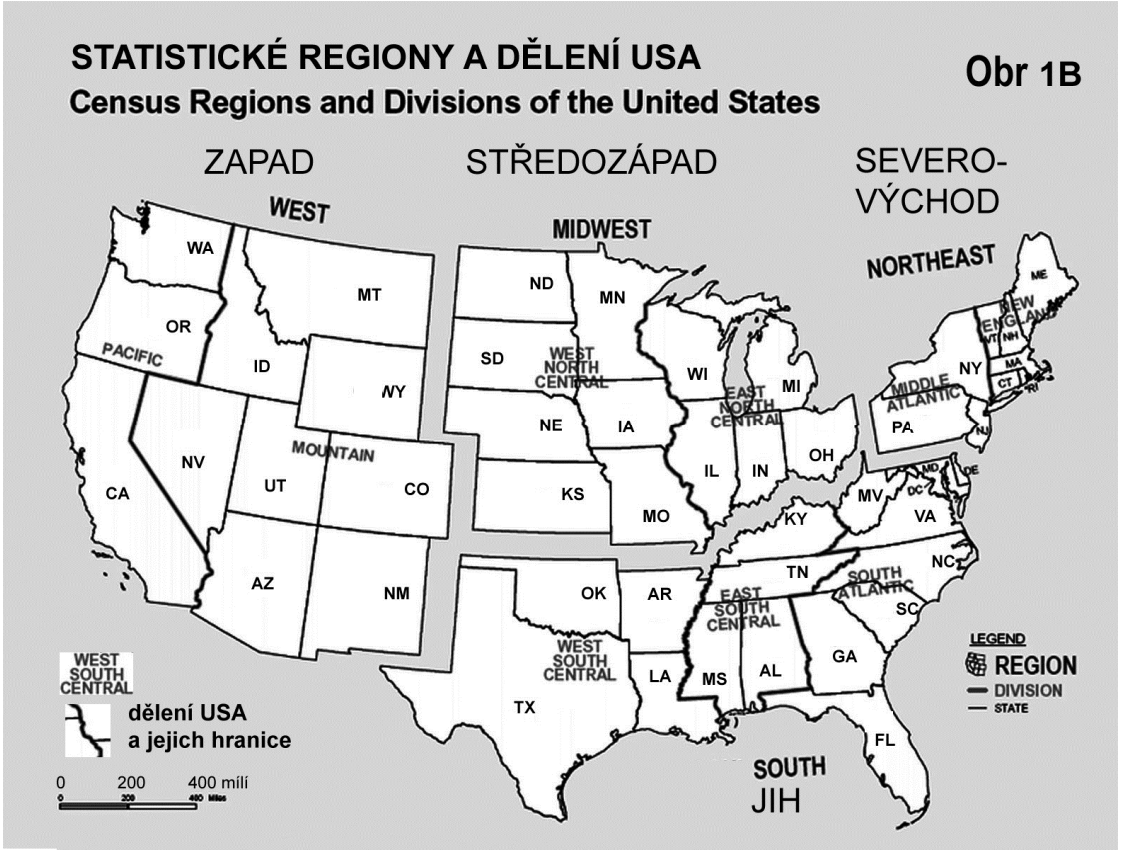
b) na úrovni okresů (counties) - obcí a nezařazených území,

c) na úrovni metropolí,

d) na úrovni samosprávných metropolí (měst s "ústavou").

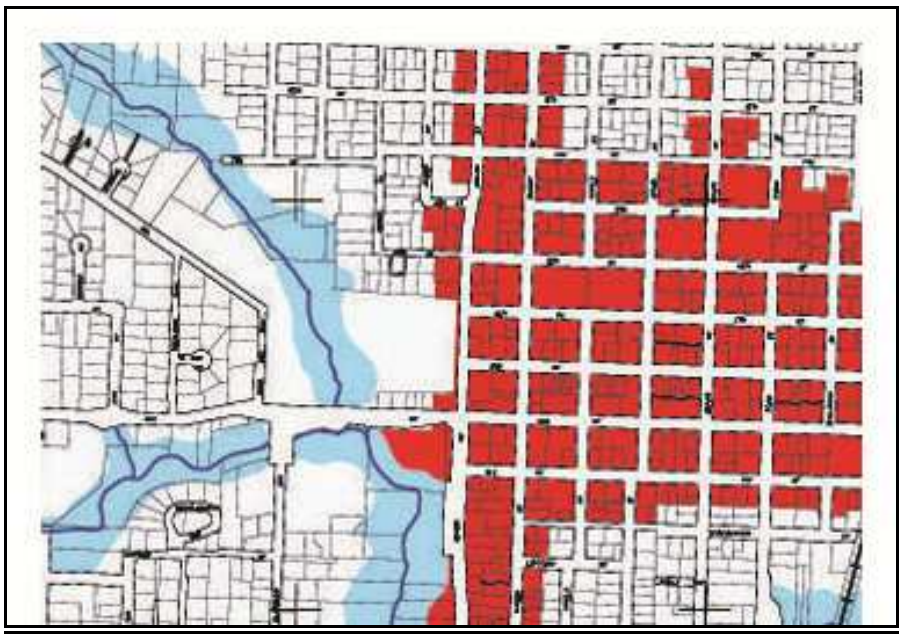
Obr. 1 USA - reliéfní mapa. Pásma přírodních podmínek USA.

Od západu k východu: zelený pás při Tichém oceánu. Rocky Mountains - velehory a pouště. Prérijní úval kolem Missouri a Mississippi. Apalačské hory. Atlantický pobřežní pás - na severu klima až chladně, na jihu až tropické.

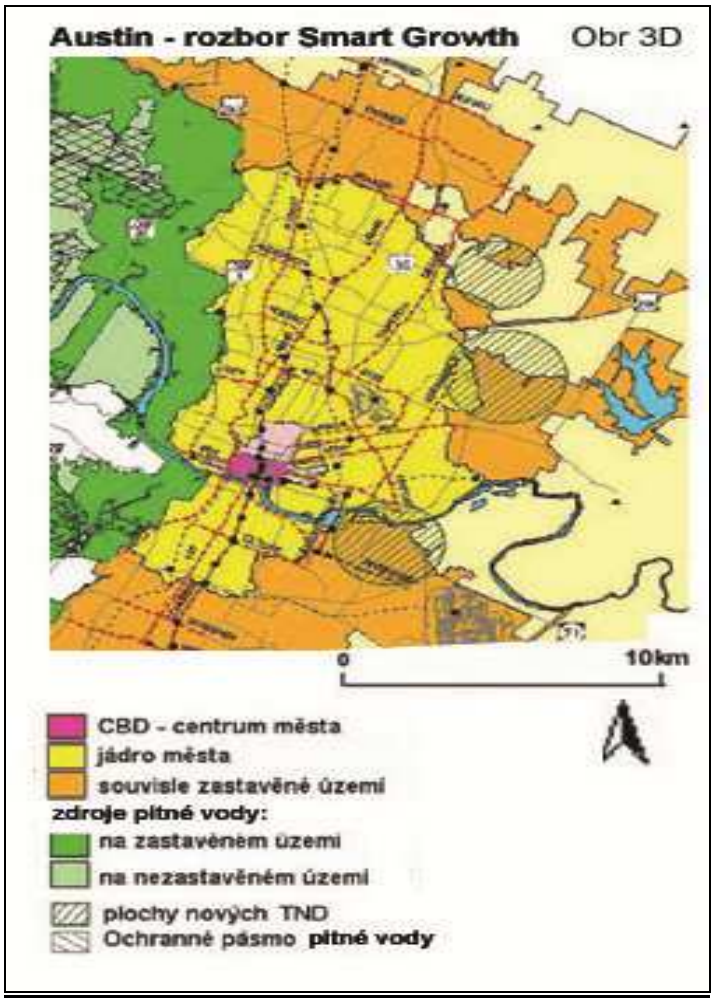


Obr. 2 USA je federace 50 států, značně se lišících přírodou, klimatem, skladbou obyvatel i různou ekonomikou a kulturou. Státy mají až několik desítek okresů (counties), každý se závažnými úkoly ve správě území. Statistická služba člení USA na hierarchii statistických regionů, pro které poskytuje časové řady, analýzy, prognózy, syntézy - identifikuje např. vznikající neformální aglomerace.

Obr. 3 Úrodný úval Villamette v Oregonu s hlavním městem Oregonu Salem a s intensivním zemědělstvím. Díky přísné ochraně půdy a respektování hranic měst je zde sprawl a suburbanizace mírnější. Od západu k východu: Pobřežní lesnatá pahorkatina. Úrodný úval Villamette s intensivním zemědělstvím.



Obr. 4 Centrum McMinnville (OR) je ve strategickém plánu chráněno jako historický okrsek. Je zde soustředěn služby a maloobchod v tradičním stylu měst USA - široká ulice s možností parkování přímo u cíle, obchodní plochy jsou v přízemí, v horním podlaží je administrativa a sklady. Čtvrť je v Minnville fungující a zachovalá, je oblíbeným alternativním cílem nákupů a služeb.



Obr. 5 Strategie Austinu - hlavního města státu Texas Strategie dopravy v jádru města, rozbor střetů ekologie a zástaveb v zájmovém území města, lokalizace TND zástaveb. Podklad byl zpracován pro plánovitou kontrolu zoningu a případný re-zoning Austinu. Zpracovala agentura SmartGrowth.

Poznámka k důsledkům hypoteční krize 2006+, projevujícím se v ČR

Poznámka byla vložena do Kapitoly 1 a tím i do celé Knihy "Zoning v USA": Upozorňuje na to, ekonomickém periodiku Mladá fronta E15 vyšla krátká stať, která mapuje, k jakým změnám v bytovém hospodářství České republiky dochází koncem roku 2011. Ukazuje vzdálené důsledky hypoteční krize v USA, které se ještě projevují v České republice. Stať také uvádí prognózy, že závažné důsledky ještě budou pokračovat .

Stať je v této anotaci v celém rozsahu citována:

"Čtyřicet procent prodávaných realit tíží exekuce či zástava.

Denisa Novotná, Praha

Dražeb nemovitostí letos přibylo proti stejným obdobím loni více než o třetinu. Podle informačního systému Centrální adresa se od začátku čárku roku konalo už 3200 dražeb i s realitami, kdežto o rok dříve jich bylo ke stejnému datu 2340. Jak vyplývá ze souhrnných objemů odhadních cen, draží se o něco levnější nemovitosti. Kromě starších komerčních areálů nebo hotelů tedy přibývá bytů a domků. Počet dražeb nemovitostí z nesplácených hypoték a ze spotřebitelských úvěrů už druhy role výrazně roste. Nově se začínají zapojovat i stavební spořitelny." tvrdí obchodní ředitel dražební společnosti Naxos Libor Nevšímal.

V nedobrovolných dražbách byly letos nabídnuty nemovitosti za odhadní cenu celkem 1,4 miliardy korun, loni za 1,76 miliardy. Nárůst tak táhnou dražby dobrovolně - jejich objem už dosáhl 6,6 miliardy korun, kdežto loni touto dobou to byly jen 4,6 miliardy.

Nedobrovolným dražbám se chtějí věřitelé raději vyhnout, protože se v nich dosahuje nižších cen. V obou letech dosahovala vydražená cena zhruba dvou třetin odhadu tržní ceny, kdežto v dobrovolných dražbách se letos prodávalo bezmála za 90 procent odhadní ceny (loni přibližně za 80 procent). U dobrovolných dražeb je však nižší šance, že se nemovitost skutečně prodá. Z hlediska finančního objemu najde nového majitele méně než polovina majetku.

Podle statistiky sítě Dumreaalit.cz je dnes dvacet procent všech nabízených nemovitostí zatíženo exekucí. „Přibližně stejný počet je se zástavním právem banky, která klientovi poskytuje hypotéku nebo úvěr ze stavebního spoření. Jen 60 procent nemovitostí je takzvaně čistých," vypočítává ředitel divize realitní kanceláře Dumrealit.cz Martin Sitár."

Dobrovolným prodejem nemovitosti a přesunem do nájemního bydlení řeší svou situaci stále častěji lidé, kteří se dostali do finančních problémů

Zadlužené domky a byty kupují podle Sitára hlavně koncoví uživatelé. „Investoři vyčkávají na případný další pokles cen. A poslední roky se čekání vyplácí, protože zaznamenáváme kontinuální propad cen už od roku 2009 a nelze čekat brzký obrat k lepšímu," soudí. Naopak u dražebníků nakupují hodně investoři. „U nedobrovolných dražeb jde jasně o investiční příležitosti. U těch dobrovolných zatím převažují koncoví uživatelé. Ale samozřejmě se objevují kupci, kteří portfolio očistí a prodají dál," vysvětluje majitel stejnojmenné aukční společnosti Ivo Gavlas.

Dobrovolným prodejem nemovitosti a přesunem do nájemního bydlení řeší svou situaci stále častěji lidé, kteří se dostali do finančních problémů.

"Jde převážně o exekuce za neplacené zdravotní či sociální pojištění, dluhy u mobilních operátorů či nezaplacené pokuty," popisuje Sitár. Také podle Gavlase zatím převládají nucené prodeje kvůli nespláceným úvěrům od nebankovních institucí.

„Banky uvolňují balíčky nemovitostí jen velmi zvolna. Dosud se snažily s klientem domluvit, ale nemohou čekat donekonečna. Kumulace nesplácených hypoték se může naplno projevit už příští rok," předpovídá Sitár.

„Pokud se nepodaří přenastavit hypotéku a přimět klienta, aby začal splácet, přistupujeme k prodeji nemovitosti, ale raději v režii klienta. Exekucemi jsou dosud jednotky případů," uvedla mluvčí Hypoteční banky Rita Gabrielová." "

Citát je z periodika Mladá fronta E15, č.1016, 29.11.2011.

1.2 Územní řád USA

Kapitola 1 uvádí a vysvětluje existující územní pořádek, systém správy území USA podle oficiálních zdrojů.

Jsou uvedeny i některé impulsy, které teprve vznikají a jsou velmi nadějné: V zoningu je to například způsob regulace větších a velkých urbanistických záměrů měnících zoning - je tzv. PUD, Planned Unit District, "plánovité okrsky".

Způsob lokální regulace se již dříve vyvinul a dále se uplatňuje ve francouzské regulaci zástaveb (tzv. PAZ, Plan d´aménagement de zone, "lokální plán využití území"). V USA se stále šíří a dává tradičnímu zoningu nová pole působnosti i novou pružnost.

Silným impulsem pro vývoj zoningu je silná soudobá všeobecná pozornost věnovaná "udržitelnosti" lidské civilizace, přírodních složek životního prostředí lidí, i velkých technických a kulturních počinů, jakými jsou města a kulturní krajina. Výzkumné pracoviště RMLUI v Denveru (Rocky Mountains LandUse Institut) se orientuje na problematiku udržitelnosti osídlení, měst, krajiny USA.

Urbanismus v USA se většinou příliš neliší od demokratické Evropy v cílech územního řádu, jako je úsilí o uspořádanost území, ochrana volného prostoru, půdy, přírody, zdraví, optimalizace prostředí a podmínek života. Neliší se od demokratické Evropy ani v zásadních metodách správy měst, okresů a států - vláda na principu práva, participace obyvatel při rozhodování, subsidiarita přinášející obcím značné pravomoci.

Belmont (Jižní Karolina)

Na internetu je možné najít řadu příkladů, město, jejich cíle, žádoucí vzhled. Městečko Belmont může být dobrým souhrnným příkladem:

Belmont má svůj strategický plán rozvoje. Pro rozvoj města má Belmont předpis o zoningu, obsahující pravidla (standardy) pro urbanistické řešení i architektonické standardy, směřující k udržení tradičního vzhledu městečka i v budoucnu. Belmont je jedním z promotorů idejí hnutí TND - Traditional Neighbourhood Districts, " tradičních okrsků". Příklad Belmontu ukazuje na vysokou aktivitu místní komunity v péči o vlastní město.

V USA vznikají i další odborných hnutí, která kritizují a ovlivňují územní řád i zoning. Zakládají se na více nebo méně pevně formulovaných cílech a teoriích těchto hnutí: TND, New Urbanisme, Urban Design a jiné (viz Literatura).

New Urbanisme vznikl a působí ve Spojených státech, hnutí Urban Design je širší a má základnu i ve Velké Británii.

Ideje hnutí pronikají i do městských rad a jejich usnesení, a tudy i do zoningu. Na rozdíl od ideových hnutí je zoning ideově neutrálním právním nástrojem, technikou správy území.

V dalších kapitolách jsou obsaženy detaily k územnímu řádu USA.

USA - NÁSTROJE A DĚDICTVÍ

Legislativa dělení pozemků, zoning měst a okresů, infrastruktura

Historie legislativy územního řádu

Urbanismus a jeho nástroje

Urbanismus a územní plánování v USA se pravděpodobně příliš neliší od Evropy. Rovněž v cílech jako je úsilí o uspořádanost území, ochrana volného prostoru, půdy, přírody, zdraví, optimalizace prostředí a podmínek života se od Evropy příliš neliší. Ani v dalších zásadních rysech a metodách se příliš neliší od demokratické Evropy - vláda práva, participace při rozhodování, subsidiarita přinášející obcím velké pravomoci. Cíle a základní metody urbanismu a územního plánování v USA nebyly proto předmětem vyhledávání podkladů na internetu a jsou nepochybně lépe popsány v jiné literatuře.

Odlišný obsah však má správa území v USA - jiný než evropské "územní plánováni", "physical planning"**.**

Evropský konsensus územního plánování se ustálil v meziválečném období, jeho obsah je celkový, analytický, mapující možnosti rozvoje, ale s poměrně krátkým horizontem skutečné i administrativní platnosti.

Termínem "plán" je v USA myšleno "to co má stát", kde, do jakého termínu. V podobném smyslu se používá termín "program".

Analogií evropského územního plánování není ani "land use plan" - se vztahuje na rozsah správy, příklad na vlastnictví na určitém území (například při předpolí letiště). Jeho předmětem je rozsah správy komunikací městem, přípravný podklad pro velké investice apod. Land use plan by neměl být překládán jako "územní plán".

Strategický plán (Strategic, Comprehensive plan) je dlouhodobý dokument, má obsahovat cíle a zásady rozvoje území, závazné pro zoning, který je nakonec jeho prováděcím předpisem, spolu s předpisem o dělení pozemků. Jeho obsah není z federální úrovně předepisován, a tak mohou vznikat odlišnosti v jednotlivých státech. Mohou pramenit z pravomocí a záměrů toho kterého státu Unie.

Například Strategický dokument města Austin: je poměrně obsáhlý, kromě vysvětlujících pasáží a ilustrací, ale obsahuje i přesně formulované odstavce, umožňující posoudit, zda nějaká změna nebo doplnění zoningu ještě odpovídá znění strategického dokumentu:

Politika 321

Vytvořit účinnější procedury při žádostech o dělení pozemků, tak aby umožnily schvalujícímu orgánu odpovídající regulaci environmentálních faktorů.

Cíl 322 Vytvořit silné standardy pro regulaci vlivů nové zástavby.

Tento cíl předpokládá výzkum nových způsobů regulace zástaveb.

Regulace dělení pozemků je nejzávažnější při aplikaci mimo hranic měst, nebo při správě měst, kde zoning a další předpisy nejsou aplikovatelné. Existující předpisy mají být použity pro rozšíření současného předpisu o dělení pozemků.

Strategický dokument - Comprehensive plan okresního města státu Oregon mapuje legální stav, omezující podmínky rozvoje atd., aniž by určoval do které doby a co bude provedeno. Vyspělá výpočetní technika umožňuje základní mapu strategického dokumentu obohacovat o detaily, aspekty, které jej změní na souhrnný plán atp.

Strategické plánování v Česku a USA se liší zřejmě v mnoha dílčích aspektech, i metodách jejich dokumentace. Ve srovnání s ČR se v USA projevuje značná iniciativa občanů i odborné veřejnosti. Vznikl a dál se vyvíjí silný, dlouhodobě právně závazný nástroj řádu v území i změn v uspořádání a využití území - zoning. Z toho důvodu je převážná část této Knihy věnována právě zoningu.

Zoning měst

Zde bude uvedena jen základní informace o zoningu, nutná pro sledování dalšího textu.

Protože zoning je nejzávažnější nástroj realizace územního řádu, budou mu věnovány i další kapitoly 2 až 4.

V Kapitolách 2 až 4 jsou podrobnější informace o zoningu

- jeho principy, nové tendence, aktualizace zoningu, re-zoning,

- jsou uvedeny některé již využívané nástroje zoningu, (clustering option, PUD) nebo teprve se prosazující (PMD, Performance standards).

Úplné odmítání zoningu jako nástroje správy území je skutečností v Los Angeles (Kalifornie).

Zoning měst, jako důležitý nástroj realizace, implementace územního řádu USA, se kupodivu značně liší od řady demokratických zemí Evropy. Ve Velké Británii nemá ani srovnatelnou obdobu.

Zoning se dále vyvíjí, k čemuž vedou nepochybně silné vlivy ekonomiky a techniky, s jejich potřebou tempa a měřítka. Zdrojem vývoje jsou však i ideje pramenící z iniciativ občanské společnosti, zákonodárných sborů, i odborníků.

Mimořádně důležitou funkcí zoningu v USA bylo a je zajišťovat právní prostředí. Zoning, spolu s předpisy o dělení pozemků jsou právní normy, které umožnily dosažení cílů v uspořádání území měst, přispěly tak i k řádu v osídlení okresů a států. Tuto roli má dosud.

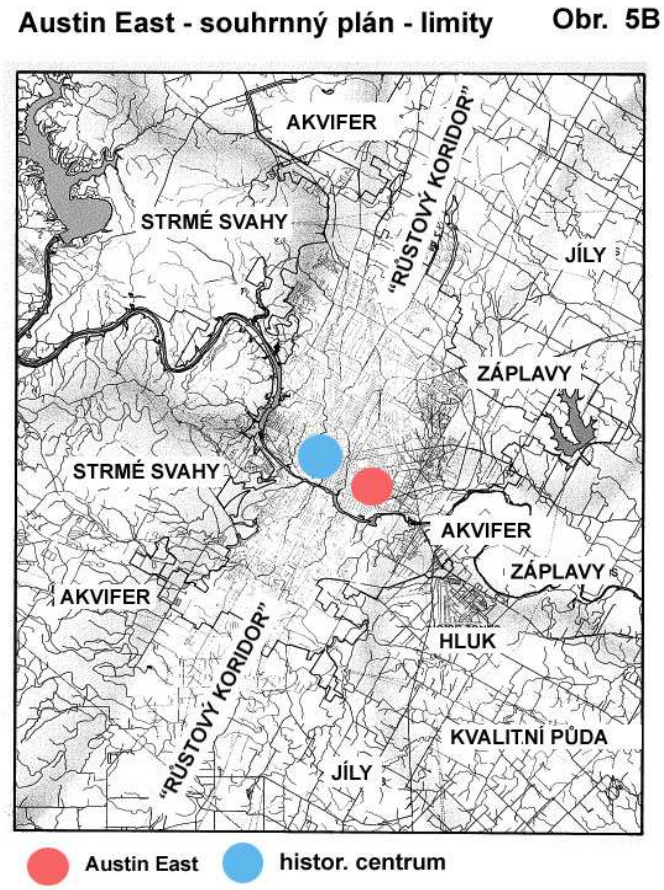
V řadě států Unie se zoning stal **právně závazným** nástrojem realizace strategických (generálních) plánů okresů (counties) a měst USA.

Zoning je právní nástroj měst a obcí, později byl zaveden i pro zastavitelné plochy na území okresů i obcí, které spadají pod jeho správu.

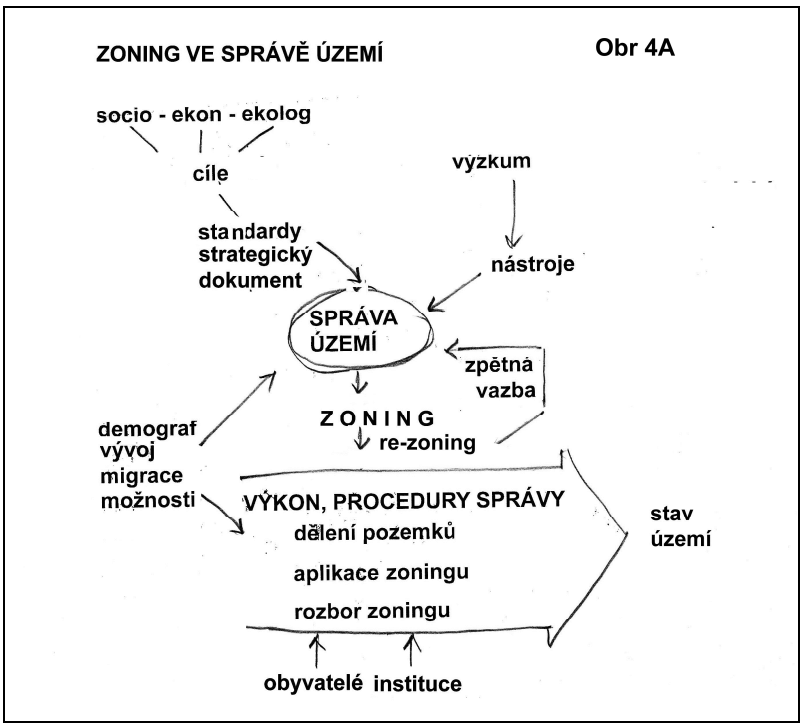
Jestliže právní nástroje nefungují nebo nejsou v pořádku, budou důsledky ve správě a stavu území těžko předpověditelné, protože se stanou výslednicí jiných sil a nástrojů. Ve společnosti bez odpovídajících právních nástrojů se řád v uspořádání měst a krajiny nedá v současnosti vůbec dosáhnout, vznikají trendy jako chaotická zástavba, jak ji známe z raného období kapitalismu v Evropě. V minulých desítiletích a až dosud probíhá v Americe tzv. sprawl **-** neřízený a chaotický rozptyl zástavby do krajiny, s mnohostrannými negativními důsledky.

Jestliže právní nástroje nefungují nebo nejsou v pořádku, mohou vznikat i další systematické deformace v uspořádání, funkci a vzhledu krajiny a životním prostředí, nebo dokonce zdravotní, bezpečnostní a další risika a závady.

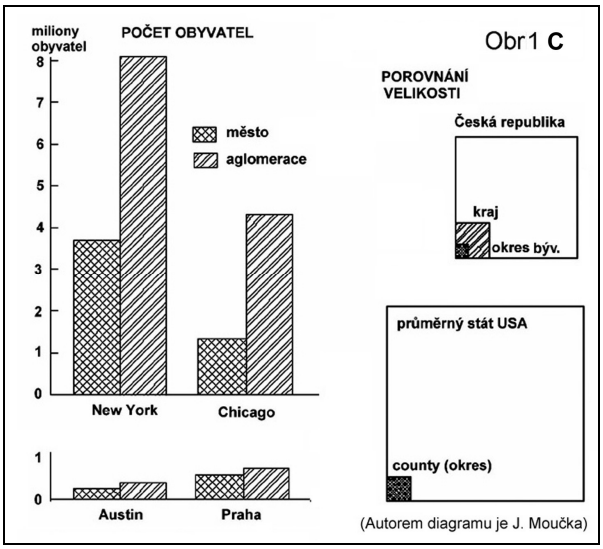
Závažným metodickým problémem zoningu je například, že někdy příliš svazuje architektonické řešení budov, nebo má naopak (z evropského hlediska) mezery, jako je absence předpisů omezujících výšky budov ve větších a velkých městech, nebo nesystémové výjimky z nich. Možnost vzniku mrakodrapových center měst lze často najít přímo v legislativě zoningu.



Obr. 6 Limity plošného rozvoje identifikované v souhrnném plánu města Austinu (Tx), zpracovaném občanskými týmy, které jmenovalo město. Vyznačeny jsou dva růstové koridory směrem na JZ a SV, v ostatních směrech je rozvoj limitován.



Obr. 7 Správa území USA je značně složitá. Zoning na úrovni měst a okresů je hlavním nástrojem prosazení a výkonu územní správy, spolu s předpisy o dělení pozemků. Větší změny zoningu a velké isolované stavby se řeší procedurou PUD - plánovitými výstavbovými okrsky. Autorem schématu je J. Moučka.



Obr. 8 Srovnání velikosti a počtu obyvatel USA a ČR ukazuje rozdíly ve velikosti spravovaného území USA a ČR a tím i význam dosažených úspěchů. Autorem srovnání je J. Moučka.

Matice slučitelnosti činností v distriktech Tab 01

(Comprehensive Plan for County, Virginia State, USA, 1998)

		AE	CC	CEC	CR	EI	FEC	GC	LI/F	HI	NC	O	RCC	REC	SRH	SRM	SRL	SRR	UR
Zeměd/bydlení	AE	\\		X				X					X	X					
Maloobchod místní	CC		\\		X														
Střediska zaměstnanosti obcí	CEC	X		\\	X														
Nákupní středisko	CR		X	X	\\	X	X	X	X	X			1	1				1	X
Průmyslové zóny	EI				X	\\	X						X	X					
Flexibilní středisko zaměstn.	FEC				X	X	\\						X	X					
Obchodní pás	GC	X			X			\\											
Lehký průmysl	LI/F				X				\\										
Těžký průmysl	HI				X					\\									
Maloobchod místní	NC										\\								
Maloobchod / kanceláře	O											\\							
Regionální nákupní středisko	RCC	X			1	X	X						\\					X	
Regionální středisko zaměstn.	REC	X			1	X	X							\\				X	
Bydl Suburbánní husté	SRH														\\				
Bydl Suburbánní střední	SRM															\\			
Bydl Suburbánní extensívní	SRL																\\		
Bydl polovenkov	SRR				1								X	X				\\	
Bydl městské	UR				X														\\

KOMPATIBILA ČINNOSTI:

1 plně slučitelné činnosti

X neslučitelné (slučitelné jen za předpokladu podstatných opatření u jedné nebo obou činností)

\\ shodné činnosti - vždy slučitelné

POZNÁMKY:
Matice je uhlopříčně symetrická - značky 1, X a // jsou v symetrických polích stejné.
Prázdná políčka vyznačují slučitelnost již při menších úpravách u jedné nebo obou činností

Tab 01 Matice slučitelnosti činností v distriktech,

http://www.dhcd.virginia.gov/StateBuildingCodesandRegulations/default.htm [2011-05-17]

Slučitelnost Matice vydaná státem Virginie řeší jednu z hlavních obtíží zoningu v USA: Přípustnost činností v distriktech se dosud vyhledává ve velkých tabulkách, které sestavují správci území (obce, okresy). Počet činností bývá i několik set, různých distriktů jsou desítky. Matice musí být aplikována u každého správce území ve státě (hlavně obce a okresy), což nepochybně zvýší předvídatelnost jejich rozhodování. Políčka matice charakterizují stupeň slučitelnosti: X = neslučitelné činnosti, 1 = podmíněně slučitelné činnosti (průmysl) při opatřeních snižujících vlivy, 2 = distrikty citlivé na průmyslové činnosti (zejména městské bydlení a občanské vybavení). Prázdná políčka odpovídají činnostem navzájem slučitelným již při jednoduchých zmírňujících opatřeních. Některé kolise mohou být řešeny v rámci pružnosti zoningu (variances) nebo překryvnými distrikty.

Tab.02

PŘÍPUSTNOST ČINNOSTÍ V DISTRIKTECH SUBURBÁNNÍ "VESNICE" (Gurnee

ČINNOSTI - USES	DISTRIKTY: R1 obytné	....	C/B1 komerční distrikty	C/B2	C/0-1	C/0-2	...	P veřejné
A								
Automobile Repair Garages		....		S			....	
Automobile Sales and Service		....		S			....	
Automobile Salvage Yards		....					....	
Automobile Service Stations		....	S	P			....	
Automobile Storge Facilities		....					....	
Automobile Undercoating Service		....					....	
B								
Bait Shops		....					....	
Bakeries: Manufacturing		....		P			....	
Bakeries: Retail		....					....	
Banks: Drive-In Facilities		....	P	P			....	
Banks: Excluding Drive-In Facilities		....	S	P	S	S	....	
Barber Shops		....	P	P	P	S	....	
Bars and Cocktail Lounges		....	P	P	S	S	....	
Beauty Parlors and Shops		....	P	P	S	S	....	
Beauty Schools		....		P			....	
Beverage Distributors		....					....	
Bicycle Sales and Repair Shops		....		P			....	
Billiard and Pool Halls		....		S			....	
Blacksmith Shops		....					....	
Blueprinting and Photostating Shops		....		P			....	
Boat Sales, Rentals, Storage		....		S			....	
Boathouses: Private	A	....					....	
Book Stores		....	P	P			....	
Book Stores; Adult		....					....	
Bookeeping Services		....		P	P	P	....	
Borrow Pits: for Commercial Purposes		....					....	
Bottled Gas Dealers		....					....	
Bottling Works		....					....	
Bowling Alleys		....		P			....	
Brick and Clay Products Manufacturing		....					....	
Building Material Supplies, Sales		....					....	
Bulk Materials Storage		....					....	
Bus Maintenance Shops		....					....	P
....		....					....	

VYSVĚTLIVKY:

Značky vepsané v políčkách:

P = povolené činnosti (permitted)

S = speciální činnosti na povolení

A = doplňkové činnosti (accessory)

prázdná políčka = činnost není v distriktu povolena

Tabulka je jen ukázka 53 prvních činností z asi 300 obsažených v zoningu Gurnee

Tabulka uvádí jen některé druhy distriktů v zoningu Gurnee, z 20ti druhů distriktů

Tab 02 Přípustnosti činností Gurnee

http://www.gurnee.il.us/community_dev/zoning_ordinance (Gurnee ILL)

Přípustnosti činností v distriktech měst a obcí je hlavní obtíží zoningu v USA. Dosud se přípustnost činností v distriktech vyjadřuje tabulkami, jejichž řádky odpovídají uvažovaným činnostem. Hlavní obtíží je to, že činnosti jsou identifikovány slovně, jejich stručným názvem, což vede k nepřesnostem a k rychlému zastarávání tabulek. Navíc se stále objevují nové činnosti, technický rozvoj přináší nové činnosti, které je třeba do tabulky vložit a vyjádřit jejich přípustnost v distriktech, uvedených ve sloupcích. Na Tab 02 je ukázka části tradiční tabulky regulace přípustnosti v obci ("vesnici"), vzniklé v rozptýlené zástavbě (sprawlu). Rozměry tabulek rychle rostou s velikostí měst. Řešení se v USA hledá v převedení tabulek na počítače, což uvedené nepřesnosti neodstraňuje a navíc vede k dalším obtížím: snižuje se dostupnost dat o zoningu, roste náročnost na počítačovou gramotnost, nemluvě o obtížích jazykových. Počet rozlišovaných druhů činností bývá často přehnaný, nejasnost přípustnosti se tím ale neodstranila. Podobná situace je také v zoningu okresů, regulujících zástavbu na zastavitelných plochách v krajině. Metoda regulace činností podle vlivů na okolní prostředí (performance) se ve studovaných oblastech a městech USA nevyskytovala.

Zoning "vesnice" Gurnee

REGULATIVY DISTRIKTŮ SUBURBÁNNÍ OBCE

		FAR	max plocha pozemku	minim. nezpevn. OSR	max. výška
R	**Obytné distrikty**				
1	R-1 - Rodinné domy (1rodina)				
2	R-2 - Rodinné domy (1rodina)				
3	R-3 - Rodinné domy (1rodina)				
4	R-4 - Dvourodinné domy				
5	R-5 - Bytové a řad. domy intens. 1) 2)		0,8ha		
6	R-6 - Bytové a řadové domy 1) 2)		1,2ha		
C	**Obchodní distrikty**				
7	C/B-1 - Okrskový obchod 7)		0,8ha		
8	C/B-2 - Obchodní distrikt 7)		0,8ha		
8a	C/B-2A - Centrum-mrakodrapy 3) 4) 7)	0,2 4)	neomez	0,75	**neomez**
8b	C/B-2A - Centrum obce 3) 4) 7)	0,35 4)	neomez	0,75	14 m
9	C/O-1 - Kancelářský distrikt		neomez		
10	C/O-2 - Kancel. a výzkum		8 ha		
11	C/S-1 - Rekreační distrikt		2 ha		
12	C/S-2 - Automobilní služby		0,8ha		
13	C/S-3 - Centrální distrikt 5)		0,8ha		
I	**Průmyslové distrikty**				
14	I-1 - Průmyslový distrikt limit. 7)		1,2ha		
15	I-2 - Průmyslový distrikt 6)		1,2ha		
16	I-3 - Intensivní průmysl		1,2ha		
P	**Veřejné území**				
17	P - Veřejné plochy				

Pozn.

1) Minimální výměry 93m2 pro 4pokoj. byt, 74m2 3pokoj.; 56m2 2pokoj.byt
2) Minim výměry:93m2 jednopokoj. byt (efficiency) 46m2
3) Byty jen v 2.podlaží a výše. min 460m2 pozemku na byt
činnost vyžadující přes 465m2 je považována za "speciální"
4) Podlažní plochu doplňkových budov započítat do FAR, kromě povinných garáží
5) Umístit jen v centru obce
6) Budovy vysoké nad 13,7m - odstup od ulic a obytného distriktu
minimálně150 % výšky budovy (neplatí pro věže - vertikální prvky užší než 7,6m)
7) Činnosti musí splňovat požadavky na prostředí platné pro distrikt

Tab 03 Regukativy využití suburbánní obce Gurnee

http://www.gurnee.il.us/community_dev/zoning_ordinance (Gurnee ILL)

Nově vzniklá obec reguluje využití ploch čtyři druhy distriktů: **R** Obytné distrikty, **C** Obchodní distrikty, **I** Průmyslové distrikty, **P** Veřejná území. U bytových a řadových domů se regulují minimální plochy bytů podle počtu pokojů a maximální plochy pozemků. Obchodní distrikty **C** v centru obce mohou mít neomezenou velikost plochy pozemků, FAR= 0,2 (mrakodrapy s neomezenou výškou) nebo FAR= 0,35 (max. 14 podl.) aj.

Průmyslové plochy mají regulovány max. velikost pozemků 1,2 ha, vlivy na prostředí podle distriktu, odstupy od ulic a obytných distriktů. Veřejné plochy nemají využití regulováno. Celková strategie regulace "vesnice" Gurnee je dosáhnout charakteru okresního města s extensivní obytnou zástavbou, s diferencovanými pracovními příležitostmi a se službami i okolnímu území. Stavební úřad obce Gurnee poskytuje investorům kvalifikované konsultace ve směru celkové strategie. Realizovány byly v r. 2000 převážně přízemní rodinné domy a občanská zařízení s parkovištěm na vlastním pozemku.

NASHVILLE, Tennessee, USA

Tab **03**

POLYFUNKČNÍ A NEBYTOVÉ DISTRIKTY FAR, ISR

Zoning District	Max. FAR	Maxim.zpevněná plocha (ISR)
I - Instituce s areálem (campus)	1,00 1)	0.80
MUL Základní veřejné vybavení	1,0	0.80
MUG Základní veřejné vybavení intensívní	3,00	0,90
MUI Obchod a služby, intesívní	5,00 1)	1,00
ON, bydlení / kanceláře extensívní	0,40	0,60
OL, Kanceláře extensívní	0,75	0,70
OG, Kancelářský distrikt	1,50	0,80
ORI, kanceláře / bydlení intensívní	3,00	0,90
CN maloobchody základní, extensívní	0,25	0,80
CL, maloobchodní distrikt	0,60	0,90
CS, obchod a služby	0,60	0,90
CA, spádový obchod / služby	0,60	0,90
CF, centrální obchod / služby, kolem CBD	5,00	1,00
CC, mrakodrapy, pěší zóna, velmi intensívní	15,00 1)	1,00
SCN, Okrskový nákupní distrikt	0,25	0,80
SCC, nákupní centrum čtvti	0,50	0,80
SCR, Regionální nákupní centrum	1,00	0,80
IWD, Velkoobchod / sklady, průmyslové	0,80	0,90
IR, Lehký a ekologický průmysl	0,60	0,90
IG, Všeobecný průmysl	0,60	0,90

Pozn.1) V polyfunkčních distriktech je max. FAR = 1,50

Tab 04 Regulativy intensity využití území a zpevňování pozemků v polyfunkčních a nebytových distriktech

http://www.nashville.org/mpc/Nashville, planing dpt/ [2010-08-17]

Tabulka obsahuje limit FAR (indexu podlažních ploch, tj. poměru ploch nadzemních podlaží k velikosti pozemku) a limity ISR (podílu nepropustných ploch na ploše pozemku). Podíl nepropustných ploch je vysoký v polyfunkčních distriktech a v intensivních pěších zónách, limit ISR=0 je u parků. Cílem regulativu ISR je dosáhnout vsakování srážek na pozemcích a tím zaručit udržitelnost vegetace. Na svažitých pozemcích se podíl nepropustných ploch ISR snižuje, viz Tab 06.

NASHVILLE, Tennessee, USA

Tab04

REGULATIVY - RODINNÉ DOMY, BYTOVÉ DOMY A ŘADOVÉ DOMY, BYDLENÍ / KANCELÁŘE

Zoning distrikt		Minim.plocha parcely (m2)	Maxim.zpevněná plocha (ISR)
RS80, R80	rodinné domy, RS pro 1 rodinu	7400	0.20
RS40, R40	rodinné domy, RS pro 1 rodinu	3700	0.25
R8	rodinné domy	750	0.45
RS7.5	rodinné domy, RS pro 1 rodinu	700	0.70
R6	rodinné domy	560	0.70
RS5	rodinné domy pro 1 rodinu	465	0.70
RS3.75 OR40, ORI	OR bydlení/kanceláře	350	0.70
RM2 (4domy/ha)	RM Bytové a řadové domy	1850	0.60
RM4 (8domů/ha)	RM Bytové a řadové domy	930	0.60
RM6 (12domů/ha)	RM Bytové a řadové domy	560	0.70
RM9	RM Bytové a řadové domy	465	0.50
RM15	RM Bytové a řadové domy	465	0.50
RM20 OR20	OR bydlení / kancel	465	0.50
RM40	RM Bytové a řadové domy	350	0.60

Tab 05 Regulace velikosti a zpevňování pozemků v obytných územích (Nashville)

http://www.nashville.org/mpc/Nashville, planing dpt/ [2010-08-17]

Tabulka určuje minimální velikosti parcel a limity ISR pro různé druhy obytné zástavby. Obsah tabulky by měl odpovídat regionálním odlišnostem (klima, přírodní zdroje aj.). U malých parcel je cílem zabránit příliš intensivním zástavbám a vytvořit u bytů minimální venkovní volný prostor. U velkých parcel je cílem udržet na parcelách drobnou zemědělskou produkci a zároveň zajistit nutné zpevněné provozní plochy. Limit ISR reguluje podíl nepropustných ploch (ISR) z celkové výměry pozemků. Cíle regulace jsou hygienické, ekologické a protipovodňové. Na svažitých pozemcích se podíl nepropustných ploch ISR snižuje, viz Tab 05.

NASHVILLE, Tennessee, USA **Tab 05**

KOEFICIENTY SVAŽITOSTI PRO VÝPOČET ISR - - PŘÍPUSTNÉHO PODÍLU ZPEVNĚNÝCH PLOCH

V OBYTNÝCH DISTRIKTECH

Skutečná svažitost území	Maxim.zpevněná plocha (ISR)		Koeficient svažitosti		vypočtený přípustný ISR
<15%	viz Tab03 a 04	X	1,0	=	Effective ISR
15 < 20%		X	0,66	=	Effective ISR
20 < 25%		X	0,33	=	Effective ISR
25%+		X	0,0	=	0

V NEBYTOVÝCH DISTRIKTECH

Skutečná svažitost území	Maxim.zpevněná plocha (ISR)		Koeficient svažitosti		vypočtený přípustný ISR
<15%	viz Tab03 a 04	X	1,0	=	Effective ISR
15 < 20%		X	0.66	=	Effective ISR
20 < 25%		X	0.33	=	Effective ISR
25%+		X	0.0	=	0

Tab06 Výpočet koeficientů ISR svažitých pozemcích.

http://www.nashville.org/mpc/Nashville, planing dpt/ [2010-08-17]

Limit nepropustných ploch se pro svažité pozemky výrazně snižuje na "effective ISR" pomocí výpočtu na Tab 05. Cílem regulace je snížit nebezpečí erose a nestability svahů, navíc k cílům ekologickým a protipovodňovým. Jde o důležitou inovaci v zoningu konce 20. století, její prosazení je důležité zejm. při rozptylu zástaveb (sprawlu) do svažitých terénů (úbočí, hillside). Regulaci je možné diferencovat podle místních geotechnických nebo klimatických podmínek a pro různé využití pozemků - koeficienty v Tab 05 jsou pro zoning metropole Nashville.

Historie legislativy územního řádu

1907 První katastrální mapa (mapa dělení pozemků)

1915 Městům povoleno zřízení plánovacích komisí

1917 První zákon o zoningu

1927 Městům a okresům povoleno pořízení "master plans" (analogie termínu "generální plán", který je v této studii reservován pro současnost)

1929 Přijetí územního plánu se stává po ustavení plánovací komise povinné.

1929 Městům a okresům bylo umožněno požadovat dedikaci technického vybavení (zákon o katastrálních mapách).

1937 Všechna města a okresy jsou oprávněny pořídit "přesné plány" (obdoba současných "specific plans"), jako nástroje implementace územních plánů.

1951 Předpisy pro plánování byly změněny na Státní kodex (zákoník).

1955 V generálních plánech je požadována část o využití území a dopravě.

1965 Změna kodexu na Planning and Zoning Law.

1965 Oprávnění měst a okresů pro pořizování "specific plans".

1967 V generálních plánech požadována část o bydlení.

1970 V generálních plánech požadovány části o ochraně přírody a o volném prostoru.

1971 Části o bezpečnosti a hluku jsou požadovány také v generálních plánech.

1971 Zoning a dělení pozemků musí být v souladu s přijatým generálním plánem, generální plány měst a okresů jsou závazné pro zoning a dělení pozemků.

1974 Předpis o katastrálních mapách změněn z resortního předpisu na součást státního zákona o plánování a

zoningu.

1975 Část o bezpečnosti včetně seismicity je požadována v generálních plánech.

1975 Zvýšena vnitřní konsistence generálních plánů.

1980 V části o bydlení byly doplněny detailní obsahové náležitosti (obsahově přesahující územní plánování) a procedury jejich přijetí.

1985 V Kalifornii došlo k významné inovaci v územním řádu - řešení závad v životním prostředí - " EIA - metody posuzování vlivů staveb a činností na okolí. Předpisy EIA, EIR aj. nemají charakter závazných předpisů územního řádu, podobně jako v ČR

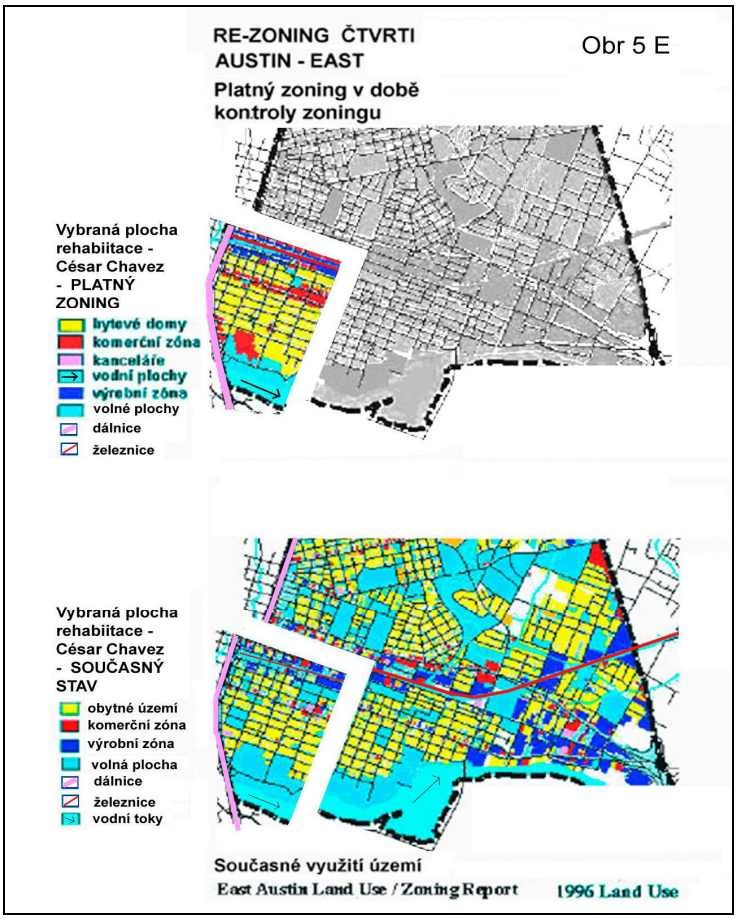
1.3 Závaznost územního řádu

Ojedinělá role zoningu v územním řádu - jako hlavního všeobecně právně závazného dokumentu vedle zákona o dělení pozemků - již ale patří minulosti a v současnosti se situace mění:

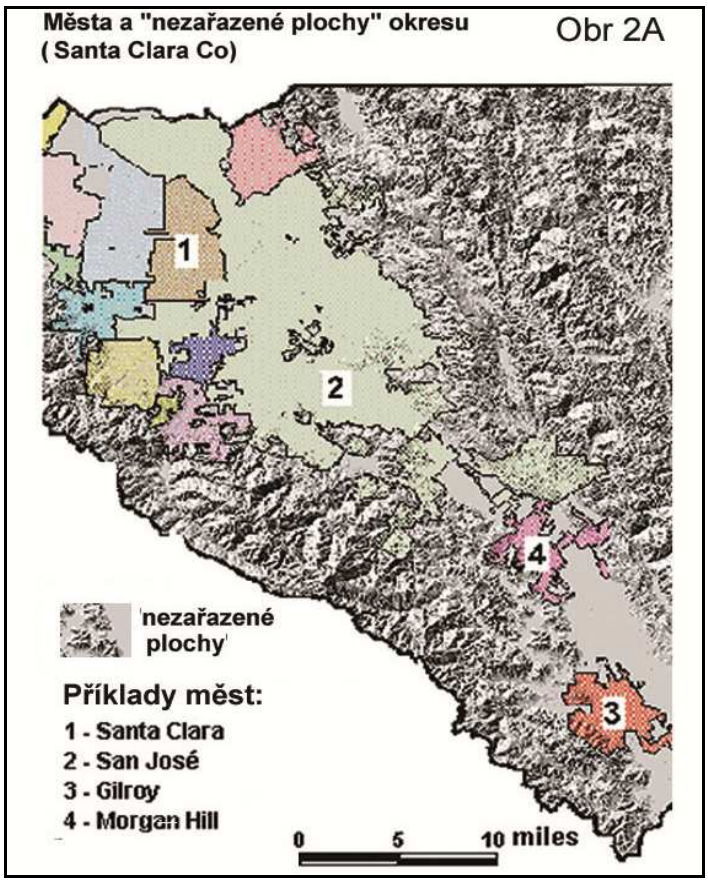
Kalifornský státní zákon požaduje, aby lokální zoning, městské regulativy výstavby, směrnice a odpovídající rozhodování sledovaly a byly konformní s Generálním plánem. Ten má právní status vyšší než lokální pravidla využití území a výstavby, je jakousi "ústavou". V případě, že lokální předpis o zoningu nebo mapa zón generálnímu plánu neodpovídají, platí generální plán. To se promítlo do souhrnných i do plánů okresů v Kalifornii, např. v okresu Santa Clara, a do strategických plánů tamních měst.

Podobné zákony jsou přijaty v ostatních státech Unie, takže v této studii se považují za pravidlo.

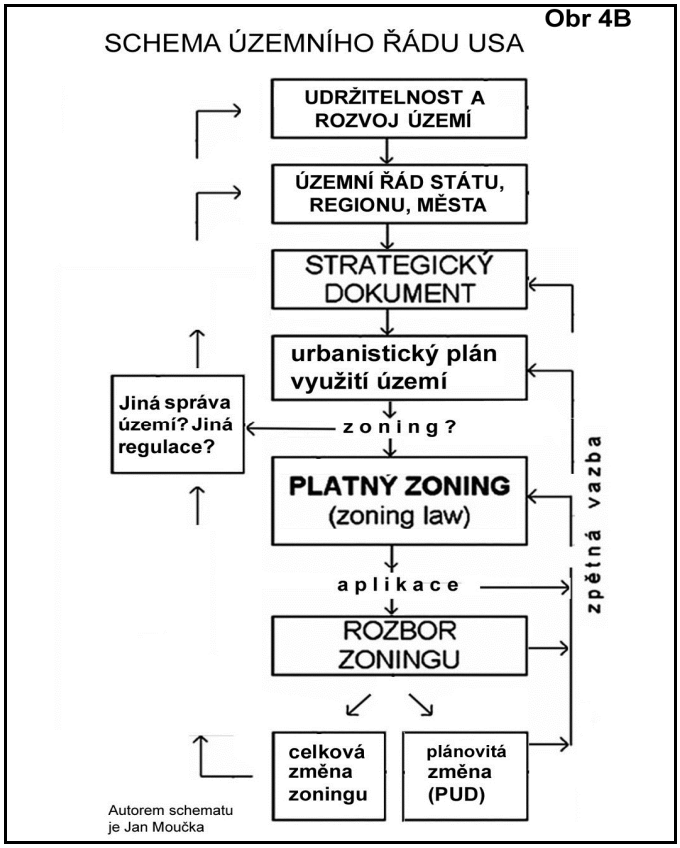
Systémy územního řádu statutárních měst (několika desítek metropolí, nově např.Nashville) jsou obsaženy v Chartě města a zakládají právně závazné územně plánovací dokumenty vyšší právní síly než zoning, který jim pak musí být přizpůsoben.



Obr 9 Re-zoning čtvrti Austin East (Texas) došel k závěru, že investice rozptýlené v jiné zástavbě čtvrti a sociální emancipace čtvrti (gentrifikací) úpadek čtvrti v kontrolovaném období mohly zmírnit, ale žádný ze záměrů zoningu se nerealizoval. Kontrola vyústila do koncentrované přestavby na investičně i panoramaticky lukrativnější ploše, ale o rozsahu 10% kontrolovaných ploch čtvrti Austin East. Kladné je, že re-zoning proběhl v předepsané lhůtě a kvalifikovaně, ve spolupráci s agenturou SmartGrowth.



Obr 10 Využití území okresu Santa Clara ve střední Kalifornii. Od JZ k SV: Pobřežní lesnatý horský pás ohrožený sprawlem, Někdejší úrodný úval dnes pohlcený městy a sprawlem. Severovýchod - "volný prostor", chudé pastviny.



Obr 11 Schéma souvislostí v zoningu USA. Zoning USA je poměrně složitý systém přímých a zpětných vazeb. Předepsány jsou 5-tileté kontroly a prosazení jejich výsledků pomocí zpětných vazeb. Autorem schématu je J.Moučka

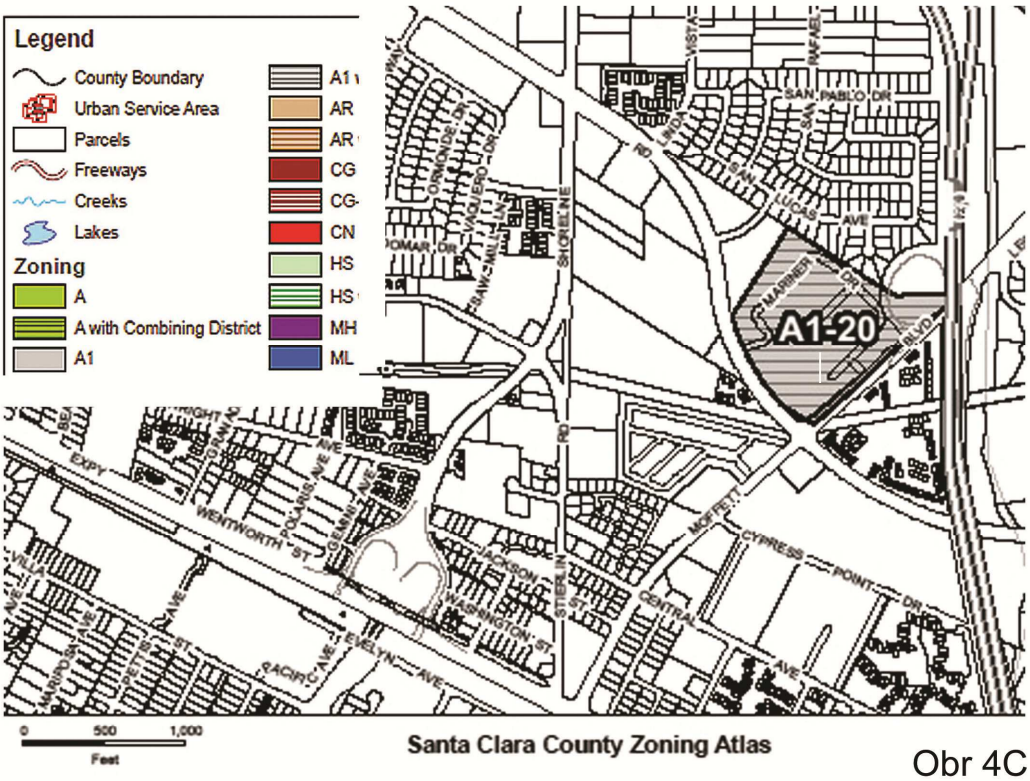
1.4 Strategické (comprehensive) plány pro území států Unie

Předpisy pro generální plány měst a okresů státu Kalifornie jsou mezi nejúplnějšími dokumenty z úrovně státu, získané autorem na internetu. Předpis neplatí pro velká (statutární) města Kalifornie.

Výjimkou je Los Angeles, které se řídí obecnými předpisy státu, stejně jako všechna ostatní i malá ne-statutární města.

Příklad generálního plánu kalifornského okresu je ze Santa Clara.

Územní řád a strategické dokumenty se požadují státem Unie pro všechna města, okresy a samosprávy území na jejich území. Výjimkou je stát Oregon, kde se strategické plánování ukládá i státu jako celku.

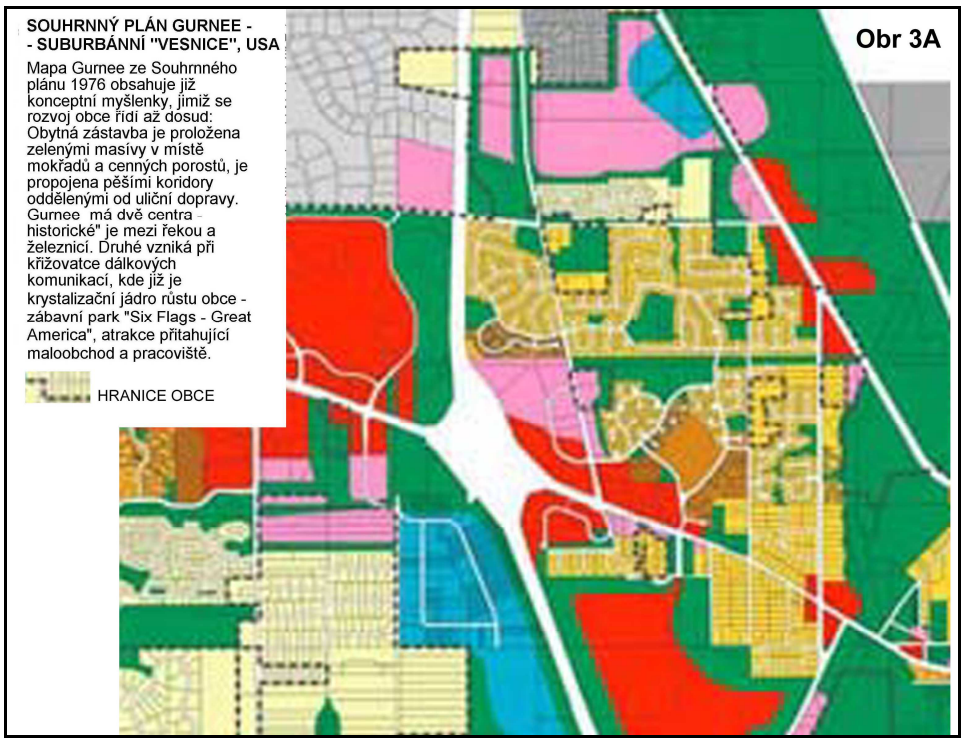


Santa Clara County Zoning Atlas

Obr 4C

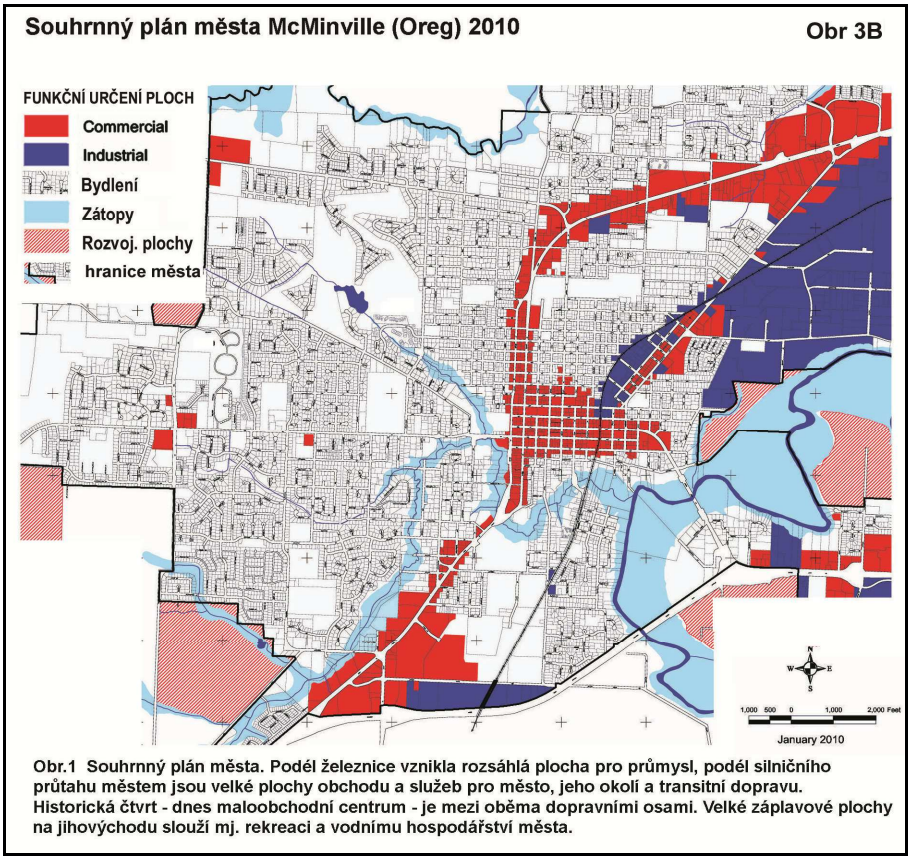
Mapový podklad obsahuje hranice pozemků a komunikací s názvy ulic.
Do podklady jsou vyznačeny aktuální zoning- distrikty s uvedením zkratky
viz vpravo A1-20. Detaily k zonigu ostatních ploch lze získat interaktívně po internetu
Mapa zoningu má 283 polí, je barevná s možností kvalitních tisků, v libovolném zvětšení.

Obr 12 Zoning atlas okresu Santa Clara (Kalif) zahrnuje celé území okresu. Legenda rozlišuje hlavní typy činností, jejich diferenciace je zakódována ve zkratce. Na obrázku je list obsahující údaje za "nezařazené" enklávě na listu (A1-20). Zakreslené ulice, názvy a obrysy parcel vyjadřují hlavní územní charakteristiky.



Obr 13 Strategie urbanizace na území sprawlu (Gurnee, ILL).

Výkres připomíná spíše ideovou studii území a záměrů, než strategický plán, jaký je v současnosti požadován. Obec vznikla na křižovatce hlavních regionálních silnic, s atraktivním zábavním parkem a mnoha pracovišti. V blízkosti je stanice železnice z Chicaga na sever.

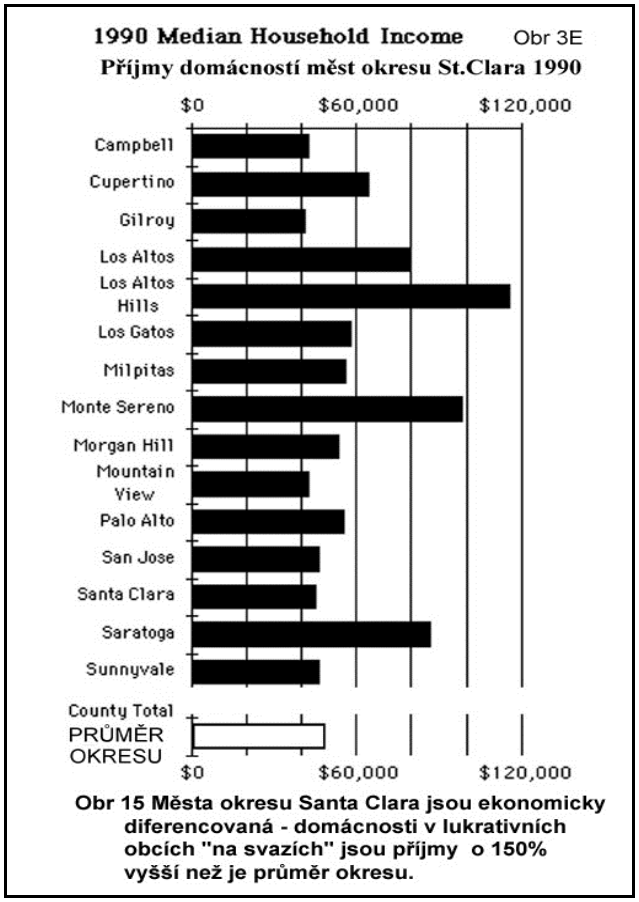


Obr 14 Strategický plán okresního města McMinnwille (Oregon).

V současnosti je území města zaplněno, nemá územní reservy. Na území města jsou tři velké, extensivně využívané distrikty - nákladní nádraží, areál dopravních obchodních služeb a záplavová území. Probíhá intensifikace distriktu dopravy, vedená formou PUD.

Obr. 15 Zástavba i krajina jsou na území města San José (Kalif).

Intensivní zástavba a krajina se spolu prolínají na katastru města San José. Stane se tato forma kvalitního dostupného bydlení novým "americkým snem" pro 21.století? V San José probíhá ve 21. století několik PUD pro výrobní činnosti, doprovázených EIA. Ostatní města souměstí Silicon Valley jsou kompaktní dálniční auto-city s různě velkými rodinnými domy.



Obr 16 Sociální stratifikace měst v souměstí Silicon Valley (Kalif). Většina měst, včetně San José a okresního města Santa Clara, mají podobné průměrné příjmy obyvatel. Jen několik měst má příjmy podstatně vyšší, na mapách zoningu se to ve velikosti parcel neprojevuje. Residence s velkými pozemku

jsou v rozptylu na úpatích hor a v okolních lesích.

1) PROGRAM CELOSTÁTNÍHO PLÁNOVÁNÍ STÁTU OREGON

Cíle a směrnice

Vydalo ministerstvo ochrany území a rozvoje státu Oregon, (Department of Land Conservation and Development (DLCD), Salem, 1996). Do území státu Oregon patří okres Yamhill, viz Kapitola 2.

Celostátní plánování má ve státu Oregon následující témata, ke kterým se vztahují směrnice státu:

Účast občanů. Plánování využití území. Zemědělská území. Lesní území. Volné prostory. Krajinné a historické památky a přírodní zdroje. Kvalita ovzduší, vody, půdy. Oblasti přírodních katastrof a ohrožení. Rekreace. Ekonomický rozvoj. Bydlení. Veřejné občanské vybavení a služby. Doprava. Energetická hospodárnost. Urbanizace. Území řeky Willamette. Pobřežní zdroje. Pláže a duny. Oceánské zdroje.

Celostátního plánování státu Oregon řídí sedmičlenná komise. Jejím výkonným orgánem je ministerstvo ochrany území a rozvoje (Department of Land Conservation and Development DLCD), což je nevelký státní orgán se třemi regionálními odděleními (Portland, Newport, Bend). Stát má tříčlenný speciální "soud" který posuzuje odvolání proti rozhodnutím o využití území.

Je příznačné, že účast (participace) občanů na strategickém plánování je prvním z 19 témat plánování. Každé město a okres mají "komitét pro participaci občanů", který sleduje a povzbuzuje aktivitu občanů a má svůj širší poradní komitét.

Směrnice k plánování využití území (Land Use Planning).

Jde o hlavní směrnici k regulaci vývoje území, který je ovlivňován i všemi dalšími tématy strategického plánování

Státní program plánování využití území (Planning Program) státu Oregon (1976)

V programu jsou obsaženy celkové cíle státu ve využití území a souvisejících problematikách jako je participace občanů, bydlení, přírodní zdroje. Většina cílů je doprovázena směrnicemi pro jejich realizaci. Cíle jsou administrativně závazné pro orgány veřejné správy (agentury). Plán zdůrazňuje koordinaci - udržování vzájemného souladu plánů a programů, soulad plánů s cíli.

Cílů se dosahuje pomocí lokálních strategických plánů, které jsou státem požadovány od všech měst a okresů, stejně jako navazující předpisy pro zoning a pro dělení pozemků.

Lokální strategické plány musí být slučitelné s cíli státu, což sleduje a stvrzuje LCDC - Státní komise ochrany území a rozvoje. Po stvrzení souladu se stávají plány nástrojem kontroly a řízení využití území ze strany státu.

"Rozvoj území" z posice státu znamená regulaci změn ve využití a vzhledu území, regulaci dělení na pozemky a zajišťování práva přístupu na pozemky.

Dělení pozemků spolu se zoningem jsou nejdůležitější nástroje realizace lokálních strategických plánů.

Strategický plán měst státu Oregon určuje využití ploch obcí, ochranu přírodních zdrojů, ekonomický rozvoj a veřejné služby. Má dvě hlavní části:

- údaje o území, popisující výchozí stav,

- politiky, obsahující dlouhodobé cíle obce a způsoby, jimiž se mají dosáhnout.

K politikám se vztahují závazná obecní nařízení (ordinance), které mají na území obce sílu zákona.

Místní strategický plán se upravuje dodatky nebo plánovanou periodickou revizí, což je celkové vyhodnocení plánu s možností celkových změn plánu. Revize se provádí vždy po čtyřech až šesti letech.

Lokální strategický plán se realizuje soustavou nástrojů, nejčastěji pomocí předpisů o zoningu a dělení pozemků, které přijímá každé město a okres ve státě Oregon. Výsledná mosaika státem stvrzených místních souhrnných plánů pokrývá celé území státu.

Na rozdíl od jiných států USA, Oregon na svém území nevyžaduje posuzování vlivu staveb a činností na životní podmínky (EIA). Proto obsahuje státní plán řadu témat orientovaných na prostředí a ochranu zdrojů.

Některé základní definice Souhrnného plánu Oregonu

"Program" - navržený nebo žádoucí plán jednání a akcí.

"Veřejné vybavení a služby" - projekty, činnosti a zařízení, které plánující agentura určí jako nutné pro veřejné zdraví, bezpečnost a blaho.

"Venkovské území" (Rural Land) - území vně hranic růstu měst. Je to

a) neurbánní zemědělská, nebo lesní plocha a volný prostor,

b) jiná území vhodná pro řídké osídlení, malé farmy nebo velké (acreage) obytné parcely, s velmi neúplnými veřejnými službami nebo bez nich, nevhodné nebo takřka nevhodné pro zemědělské využití a nutné nebo zamýšlené pro urbánní využití.

"Urbánní území" je

a) území města,

b) území přilehlé a začleněné do města (incorporated)

c) koncentrace osob většinou bydlících a pracujících na území města, případně obsluhovaných technickými a komunálními zařízeními.

"Urbanizovatelné území" jsou plochy uvnitř hranic růstu města, určené jako nutné a vhodné pro budoucí rozvoj města; mohou být obsluhovány technickými a komunálními zařízeními, jsou potřebné pro rozšíření urbánního území.

"Základní vybavení" (basic facilities) jsou zařízení plánovaná v prvé řadě místní správou, ale jejich služby může poskytovat soukromý podnik; jde o zařízení podstatná pro intenzivnější využití území, včetně veřejných škol, dopravy, dodávky vody, kanalizace a odvozu odpadů.

2) PŘEDPISY PRO SOUHRNNÝ PLÁN OKRESŮ VE STÁTU VIRGINIA

Zákoník státu Virginia (Article 4, Title 15.1 of the Code of Virginia) vyžaduje, aby každý územně správní orgán (tj. okres a obec) přijal pro své spravované území souhrnný plán (Comprehensive Plan).

Souhrnný plán zavádí "koordinovaný, přizpůsobený a harmonický rozvoj, který s ohledem na současné a pravděpodobné budoucí potřeby a zdroje bude nejlépe podporovat zdraví, bezpečnost a všeobecné blaho obyvatel".

Každý souhrnný plán obsahuje dlouhodobá doporučení pro využití území, dopravní systémy, komunální služby, historické zdroje, přírodní zdroje a prostředí, ostatní vybavení, služby a zdroje. Realizuje se pomocí oficiální mapy, programem hlavních zlepšení, pomocí předpisů pro zoning a pro dělení pozemků.

Obsah nového souhrnného plánu okresu (podle Prince Williams County - Major new provisions of the Comprehensive Plan)

Vyčleňuje se venkovský prostor okresu a jeho rozvoj, zejm. koncepce bydlení a zásady jeho zoningu a standardů (na jak velkých pozemcích, jak zajistit soulad s krajinou (obytné shluky, požadavky na jejich zastavovací plány aj.).

Vymezuje se urbanizovaný prostor, rozsah a případná omezení standardu obsluhy (level of service) veřejných služeb - komunikací, škol, rekreačních ploch, požární záchranné služby, knihoven.

Určuje jak je regulován růst měst - propojení záměrů výstavby s plochami možného růstu (new growth) v rámci okresu. Určuje hustoty pro suburbánní bydlení (tj. bydlení na plochách nezačleněných do měst).

Nabízí umístění pro regionální smíšená obchodní střediska podél nebo poblíž hlavních regionálních a mezistátních dopravních koridorů, požaduje plánovat jejich etapizaci, zajistit jejich polyfunkčnost.

Zastavovací plány (Generalized development plans GDPs) pro nebytové akce musí obsahovat výkresy architektury budov, zajistit denní osvětlení a slučitelnost s krajinným prostředím, regulovat nápisy a reklamy, zpracovat plán telekomunikací.

3) Zákony o plánování a zoningu ve Státu New York

(PLANNING AND ZONING LAWS OF NEW YORK STATE)

http://www.dos.state.ny.us/lgss/planzone.html

POŽADAVKY STÁTU NEW YORK NA STRATEGICKÉ PLÁNY MĚST

Zákon o obcích státu New York má ustanovení o spolupráci obcí a okresů při vzniku strategických plánů a předpisů o využití území (Strategic planning, Land use regulation). V zákonu jsou ustanovení k Strategickému plánu všech stupňů obcí (city, town, village), vztahuje se však jen na obce do 1mil. obyvatel, neplatí tedy pro New York City.

Hlavní použité pojmy a jejich definice

(a) Strategický plán města (City Strategic plan) je dokument sestávající z map, nákresů, studií, rozhodnutí a zpráv obsahujících cíle, principy a nástroje pro bezprostřední i dlouhodobou ochranu, zlepšení, růst a rozvoj města.

(b) Předpis o využití území je předpis nebo obecní zákon regulující využití území a ochranu zdrojů města, obsahující předpisy pro zoning, rozdělování pozemků a jiné předpisy upravující vhodné užívání nemovitostí nebo vhodnou velikost, umístění a intensitu zástavby.

(c) Meziměstský překryvný distrikt ("Intermunicipal overlay district") je speciální distrikt území (special land use

district) ochraňující, zlepšující nebo rozvíjející zdroje celku nebo části dvou nebo více obcí.

(d) Zdroji obce ("community resource") jsou veřejná zařízení, systém infrastruktury obce, oblast zvláštního ekonomického rozvoje, krajinná, kulturní, historická nebo rekreační oblast, volný prostor, přírodní zdroj nebo jiná významná zvláštnost, ležící zcela nebo zčásti uvnitř hranic jedné nebo více obcí.

Obsah strategického plánu města

Strategický plán města může zahrnovat následující témata, v detailu přiměřeném speciálním požadavkům města:

a) cíle, principy a nástroje pro bezprostřední i dlouhodobé zlepšení, růst a rozvoj města,

b) regionální potřeby a oficiální plány jiných správních jednotek a správy regionu,

c) stávající a navržená rozmístění a intensity využití území,

d) zemědělské činnosti, historické, kulturní a přírodní zdroje a citlivé oblasti,

e) populace, demografické a socio-ekonomické trendy a prognózy,

f) rozmístění a typy dopravních zařízení,

g) stávající a navrhované rozmístění veřejných a soukromých zařízení a infrastruktur,

h) obytné fondy a budoucí potřeby bydlení, včetně "dostupného",

i) současná a budoucí rozmístění výchovných a kulturních zařízení, historických míst, zdravotnických a záchranných zařízení,

j) stávající a navrhovaná rekreační zařízení a parky,

k) současné a možné celkové rozmístění obchodních a výrobních fondů,

l) zvláštní politiky a strategie pro zlepšení místní ekonomiky v koordinaci s jinými plány,

m) navrhovaná opatření, programy a nástroje pro uskutečnění cílů obsažených v strategickém plánu,

n) celek nebo část plánů jiných orgánů veřejné správy,

o) další položky souladné s řádným růstem a rozvojem města.

Hodnocení životního prostředí

Každý strategický plán a každý jeho dodatek podléhají zákonu o hodnocení vlivu staveb a činností na životní prostředí a jeho prováděcím předpisům (EQR, Environmental Quality Review act, obdoba EIA u nás). Strategický plán nebo jeho dodatek mohou být koncipovány tak, aby mohly sloužit jako podkladová zpráva o vlivu plánu na životní prostředí. V takovém případě již jednotlivé prvky plánu nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí, pokud respektují regulativy a limity stanovené pro ně v podkladové zprávě o vlivu na životní prostředí a jejímu vyhodnocení.

Zemědělské vyhodnocení a koordinace,

Každý strategický plán a každý jeho dodatek, zpracovaný pro města obsahující zemědělský distrikt nebo zvláštní zemědělskou plochu, podléhá předpisům, lokálním zákonům, nařízením, pravidlům a regulativům, obsaženým v zákoně o zemědělství a trhu. Nově přijatý nebo doplněný strategický plán musí respektovat aplikovatelné okresní zemědělské ochranné plány, vytvořené na podkladě téhož zákona.

Periodické hodnocení (review). Součástí strategického plánu jsou maximální lhůty, ve kterých má být plán hodnocen.

Důsledky přijetí strategického plánu

a) Všechny předpisy o využití území musí být v souladu s generálním plánem.

b) Všechny plány velkých projektů orgánů veřejné správy, umístěné na území zahrnutém do strategického plánu města, musí být v souladu se souhrnným plánem.

4) Generální plány v místním plánování ve státu Kalifornie

Zákon o místním plánování v Kalifornii

Zákon státu Kalifornie vyžaduje, aby každé město přijalo "souhrnný, dlouhodobý generální plán pro svůj fysický rozvoj".

Generální plán je vyjádřením oficiální politiky města nebo okresu v bydlení, obchodu, průmyslu, rekreaci a jiných využití území, v ochraně veřejnosti před hlukem a znečištěním prostředí, v ochraně přírodních zdrojů. Legislativní orgány obcí (rady měst) a okresů (rada dohlížitelů - board of supervisors) přijímají nástroje pro realizaci

generálního plánu, tzn. předpisy jako je zoning, dělení pozemků a další.

Statutární města velká města Kalifornie mají větší pravomoci v politice využití svého území než běžnými zákony řízená menší města a Los Angeles. Státní zákon o plánování pro ně neplatí, nemají povinnost přizpůsobit mu svůj zoning a ostatní předpisy. Přesto si své generální plány pořizují.

Místní plánování

V Kalifornii je 533 měst řízených běžnými zákony státu a 57 okresů.

Připojování okolního území k městům (anektace) a založení (incorporation) měst administrativně řídí státní komise LAFCO, zřízená v každém okrese.

Zákon zavádí místní plánování jednotné pro celý stát Kalifornie a Los Angeles, kromě velkých statutárních měst, kde územní řád upravují jejich charty.

Hierarchie předpisů a procedur vytvářejících místní územní řád začíná závazným předpisem - generálním plánem - jemuž se ostatní předpisy musí přizpůsobit.

Generální plán měst a okresů má obsah předepsaný státním zákonem. Pro obce vyhlašuje Generální plán rada města. Může obsahovat i údaje pro okolní nezařazená území a vyjádřit tak představu města pro případ, že by okolní území bylo do města začleněno. Do té doby ale platí pro okolí měst Generální plán okresu a v něm vyjádřené předpisy pro zoning.

Zákon nevyžaduje, aby vzájemně sousedící města nebo okresy měly stejný (ani podobný) plán. Města a okresy zůstávají rozdílnými a nezávislými politickými jednotkami, přijímajícími své regulativy. Na druhé straně jsou však tyto orgány veřejné správy odpovědné za plánovací rozhodnutí přijatá v jejich jurisdikci, včetně zoningu a veřejných prací.

Státní orgány (agentury) územního řádu Kalifornie

LAFCO (Local Agency Formation Commission) je složena z volených představitelů okresů, měst i speciálních distriktů ve všech 57 okresech. Komise určuje "sféry vlivu" všech měst a speciálních distriktů v okrese, tzn. rozsah území, na kterém jsou poskytovány městské služby. Posuzuje a schvaluje návrhy na vznik měst a na začlenění ploch do měst.

CEQA je kalifornská agentura životního prostředí, s širokými pravomocemi k posuzování vlivu projektů na okolí (EIR). Pojem "projekt" je široký a spadají do něj i všechny akce územního řádu, od začlenění území do měst po zoning.

Generální plán

Státní zákon o Generálním plánu je základem pro místní fysické (územní) plánování.

Předepisuje skladbu, rozsah a obsah generálních plánů. Státní zákon obsahuje i směrnice pro dílčí zákony měst a okresů, souvisejících s regulací využití území na lokální úrovni (o dělení pozemků, o zoningu a další).

Generální plán města nebo okresu stanovuje politiky jejich budoucího fysického vývoje, jejich cíle, principy a standardy.

Součástí kalifornských generálních plánů jsou Výkresy využití území (Land Use)

Zřizují se Plánovací komise na úrovni města a okresu, které generální plán pořizují, posuzují jeho dodatky, změny dílčích předpisů, rozhodnutí o zoningu a návrhy na velká dělení pozemků.

Rada města a rada okresu (board of supervisors) spolu s plánovací komisí schvalují generální plán jako podklad pro svá rozhodnutí o využití území.

Význam generálního plánů dokládá to, že s ním musí být v souladu všechna dělení pozemků, programy veřejných prací, rozhodnutí zoningu. Jestliže nejsou v souladu, nesmí být veřejnou správou přijaty a schváleny.

Generální plán řeší dlouhodobý výhled, určuje povolené typy zástavby, prostorové souvislosti mezi různými využitími území, všeobecné formy budoucího vývoje. Zoningu ukládá regulaci současného vývoje v ukazatelích jako je velikost parcel, přípustné činnosti na pozemcích, intensity zástavby. Výkresy využití území jsou z generálního plánu obvykle převzaty do map zoningu. Zástavby musí kromě mapy a regulativů zoningu respektovat i širší politiky města nebo okresu, obsažené v generálním plánu.

Textová část plánu obsahuje cíle, politiky a programy využití území. Diagramy nebo mapy objasňují umístění současných a budoucích využití území.

Státní zákon předepisuje, že každý generální plán musí obsahovat **sedm základních témat** (elements): využití území, doprava, bydlení, ochrana, volný prostor, hluk a bezpečnost. Každé město a okres může přijmout další části, regulující jejich zvláštní zájmy jako rekreace, urbanistický design nebo veřejné vybavení.

Témata (elements) generálního plánu

Část 1 o využití území stanovuje umístění a intensitu využití ploch bydlení, obchodu, výroby, venkovních prostor, výchovy, veřejných budov a ploch, zařízení pro likvidaci odpadů a ostatních činností v území.

Část 2 o dopravě stanovuje umístění a rozměry současných a navrhovaných hlavních silnic, dopravních tras, terminálů, veřejného vybavení, v souladu s částí o využití území.

Část 3 o bydlení je rozsáhlým odhadem současných a prognózovaných potřeb bydlení pro všechny příjmové skupiny obyvatel. Stanovuje místní politiky bydlení a programy pro jejich uskutečnění.

Část 4 o ochraně pojednává o zachování, rozvoji a využití přírodních zdrojů včetně vod, lesů, půd, řek a hornin.

Část 5 o venkovním prostoru identifikuje zemědělskou půdu, stanovuje opatření pro zachování přírodních zdrojů, pro řízenou výrobu zdrojů, venkovní rekreaci, veřejné zdraví a bezpečnost.

Část 6 o hluku zjišťuje a hodnotí problémy s hlukem a je základem pro umístění činností citlivých na hluk

Část 7 o bezpečnosti stanovuje politiky a programy pro ochranu obyvatel před seismickými a geologickými riziky, záplavami a požáry.

Specifické plány

Specifické plány navazují na generální plán.

Specifické plány stanovují pro určitou část obce rozmístění využití území, využitelného volného prostoru, infrastruktury města a způsobu jejího financování. Specifické plány uvádějí do života ustanovení místního generálního plánu. Obsahují více detailů, ale musí zůstat souladné s generálním plánem obce.

Komunitní plány jsou zpracovány pro určitou část území nebo komunitu uvnitř obce nebo okresu. Jejich obsah doplňuje politiky obsažené v generálním plánu.

Jiné předpisy, jejich vztah ke generálnímu plánu

Předpisy o zoningu, o dělení pozemků, a rozhodnutí o veřejných pracích jsou další významné předpisy územního řádu, které musí být v souladu s generálním plánem.

Obvyklými dalšími předpisy se vztahem ke generálnímu plánu jsou - ochrana proti záplavám, ochrana památek, urbanistický design, zástavba na svazích, ovládání růstu měst, poplatky za vlivy na okolí, regulace reklam, správa dopravy, předpisy o reklamách.

1.4B Strategické dokumenty okresů (counties)

ÚZEMNÍ KONCEPCE OKRESŮ

Územní koncepce se zpracovávají hlavně pro úroveň měst a okresu.

Na úrovni státu Unie se formulují požadavky na souhrnné plány měst a okresů, tak aby byly na území státu zpracovány koordinovaně a aby odrážely specifiku státu (geografické a klimatické podmínky, hustoty a formy osídlení, přírodní a krajinné hodnoty atp.).

Každý stát unie tedy má možnost vytvářet charakter osídlení samostatně, svým způsobem. Okresy a města reagují na tuto možnost různě, od prostého převzetí koncepce vydané státem, až po její silnou modifikaci.

Prosté převzetí státní koncepce je obvyklejší v méně vyvinutých státech (například v okresu Yamhill ve státu Oregon), k modifikaci dochází spíše v nejrozvinutějších, nebo v dynamických okresech. Takovým příkladem je okres Santa Clara v severní Kalifornii, na jehož území jsou významné vědecká a hi-tech střediska.

1) Generální plán okresu Santa Clara, Kalifornie

Zdroj: http://www.sccplanning.org/zoning.htm (Santa Clara County Planning Departement)

Souhrnný (generální) plán je z r. 1994, jeho cílem bylo a je zvládnutí procesů suburbanizace a rozptylu zástavby (sprawl). Rozptyl osídlení do volného prostoru má dva škodlivé důsledky:

Jestliže probíhá na okraji existujících obcí a měst, vznikají městům deficity v technickém vybavení a jeho zdrojích. Tomu se města brání uzákoněním hranic území, obsluhovaného jeho infrastrukturou. Jestliže se sprawl soustřeďuje na úpatí okolních hor a na kvalitní zemědělskou půdu, jsou negativní důsledky navíc ekologické, geotechnické aj.

Kalifornský státní zákon požaduje, aby lokální zoning a regulativy výstavby, směrnice a odpovídající rozhodování byly konformní s Generálním plánem okresu.

Ze zákona musí Generální plán okresu řešit kapitoly: využití území (land use), doprava, bydlení, ochrana zdrojů, volný prostor (open space), zdraví, bezpečnost, ochrana proti hluku. Volitelné kapitoly jsou: růst a výstavba, parky a rekreace, ekonomická prosperita, veřejná správa (Governance), sociální prosperita.

Všechny kapitoly Generálního plánu mají stejnou sílu, ale tradičně je kapitola "využití území" ústřední pro řízení celkového růstu a výstavby na území v územní jurisdikci okresu.

Principy strategických plánů vytvářejí zadání pro zpracování územního plánu (Land Use Plan) a zoningu. Souhrnný plán má právní status vyšší než lokální pravidla využití území a výstavby, je jakousi "ústavou" okresu. V případě že lokální předpis o zoningu nebo mapa zón neodpovídají generálnímu plánu, platí generální plán.

Pro venkovská území určuje Generální plán povolené typy využití území a intensitu a hustotu možné zástavby. Obsahuje politiky vyvážení zájmů výstavby, ochrany zdrojů, veřejného zdraví a bezpečnosti.

Pro většinu městských území určuje základní směrnici využití ploch a obsluhu ploch města technickými službami. Vně oblastí obsluhovaných infrastrukturou jsou přípustné jen venkovské (neměstské) činnosti a hustoty osídlení.

Součástí venkovského Generálního plánu je Plán využití venkovských území. Určuje kategorie ploch a s ní spojené politiky, určuje příslušné standardy. Pro venkovské obytné území okresu Santa Clara umožňuje jeden byt na 3 až 8 hektarů a to jen v určitých omezených oblastech.

V oblastech se seismickým ohrožením plán minimalizuje počet trvale bydlících ve vysoce rizikových oblastech. Další předpisy a regulativy omezují umístění zástavby podle geologických a seismických rizik.

vize (dlouhodobý záměr) plánu musí harmonizovat velkou řadu potřeb, cílů, i samu realitu obce. Musí kombinovat idealismus i pragmatismus, odrážet nejvyšší snahy občanů a přitom brát v úvahu sociální, ekonomické, politické, geografické a environmentální reality, jimž budeme muset čelit ve 21. století.

Základní politiky v Generálním plánu okresu Santa Clara

Přístup je odlišný od běžného v okresech jinde v Kalifornii, a to zejména v následujících politikách:

- vyšší kompaktnost zástavby,
- dělba odpovědnosti za urbánní zástavbu,
- ochrana venkova,
- začlenění nezačleněných částí měst,
- subjekty implementace plánu,
- vzájemná provázanost budoucnosti měst i venkova.

Dělba odpovědnosti za novou zástavbu

Všech 15 měst okresu Santa Clara má odpovědnost za místní souhrnný plán, za poskytování komunálních služeb, inženýrských sítí a dalších služeb ve vnitroměstských obsluhovaných oblastech, které samy určí a jsou následně přezkoumány a přijaty státem.

Okres je odpovědný za to, že nepřipustí zástavbu na plochách mimo dosah technické infrastruktury. To zároveň pomůže zachovat možnost tyto plochy využít pro kompaktní obytnou zástavbu, až to bude vhodné. Zároveň to podporuje zachování přírodních zdrojů ve venkovských oblastech okresu.

V politice začlenění neurbanizovaných enkláv měst je záměrem:

- vyloučit neefektivnosti a nejasnosti v poskytování služeb města rozptýleným nezačleněným enklávám,
- umožnit obyvatelům enkláv účastnit se přímo na volbách a na rozhodnutích přilehlých měst, v záležitostech které se jich budou dotýkat, a ovlivňovat výkon služeb a zařízení, které již používají nebo na nich závisejí,
- provádět rozhodnutí o účelu výstavby v těchto oblastech v souladu s funkčním využitím sousedních ploch, obsažených v generálním plánu přilehlých měst.

Hlavními transformačními faktory, které utvářející budoucí růst a výstavbu v okresu jsou:

- růst populace, ekonomiky, stavby bytů,
- ekonomika nemovitostí - ceny pozemků, veřejné a soukromé náklady spojené s výstavbou,
- pravomoci státu a federace ovlivňující plánování a rozhodování o výstavbě na místní úrovni,
- finance místních orgánů, ovlivňující jejich schopnost přizpůsobit růst obci,
- hospodářská soutěž, technika a globální ekonomika ovlivňující jak místo, tak způsob realizace změn,
- prostřednictvím místních plánů vytyčující základní územní rámec, v němž se růst bude odehrávat,

- z pohledu postoje veřejnosti - kontext pro rozhodování místní správy.

2) Souhrnný plán okresu Prince William County (Virginia)

PŘEDPISY PRO SOUHRNNÝ PLÁN OKRESŮ VE STÁTU VIRGINIA

planning@pwcgov.org

Zákoník státu Virginia (Article 4, Title 15.1 of the Code of Virginia) vyžaduje, aby každý územně správní orgán (t.j.okres a obec) přijal pro své spravované území souhrnný plán (Comprehensive Plan).

Zákoník státu Virgina vyžaduje, aby každý územně správní

orgán (každý okres a město) přijal pro své spravované území strategický plán. Strategický plán okresu William County má tudíž za cíl zavést "koordinovaný, přizpůsobený a harmonický rozvoj, který s ohledem na současné a pravděpodobné budoucí potřeby a zdroje bude podporovat zdraví, bezpečnost a všeobecné blaho obyvatel".

Souhrnný plán poměrně radikálně mění využití ploch "nezařazených" do některého z měst okresu, zakládá nové druhy zón (kategorie distriktů) a jiné ruší. Tento re-zoning přidává několik druhů středisek zaměstnanosti, výrobních zón, nákupních středisek a maloobchodu, proti kterým asi nelze mít výhrady.

Zavádějí se zde ale také nové druhy distriktů "suburbánního bydlení", "polo-zemědělské" a "zemědělské" bydlení, v úrodném území Virginie již problematičtější.

Například Suburbánní bydlení intenzívní (Suburban Residential High) předpokládá 25-38 bytových jednotek na hektar, přednostně s velkými byty a kondominia. Suburbánní bydlení středně intenzívní (Suburban Residential Medium) předpokládá 10-15 bytových jednotek na hektar jako izolované rodinné domy s 1 bytem. Suburbánní bydlení extenzívní předpokládá 2-10 bytových jednotek na hektar, izolované rodinné domy. Polo-zemědělské bydlení - předpokládá 1 bytovou jednotku na 1ha, s parcelami o velikosti 0,4 až 2ha. Legalizaci značně velkých pozemků je zdůvodňována nutností likvidace odpadních vod na vlastním pozemku, způsob vynucení "polo-zemědělského" využití je nejasný.

Zavádí se kategorie Venkovské usedlosti (Agricultural Estate) o hustotě 1 bytová jednotka na 4ha. V liberální tržní realitě bude možná obtížné zajistit zemědělské využití, pro které jsou čtyřhektarové pozemky určeny.

Jde o okres ve státě Virginia, dotýkajícím se Atlantického oceánu, jižně od Washingtonu. Okres je svou velikostí mírně pod průměrem USA, hustěji zalidněný (64,5obyv/km2). Klima je zde subtropické, horké léto a mírná zima. Dlouhé vegetační období a černozemní půdy vytvářejí dobré podmínky pro zemědělství. Jako na ostatním jihovýchodě USA je ve Virginii přes 50% lesů.

Strategický plán okresu obsahuje dlouhodobá doporučení pro využití území, dopravní systémy, komunální služby, historické zdroje, přírodní zdroje a prostředí. Realizuje se pomocí oficiální mapy, programu hlavních zlepšení, předpisy pro dělení pozemků, regulativy a mapou zoningu.

Aplikace strategického plánu.

Mapa využití území - distriktů ve Strategickém plánu okresu má být zakreslena na mapovém podkladu s parcelami, což usnadní jeho interpretaci a aplikaci (například pro re-zoning).

Aktualizace plánu je v pětiletém cyklu, současně se provádí aktualizace cílů, akční strategie, map a ostatní dokumentace.

Okresní plánovací komise doporučuje Radě souhrnného plánu potřebná doplnění, rezoning a speciální povolení. Doporučení jsou podložena posouzením, do jaké míry žádost splňuje cíle, politiky a akční strategie souhrnného plánu. Každá aplikace je projednávána na veřejném slyšení.

Hlavní nové prvky Strategického plánu.

1) Odlišení charakteru venkovského prostoru, suburbanizace a měst

Jako venkovský prostor se vyčleňuje asi polovina okresu (400km2). Budoucí rozvoj venkovského prostoru je orientován na zemědělství a lesnictví. Venkovské usedlosti jsou na 4hektarových pozemcích, venkovský maloobchod.

Městské služby a infrastruktura se omezují na urbanizovaný prostor. Stanovuje se standard obsluhy (LOS, level of service) veřejnými službami - komunikace, škol, rekreačních ploch, požární záchranné služby, knihoven.

Záměry výstavby se orientují na plochy možného růstu (new growth) v rámci okresu. Hustoty bydlení mimo hranice měst jsou nižší.

Povzbuzují se regionální smíšená obchodní střediska podél nebo poblíž hlavních regionálních a mezistátních dopravních koridorů. Požaduje se jejich etapizace, a zajištění jejich skutečné polyfunkčnosti. Zavádějí se plány urbanistického designu a telekomunikací.

Zastavovací plány (Generalized development plans, GDPs) pro nebytové funkce musí obsahovat výkresy

architektury budov, osvětlení, průkaz slučitelnosti s krajinným prostředím a regulativy nápisů a reklam.

2) Změny zoningu

Do zoningu se přidávají nové kategorie distriktů, některé dosavadní se nahrazují. Kategorie se diferencují pro urbanizované a venkovské oblasti, takže se dotýkají i zoningu měst.

Nízké hodnoty FAR a omezení velikosti provozů zajistí vzhledovou slučitelnost s okolní obytnou zástavbou. Diferencuje se suburbánní bydlení, odlišuje se od zemědělsky orientovaného bydlení a zemědělských usedlostí i od městských forem bydlení.

Hlavní tendence v rušení zón:

Opouští se distrikty Lehký průmysl (Light Industrial/Flex LI/F), Těžký průmysl (Heavy Industrial HI) bez náhrady. Městské bydlení (Urban Residential UR) a Obchodní městský distrikt (Community Commercial CC) se diferencují.

Hlavní tendence nově zaváděných druhů zón

V urbanizovaných oblastech (promítne se do zoningu obcí): Regionální funkce se umísťují na urbanizované území. Využití (dostavba) existujících maloobchodních pásů podél místních komunikací. Polyfunkční průmyslové zóny orientované na opravy, velkoobchod, rozvoz, výrobu, kontrola jejich vlivu na okolí. Kancelářsko- obchodní pracoviště. Zavádějí se střediska zaměstnanosti, s přípustností obytné zástavby a maloobchodu orientovaného na tato střediska. Maloobchod se orientuje na pěší dostupnost z okolní obytné zástavby.

Hlavní tendence ve venkovských oblastech (jejich aplikace je v přímé v gesci okresu):

Venkovské usedlosti na 4 ha půdy. Venkovská nákupní střediska 8km od nákupních středisek, s bydlením v 2.podlaží.

Změny v metodě zoningu:

Pro nové kategorie se určuje rozmezí regulativu intensity využití území FAR, určuje se žádoucí hodnota FAR. Dále se určují obvyklé činnosti, při polyfunkčních se stanovuje jejich percentuelní poměr.

Zavádí se nový způsob omezení vlivu činností na okolí: podmínky **na hranicích různých kategorií distriktů** se vyjadřují formou matice slučitelnosti obsahující

- podmínky pro vzájemnou slučitelnost při sousedství hlavních druhů činností,

- zlepšení slučitelnosti pomocí zmírňujících opatření (pásů izolační zeleně - bufferů nebo oddálením neslučitelných činností od okraje pozemků,

- nepřípustnost vzájemného sousedství distriktů.

3) Hlavní nová opatření ve strategickém plánu okresu

a) Zastavovací plány nebytové zástavby (Generalized development plans): musí obsahovat řešení architektury, nápisů, osvětlení a slučitelnosti krajinářských úprav.

b) Plán urbanistického designu obcí je novou součástí Strategického plán okresu, jeho politiky a akční strategie. Urbanistický design obcí se musí uplatňovat při každém rezoningu, při speciálním povolení činností a při revizi veřejných zařízení.

K prvkům urbanistického designu obcí patří zejm.: pěší spojky mezi bydlením, nákupními středisky a základním vybavením obce, chodníky v obchodních areálech, opatření proti kriminalitě v návrzích budov a v situačních plánech, umístění parkovišť na zadní straně budov, přiblížení budov k ulicím s chodníky.

Na venkově chránit hodnotné prvky krajiny, navrhovat budovy obchodu jako skupiny nevelkých víceúčelových objektů.

Chránit historické hodnoty vhodným návrhem okolní zástavby, zachováním pohledů na historické prvky a výhledů od nich.

Ztvárňovat protipřívalová opatření jako poldry a architektonické prvky nové zástavby. Chránit a obnovit přirozený terén, odvodnění a vegetaci. Nové komunikace přizpůsobit přirozeným liniím terénu.

c) Překryvné distrikty (overlay) správy historických zdrojů,

Archeologické a historické průzkumy musí být provedeny na všech staveništích a po celé jejich ploše, a to před povolením stavby. Výsledky musí být aplikovány při co nejmenším rušení výstavby.

d) Standardy obsluhy území okresu veřejnými službami se zavádějí pro požární a záchranné služby, parky a rekreační oblasti, knihovny, silnice a školy. Kvantifikovány jsou jejich náklady na jednotku plochy a na zajištění těchto služeb pro novou zástavbu.

4) Koordinace s jinými programy a databázemi

V současnosti probíhá propojení Strategického plánu, Zoningu, šestiletého Silničního plánu.

Při každé investici, generální opravě apod. překonávající obsah Strategického plánu se pořizuje jeho dodatek. Dodatky se zapracovávají do plánu ročně.

Sektorové plány jsou dokumenty dlouhodobé politiky využití území.

Podobné plánovací studie (méně náročné) jsou zpracovávány pro sektory okresu - řeší je obce za spoluúčasti okresu, obsahují zvláštní doporučení k jednotlivým kapitolám Strategického plánu, jako je design obce, kulturní zdroje, ekonomický rozvoj atd.

Jakmile je sektorový plán přijat okresními orgány, stane se doplňkem a prohloubením Strategického plánu pro dané území.

3) Souhrnný plán okresu Yamhill 1996 (Oregon)

Zdroj: http://www.co.yamhill.or.us/plan/ (County Yamhill)

Podle programu využití území státu Oregon má každé město a okres přijmout souhrnný plán využití svého území, souladný s celostátními územními cíli. Z toho důvodu a také z důvodu změn, které nastaly v růstu a ekonomice okresu, vypracoval Okres Yamhill aktualizaci souhrnného plánu z r.1970 (po 25 letech). I nový souhrnný plán počítá s poměrně dlouhým horizontem platnosti (35 let), významným například pro ustálení hranic reservních ploch rozvoje měst.

Snahou plánu je přivést do okresu další průmysl, i růst počtu obyvatel. Tlak na rozptyl zástavby (sprawl) do krajiny zvyšuje náklady na technické vybavení území a snižuje intensitu využití technických služeb.

Okres bude podporovat růst osídlení okresu formou řady kompaktních vyvážených obcí, s vlastním obchodním a obecním centrem, s přilehlou plochou průmyslu a jiných pracovišť. Okres bude podporovat v některých městech vznik reservní městské plochy, určené pro rozvoj do r. 2030, zemědělství v tom období bude na reservních plochách pokračovat.

Středně intenzívní zástavbu proponuje plán formou vytváření funkčních a atraktivních obytných okrsků (neighborhoods), s umístěním i na vybraných plochách s krajinnými kvalitami, dobře dostupných komunikacemi a technickými službami.

Vhodné umístění extenzívní obytné zástavby se proponuje na plochách s komunikacemi a technickými sítěmi alespoň na minimální úrovni. Takové plochy jsou i na území s vynikajícími krajinnými kvalitami.

Cílem souhrnného plánu okresu je poskytnout dostatek ploch, zástavby a stavenišť pro činnosti obvyklé nebo na venkově vhodně umístěné, aniž by se tím porušil základní cíl, kterým je udržení spořádaného rozvoje měst.

Žádoucí pro venkovské bydlení i pro drobné nebo intenzívní zemědělské a lesnické činnosti jsou následující funkční využití ploch:

- malé zemědělské a lesní usedlosti (small holdings),

- velmi extenzívní obytné plochy (very low density),

- extensívní plochy bydlení (low density).

Velké akce výstavby (PUD, Planned Unit Development) je záměrem povolovat jen

- po zpracování etapizovaného zastavovacího plánu,

- po souhlasu federálních a státních agentur sledujících zdraví, bezpečnost a životní prostředí,

- po průkazu finančního zajištění a odpovědnosti za dokončení, a opatření pro provoz a údržbu zástavby.

Velmi extensívní obytnou zástavbu a zástavbu mimo komplexní obytné skupiny povolovat jen za předpokladu, že

- plochy jsou pro navrhovaný způsob využití vhodné,

- zástavba nelikviduje ornou nebo lesní půdu,

- nevytváří neúměrnou poptávku po městských službách.

Okres bude podporovat užití formy PUD i na venkově, za předpokladu, že bude slučitelné s uspořádáním ploch, s cíli a politikami souhrnného plánu. Každý návrh PUD bude vyhodnocen podle rozmisťovacích kritérií, přijatých pro jednotlivé druhy činností a žádoucí intensity využití území.

Všech deset měst okresu má v souhrnném plánu stanoveny hranice svého urbánního růstu, což ustálí rozsah městských služeb a usnadní tak jejich organizovaný rozvoj.

Tlak na růst měst je největší u největších měst okresu. Do jejich souhrnných plánů proto patří

- ustálení hranic, zřízení reservních ploch rozvoje měst,

- stanovení posloupnosti využití území,

- spolupráce v podpoře polyfunkčních částí měst,

- technické podmínky týkající se komunikací a odstupů od nich.

1.4 C Strategie samospráv území (závazné pro zoning)

1) Generální plán vznikající metropole "Nashville/Davidson County"

Nashville, hlavní město státu Tennessee

Při územní expansi města Nashville v roce 1999 došlo ke sloučení tohoto statutárního města s přilehlým okresem Vznikla tak nová metropole mající svou Chartu,

"Metropole" jsou oficiální druh územního útvaru v USA. Města mající Chartu mají značně rozšířené pravomoci, podobně jako statutární města v některých státech Evropy.

Proces sloučení města Nashville a zbytku okresu Davidson County byl velmi pracný: Všechny městské zákony a předpisy byly nově koncipovány, uvedeny do vzájemného souladu a zahrnuty do Charty, jakési ústavy města.

Město Nashville má zpracován "generální plán" - termín označuje přibližně totéž do "souhrnný plán". Plán zakládá ve městě územní řád a slouží pro zpracování jeho základních dokumentů - zoningu města, stavebního řádu, předpisu o dělení pozemků a dalších.

Generální plán Nashvillu je oficiální dokument přijatý metropolitní plánovací komisí v souladu s Chartou metropolitní správy Nashvillu a Davidson County. Jeho cílem je vytvořit celkový základ pro nový zoning, který musí navazovat na odlišný zoning, který platil před sloučením Nashvillu a Davidson County.

Jednotlivé části metropole mají zpracovány dílčí plány (subarea plans), které poskytují detailní vodítka pro specifické oblasti. Dílčí plány byly schváleny plánovací komisí a staly se částí generálního plánu.

Jednotlivé kapitoly generálního plánu obsahují cíle a politiky i pro jednotlivé subsystémy města - bydlení, obchod, technické vybavení.

Podle požadavků generálního plánu byly zpracovány další dokumenty, jako plán dopravy, přijatý metropolitní plánovací komisí podle zákoníku státu Tennessee, a obsahující m.j. celkové rozmístění, charakter a profily páteřních komunikací.

Do územního řádu byly v Chartě začleněny i některé ideje a hnutí v urbanismu.

Územně správní dokumenty Nashvillu mají hierarchickou strukturu:

- generální plán (dokument na rozhraní s politikou, formulované cíle jsou doprovázeny oborovými politikami, procedurami),

- územní plány zón (se zdůvodněním v jakých případech jsou požadovány a pro co jsou podkladem),

- zastavovací plány (master plans) požadované pro velké areály, obsahují etapizaci, budoucí růst města,

- odvětvové rozbory např. dopravy, podrobné kapacity parkovišť aj.

Soustava má i některé nové věcné a metodické prvky. Jako hmotné prvky rozvoje a uspořádání území jsou uplatňovány systematičtěji než jinde např.

- izolační zeleň - buffery, předpisy jejich tvorby,

- při přípravě velkých operací (PUD) se požaduje účast autorizovaných pracovníků určitých profesí, aj.

Generální plán nebyl v letech 2001-2 přístupný na internetu. Bude proto nutné po jeho zveřejnění doplnit zde uvedené informace.

2) Generální plán města San José (okres Santa Clara, Kalifornie)

Zkušenost San José s rychlým růstem v padesátých až sedmdesátý letech 20.století dala městu lekci o ceně za rozptyl zástavby (sprawl). Město shledalo, že jeho rozvoj na obvodu, zvláště pro bydlení, nevytváří dostatečné finanční prostředky, které by pokryly náklady na poskytování městských služeb a na městskou infrastrukturu.

Počínaje rokem 1970 město používá různé politiky a prostředky, aby ohraničilo rozptyl zástavby. Tyto politiky podporovaly ekonomický rozvoj, revitalizovaly město, chránily obytné skupiny, budovaly se byty, chránil se volný prostor, propojovalo se využití území s plánováním dopravy, směřovala se zástavba do vhodných oblastí.

Pracoviště a byty rostly v blízkosti hromadné dopravy ("transit"), parků a malých nákupních středisek, kriminalita byla nízká. Pevný základ této politiky stimuloval pro-aktivní plánování a vyústil do vzniku města s vysokou kvalitou života.

Okres Santa Clara je účinný partner v úsilí města San José o zvládnutí růstu města. Soulad mezi plánováním města a okresu bylo rozhodující pro úspěch. Od 1970 platila jurisdikční smlouva, při které rozvoj města probíhal jen uvnitř oblasti městských služeb.

Generální plán San José 2020

Aktivity San José ke "spořádanému růstu" (Smart Growth) pramení ze silné vize budoucnosti, která je u základu Generálního plánu 2020. Generální plán 2020 je oficiální politikou města co do budoucího charakteru a jakosti fysického rozvoje. Generální plán usměrňuje výstavbu do vhodných míst, podporuje vyšší intensity využití území kolem linek lehké hromadné dopravy, a současně chrání stráně a ostatní přírodní zdroje.

Sedm spolupůsobících strategií je základem této vize:

1) Ekonomický rozvoj.

2) Řízení růstu (Growth management) se obrací k potřebě vyvážení potřeb městských služeb pro novou zástavbu s potřebou vyvážení městského rozpočtu. Tato hlavní strategie využívá jako nástroje politiky 5b) a 5c).

3) Revitalizace centra města.

4) Ochrana prvků města.

5a) Iniciativa "zelené hranice města" (Greenline) směřuje k zachování ploch chránících vodu, habitat, zemědělskou půdu, ploch které nabízejí rekreační příležitosti, směřuje k ochraně úbočí tvořících siluetu kolem města.

5b) Stanovují se nepřekročitelné hranice růstu města - konečné hranice urbanizace San José.

5c) Hranice poskytování městských služeb definuje oblast, ve které již jsou nebo budou domy napojeny na služby města.

6) Rozvoj bydlení.

7) Udržitelné město (Sustainable City) - politika podporující řízení a uchování zdrojů pro současné a budoucí generace.

Řízení růstu

Generální Plán San José 2020 je osnovou pro rozvoj využití území, obsahuje politiky pro zvládnutí růstu v hranicích poskytovaných služeb města, umožňuje rozšíření obsluhovaného území města jen za výjimečně nutných situací.

Jedním nástrojem jsou Reservy města, což jsou oblasti vyjmuté pro zajištění budoucího rozvoje a pro pokrytí městskými službami, po splnění určitých kritérií: vznik nových pracovních příležitostí, finanční stabilita města, udržení úrovně obsluhy ve stávajících hranicích města. Tato kritéria připouštějí, že rozšíření obsluhované oblasti může napomoci v poskytování služeb v již existujících obytných skupinách.

Hranice růstu města

Politika vychází z dříve vzniklých nástrojů, které se ukázaly jako účinné a pomáhají udržet dlouhodobou stabilitu města při snaze o řízení růstu:

- jasně ukazuje které pozemky jsou zamýšleny pro městskou zástavbu a které mají zůstat venkovské,

- podporuje zástavbu proluk, únosnou z hlediska prostředí a finančních zdrojů,

- chrání okolní úbočí, mokřady a volný prostor jako dědictví pro příští obyvatele města,

- chrání veřejné zdraví a bezpečnost tím, že zamezuje zástavbu na risikových plochách,

- poskytuje majitelům nemovitostí a veřejnosti větší jistotu v dlouhodobých plánech rozvoje města,

- stanoví kritéria a procedury pro rozbor navržených rozšíření hranic města,

- posiluje soulad mezi městem San José a okresem Santa Clara v plánech využití území a v politikách rozvoje.

Oblast městských služeb

Po r. 1970 byla definována Oblast městských služeb, zahrnující území většinou na dně údolí, vzdálené od citlivých úbočí a pobřeží zátoky. Koncentrací růstu do oblasti již poskytovaných městských služeb umožnilo efektivněji využít dosavadní zařízení a konsolidovat poskytování klíčových služeb. Také to usnadnilo zajištění specifických potřeb specifických obytných skupin a poskytování odpovídající úrovně služeb v těchto místech.

Finanční důsledky růstu

Finanční zdraví San José je pevně propojeno s využitím území města, se způsobem jeho zástavby a s ekonomickými aktivitami.

Růst a zástavba přímo ovlivňují poskytování rozhodujících služeb obyvatelům, pracujícím a návštěvníkům. Služby poskytované na okruhu 450km2 zahrnují policejní a požární ochranu, parky a rekreační plochy, knihovny, odvoz odpadů, dodávku pitné vody aj.

Plošný rozvoj města je třeba zvažovat, aby tyto služby byly nadále poskytovány ve vysoké kvalitě.

Pro geograficky rozlehlé město je poskytování služeb ve všech jeho částech a ve vysoké kvalitě náročnou výzvou. Je to spojeno se dvěma dalšími faktory: Se zákony státu Kalifornie o omezení výše dani z nemovitostí a s historickou rolí San José jako města-ložnice a ne jako hlavního centra zaměstnanosti.

Jako součást aktualizace Generálního plánu byla provedena finanční analýza, porovnávající finanční vlivy různých rozvojových scénářů, aby se určilo, zda je čas přistoupit k využití reserv města. Scénáře sahaly od úplného využití reserv až po rozvoj jen v rámci současné oblasti obsluhy, hlavně podél dopravních koridorů a v centru.

Výsledky ukázaly, že umístění a typ nové zástavby ovlivňuje ceny služeb. Obytná zástavba na obvodu města (t.j. na reservních plochách) vyvolává dražší obsluhu než zástavba v prolukách (t.j. podél koridorů). Dále upozornila na význam využití dodávky území pro různě rozsáhlé komerční a průmyslové aktivity, aby se posílil daňový základ města.

Byla vyvinuta měřítka výkonů, které přesněji vyjádří služby poskytované občanům a tím i přínos jednotlivých odborů města. Pomůže to soustředit služby města na zákazníka a řízení dodávek podle údajů o výsledných výkonech.

3) Souhrnný plán obce Gurnee (ILL)

VILLAGE OF GURNEE COMPREHENSIVE LAND USE PLAN UPDATE, 1997

zdroj: http://www.gurnee.il.us/building/comp_plan.html, stav opad

"Vesnice" Gurnee leží severně od Chicaga v okrese Lake County ve státu Illinois.

V polovině devadesátých let se ukázala potřeba celkové aktualizace souhrnného plánu, výsledek této aktualizace je obsahem této stati.

Mezitím vzniklo mnoho změn i v předpisech, které na souhrnný plán navazují, např. dodatků a výjimek ze zoningu, nových regulativů pro záplavové plochy, pro regulaci nápisů aj. Dalším nutným zpřesněním zoningu byly předpisy pro specifické oblasti obce, pro které chybí jednotný přístup - návrhy překryvných "overlay" distriktů, jejichž aplikace si vyžádá pozornou koordinaci při povolování staveb. V průběhu aktualizace souhrnného plánu se diskutovalo i o posuzování vzhledu novostaveb při jejich povolování.

Ukazuje se, že aktualizace souhrnného plánu je nutnou zpětnou vazbou, na kterou budou navazovat revize dalších nástrojů územního řádu, zejm. zoning a stavební řád.

Ukázalo se také, že potřebný bude i průzkum hlavních finančních potřeb pro zlepšení a rozšíření infrastruktury (komunikace, kanalizace, veřejných budov, velkých staveb). Nutné bude sestavit program investic, údržby a obnovy fondů Pečlivé plánování si vyžádá uspokojování potřeb vyplývajících z předvídatelného dalšího růstu. Souhrnný plán je vodítkem pro směrování veřejných investic.

Pro realizaci souhrnného plánu bude nutné jeho "dolaďování" v činnosti obce, při rozhodování o připojení území, o povolování speciálních činností, o umístění veřejných budov a zařízení.

Aktualizace souhrnného plánu 1997

Aktualizace souhrnného plánu je pokračováním v zásadním příklonu obce k promyšlenému plánování vlastní budoucnosti, s dlouhodobou perspektivou.

Souhrnný plán je vodítkem k zajištění veřejné prospěšnosti výstavby na území obce i v jejím okolí, pro její stávající i budoucí obyvatele. Je podkladem pro rozhodování obce o souladu nových záměrů se zájmy obce.

Souhrnný plán je rámcem pro vyhodnocení příštích rozšíření území obce a návrhů na zástavbu. Základním posláním souhrnného plánu je ujasnit cíle, funkce a politiky a poskytnout orientaci stavebníkům a rozhodovacím orgánům ve využití ploch, které jsou v její správě nebo v její sféře vlivu. Souhrnný plán je v souladu s platným zoningem, ale poskytuje podklady pro rozhodování o změnách zoningu. Slouží za základ mnoha rozhodnutí o dalších aspektech rozvoje obce.

Souhrnný plán Gurnee povoluje a podporuje vznik mnoha variant bydlení, výhodných pracovních příležitosti; vznik široké škály nákupních a prodejních příležitostí, široký sortiment veřejných a soukromých služeb.

Souhrnný plán je základním dokumentem politiky obce Gurnee, orientuje umístění činností v území a rozhodování

funkcionářů o zdrojích obce.

Základními cíli aktualizace Generálního plánu bylo

a) zajistit, aby rozvoj zástavby uvnitř území obce a na plochách nezačleněných do obce probíhal řádně a nekonfliktně,

b) zajistit, aby byla zvážena potřeba a vybudována nutná infrastruktura pro další zástavbu a budoucí obyvatele.

Aktualizace zohlednila stávající a budoucí způsob užívání území v obci a okolí, místní základnu výroby a obchodu, navrhla nová připojení území, definovala prostředí obce - volné prostory, chráněné přírodní zdroje, architekturu, dopravní síť, technické vybavení obce zejm. kanalizace a voda.

Z hlediska správy obce je pravidelná aktualizace souhrnného plánu považována za metodu, jak udržovat tento základní obecní dokument živým podkladem pro ostatní rozhodnutí a předpisy obce.

Souhrnný plán a další nástroje územního řádu

Souhrnný plán je spíše podklad než předpis. Není to regulativní nástroj, který by přesně řídil zástavbu na jednotlivých pozemcích. Takovou funkci mají jiné obecní závazné předpisy jako jsou zoning a předpis pro dělení pozemků. Na aktualizaci souhrnného plánu by měl navazovat re-zoning - promítnutí nových koncepcí rozvoje obce do hlavního závazného nástroje jeho realizace - zoningu.

Mapa souhrnného plánu, která udává typ činnosti (funkci).

Platí pět stupňů intensity využití území, uvedených v legendě mapy aktualizovaného souhrnného plánu, od 3 bytů na hektar až po nejhustší 25-32 bytů na hektar.

Při zástavbě formou shluků obytných budov (clusterů) se povoluje ve zhuštěné části zástavby (clusteru) hustota nejbližšího vyššího stupně, aniž by se měnila kategorie, stanovující povolené činnosti distriktu. Zbytek pozemku, který má nevýhodné podmínky pro zástavbu nebo je na něm chráněný prvek krajiny apod., se využije zejm. jako volný prostor pro rekreaci obyvatel.

Podrobnější stupně vysokých intensit obsažené v novém souhrnném plánu na rozdíl od platného zoningu, mají za cíl dosažení vyšší flexibility při volbě zástavby s vyšší intensitou, např. jako izolační (přechodné) oblasti mezi bydlením a obchodními nebo výrobními distrikty. Jinou aplikací je bariérová zástavba podél hlučných komunikací, zamezující aby negativní vlivy dopravy pronikaly do méně husté zástavby.

Některé problémy a náměty ze strategického dokumentu města Austin, hlavního města státu Texas

Citáty ze strategického dokumentu města Austin (Texas)

Politika 321

Vytvořit účinnější procedury při žádostech o dělení pozemků, rak aby umožnily schvalujícímu orgánu odpovídající regulaci environmentálních faktorů.

Cíl 322 Vytvořit silné standardy pro regulaci vlivů nové zástavby

Tento **cíl** předpokládá výzkum nových způsobů regulace zástaveb.

Regulace dělení pozemků je nejzávažnější při aplikaci mimo hranic měst, nebo při správě měst, kde zoning a další předpisy nejsou aplikovatelné. Existující předpisy mají být použity pro rozšíření současného předpisu o dělení pozemků.

Suburbánní decentralizace amerických měst, expanse předměstí a s tím souvisejících komerční činností.

Pokračování současné suburbanizace a intensifikačních trendů ve využití území budou mít závažný účinek na městské zdroje Austinu a na přírodní zdroje kolem Austinu.

Využití území lze označit za intensifikující, jestliže vlivy jsou výslovnější, a když rostou ekonomické výdaje. Zdroje, které jsou vlivy intensifikace zranitelné, zahrnují vodní toky, obytné okrsky, parky, volný prostor, historické stavby a historická místa.

Intensifikace ekonomických aktivit v centrálních okrscích města často vyústily do demolice užitečných staveb, některých z nich i s historickým významem.

Dosažení vyšších výnosů ze zdanění vzniká v důsledku komerčního potenciálu, který mají i starších, méně produktivní stavby. Ty jsou často nahrazovány novými parkovacími garážemi, drive-in službami a bydlením (které mají komerční atraktivitu podstatně nižší, pozn. J.Moučka).

Mnozí současníci, kteří si mohli dovolit stěhování, se již přemístili do nových zástaveb na obvodu měst nebo kolem

jejich hranic. Bez odpovídající regulace se budou důsledky suburbanizace šířit plíživě do okolí, postupně postihovat oblasti, které ještě před několika lety byly na obvodu urbánní expanse.

Austin a suburbanizace jeho regionu

Austin a region **kolem něj** čelí pokračující suburbanizaci. Rozptýlené zástavby by mohly časem vznikat ve významně větším urbanizovaném území kolem Austinu a je pravděpodobné, že poroste počet obcí a výskyt do měst nezařazených zástaveb se bude zvyšovat.

Důsledky takového fragmentovaného růstu je vidět na mnoha městech USA, úroveň jejich veřejných služeb se snížila a kompaktní města již nejsou schopna poskytovat ani minimum veřejných služeb a mají nevyrovnané rozpočty.

Plánování nové zástavby

Plánovací příprava zástavby může mít čtyři stádia:

1) Předběžná studie - shromáždění podkladových informací o fysických a sociálních potřebách místa. Toto stádium vyžaduje aktivní účast skupin obyvatel i pracovníků obce.

Studium již schválených projektů umožní seznámení budoucích obyvatel s veřejnými i soukromými zájmy v místě.

V tomto stádiu je nutná základní znalost zoningu, dělení pozemků, variantách, úředních postupů, veřejných projednání a smluv.

2) Ve druhé fázi se stanoví cíle zástavby, projektové priority, odhadují se důsledky případných navrhovaných změn v místě zástavby. Pro formulaci a schválení je nejdůležitější vytvořit skupiny, sestavené z osob, které již v místě kolem plánované jsou již usídleni, a z majitelů nemovitostí v okrsku. Personál města bude v tomto druhém stádiu plnit poradní roli - odhadovat programy již přijaté politiky, ve vztahu k podkladům připraveným v předešlém stádiu budoucími uživateli.

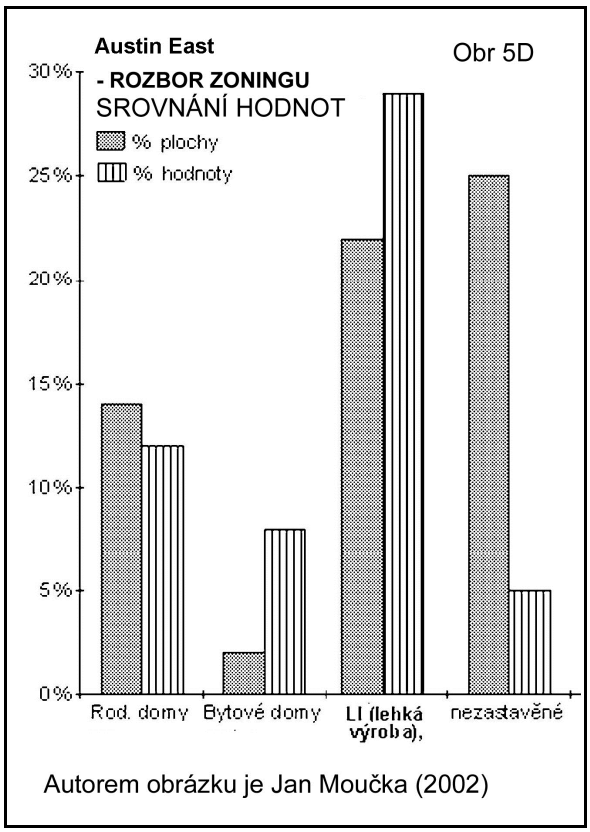
3) Práce na projektové přípravě návrhu a na přijatých politikách probíhá ve třetí fázi. Spolupracuje se s budoucími obyvateli, s majiteli pozemků a s obcí. Nakonec proběhne společné vyhodnocení návrhů, včetně odhadu jejich dopadu na fysické, sociální a historické prvky vznikající zástavby a komunity.

4) **Ve čtvrté fáz**i se vyhodnotí možné alternativy řešení a vybere se plán zástavby, který se konfrontuje s celoměstskými potřebami.

Konfrontují se zájmy budoucí komunity o finanční otázky, o možnosti podpor, o regulačních opatřeních a o politikách města, o celkový dopad plánu zástavby na okrsek i celé město. Výsledný projekt se odsouhlasí a předloží ke schválení orgánům a komisím města, radě města.

Kontroluje se velikost a typ komerčních zařízení, navržených v zoningu. Dimenzování zařízení nad limity dané zoningem vytváří tlak na majitele nemovitostí v okolí, aby změnili obytné budovy na jiné, intensivnější účely.

Řešení nové zástavby ve standardech překračujících limity a kritéria zoningu, jsou jen zbytečnou komplikací, vytvářejí tlaky hrozbou zvýšených intensit činností. Jestliže jsou respektovány standardy životního prostředí, usnadní to řešení konfliktů zejm. mezi komerčním vybavením a bydlením.



Obr. 17 Příkré rozdíly v hodnotě území upadajícího předměstí Austin East nemůže zmírnit zoning, ale jen koncentrované a masivní investice.

1.5 Regulace dělení pozemků

Regulace dělení pozemků je vedle zoningu předpis, který slouží

účelné koncepci nových prvků měst (zástaveb) v USA.

Přepisy o zoningu a o dělení pozemků musí odpovídat strategickým dokumentům pro město Austin i pro okres Travis, ve kterém leží.

Důležitou roli měly mít již delší dobu při urbanizaci okresu St.Clara v Kalifornii a jinde. Předpisy pro dělení pozemků jsou v řadě států Unie přijaty i pro správu území vykonávanou okresy (counties). Pokud je město nebo jeho část na území některého okresu, je nutné přijmout pravidla správy území patřících do obou celků současně. V taková situaci jsou nejen v Chicagu, ale také ve vznikajících metropolích (např. Nashville) nebo aglomeracích.

Austin (hl.m. státu Texas)

Následující odstavce přinášejí některé celkové informace ze správy území Austinu, týkající se strategického dokumentu, zákona o zoningu a o (potřebě) silnějšího přepisu o dělení pozemků.

V Austinu je nutné vytvořit systém regulace dělení pozemků, s cílem zmenšit negativní vlivy (impakty) nových zástaveb na významné přírodní oblasti.)

Předpis o dělení pozemků je v současnosti (vedle městského zákona o zoningu) hlavním nástrojem regulace využití území při nových zástavbách v Austinu, hlavním městě státu Texas.

Hlavní ekologické cíle jsou zmenšení povodňových škod, zabránění eroze a neúčinné odvodňovací praktiky. Cílem je také ochrana kvality vod, ochrana přírodních zdrojů a zachování optimálního a přiměřeně velkého venkovního prostoru.

Regulací tří významných parametrů využití území umožní zvládnout dělení pozemků na základě "standardu účinků (performance)" na prostředí.

Parametr č.1 je intensita využití - měřená počtem bytových jednotek na hektar, intensita využití je vhodnou přímou mírou vlivu nové zástavby na inženýrské sítě, komunikace, rozsah služeb a sociální péče a výchovných institucí.

Intensita vlivů zástavby působí také nepřímo, méně bezprostředně postihuje přírodní složky krajiny a hydrologický systém území. Standardy intensity mají být používány namísto kritérií velikosti pozemků - budou podporovat vznik

volného prostoru a účinnější plány využití území.

Parametr č.2 je podíl venkovních ploch vně parcel, neurčeného na veřejné komunikace. Podíl je třeba určit pro každou novou zástavbu samostatně, v závislosti na kapacitě přírodních zdrojů na území.

Pružné regulace zástaveb, spolu s vysokou prioritou volného prostoru, usnadňují výstavbu pro bydlení, protože souběžně odrazují od zástavby na zátopových plochách, na svažitých pozemcích a na jiných plochách s velkým veřejným významem.

Parametr č.3 - podíl nezpevněných ploch na pozemku - je podíl ploch pozemků zabraných konstrukcemi a zásahy, které brání vodě ve vsakování. Je to asi nejvýznamnější míra intensity využití pozemku. Má přímý vliv na odtok zátopových vod, na kvalitu vody, vegetaci, městské mikroklima a na přírodní zdroje.

Předpis o dělení pozemků má podporovat nejmenší možný podíl zpevněných ploch, nezávisle na intensitě využití, a to komplexním souhrnným plánováním celých stavenišť, s aplikací "inovatívního plánování¨".

Dalšími aspekty regulace dělení pozemků jsou

1) Místně optimální velikost a tvar parcel, umožňující místně obvyklou zástavbu (šířka, hloubka a tvar parcel rodinných domů s ohledem na oslunění, limity podílu zpevněných ploch, trasy vodotečí pro přívalové vody, možnost ucelené místo pro vznik vysoké zeleně, možnost parkování na pozemcích aj.)

2) Místně optimální sítě chodníků a veřejné zeleně, síť veřejných komunikací minimalizující jejich rozsah včetně parkovišť.

3) Při přepokládaném zemědělském využití území (velikých parcelách) stanovit pravidla a podmínky pro jejich provozování, stabilitu a pro případné další následné dělení (velikost minimálních zemědělských pozemků).

4) Stanovení podmínek a opatření pro zabránění eroze.

Poznámka J.Moučka, 2011

Regulace dělení pozemků nebyla původně předmětem této knihy. Regulace dělení pozemků zde je zmíněna z důvodu evidentní souvislosti se strategickým plánováním, stavem krajiny USA (sprawl) a zdrojů USA (zemědělská půda, erose atp.).

Regulace dělení pozemků v USA by zasloužila samostatné systematické zpracování, a to i z toho důvodu, že v Česku v posledních desítiletích probíhají podobné procesy, jako v krajině na území USA.

POUŽITÉ ZDROJE

ALEXANDER, Ch. Rebuilding the Earth. RUD The Library, Oxford Brookes University. 1998.

COWAN, R. Urban Fabric. RUD The Library, Oxford Brookes University. 1998.

Commission on Local Governance for the 21st Century. Growth Within Bounds: Report of the Commission on Local Governance for the 21st Century. Recommendations on future local governance options, including LAFCO reform. [Sacramento] : The Commission, [2000].

JACOBS, Jane. Ideas That Matter. Toronto : Jane Jacobs Video Project, 1997. Dostupné na WWW: http://www.jacobs97.com. (v současnosti video nefunguje)

KRIER, Rob. Urban Space. London : Academy Editions, 1979. 174 s.

LYNCH, Kevin. Good City Form. Cambridge : The MIT Press, 1984. 514 s. ISBN 0-262-62046-4.

MCLAUGHLIN, Richard. A New Urbanist Lexicon. 1997.

RUDIments, RUD, The Library, Oxford Brookes University

SENNETT, Richard. The Conscience of the Eye - The Design and Social Life of Cities. New York : W.W. Norton & Co., c1992. 266 s. ISBN 0-394-57104-5.

VENTURI, R. ; SCOTT BROWN, D. ; IZENOUR, S. Learning from Las Vegas - The Forgotten Symbolism of Architectural Form. Cambridge : M.I.T. Press, 1977. 192 s.

ZÁVRACKÁ, A. ; KOMRSKA, J. ; MOUČKA, J. Typologie slovenských sídelních tkání (Typology of Urban Tissues Identified in Slovak Cities). 1996. Grantová zpráva (RSS - Research Support Scheme, HESP - Higher Education Support Programme grant RS/HESP/1074/693/1995).

Elektronické zdroje

Autor text sestavoval v 90. letech, revidoval v letech 2010/2011. Bohužel si nevytvořil přesné citace webových stránek, ze kterých informace čerpal, pouze URL adresy. Některé odkazy v současnosti již nefungují nebo byly přesměrovány.

Všechny odkazy byly pokud možno aktualizovány. Pokud to bylo možné, nefungující odkazy byly nahrazeny, přestože obsah už není totožný. V některých případech je uveden pouze odkaz na hlavní webovou stránku, ne na konkrétní obsah, na který odkazovala původní URL adresa. Některé odkazy nebylo možné nahradit vůbec.

Poznámka autora

Odkazy jsou uspořádány podle tematiky. Některé texty a obrázky stažené z internetu jsou archivovány u zpracovatele.

Zdroje - obecné

- Cyburbia – the planning community. Cyburbia – urban planning community [online]. Cyburbia, c2000-2011 [cit. 2011-05-17]. Cyburbia Forums. Dostupný na WWW: http://www.cyburbia.org/forums.

Zdroje - vládní

- http://www.clg21.ca.gov (odkaz nefunguje, není nahrazen)

Zdroje - Územní plánování, strategické plány obcí a okresů

- http://www.nashville.org/mpc (odkaz nefunguje)

  Náhradní odkaz:

  Metropolitan Government of Nashville and Davidson County. Nashville.gov [online]. Nashville : Metropolitan Government of Nashville and Davidson County, c1999-2011 [cit. 2011-04-28]. Planning Department. Dostupný na WWW: http://www.nashville.gov/mpc/index.asp.

- http://edge.edge.net/~gadean/ (odkaz nefunguje)
- http://claraweb.co.santa-clara.ca.us/planning/index.html (odkaz neexistuje, informace je možné najít

na webu města Santa Clara http://santaclaraca.gov/)

- http://www.gurnee.il.us/building/comp_plan.html (odkaz nefunguje)

  Náhradní odkaz:

  The Village of Gurnee [online]. Gurnee : Village of Gurnee, c2010 [cit. 2011-04-28]. Planning and Zoning Department. Dostupný na WWW: http://www.gurnee.il.us/community_dev/planning.

- http://www.sips.state.nc.us:80/Belmont/strategc.htm

  (USA Belmont (NC) Peninsula Strategic Plan) – v současnosti nefungující odkaz

- Yamhill County. Yamhill County, Oregon [online]. Yamhill : Yamhill County, c2000-2009 [cit. 2011-04-27]. Department of Planning and Development. Dostupný na WWW: http://www.co.yamhill.or.us/plan.

- http://www.gurnee.il.us/building/comp_plan.html (odkaz nefunguje)

  Náhradní odkaz:

  The Village of Gurnee [online]. Gurnee : Village of Gurnee, c2010 [cit. 2011-04-28]. Planning and Zoning Department. Dostupný na WWW: http://www.gurnee.il.us/community_dev/planning.

- http://www.sccplanning.org/zoning.htm Santa Clara County (odkaz nefunguje)

  Náhradní odkaz:

  The County of Santa Clara. The County of Santa Clara – Planning Office [online]. Santa Clara : The County of Santa, c2011 [cit. 2011-04-27].

- http://www.gurnee.il.us/building/comp_plan.html (odkaz nefunguje)

  Náhradní odkaz:

  The Village of Gurnee [online]. Gurnee : Village of Gurnee, c2010 [cit. 2011-04-28]. Planning and Zoning Department. Dostupný na WWW: http://www.gurnee.il.us/community_dev/planning.

Zdroje - New Urbanisme, Smart Grow, ideje a hnutí, TND,

- http://www.lgc.org/clc/library/ (odkaz nefunguje, pouze základní http://www.lgc.org/)
- http://www.mnapa.com/urbanlex.html (odkaz nefunguje, pouze hlavní strana American Planning Association – Minnesota Chapter http://www.mnapa.com/)
- http://www.ci.las-vegas.nv.us/urban_design_guidelines.htm (odkaz nefunguje, pouze hlavní strana města Las Vegas http://www.lasvegasnevada.gov/)
- http://www.townplanning.net/
- http://eerc.ra.utk.edu/smart.htm (odkaz nefunguje, pouze hlavní strana web univerzity http://eerc.ra.utk.edu/)
- City of Austin. Traditional neighborhood district TND : criteria manual [online]. Austin : City of Austin [cit. 2010-10-05]. Dostupný na WWW: http://www.review.ci.austin.tx.us/tnd/defaulttnd.html
- Congress for the New Urbanism [online]. Chicago : Congress for the New Urbanism, c1997-2010 [cit. 2010-10-05]. Dostupný na WWW: http://www.cnu.org

Zdroje - Předpisy pro urbanistické a stavební projekty

- http://www.ci.belmont.nc.us/Belmont/tnd.htm (odkaz nefunguje)

  Náhradní odkaz:

  City of Belmont [online]. Belmont : City of Belmont, [cit. 2011-04-28]. Planning and Zoning Department. Dostupný na WWW: http://www.cityofbelmont.org/department-planningandzoning.aspx.

Zdroje - Zoning

- http://www.maggievalley.com/town/zoning.html (odkaz nefunguje)

  Náhradní odkaz:

  Town of Maggie Valley [online]. Maggie Valley : Town of Maggie Valley, c2009 [cit. 2011-04-28]. Planning and Zoning. Dostupný na WWW: http://www.townofmaggievalley.com/planzone.html.

- http://www.ogdenny.com/Town/Codes/zoning.htm (odkaz nefunguje)

  Náhradní odkaz:

  Town of Ogden [online]. Ogden : Town of Ogden, c2005 [cit. 2011-05-18]. Town Codes. Dostupné na WWW: http://www.ogdenny.com/TownGovernment/Departments/Building/TownCodes/.

- City of Austin. City of Austin [online]. Austin : City of Austin [cit. 2010-10-05]. Growth watch. Dostupný na WWW: http://www.ci.austin.tx.us/growth/default.htm. (Austin, Texas - Growth Watch, Online Publications -- Planning)

- City of Austin. Traditional neighborhood district TND : criteria manual [online]. Austin : City of Austin [cit. 2010-10-05]. Dostupný na WWW: http://www.review.ci.austin.tx.us/tnd/defaulttnd.html

- http://www.ci.san-jose.ca.us/planning/sjplan/zoning.htm (odkaz nefunguje)

  Náhradní odkaz:

  City of San Jose [online]. San Jose : City of San Jose, Last Modified Date: 5/16/2011 [cit. 2011-05-18]. Planning Division. Dostupný na WWW: http://www.sanjoseca.gov/planning/.

- http://cyburbia.ap.buffalo.edu/pairc/wwwboard_zoning.html (odkaz nefunguje, nahrazeno http://www.ap.buffalo.edu/planning/research/cyburbia.asp)

- http://iisd1.iisd.ca/pcdf/meadows/clustering.html (odkaz nefunguje, není nahrazen)

- http://tenant.net/Other_Laws/zoning/zontitl.html (odkaz nefunguje)

  Náhradní odkaz:

  TenantNet. New York Zoning Handbook [online]. New York : TenantNet, c1994-2009 [cit. 2011-04-17]. Dostupný na WWW: http://www.tenant.net/Other_Laws/zoning/zontoc.html.

- http://www.ci.chi.il.us/Zoning/ (odkaz nefunguje, přesměrováno na web města)

  Náhradní odkaz:

  City of Chicago [online]. Chicago : City of Chicago, c2010 [cit. 2010-12-01] Dostupný na WWW: http://www.cityofchicago.org/city/en.html.

- http://www.sccplanning.org/zoning.htm (odkaz nefunguje)

  Náhradní odkaz:
  The County of Santa Clara. The County of Santa Clara – Planning Office [online]. Santa Clara : The County of Santa, c2011 [cit. 2011-04-27].

- http://www.dos.state.ny.us/lgss/planzone.html (odkaz nefunguje)

- New York State. Department of State. Local Government Services [online]. New York : New York State. Department of State [cit. 2010-10-05]. Dostupný na WWW: http://www.dos.state.ny.us. (Planning and Zoning Laws of New York State)

- http://www.nwlanding.com (odkaz nefunguje, není nahrazen)