



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta architektury

Územní studie v podmínkách Prahy

se zaměřením na řešení urbanistické koncepce

Disertační práce

Ing. arch. Josef Morkus

2012



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta architektury

Ústav urbanismu

Územní studie v podmínkách Prahy

se zaměřením na řešení urbanistické koncepce

Planning Study in Prague

Focused on Urban Conception

Disertační práce

Doktorský studijní program: Architektura a urbanismus

Studijní obor: Urbanismus a územní plánování

Školitel:

doc. Ing. arch. Jan Jehlík

Ing. arch. Josef Morkus

J.Morkus@seznam.cz

Praha, únor 2012

Prohlašuji, že jsem práci zpracoval samostatně a použil jen uvedených pramenů a literatury.

Praha, 2012

.....

Abstrakt

Práce se věnuje územním (urbanistickým) studiím. Analyzuje jejich historický vývoj a objasňuje pozici v současné legislativě. Sestavuje kompletní přehled pořízených i připravovaných studií v Praze a konfrontuje je s podobnými materiály u nás i v zahraničí. Zkoumá účel, typy a využití územních studií i jejich vazby na další územně plánovací dokumenty. Stanovuje jejich roli v navrhovaném aktivním a participativním řízení rozvoje města. Vyústuje v návrhy k optimalizaci a zefektivnění obsahu i procesu pořízení územních studií. Práce je doplněna rozsáhlými přílohami.

Klíčová slova

Územní studie, Urbanistická studie, Regulační plán, Urbanistická koncepce, Proces pořízení, Urbanistická soutěž, Participace, Aktivní řízení rozvoje města, Stavební zákon, Historie urbanismu, Praha, Smíchov

Abstract

The dissertation is devoted to planning (urban) studies. It analyzes their history and explains their position in the current Czech legislation. It compiles a complete overview of existing as well as future studies in Prague and confronts them with similar Czech and foreign documents. It examines the purpose, types and use of planning studies and their links to other planning documents. The dissertation determines their role in proposed proactive and participative city development management. It results in proposals for optimisation of the content and increase in efficiency of the planning study procurement process. The dissertation is supplemented by extensive annexes.

Keywords

Planning Study, Urban Study, Regulatory Plan, Urban Conception, Procurement Process, Urban Competition, Participation, Proactive Management of Urban Development, Building Act, History of Urbanism, Prague, Smichov

OBSAH

Obsah.....	1
Seznam příloh.....	3
ÚVOD	
1. Úvod.....	4
1.1 Vymezení problematiky.....	4
1.2 Cíle práce.....	5
1.3 Metody a přístupy.....	7
1.4 Struktura disertační práce.....	8
HISTORIE A DEFINICE ÚZEMNÍ STUDIE	
2. Vývoj českého stavebního práva zaměřený na územní studii.....	14
2.1 Nejstarší předpisy.....	15
2.2 Stavební řády z 80. a 90. let 19. století.....	16
2.3 Stavební řády z období první republiky a 2. světové války.....	21
2.4 Zákonné úpravy po 2. světové válce.....	24
2.5 Předpisy z 50. let 20. století.....	28
2.6 Stavební zákon z roku 1976.....	33
2.7 Stavební zákon z roku 2006.....	39
2.8 Shrnutí vývoje obsahu pojmu územní studie.....	44
2.9 Vývojové tendence podrobných územně plánovacích dokumentů.....	49
3. Definice pojmů dle zákona.....	52
3.1 Nástroje územního plánování.....	52
3.2 Územně plánovací podklady.....	53
3.3 Územní studie.....	53
3.4 Přejícná ustanovení zákona.....	56
3.5 Připravovaná novela stavebního zákona.....	56
ÚZEMNÍ STUDIE V PRAZE, V ČESKÉ REPUBLICE A V ZAHRANIČÍ	
4. Podrobnější územně plánovací dokumentace a podklady v Praze.....	59
4.1 Regulační plány v Praze.....	59
4.2 Urbanistické a územní studie v Praze.....	61
4.3 Ostatní podkladové materiály v Praze.....	64
4.4 Efektivita používání podrobnějších podkladů a dokumentací.....	65
5. Územní studie požadované konceptem nového Územního plánu hl. m. Prahy.....	68
5.1 Přehled studií požadovaných konceptem nového Územního plánu hl. m. Prahy.....	68
5.2 Požadavky na územní studie v konceptu nového územního plánu.....	70
5.3 Typy studií požadované konceptem nového územního plánu.....	73
5.4 Srovnání použitelných urbanistických a požadovaných územních studií v Praze.....	75
5.5 Srovnání velkých rozvojových území a požadovaných územních studií v Praze.....	76
6. Příklad uplatnění studií v konkrétní lokalitě v Praze.....	79
6.1 Urbanistické studie Smíchova.....	80
6.2 Odkaz studií.....	97
7. Územní studie mimo Prahu.....	100
7.1 Brno.....	100
7.2 Ostrava.....	105
7.3 Plzeň.....	106
7.4 České Budějovice.....	108
7.5 Doporučení pro Prahu a další města.....	110
8. Územně plánovací dokumenty a přístupy v zahraničí.....	112
8.1 Plánovací dokumenty a přístupy ve vybraných zemích.....	113
8.2 Přehledná tabulka územně plánovacích materiálů v zahraničí.....	122
8.3 Ekvivalent a použití územní studie v zahraničí.....	123
8.4 Doporučení vyplývající ze zahraničních zkušeností pro Prahu a ostatní česká města.....	125

9. Přístupy k řízení rozvoje města	127
9.1 Proaktivní plánování	127
9.2 Partnerství veřejného a soukromého sektoru	135
ÚČEL, POZICE A AKTÉŘI ÚZEMNÍ STUDIE	
10. Účel, typy a vztah územní studie k ostatním dokumentům	137
10.1 Účel územní studie	137
10.2 Typy územních studií	140
10.3 Vztah územních studií k ostatním plánovacím dokumentům	141
10.4 Doba pořízení územní studie	148
10.5 Forma zpracování územní studie	149
11. Aktéři územní studie.....	150
11.1 Pořizovatel územní studie.....	150
11.2 Zpracovatel územní studie.....	151
11.3 Městská část a dotčené orgány	152
11.4 Soukromý a poloveřejný sektor, jednoúčelové organizace	153
11.5 Zapojení veřejnosti	155
11.6 Uživatelé územní studie.....	166
PROCES POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE A JEJÍ OBSAH	
12. Proces pořízení územní studie	168
12.1 Požadavky na pořízení územní studie.....	168
12.2 Stávající proces pořízení územní studie	172
12.3 Návrh procesu pořízení územní studie	176
12.4 Územní studie z jiného podnětu	188
13. Zadání územní studie	190
13.1 Doporučení k zadání územní studie.....	190
13.2 Výběr zpracovatele a řešení studie formou soutěže.....	193
14. Rozbor stavu území	201
14.1 Územně analytické podklady hl. m. Prahy	202
14.2 Části územně analytických podkladů přímo využitelné pro rozbor stavu území	204
14.3 Navrhovaná struktura rozboru stavu území	206
14.4 Struktura kapitol rozboru stavu území v územní studii	225
15. Návrh územní studie.....	228
15.1 Dosavadní typický obsah urbanistické a územní studie v Praze	229
15.2 Doporučené úpravy obsahu územní studie	230
15.3 Navrhovaná struktura obsahu územní studie	231
15.4 Nejpodstatnější části studie.....	257
15.5 Struktura kapitol územní studie	258
ZÁVĚR	
16. Závěr	260
Zdroje	279
Knihy a další publikace.....	279
Publikace dostupné online.....	281
Internetové aplikace a elektronické databáze.....	287
Periodika	289
Archivní materiály	289
Právní předpisy.....	289
Historické plány	289
Urbanistické a územní studie	290
Korespondenti	291
Seznamy	292
Seznam a zdroje obrázků	292
Seznam zkratk	297
Resumé	299
Summary	301

Seznam příloh

Přílohy jsou zařazeny v samostatném svazku v rozsahu 404 stran.

1. Vybrané paragrafy ze stavebního řádu z roku 1889
2. Definice pojmů dle zákona
3. Registrační list územní studie
4. Územně plánovací příprava v Praze
5. Regulační plány
6. Studie připravené pro zápis do evidence územně plánovací činnosti
7. Studie s perspektivou zápisu do evidence územně plánovací činnosti
8. Studie bez perspektivy zápisu do evidence územně plánovací činnosti
9. Překonané urbanistické studie a regulační plány
10. Ostatní podkladové materiály v Praze
11. Překonané zastavovací podmínky
12. Katalogové listy urbanistických a územních studií
13. Územní studie požadované konceptem nového Územního plánu hl. m. Prahy
14. Historický vývoj Smíchova
15. Systémy územního plánování v zahraničí
16. Urbanistické soutěže
17. Obvyklé zadání průzkumů a rozborů v Praze
18. Typické zadání územní studie v Praze
19. Obvyklý obsah územní studie v Praze
20. Tabulky porovnání vybraných studií
21. Využitelnost Územně analytických podkladů hl. m. Prahy pro územní studii
22. Tabulky k doporučené struktuře územní studie

1. ÚVOD

1.1 Vymezení problematiky

Disertační práce se bude věnovat problematice územních studií (dále US). Územní studie je dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. jedním z územně plánovacích podkladů. Navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury či územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Jako územně plánovací podklad není, na rozdíl od územně plánovacích dokumentací, závazná.

Pojem územní studie je definován poměrně volně. Požadavků na územní studii je v zákoně i v jeho prováděcích vyhláškách velmi málo. Rovněž literatury zabývající se touto tematikou je na rozdíl od územně plánovací dokumentace minimum, zejména jde o komentář ke stavebnímu zákonu a o metodický pokyn k územní studii, zpracovaný Ústavem územního rozvoje. Proces pořizování, ani obsah a forma tohoto nového nástroje územního plánování nebyly doposud hlouběji zkoumány. Přesto jsou územní studie v našich zemích využívány, většinou obdobně jako bývalé urbanistické studie. Pojem územní studie je však nový a práce by ho měla jasně specifikovat a odlišit od podobných dokumentů. Měla by ho ukotvit v kontextu historické zkušenosti, prověřit vazby územní studie na ostatní územně plánovací dokumenty a definovat možnosti jejího využití.

Práce se bude nejprve věnovat územní studii z co nejširšího spektra pohledů. Bude se zabývat jak obsahovou, tak i formální stránkou územní studie, v první řadě se však zaměří na proces jejího pořizení a pozici v přípravě území. Smyslem práce je racionalizace a optimalizace zpracování a jasné vymezení hlavního účelu územní studie.

V souladu se zadáním bude disertační práce záměrně problematiku územní studie postupně redukovat na území hlavního města Prahy. Analýzy i výsledky práce budou primárně zaměřeny na územní studie zpracované v rámci Prahy. Provedené analýzy i návrhy zohlední co nejširší spektrum typů pražských území a budou se snažit o co nejobecnější přístup k vymezené problematice. Budou samozřejmě vycházet z analýz a komparací se světovými trendy i zkušeností z jiných našich velkých měst. Návrhy by měly být využitelné nejen v Praze, ale v celé naší zemi, budou však přizpůsobeny výjimečné situaci Prahy v rámci České republiky a právním i praktickým odlišnostem ve vztahu k jiným zemím¹. Ke zmíněnému omezení vedla snaha o konkrétnější vymezení řešeného úkolu, potřeba jasného ohraničení problematiky a v neposlední řadě i zkušenost s územním plánováním právě v rámci hlavního města. I přes toto zaměření na Prahu budou mnohé výstupy práce obecně využitelné v rámci České republiky.

Práce se dále bude specializovat na územní studie pořizované městem, které jsou s ohledem na platný stavební zákon předmětem této práce. Neopomine ani studie pořizované jiným subjektem než oficiálním pořizovatelem, tj. ověřovací a prověřovací studie, bude jim ale věnovat méně prostoru. Každopádně však poukáže na jejich rozdíly vůči územním studiím, identifikuje jejich výhody a zejména doporučí, kdy je vhodnější využít územní studii a kdy naopak studii prověřovací či ověřovací. Práce se bude v menší míře věnovat též regulačním plánům, jelikož jejich role, přestože mnohdy opomíjená, je při rozvoji města nenahraditelná a nezaměnitelná s jinými územně plánovacími dokumenty.

¹ Odlišnosti oproti jiným našim městům jsou popsány v úvodu kapitoly 7, odlišnosti vůči jiným zemím v kapitolách 8.3 a 8.4.

Disertační práce se zaměří na územní studii jako na nástroj k řešení urbanistické koncepce. Pojem urbanistická koncepce je definován ve stavebním zákoně² jako plošné a prostorové uspořádání území³. Koncepce by měla reagovat na terén, historické i přírodní danosti, určit základní rozvržení prostorů a hmot, intenzitu využití, uspořádat funkce v území a v neposlední řadě řešit i kompozici území. Malý důraz bude proto v práci kladen na území a problémy vyžadující spíše detailnější přístup a drobné zásahy, naopak více pozornosti bude v souladu s tématem disertační práce věnováno územím a problémům vyžadujícím koncepční přístup při hledání řešení.

Cílem tvorby územní studie, ale i celého plánovacího procesu, by mělo být zejména vytvoření příjemného, krásného, reprezentativního, fungujícího a bezpečného prostředí. Každá studie musí zvažovat aspekty udržitelného rozvoje a zajistit sice stabilní, ale zároveň flexibilní koncepci území, která bude schopna reagovat na nejrůznější změny ve společnosti v dlouhodobém horizontu v oblastech populačních (věková struktura, migrace), sociálních a ekonomických (změny profesní struktury) či volnočasových a zároveň bude schopna udržet zásady, které zajistí ochranu hodnot území a zhodnocení jeho potenciálu.

Ve své práci se proto se zaměřím na územní studii jako na nástroj a proces, který je pro hledání koncepce území stěžejní. V žádném případě ale nelze zaměňovat nástroj s výsledkem, a tak ani dobře zpracovaná územní studie sama o sobě nezaručí kvalitní prostředí či dobré vyřešení problému. K tomu musí být využity i další nástroje a prostředky, z nichž některé v práci rovněž zmíním⁴.

1.2 Cíle práce

Disertační práce si klade tři základní cíle:

- sumarizovat a uspořádat veškeré relevantní informace o územní studii; téma pojmout komplexně, od historického odkazu až po reflexi současných světových trendů,
- jasně určit roli, účel a pozici územní studie mezi ostatními územně plánovacími dokumenty,
- stanovit doporučení, která by vedla ke snadnému, efektivnímu pořízení a smysluplnému využití kvalitní územní studie.

Účelem práce je rozšířit poznání o územní studii, která nebyla doposud dostatečně zkoumána. V několika oblastech bude práce prověřovat a zpochybňovat stávající systém pořizování studií a navrhopvat řešení odlišná od dnes běžně používaných. Cílem je též zaměřit pozornost na nástroj, který je dnes často přehlížen, jelikož diskuse probíhá zejména nad územně plánovací dokumentací.

Za problém lze označit, že přestože je územních a urbanistických studií u nás pořízeno poměrně mnoho, obecné povědomí je o nich malé. Jsou obvykle pořizovány dle zaběhnutých konvencí, bez výrazného zohlednění skutečných potřeb a specifických vlastností řešeného území či problému. Po dokončení mnohdy nejsou dostatečně využívány a stávají se brzy nepoužitelnými.

Disertační práce by proto měla nahlížet na tuto tematiku z mnoha pohledů, při návrzích doporučení ke změně stávajícího systému by se měla inspirovat jak v minulosti, tak by měla zkoumat možnosti aplikace současných zahraničních trendů.

² Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), § 43 (1).

³ Dle § 19 (1) b) zákona je urbanistická koncepce součástí koncepce rozvoje území, dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., přílohy 7 stojí spíše vedle ní. Vyhláška č. 500/2006 Sb. odlišuje urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny. Je pravdou, že přístup k řešení koncepce urbanistické a krajinné je zpravidla odlišný, přesto je však dle mého názoru nelze striktně oddělovat, často se ovlivňují a prostupují.

Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. rozvádí definici urbanistické koncepce o vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně. Urbanistická koncepce v územním plánu vyžaduje stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků v plochách). V grafické části územního plánu reprezentuje urbanistickou koncepci zejména vymezení ploch s rozdílným využitím.

Je evidentní, že urbanistickou koncepcí nelze zejména v územní studii redukovat na výše uvedené prvky, které jsou sice součástí urbanistické koncepce, ale nelze je s urbanistickou koncepcí ztotožňovat. Koncepce musí reagovat na morfologii, určit strukturu, hierarchii, intenzitu, ale i navrhnout kompozici.

⁴ Těmito nástroji a prostředky se bude zabývat zejména kapitola 9.

Zaměřit se musí jak na změnu procesu pořízení územní studie, včetně výběru zpracovatele studií, **tak na možná zjednodušení obsahu materiálu**, který by při snížené pracnosti a časové náročnosti pořízení mohl lépe splnit svůj hlavní cíl.

Práce bude problematiku řešit jednak v rovině teoretické, kdy bude předkládat strategické řešení cílů pokud možno s všeobecnou platností. Zároveň se však bude zabývat i jejich taktickou aplikací v reálném prostředí a v možnostech daných jak zákonným rámcem, tak i dalšími lokálními limity.

Kromě výše uvedených hlavních cílů si práce klade i dílčí cíle v několika různých, vzájemně souvisejících oblastech. Pro každou tematiku je definováno cílů několik. Práce by kromě důkladné analýzy stavu dané problematiky, identifikace problémů a návrhu řešení měla upozornit i na překážky při realizaci cílů a určit, jaké jsou podmínky pro jejich odstranění. Jednotlivé dílčí cíle popíše v následujícím textu.

Pro pochopení historických souvislostí je nejprve nutné zorientovat se v historii využívání územních studií či jim podobných materiálů. Veškeré případné návrhy na změny dnešního systému musí být v souladu s aktuálními možnostmi a požadavky na studie ze zákona. Disertační práce proto musí:

- Komplexně zmapovat systém našeho stavebního práva od předpisů nejstarších po nejaktuálnější, se zaměřením na územní studii a její ekvivalent
- Z historické zkušenosti identifikovat vhodné postupy aplikovatelné i v dnešní době
- Sumarizovat veškeré požadavky na územní studie ze zákona

S ohledem na historické zkušenosti a právní rámec je třeba definovat, k čemu by měla územní studie sloužit, a jaká je její role ve vztahu k dalším územně plánovacím materiálům. Klíčovou roli v procesu pořízení územní studie nehraje vlastní materiál, ale lidé vstupující do procesu pořízení studie. Disertační práce proto musí:

- Definovat vhodný účel územních studií
- Prozkoumat roli územní studie ve vztahu k ostatním územně plánovacím dokumentům, kriticky zhodnotit stávající stav a jasně vymezit vhodnou pozici studie v systému řízení rozvoje města
- Věnovat se aktérům procesu pořízení územní studie, určit jejich role a možnosti ovlivnění studie

Proces pořízení územní studie je zejména v Praze v posledních desetiletích stabilizován. Ne vždy se však dosahuje uspokojivých či předpokládaných výsledků v průběhu tvorby studie, ale zejména při jejím užívání. Je proto třeba:

- Popsat stávající proces pořízení územní studie a zhodnotit, zda je vhodný a efektivní, poukázat na jeho případné nedostatky
- Navrhnout optimalizaci a racionalizaci procesu pořízení územní studie
- Poukázat na problémy související se špatnou dostupností, chabou znalostí a pouze příležitostným využíváním územních studií
- Navrhnout postupy směřující k lepší použitelnosti územních studií projektanty i veřejností

Proces pořízení územní studie lze rozdělit do několika fází. Každá z těchto fází by měla mít jasně určený účel a očekávané výsledky. Forma a obsah každé z fází jsou poměrně pevně zažité, nelze je však označit za optimální, respektive za potřebné v doposud zpracovávaném rozsahu. Cíly disertační práce proto bude:

- Věnovat se zadání územní studie a zejména procesu výběru zpracovatele, zhodnotit stávající stav a navrhnout možné změny
- Zhodnotit stávající způsob zpracování průzkumů a rozborů územní studie a navrhnout racionalizaci tohoto postupu
- Prozkoumat stávající zpracování návrhu územní studie, podrobit ho kritickému hodnocení zejména po obsahové stránce a navrhnout změny směřující k racionalizaci návrhu územní studie

Přestože všechna naše města postupují podle stejného stavebního zákona, je velmi pravděpodobné, že zejména u územních studií se bude jejich přístup značně odlišovat. Je proto třeba:

- Zmapovat stávající stav problematiky územních studií v Praze, zhodnotit ho, poukázat na problémy, kterými stávající studie trpí a doporučit opatření k jejich nápravě
- Zpracovat kompletní přehled použitelných studií a případných souvisejících materiálů v Praze
- Určit, jaké studie by mohly být v Praze v budoucnu pořizovány, charakterizovat je a navrhnout doporučení k jejich zpracování
- Zjistit, do jaké míry se návrhy studií promítají do řešeného území a určit, co má na jejich realizaci vliv
- Ve vybraných ostatních městech v ČR zjistit, jak přistupují k pořizování územních studií, porovnat tyto přístupy s Prahou a doporučit úpravy stávající praxe jak v Praze, tak ve zkoumaných městech

Zahraníční zkušenosti jsou pro případné návrhy změn stávajícího systému velmi cenné. Je velmi pravděpodobné, že postupy i výsledky přípravy území budou od našich odlišné. Přesto, anebo právě proto, je třeba:

- Prozkoumat územně plánovací systémy a postupy přípravy území ve vybraných zahraničních městech
- Zjistit, zda a jakým způsobem jsou v zahraničí využívány ekvivalenty územní studie
- Porovnat zahraniční zkušenosti s praxí u nás a doporučit úpravy naší praxe na základě identifikovaných vhodných postupů
- Diskutovat úskalí aplikace zahraničních zkušeností

Všechny výše uvedené dílčí kroky by měly vést jednak k uspořádání komplexní sumarizace informací o územních studiích v České republice obecně a v Praze konkrétně, zejména by však měly vyústit v návrh pozice a role územní studie a formulaci opatření, které by vedly k racionalizaci a zefektivnění procesu pořizování i zpracování územních studií.

1.3 Metody a přístupy

V práci jsou s ohledem na zkoumanou problematiku využívány **logické metody**⁵ vědecké práce. Velmi často je užívána **analýza** informací získaných z pokud možno co nejširšího vzorku primárních zdrojů a následná **syntéza** doporučení vyplývajících jak z **komparace** těchto informací, tak z jejich **kritického zhodnocení**.

K řešení tématu je použit **deduktivní přístup**⁶, kdy se vychází z obecných pravidel (zákonů a vyhlášek), historické zkušenosti a současné praxe, vyvozují se z nich závěry a ty jsou následně aplikovány na specifické podmínky hl. m. Prahy.

V části práce je využit i **induktivní přístup**, kdy se z podrobné analýzy obsahu vybraných územních studií zpracovaných v poslední době vyvozuje obecný obvyklý obsah územní studie v Praze. Ten je pak podroben zevrubné kritice, na jejímž základě je navržen racionalizovaný postup zdůrazňující podstatné části studie.

Použit je i metodický přístup **případové studie**, kdy se na detailně zpracovaném příkladě studií zpracovaných pro Smíchov v posledních 40 letech zkoumají a dokládají obecné jevy vlivu studií a zejména jejich podrobnosti na rozvoj území.

Zpracování disertační práce je založeno jednak na **normativním postupu** vědecké práce, který metodicky vychází z podrobné analýzy zákonů a předpisů od historického kontextu do současnosti, analyzuje všechny použitelné územní studie pořizené na území Prahy a syntetizuje z nich závěry, na jejichž základě navrhuje teoretické postupy, jak by měly být studie zpracovány.

⁵ vs. empirické metody (pozorování, měření, experimentování)

⁶ z obecného vyvozuje tvrzení týkající se omezeného souboru vs. induktivní (od jednotlivého zjištění k zobecnění)

Využit je i **postup deskriptivní** (pozitivní, empirický), založený na popisu a rozboru existujících systémů. Tento postup je využit v částech práce popisujících konkrétní územně plánovací dokumenty i systémy řízení rozvoje města v Praze, dalších našich městech a v zahraničí.

Disertační práce se zaměřuje na konkrétní problematiku, řeší zpracování územních studií v jasně daných podmínkách a prostředí, jde tedy o **výzkum aplikovaný**⁷. Výsledky budou prakticky využitelné jak pro pořizovatele, tak pro zpracovatele územních studií a měli by z nich profitovat rovněž uživatelé, tedy úředníci stavebních odborů, projektanti staveb v územích, pro něž byla zpracována územní studie, neziskové organizace a v neposlední řadě i široká veřejnost.

Konkrétní části práce mohou sloužit jako teoretický podklad pro další vědecké práce týkající se nejen problematiky územních studií (*kapitoly 2, 3, 8, 9*), jiné jsou přímo využitelné při zpracování územních studií v České republice obecně (*kapitoly 7, 10, 11, 12, částečně 13, 14 a 15*) a některé ve specifických podmínkách Prahy (*kapitoly 4, 5, částečně 13, 14 a 15*).

Práce nejprve **shromažďuje** veškeré dostupné informace k danému tématu a **uspořádává** je do logické struktury. Využívá při tom analýzu zejména primárních pramenů. Zkoumá územní studie z horizontálního i vertikálního pohledu, tedy v časovém rozsahu od historie až po předpokládaný budoucí vývoj a zároveň v širokém spektru pohledů na problematiku.

Získané informace **vyhodnocuje**, zařazuje je do systému vědění a zkoumá jejich vzájemné vazby. Zkoumané vzorky jsou reprezentativní buď kvůli tomu, že jsou v dané oblasti hodnoceny všechny (historické i platné zákony a vyhlášky, stávající alespoň částečně použitelné pražské studie), nebo typické příklady zahrnující co nejrůznější přístupy (podrobná analýza studií v Praze, studie v jiných našich městech, zahraniční příklady).

Výsledkem výzkumu provedeného v práci je **syntéza doporučení**, jak pracovat s územní studií, návod ke změně procesu pořizování územních studií a návrh struktury uspořádání tohoto dokumentu, který musí být vždy přizpůsoben svému účelu. Výsledky jsou zasazeny do širšího rámce navrženým doporučením ke změně přístupu měst ke svému rozvoji.

Metodická východiska a postupy jsou podrobně popsány v úvodu jednotlivých kapitol, kde jsou dále určeny cíle dané části, případné hypotézy, které by měla kapitola ověřit s využitím metod uvedených v *této a následující kapitole*, očekávané výsledky zkoumání ve formě závěrů a návrhů opatření, které by měla práce formulovat, a eventuelní témata k diskusi výsledků.

Práce je logicky strukturována do kapitol a podkapitol. Důležité pojmy, názvy kapitol územních studií, výkresů či dokumentů jsou zdůrazněny **tučně**, hodnocení nebo odkazy na jiné části textu *kurzívou*. Nejdůležitější části disertační práce, které sumarizují a uspořádávají výsledky analýz, jsou zvýrazněny **světle šedým podbarvením**, nejdůležitější části disertační práce, které představují vlastní návrhy, jsou zvýrazněny **tmavě šedým podbarvením**.

1.4 Struktura disertační práce

Práce je rozdělena do několika částí. První část prozkoumá historický kontext územní studie a definuje a zhodnotí její pozici v právním systému.

V druhé části se budu věnovat konkrétním pořízeným a očekávaným studiím v Praze, České republice i v zahraničí. Cílem bude popsat a zhodnotit stávající stav problematiky, určit problémy a nastínit možná řešení. Nejprve bude provedena analýza stávajících pořízených a předpokládaných budoucích studií v Praze. Vyhodnocen bude též vliv zpracovaných územních studií a podobných materiálů na rozvoj konkrétní lokality. Pro srovnání bude zhodnocena i praxe v jiných našich městech. Práce však bude hledat poučení i ve světě a bude diskutovat účel a pozici studie ve vztahu k systémům plánování měst v několika cizích zemích. Ze zahraničních zkušeností bude vycházet i kapitola vyhodnocující aktuální trendy v rozvoji měst a možnosti jejich aplikace u nás.

⁷ vs. výzkum základní

Na převážně analytickou druhou část naváže třetí část, která se bude zabývat účelem a využitím územní studie. Bude definovat její vztah k dalším územně plánovacím dokumentům. Zkoumat bude též aktéry, kteří vstupují do procesu pořízení i užívání územní studie. Na základě analýzy provedené v druhé části doporučí pro jednotlivé materiály i účastníky procesu pořizování vhodné role a specifikuje požadavky na to, čím by se měli zabývat.

Čtvrtá část podrobně prozkoumá proces pořízení územní studie a navrhne výrazné změny oproti dnešní praxi. Podrobněji se bude věnovat vybraným fázím pořízení studie: výběru zpracovatele i základních principů návrhu formou urbanistické soutěže, rozboru stavu území a možnostem jeho redukce a snazšího zpracování a konečně zpracování návrhu územní studie a jeho případnému rozpracování.

V následujícím textu představím strukturu práce podrobně. Pro každou kapitolu popíši její hlavní cíle, základní témata diskuse výsledků a využití metody.

Na počátku disertační práce se budu podrobně zabývat historií českého stavebního práva se zaměřením na pojmy územní a urbanistická studie. Přehledem bych rád dokumentoval historické pozadí a kontinuitu vývoje materiálu, který koncepčně řeší dané území či problém. Cílem kapitoly bude vyzkoumat, jakým historickým vývojem prošla dokumentace obdobná dnešní územní studii, jaký byl její účel, pozice v právním řádu, závaznost a zda vůbec obdobný dokument existoval a byl používán. Dobový přístup budu diskutovat z dnešního pohledu a pokusím se identifikovat odkaz, který je z daného období použitelný i v budoucnosti. Kapitola rovněž přinese v tomto rozsahu a zaměření doposud nepublikovaný, obecně využitelný přehled historie stavebního práva v našich zemích, na který může navázat případný další výzkum zaměřený na jiné dokumenty než na ekvivalent územní studie.

Použitou metodou bude analýza historického vývoje materiálu podobného územní studii, syntéza jeho hlavních rolí, komparace s dnešním stavem problematiky a doporučení pro tvorbu územních studií vzešlá z historického poznání.

Na kapitolu o historii stavebního práva přímo naváže definování pojmu územní studie podle platného stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek. Cílem kapitoly bude přehledně uspořádat veškeré požadavky na územní studie, objasnit pozici územní studie v systému stavebního práva i základní požadavky na její obsah a způsob projednání. V diskusi jednotlivá ustanovení zhodnotím a upozorním na rozpory, které se mezi jednotlivými právními předpisy vyskytují.

Použitými metodami bude analýza právních předpisů, selekce relevantních pasáží a syntéza požadavků kladených na územní studie.

Další kapitoly se budou věnovat studiím v hlavním městě. Cílem bude nejprve prozkoumat a zhodnotit již zpracované podrobnější územně plánovací dokumentace a podklady v Praze. Zpracován bude jejich přehled s roztríděním na plně využitelné, částečně použitelné a překonané studie. Pro všechny uvedené studie budou v příloze zpracovány katalogové listy. Přehled studií bude konfrontován s regulačními plány a dalšími podrobnými dokumenty pořizovanými v Praze. Diskutován bude jejich význam i reálná využitelnost a perspektiva tvorby v následujících letech, způsob využití i míra pokrytí území budou porovnány s jinými našimi městy.

Metodami využitými v této kapitole budou analýza pořízených územních a urbanistických studií a jejich komparace.

Na kapitolu mapující stávající studie naváže část zabývající se předpokládanými budoucími územními studiemi v Praze, vymezenými v konceptu nového Územního plánu hl. m. Prahy. Kapitola je důkladně prozkoumá a určí jejich hlavní parametry. Cílem bude mj. zjistit, zda jsou budoucí studie podobné studiím zpracovávaným doposud, zda mohou využít nějaké prvky z již pořízených studií, nebo zda budou řešit odlišnou tematiku.

Výsledky kapitoly bude možné přímo uplatnit v praxi při budoucím popisu lokalit s podmínkou územní studie, nebo při formulaci zadání těchto studií. V diskusi zmíním možnost, že podmínka územních studií může být určena pro jiná území, než definuje koncept územního plánu. Charakter vymezených území i porovnání s velkými rozvojovými územími však napovídá, že u většiny území je požadavek na zpracování studie oprávněný.

Použité metody budou zahrnovat nejprve analýzu všech budoucích studií, syntézu jejich obvyklých typů a následně jejich komparaci navzájem i s dříve zpracovanými studiemi.

V další kapitole prozkoumám vliv územních studií na vývoj konkrétní lokality. V daném území zmapuji všechny studie a jim odpovídající dokumenty pořízené v posledních desetiletích, zdůrazním jejich základní myšlenky a v hlavních výkresech těchto studií zobrazím, do jaké míry se do vývoje lokality propaly. Cílem bude zobecnit, jak míra podrobnosti studie ovlivňuje realizovatelnost navržených řešení a časový horizont případné realizace. Bude diskutováno, jaké postupy a procesy byly při tvorbě územních studií nejvhodnější a nejúspěšnější.

V rámci případové studie budou nejprve shromážděny a analyzovány všechny dostupné studie, které pro dané území vznikly. Dále bude využita metoda komparace, na jejímž základě budou zkoumané vlivy posouzeny.

Další kapitola bude řešit použití urbanistických a územních studií ve vybraných českých městech mimo Prahu. Cílem bude zjistit, jak ostatní velká města přistupují k problematice územních studií a jaké poučení pro Prahu, ale i obecně, lze ze získaných zkušeností odvodit. Závěrem budu diskutovat, jak jsou přístupy k územním studiím ovlivněny způsobem zpracování územně plánovací dokumentace.

Metody použité v této kapitole budou zahrnovat analýzu a rozbor studií dle evidence územně plánovací činnosti, územně analytických podkladů a dalších materiálů v jednotlivých městech. Zjištěné výsledky budou diskutovány vzhledem k Praze.

Kapitolu o studiích v našich městech bude následovat kapitola zabývající se situací a trendy v zahraničí. Ta se bude zabývat nejen ekvivalentem územní studie, ale obecněji systémy plánování měst v jednotlivých zemích. Hlavním cílem této kapitoly přesto bude nalézt, zda se v jiných zemích používá dokument ekvivalentní k naší územní studii, jak je definován a k jakému účelu je využíván. Dalším z cílů bude vyzkoumat, jakou roli hrají jednotlivá města při plánování a ovlivňování svého rozvoje, jak ho usměrňují či podněcují, a jaké prostředky k tomu využívají. Taktéž se budu snažit zjistit, jak se do přípravy dokumentů v jednotlivých zemích zapojuje veřejnost. V závěru kapitoly zhodnotím možnost aplikace zjištěných poznatků a doporučení z nich vyplývajících pro Prahu i další naše města.

Metodicky budu využívat analýzu různých materiálů, zejména webových stránek vybraných měst, podkladem však budou i konzultace s aktéry územního rozvoje v řešených zemích. Po důkladné analýze provedu syntézu získaných dat a jejich komparaci na základě jednotných kritérií. Doporučené postupy se pokusím aplikovat na podmínky v Praze a v České republice.

Dalším z cílů práce bude prozkoumání aktuálních světových trendů v přístupu k rozvoji měst, zhodnocení jejich silných i slabých stránek a vyhodnocení, co z nich je možné aplikovat v našich podmínkách. Jedním z cílů tohoto zkoumání bude určení, jakou roli by v tomto procesu měla hrát územní studie. Výsledkem bude návrh změn, které by mohly vést ke kvalitnějšímu řízení rozvoje Prahy i jiných měst. Kapitola tak přinese výrazně širší pohled na problematiku, jejíž součástí je i téma územní studie. V diskusi porovnam přístupy v Praze se zkoumanými zahraničními trendy a poukáži na překážky, které aplikaci některých těchto trendů u nás brání.

Metodou práce, kterou v této části použiji, bude analýza a komparace systémů územního řízení ve světě. Ze syntézy těchto informací vyplynou obecné trendy, které budu aplikovat na podmínky Prahy a dalších našich měst.

V následujících kapitolách se budu věnovat praktickým otázkám souvisejícím s pořízením územní studie. Cílem bude nejprve prozkoumat, k čemu se územní studie využívají a následně určit, k čemu by se využívat mohly či měly, a naopak co jejich úkolem není. Důležitou součástí práce bude definice vztahu územních studií k územně plánovacím dokumentacím a též určení odlišností od ověřovacích a prověřovacích studií. V diskusi pro každý zkoumaný územně plánovací dokument posoudím, zda je využíván k vhodnému účelu, a zhodnotím perspektivu a oprávněnost jeho tvorby v budoucnu. Nakonec se pokusím určit, zda je doba zpracování a použitá technologie zpracování studií adekvátní získanému výsledku, a jaké jsou možnosti pro případné zrychlení jejich pořízení. V rámci definice účelu a typů územních studií i doby a technologie jejich zpracování využiji analýzu stávajících studií v Praze, studií předpokládaných konceptem nového územního plánu i studií pořizovaných v jiných městech České republiky. Při diskusi o nejvhodnějším využití jednotlivých materiálů budu metodicky vycházet jak z analýzy zákonů, tak i z rozboru použitelnosti již zpracovaných dokumentů.

V kapitole o aktérech působících v procesu pořízení i užívání územní studie bude cílem určit, kdo by se měl tohoto procesu účastnit, jaké by měly být jeho role a pravomoci. V diskusi budu hodnotit obvyklé zapojení různých aktérů v zahraničí a doporučím situace, kdy je vhodné zapojit i subjekty, které u nás běžně na pořízení studie neparticipují. Věnovat se budu i uživatelům studie. Základní použitou metodou bude analýza zákonných požadavků, doplněná komparací naší praxe se zahraničím. Výsledkem bude syntéza doporučení v závislosti na fázi a tématu řešené studie.

Klíčovou částí disertační práce bude kapitola zabývající se procesem pořízení územní studie. Cílem bude zkoumat jednotlivé fáze pořízení územní studie od prvních úvah o zpracování až po její využití projektanty i veřejností. Zaměřím se na stávající proces výběru zpracovatele a na základě jeho kritiky navrhu zcela odlišnou možnost výběru projektanta, související i s hledáním vhodného budoucího řešení studie. Dále se budu věnovat kritice dnešních fází průzkumů a rozborů, konceptu, návrhu i čistopisu studie a doporučím zpracování studie v odlišných krocích. Problémem dnešních studií je mimo jiné skutečnost, že uživatele nutí využívat zároveň více dokumentů, místo aby nabídly zkoordinovaný finální materiál. Pokusím se proto navrhnout postup, který by měl tento problém odstranit. Diskutovat budu i proces hledání shody nad návrhem řešení a jeho význam pro větší efektivitu pořizování studií. Stav, kdy nedostatečná dohoda nad základní koncepcí území vede k tomu, že se podrobně zpracované řešení musí předělávat a doplňovat, je značně neefektivní. Proto práce navrhne opatření, která by tomu měla předejít. Dalším problémem, který má negativní vliv na využitelnost pořízených studií, je jejich velmi špatná dostupnost. Navrhu proto kroky, které by měly zajistit zpřístupnění studií co nejširšímu spektru uživatelů. Závěrem poukáži na potřebu evidence a sledování použitelnosti pořízených studií.

Z hlediska metodiky bude základem výzkum procesu zpracování, na druhém místě pak vlastní výsledný produkt – územní studie. Nejprve definuji, jaké požadavky jsou na proces pořízení územní studie a její fáze kladeny z právních předpisů. Dále budu zkoumat, jak proces pořízení probíhá dnes a poukáži na jeho chyby či nevhodné momenty. Na základě analýzy stávajícího stavu a diskuse výsledků navrhu opatření, která by měla vést k racionalizaci pořizování územních studií a k zefektivnění celého procesu jejich zpracování i využívání.

Téměř na počátku procesu zpracování územní studie stojí výběr jejího zpracovatele a základního směřování návrhu. Cílem v tomto ohledu bude navrhnout, jak učinit proces zadávání transparentnějším a jak dosáhnout vyšší kvality zpracovatele a zejména výsledné studie. Tomu by měla napomoci i znalost alespoň náznaku řešení daného území nebo problému již při výběru zpracovatele. Kapitola proto bude zkoumat možnosti využití urbanistických soutěží při zpracování územní studie. V diskusi se bude zabývat jak výhodami, tak i negativy jejich využití a zhodnotí případy, kdy je využití urbanistických studií žádoucí.

Zkoumání možností využití soutěží při zpracování studií zahájím analýzou právních předpokladů, na které naváží rozbohem soutěží konaných v České republice v posledních letech. Na základě analýz navrhu postup, který by měl být při zadávání studií využíván, upozorním i na jeho limity.

Navržený proces pořízení dále rozpracuji do větší podrobnosti. Zaměřím se na fáze, kde je třeba obecná doporučení konkretizovat až do podrobnosti obsahu dokumentu zpracovávaného v dané fázi. Cílem bude na základě analýzy a kritiky dnešního stavu doporučit optimalizaci obsahu studie tak, aby byl lépe přizpůsoben požadovanému účelu materiálu. Navrhu opatření, která by měla zlepšit čitelnost a vypovídací schopnost studií a usnadnit jejich budoucí používání.

Nejprve se zaměřím na fázi rozboru stavu území. Cílem kapitoly bude navrhnout změny při zpracování rozboru stavu území tak, aby byl dostačujícím podkladem pro tvorbu územní studie, ale aby zbytečně neshromažďoval data a nezkoumal oblasti, které se k dané problematice nevztahují. Výsledkem proto budou doporučení k maximální redukci této fáze. Dále se bude text věnovat novému dokumentu použitelnému pro zpracování územní studie, kterým jsou územně analytické podklady, s cílem identifikovat, jak mohou přispět k zjednodušení a urychlení prací na rozboru stavu území. Obecná doporučení bude kapitola konkretizovat do určení, jaké části Územně analytických podkladů hl. m. Prahy by bylo možné při zpracování územní studie využít. Druhá část kapitoly se bude zabývat návrhem systému (katalogu) rozboru stavu území. Následně bude možnost aplikace navrženého systému diskutována včetně limitů jeho využití pouze jako podkladu pro zadání požadavků na zpracování rozboru stavu konkrétního území. Zhodnocen bude také vliv zpracovatele rozboru. Diskutována bude i role veřejnosti v této rané části procesu pořízení územní studie.

Z hlediska metodiky bude prvně provedena důkladná analýza Územně analytických podkladů hl. m. Prahy a následně selekce informací využitelných v měřítku územní studie. Zpracování druhé části kapitoly bude vycházet z důkladné analýzy průzkumů a rozborů vybraných urbanistických studií zpracovaných v Praze v posledních letech, z jejich kritického zhodnocení a následného uspořádání částí do přehlednějšího systému. Do tohoto systému budou vsazeny informace o použitelných částech územně analytických podkladů z první části kapitoly.

Na kapitolu o rozboru stavu území naváže kapitola o návrhu územní studie. Cílem bude odstranit dnešní nevyhovující stav, kdy se již prvotní návrh územní studie zpracovává do velkých podrobností a ověřuje se v celém spektru profesních podrobností. Práce navrhne kroky směřující k jednoduchému ověření koncepce území a až následně, pokud to bude vůbec potřeba, k rozpracování studie do větší podrobnosti a šíře. Cílem bude rovněž napravit stav, kdy se ze zvyku zbytečně zpracovávají části, které nejsou pro požadovaný účel využitelné. Jedním z úkolů této kapitoly bude proto prozkoumat a navrhnout optimalizovanou strukturu územní studie. Podobně jako v předchozí kapitole bude poukázáno na limity využití této struktury jako vodítka pro sestavení obsahu konkrétní studie.

Metodický postup bude vycházet z důkladné analýzy a komparace stávající struktury zpracovaných studií, selekce převládajících údajů a syntézy obvyklého obsahu, který bude následně podroben kritice. Na základě takto zpracované identifikace kritických míst bude práce zkoumat, jaká jsou možná zlepšení, která povedou k nápravě nevhodného stavu. Výsledkem pak bude návrh systému, který je vhodné brát jako referenční katalog, ze kterého je možno vybírat při sestavování požadavků na zpracování konkrétní studie.

Většina kapitol vztahujících se k obsahu jednotlivých fází územní studie bude uzpůsobena typu územní studie, který zejména z urbanistického hlediska variantně prověřuje rozsáhlejší území. Toto zaměření bylo zvoleno proto, že jak v minulosti, tak i v budoucnosti byl a bude tento typ studie jednoznačně nejčastěji zpracovávaným, jak ukazují přehledy studií již zpracovaných, i studií požadovaných v budoucnu. Samozřejmě toto zaměření nevyklučuje ani další typy územních studií, není jim však přímo přizpůsobeno.

V závěru práce sumarizují výsledky výzkumu, zrekapituluji doporučené postupy a principy, které by měly vést k zjednodušení a zefektivnění pořízení a zpracování územních studií a k jejich lepší čitelnosti. Zdůrazním, že sebelépe zpracovaná územní studie je stále ještě jen prostředkem, nikoliv konečným cílem snažení projektanta, pořizovatele i celé společnosti. Cílem by mělo být krásné a dobře fungující město.

V přílohách doložím podrobnější rozpracování jednotlivých kapitol, případně podkladové a doplňující studie, které jsem zpracoval v rámci jejich tvorby. Výjimečně zde zařadím i převzaté materiály ilustrující danou problematiku.

Mezi převzaté materiály patří příloha 1. *Vybrané paragrafy ze stavebního řádu z roku 1889* a příloha 3. *Registrační list územní studie*. Příloha 2. *Definice pojmů dle zákona* představuje komentovaný přehled právních požadavků na materiály související s územní studií. Kapitoly práce o pořízených použitelných i překonaných urbanistických a územních studiích a dalších podrobných územně plánovacích dokumentech jsou v *přílohách 4 - 11* podpořeny přehledem a tabulkami již zpracovaných či překonaných materiálů. Na ně navazuje příloha 12. *Katalogové listy urbanistických a územních studií*, která pro všechny alespoň částečně použitelné studie doplňuje přehlednou identifikační tabulku, celkový hlavní výkres a z něj výřez a odpovídající ortofotomapu. Následující příloha 13. *Územní studie požadované konceptem nového Územního plánu hl. m. Prahy* rozvádí základní přehled uvedený v disertační práci pro každou studii o popis vymezení a charakteru území, definici předpokládaného využití a určení zaměření studie včetně doporučení již zpracovaných obdobných studií, které lze při jejím zpracování částečně využít. Příloha 14. *Historický vývoj Smíchova* doplňuje příslušnou kapitolu disertační práce o popis vývoje čtvrti, nutný pro pochopení její transformace, a doplňuje ho historickými mapami a ortofotomapami. Příloha 15. *Systémy územního plánování v zahraničí* zpracovává do mnohem větší podrobnosti stručnou analýzu představenou v disertační práci. Představuje řešenou problematiku ve větší podrobnosti a z více pohledů než odpovídající kapitola práce. Příloha 16. *Urbanistické soutěže* analyzuje urbanistické soutěže zaměřené na koncepční řešení území pořádané v České republice v posledních 10 letech, pro srovnání k nim přiřazuje jeden příklad ze zahraničí, a vyvozuje doporučení pro využívání soutěží v budoucnu. V příloze 17. *Obvyklé zadání průzkumů a rozborů v Praze* je zařazen převzatý materiál, běžně používaný pořizovatelem bez úprav. Naopak následující příloha 18. *Typické zadání územní studie v Praze* je výsledkem porovnání několika analyzovaných zadání a je doplněna kritickými komentáři. V příloze 19. *Obvyklý obsah územní studie v Praze* je na základě analýzy několika studií syntetizován obvyklý obsah studie, který je doplněn kritickými komentáři. Přímo na ni navazuje příloha 20. *Tabulky porovnání vybraných studií*, kde jsou posuzované studie přehledně porovnány a k jednotlivým částem je navrženo doporučení jejich využitelnosti. V příloze 21. *Využitelnost Územně analytických podkladů hl. m. Prahy pro územní studii* je stručný text z disertační práce představen ve větší podrobnosti a je doplněn grafickými ukázkami vytipovaných grafických příloh použitelných při zpracování územní studie. Poslední příloha 22. *Tabulky k doporučené struktuře územní studie* doplňuje návrh systematizace popsany v disertační práci a přehledně prezentuje možné kapitoly textové části studie a jim odpovídající grafické přílohy.

2. VÝVOJ ČESKÉHO STAVEBNÍHO PRÁVA ZAMĚŘENÝ NA ÚZEMNÍ STUDIÍ

Cílem této kapitoly je vyzkoumat, jakým historickým vývojem prošla dokumentace obdobná dnešní územní studii v našich zemích. Jaký byl její účel, pozice v právním řádu a zda vůbec obdobný dokument existoval a byl používán.

Lze předpokládat, že dokument svým účelem obdobný existuje v našich zemích již dlouhou dobu a je tedy v našem prostředí hluboce zakořeněn. Je však velmi pravděpodobné, že jeho forma se v průběhu času měnila a dokument mohl být suplován např. urbanistickými soutěžemi. Pro ověření těchto domněnek využiji metodicky poměrně jednoduché, přesto však náročné analytické a komparativní přístupy.

Kapitola zmapuje ve stručnosti, avšak komplexně vývoj českého stavebního práva, přičemž se zaměří na tu část, která se týká urbanismu a územního plánování⁸. Oddíly týkající se stavebního řádu, umístování a povolování staveb a požadavků na stavby obecně i na jejich části nebudou popisovány, pokud to není nutné pro vysvětlení souvislostí. Podrobněji budou rozebrány odstavce týkající se urbanistické, resp. územní studie (US), eventuálně i regulačního plánu (RP), případně jim odpovídajícího materiálu, a jejich pozice v systému stavebního práva. Regulační plán je zařazen, protože se často měřítkem i detailem zpracování blíží územní studii a mnohdy je pevně určen jeho obsah i forma zpracování. Porovnáním těchto dokumentů lze rovněž sledovat rozdíl mezi hledáním urbanistické koncepce, kterému by měla být vyhrazena územní studie, a důslednou a přesnou regulací území, což je naopak úloha regulačního plánu. Důraz je v obou případech kladen na účel a obsah dokumentu. Text je doplněn ilustrativními příklady plánů objasňujícími grafické zpracování dané dokumentace. Pro lepší orientaci a zařazení jednotlivých dokumentů do historických souvislostí uvedu několik příkladů urbanistických souborů (přednostně z Prahy), které byly v dané době založeny, včetně postupu, který vedl ke zpracování jejich dokumentace. Jak jsem již uvedl, cílem je ukázat kontinuitu vývoje materiálů odpovídajících územní studii a identifikovat dokumenty, které byly dnešní územní studii v jednotlivých obdobích nejbližší.

Každou jednotlivou kapitolu proto zakončím stručnou diskusí, kde zhodnotím z dnešního pohledu přístup v dané době a pokusím se identifikovat odkaz, který je použitelný i v budoucnosti.

V závěrečných kapitolách vývoj materiálu obdobného územní studii stručně shrnu, a pokusím se zobecnit trendy, které jeho vývoj až do současnosti provázely. Na základě tohoto zobecnění vyvodím doporučení, čemu a jak by měla územní studie v budoucnu sloužit.

Kromě výzkumu přímo souvisejícího s tématem práce přináší kapitola rovněž v tomto rozsahu a zaměření doposud nepublikovaný přehled, který bude obecně využitelný pro rychlou orientaci v historii stavebního práva v našich zemích. Může na něj však i navázat případný další výzkum zaměřený na jiné dokumenty než na ekvivalent územní studie.

⁸ Obsah jednotlivých právních předpisů je zpracován dle zákonů a prováděcích vyhlášek dostupných na www.sbcz.cz, portal.gov.cz a v systému ASPI

2.1 Nejstarší předpisy

Již od středověku byla pravidla pro stavbu měst zanesena v jejich zakládacích listinách a aplikována v rozhodnutích rad a komisí měst. Pravděpodobně nejstarším dochovaným stavebním předpisem v Čechách je **stavební řád krále Přemysla Otakara II. z roku 1270 pro město Jihlavu**. Tento řád stanovil pravidla pro výstavbu města a určil pravidelný půdorys pravoúhlé sítě ulic s velkým náměstím uprostřed. Jihlavští měšťané tímto řádem získali právo svobodně stavět domy tam, kde *by to bylo ku užitku města a ty o nichž by se dalo soudit, že jsou ku neprospěchu nebo škodě, ať byly postaveny kýmkoliv, necht' jsou zbourány – stavbě nových domů musí předcházet souhlas měšťanů*⁹. Zároveň tedy byly stanoveny i tresty za nedodržení určených pravidel.

V Praze zahájil roku 1230 Václav I. stavbu hradeb, které byly dokončeny v roce 1241. Tím vymezil dnešní prostor Starého Města na ploše asi 150 ha. Pozdějším královským mincmistrem Eberhardem, lokátorem a prvním rychtářem¹⁰, zde bylo založeno na pravidelné osnově Havelské město. Domy měšťanů měly souvislé uliční průčelí a dodržovaly i zadní stavební čáru v části dvorů a zahrad. Zakládací listina města se nedochovala¹¹.

Za vlády Přemysla Otakara II. byla roku 1257 pod Pražským hradem na ploše asi 50 ha založena pravděpodobně královským podkomořím Pitrolfem¹² Malá Strana. Založení bylo provázeno vyhnáním původního obyvatelstva. Zakládací listina Malé Strany se rovněž nedochovala¹³.

Nejvýznamnějším urbanistickým počinem gotické doby bylo založení Nového Města pražského Karlem IV. dne 26. 3. 1348. Sídlní celek zaujímal plochu asi 350 ha a vystačil na dalších pět století. Šířka nových ulic byla značná, 18 až 27 m. V zakládací listině byla stanovena povinnost dodržovat stavební čáry ulic a náměstí či lhůta výstavby domů. Za čtyři roky po založení vyrostlo na 600 domů, město bylo dostavěno roku 1372, kdy byla již většina jeho ulic obestavěna¹⁴.

V roce 1579 nabyly platnosti spis **Práva městská království Českého** od Pavla Kristiána z Koldína¹⁵. Neobsahoval pouze předpisy pro stavbu měst, upravoval prakticky veškerý život ve městech. Zahrnoval ustanovení o městské správě, o soudnictví, trestním právem, o majetkových, dědických nebo rodinných právech¹⁶.

Od druhé poloviny 18. století byly požadavky na prosazování veřejných zájmů ve stavebnictví formulovány ve dvorních a guberniálních nařízeních. Např. **Dekret gubernia** z roku 1789 uložil pražskému magistrátu, *aby předkládal o všech stavbách plány ke schválení, dbal veřejné bezpečnosti, důkladnosti a pravidelnosti staveb, zřízení rovných ulic a okrášlení města*.¹⁷

Od roku **1815**, kdy byl říšskými zákony stanoven jednotný **stavební řád**, přešla pravomoc regulace stavebního vývoje na stavební úřady jednotlivých obcí.

Rychlý růst Prahy si vynutil vznik prvních regulačních dokumentací již na počátku 19. století. V roce 1817 byl pro území Špitálského pole (Karlín) schválen plán parcelace s pravidelnou pravoúhlou uliční sítí, nepřihlížející k zájmům vlastníků pozemků. Plán podepsaný pražským stavebním ředitelem Jiřím Fišerem byl doprovázen přísnými zastavovacími předpisy¹⁸.

Roku 1849 byly založeny Vinohrady¹⁹. Masivní výstavba zde probíhala až na základě dílčího regulačního plánu z roku 1873.

⁹ NOVOTNÝ, F. *Územní plánování*. Praha, 2008. s. 6.

¹⁰ VOJTÍŠEK, V. *O vzniku pražského města*. Praha, 1930. s. 16.

¹¹ VOJTÍŠEK, V. *O vzniku pražského města*. Praha, 1930. s. 14.

¹² HLAVSA, V. VANČURA, J. *Malá Strana - Menší Město pražské*. Praha, 1983. s. 28.

¹³ HLAVSA, V. VANČURA, J. *Malá Strana - Menší Město pražské*. Praha, 1983. s. 28.

¹⁴ STAŇKOVÁ, J. ŠTURA, J. VODĚRA, S. *Pražská architektura*. Praha, 1991. s. 56.

¹⁵ ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ. *Vývoj legislativy urbanismu a územního plánování*. [cit. 2012-01-07]

www.gis.cvut.cz/images/stories/zoz/A-5_xVyvojLegislativy.doc

¹⁶ MLADÁ BOLESLAV. *Jak žili ve středověku: Právo a soudnictví*. [cit. 2012-01-07] <http://programy.mb-net.cz/mb-pravek-novovek/JS1802014.htm>

¹⁷ NOVOTNÝ, F. *Územní plánování*. Praha, 2008. s. 6.

¹⁸ HRŮŽA, J. *Praha – město a jeho plány – kapitola 6.6 Management Planu hl. m. Prahy*. 2008. s. 1.

¹⁹ SCHEUFLER, P. *Praha 1848-1914*. Praha, 1984. s. 85.

Nový stavební řád byl vydán v roce **1864**. V paragrafech týkajících se parcelačního řízení předepisoval tzv. plán rozdělovací (plán polohopisný a třeba-li také plán rovinopisný), který musel být schválen dříve, než mohly být v nově rozparcelovaném území povolovány stavby. Úřad, který povoloval stavby, měl právo stanovit šířku ulic. Minimální šířka ulic v Praze byla tímto stavebním řádem stanovena na 6 sáhů²⁰, tj. cca 10,8 m. Stavby měly být maximálně čtyřpodlažní, z cihel či kamene.

První tzv. plány upravovací souvisely nejčastěji se vstupem železnice do měst (např. plán z roku 1874 pro Nymburk). Další upravovací plány, nejčastěji v měřítku 1 : 720, již navrhovali úředně oprávnění civilní zeměměřiči, tyto plány však nebyly projednávány.²¹

Velký význam pro rozvoj Prahy mělo zrušení pražské pevnosti v roce 1866, realizované ovšem až roku 1875 odvoláním zákazu výstavby v hradebním pásu a započítím bourání hradeb. Volné pozemky byly však spekulativně prodány a zastavěny²².

První impulsy k vypracování jednotného regulačního plánu Prahy se objevily již ve druhé polovině 19. století. V roce 1873 byl městské radě předložen tzv. Pamětní spis stran upravení a rozšíření královského hlavního města Prahy, připravený roku 1873 Svazem inženýrů a architektů pod vedením Josefa Schulze. Po vzoru několika evropských metropolí upozorňoval, že je nutné pro Prahu včetně tehdy samostatných předměstí vypracovat na základě veřejné soutěže celkový urbanistický (regulační) plán zpracovávající město bez ohledu na správní hranice a ve všech aspektech včetně řešení dopravy, zásobování vodou a kanalizace. Spis požadoval řešení uliční sítě, stanovení výšek zastavění a ponechání volných dvorů. Důraz byl kladen na správné umístění jednotlivých funkčních složek města. Spis byl však pražskou městskou radou zásadně odmítnut²³.

Zhodnocení a odkaz:

V nejstarší fázi rozvoje našich měst byla založení nových celků svázána se silnou osobností (obvykle panovníkem), který založení sídla inicioval a řídil. Takovýto přístup byl ve středověku nutný, v dnešní době je však již nemyslitelný. Nově vznikající předpisy byly spíše lokálního charakteru, měly však velký vliv na budoucí formování jednotného právního řádu. Zakládání nových celků bylo od 19. století řízeno regulačními plány, o dokumentu podobném územní studii nelze ještě mluvit. To potvrzuje potřebu podrobného závazného materiálu, který je vhodné zpracovat v okamžiku, kdy je již známý budoucí stavební záměr a je nutno prosadit myšlenku i na úkor omezení jednotlivých vlastníků (viz např. Karlín). V dnešní terminologii se tím potvrzuje **nutnost zpracování regulačních plánů**.

2.2 Stavební řády z 80. a 90. let 19. století

V další fázi stavebního práva v českých zemích byly stavební zákony (stavební řády) formulovány rozdílně pro jednotlivá velká města a pro ostatní obce v Čechách, na Moravě a ve Slezsku:

Zákon č. 40 z. z. z 10. 4. 1886, jímžto se vydává stavební řád pro král. hlavní město Prahu a pro města Karlín, Smíchov, král. Vinohrady, Žižkov, pak pro místní obce Košíře, Třešovice s Třešovičkami, Břevnov s Týnkou, Dejvice, Bubeneč, Libeň, Troju, Vršovice, Nusle a Pankrác, Michle a Podolí (**stavební řád pro hlavní město Prahu**)

- Tento zákon byl rozšířen zákonem č. 16/1887 z. z. na Plzeň a zákonem č. 71/1887 z. z. na České Budějovice.
- Zákon byl několikrát novelizován, např. **zákonem č. 211/1919 Sb., o stavebních úlevách pro Prahu** (který byl zákonem č. 280/1919 Sb. rozšířen i na Plzeň a České Budějovice).
- **Zákonem č. 88/1920 Sb.** byla zřízena pro Prahu **Státní regulační komise**.

²⁰ HRŮZA, J. *Praha – město a jeho plány – kapitola 6.6 Management Planu hl. m. Prahy*. 2008. s. 1.

²¹ ZÁKREJS, V. *Methodické řešení plánů upravovacích*. Praha: Masarykova akademie práce, 1925. s. 5.

²² BOROVIČKA, B. HRŮZA, J. *Praha 1000 let stavby města*. Praha, 1983. s. 63.

²³ HRŮZA, J. *Etapy pražského urbanismu – kapitola 6.5 Management Planu hl. m. Prahy*. 2008. s. 3.

- Zákonem č. 116/1920 Sb. byl zřízen pro Prahu stavební sbor, který rozhodoval o odvoláních ve věcech stavebních namísto městského zastupitelstva.
- Zákonem č. 144/1920 Sb. byl pražský stavební řád rozšířen na celou Velkou Prahu.
- Zákon byl zrušen zákonem č. 280/1949 Sb.

Zákon č. 5 z. z. z 8. 1. 1889 pro království České vyjímajíc obce, pro které platí stavební řád ze dne 10. dubna 1886 č. 40. z. z. (český stavební řád pro venkov)

- Změněn zákonem č. 26/1897 z. z., o stavebních úlevách.

Zákon č. 63 z. z. z 16. 6. 1894

(stavební řád pro města Brno a Olomouc, Jihlavu a Znojmo a jejich obce předměstské²⁴)

- Tento zákon byl novelizován zákonem č. 277/1919 Sb.
- Platnost tohoto stavebního řádu byla později rozšířena na všechny obce sloučené s Brnem a Olomoucí²⁵.

Zákon č. 64 z. z. z 16. 6. 1894 (stavební řád pro ostatní obce na Moravě)

- Tento zákon byl změněn zákonem č. 44 z. z. z 16. 6. 1914.

Zákon č. 26 z. z. z 2. 6. 1883 (stavební řád pro celé Slezsko)

Zákon z roku 1872 pro Bratislavu

Asanační zákon a vyvlastňovací zákony z roku 1893

- Byl v platnosti až do roku 1933²⁶.
- Bylo podle něj na Josefově zbořeno asi 600 domů.

Stavební řády jako jediné předpisy pro stavebnictví stanovily pravidla pro povolování staveb, ohlašování stavebních úprav a změn staveb, zásady pro dohled nad prováděním staveb a kolaudací dokončených staveb, stanovily i působnost a pravomoc stavebních úřadů a upravily správní trestání za přestupky ve věcech stavebních. Byly zaměřeny převážně na usměrňování řešení a provádění výstavby jednotlivých staveb, odvracení škod a nebezpečí hrozících ze stavebních činností. Rovněž obsahovaly podpůrné prostředky pro stavby ve veřejném zájmu. Vedle této problematiky upravovaly stavební řády ještě náležitosti staveb - objektů a jejich částí, stavebních konstrukcí i vybraných stavebních hmot a materiálů.

Důležitým doplňkem stavebních řádů byly zákony o stavebním ruchu, od roku 1919 téměř každý rok opakované, které obsahovaly značné úlevy po stránce technické i procesní.

Stavební řád pro království České z roku 1889 vycházel ve svých formulacích z předchozího stavebního řádu z roku 1864. Prikazoval obcím pořídit do tří let od vydání zákona tzv. plány polohy, které zaznamenají kromě všech budov a pozemků i stoky a potrubí včetně jejich výškových úrovní. Do těchto plánů se však měla zakreslit i regulace, která měla zohlednit zejména místní poměry a *potřeby zdravotnictví, bezpečné a snadné chůze a jízdy a požadavky v příčině okrašlovací*²⁷. Tímto plány polohy v podstatě suplovaly funkci dnešních regulačních plánů. Plány měly být veřejně vystaveny a následně o nich měl rozhodnout obecní výbor. Největší důraz v nich byl kladen na vymezení uliční sítě včetně jejího výškového vedení. Plány často znamenaly mechanické rozšiřování ulic bez znalosti budoucí výšky okolních budov, navrhovaly pravoúhlé bloky kolem cest a demolice historicky významných budov.²⁸

²⁴ Které to jsou, stanovila místodržitelská nařízení č. 64/1903 z. z. a č. 57/1910 z. z.

²⁵ Statutární města Jihlava a Znojmo byla sice vládním nařízením č. 174/1928 Sb. deklasifikována na obce, ale zůstala podrobena dosavadnímu stavebnímu řádu.

²⁶ HRŮŽA, J. *Státní regulační komise pro hlavní město Prahu s okolím*. 1998, s. 3.

²⁷ *Stavební řád pro království České daný zákonem z 8. ledna 1889 č. 5. z. z., § 2.*

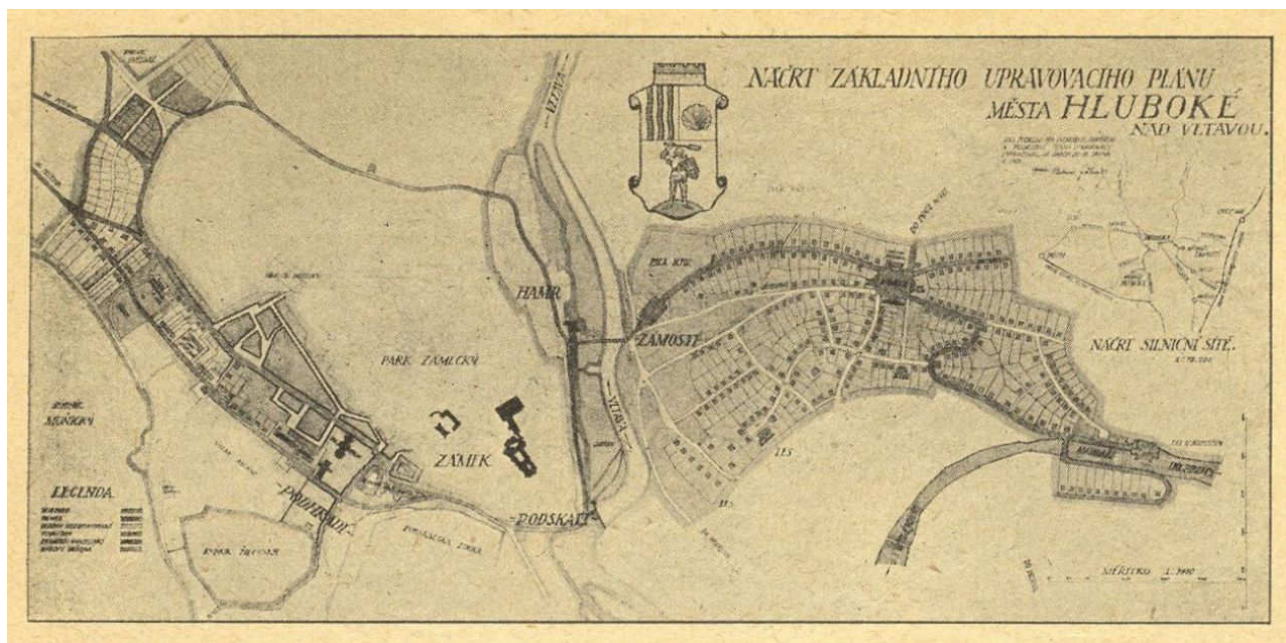
²⁸ ZÁKREJS, V. *Methodické řešení plánů upravovacích*. Praha: Masarykova akademie práce, 1925, s. 6.

Při dělení pozemků za účelem nové výstavby či přestavby stávajícího území bylo třeba předložit situační plán, tzv. rozdělovací nebo upravovací plán, se zakreslením průčelných čar dle plánu polohy. Tento plán musel splňovat některé základní požadavky týkající se např. minimálních šířek ulic (ve městech 8 a 12 m) či ochrany proti záplavám. Stavební úřad přitom rozhodoval, zda má být zástavba podél ulice kompaktní či izolovaná.

Stavebník byl povinen postoupit obci zdarma část svého pozemku potřebnou pro ulici o minimální možné šíři, obec tuto ulici musela současně s výstavbou domů vystavět včetně hlavní kanalizační stoky. Případné větší části pozemků pro širší ulice či náměstí poskytoval stavebník obci za přiměřenou náhradu.

Před žádostí o povolení výstavby, dostavby či přestavby bylo třeba podat polohopisný plán, do kterého stavební úřad ustanovil stavební čaru a výšku zástavby.

Vybrané paragrafy ze Stavebního řádu pro království České z roku 1889 týkající se plánů na rozšiřování a přestavbu měst jsou uvedeny v *Příloze 1*.



Obr. 1: Základní upravovací plán (Hluboká nad Vltavou) z roku 1915

Za první celkový urbanistický plán Prahy lze považovat tzv. Plán polohy, vypracovaný v roce 1889 jako podklad pro řešení kanalizačního systému, který zahrnoval prakticky celé tehdejší zastavěné území včetně předměstí²⁹.

Snahy o urbanistické prověření lokalit byly v 19. století reprezentovány především urbanistickými soutěžemi, které měly vyústit ve zpracování regulačních plánů. V roce 1882 byla vypsána soutěž na regulační plán pražského Starého Města, z níž vzešel mnohokrát přepracovaný plán předpokládající úplnou přestavbu jeho podstatné části, který vyústil roku 1885 ve vydání Plánu asanačních obvodů v Praze (Asanačního zákona Židovského Města)³⁰.

V roce 1891 zpracoval městský geometr Alfred Hurtig polohopisný a regulační plán Malé Strany a Hradčan. O rok později dala městská rada vypracovat celkový upravovací plán Malé Strany a širšího okolí, v roce 1893 byl vybrán návrh Ing. Josefa Václavka předpokládající přeměnu nábřeží, který byl roku 1897 schválen c. a k. místodržitelstvím. Navržených opatření bylo realizováno minimálně.

²⁹ HRŮZA, J. *Praha – město a jeho plány – kapitola 6.6 Management Planu hl. m. Prahy*. 2008. s. 2.

³⁰ HRŮZA, J. *Etapy pražského urbanismu – kapitola 6.5 Management Planu hl. m. Prahy*. 2008. s. 4.

V roce 1900 byla vypsána soutěž na regulaci Malé Strany, požadující respektování stanovené nábrežní čáry a zpracování varianty se zasypáním Čertovky a bez něj³¹. Soutěž byla obelána 9 návrhy, první cenu získal Antonín Balšánek navrhuující zastavět celý malostranský břeh reprezentativními budovami. Regulační plán byl předložen roku 1903 a obsahoval i přesné stanovení výšky zastavění. Plán byl roku 1906 přepracován a roku 1908 vyložen jako nový plán polohy Malé Strany. Počátek zástavby dle tohoto regulačního plánu představuje objekt Strakovy akademie z let 1891-1896 od architekta Václava Roštlapila.

V roce 1901 byla vypsána soutěž na úpravu Starého a části Nového Města, ve které zvítězil s projektem navrhujícím nové regulační čáry pro téměř všechny ulice historického jádra J. Sakař. Řešení bylo schváleno roku 1906 a podrobný regulační plán byl potvrzen v roce 1911. Soutěž na využití Letenské pláně proběhla v roce 1909.

Až v roce 1920 byla zřízena **Státní regulační komise pro hlavní město Prahu s okolím** (SRK). Jejím smyslem bylo zaručit jednotný stavební vývoj Prahy a okolí a připravit a opatřit přehledný plán regulační a zastavovací v měřítku zpravidla 1 : 5000³². Její činnost se týkala území Velké Prahy a celkem 78 obcí v okolí³³, zhruba odpovídajícího dnešní rozloze hlavního města. Připojením předměstí i okrajových obcí totiž vznikl v roce 1920 sídelní celek o rozloze 174 km² s 677 000 obyvateli. Počet obyvatel se do roku 1931 rozrostl na téměř jeden milion, z toho 850 000 v nových částech³⁴.

Státní regulační komise měla devět členů, jimiž mohli být pouze odborníci, ¾ z nich museli být architekti a inženýři. Státní regulační komise mohla zadávat veřejnou soutěž či objednávkou z volné ruky veškeré práce související s její činností. Práce byly zahájeny vypracováním topografického a výškopisného podkladu.

V letech 1920-1923 byly vypsány urbanistické soutěže na řešení jednotlivých městských sektorů a dalších důležitých území. První soutěží byla soutěž na řešení Letné a přilehlých prostorů, v letech 1921 až 1923 následovaly soutěže na jihozápadní, jihovýchodní a severovýchodní sektor města. V roce 1920 proběhla soutěž na vytvoření prostředí pro vládní budovy, které bylo nutné postavit v souvislosti se vznikem československého státu. Na základě této soutěže na zástavbu vltavského nábreží v Petřské čtvrti byly v letech 1927-1931 postaveny budovy ministerstva železnic (Antonín Engel) a ministerstva zemědělství, lesnictví a vodního hospodářství (František Roith). Třetí budova, ministerstvo veřejných prací od Bohumila Hypšmana, realizována nebyla. Zpracování celkového regulačního plánu Prahy doprovázela v letech 1930-1932 taktéž soutěž na dopravní řešení města, v níž byly předloženy mimo jiné projekty metra.

Celkový plán, doprovázený návrhem nového stavebního řádu, byl hotov v roce 1929, ovšem nikdy se ho nepodařilo projednat ani schválit. Dílčí regulační plány (např. pro Prahu II a VI) byly zpracovány a potvrzeny v letech 1925-1932. Celkový regulační plán ovlivnil založení několika zahradních předměstí: Ořechovka, Spořilov (1926, K. Polívka a V. Brožek), Zahradní Město, Hanspaulka či Barrandov (Max Urban). Na počátku 30. let byla vystavěna dle urbanistického projektu Pavla Janáka z roku 1928 vilová kolonie Baba. Od Pavla Janáka pochází rovněž projekt areálu bytových domů Zelená liška.

Nejvýznamnější realizací byla výstavba Dejvic od roku 1921 podle plánu ze soutěže z roku 1920 na regulaci Letné a okolí Hradu od Antonína Engela.

Činnost Státní regulační komise skončila v roce 1939 a její působnost byla přenesena na Plánovací komisi hlavního města Prahy.³⁵

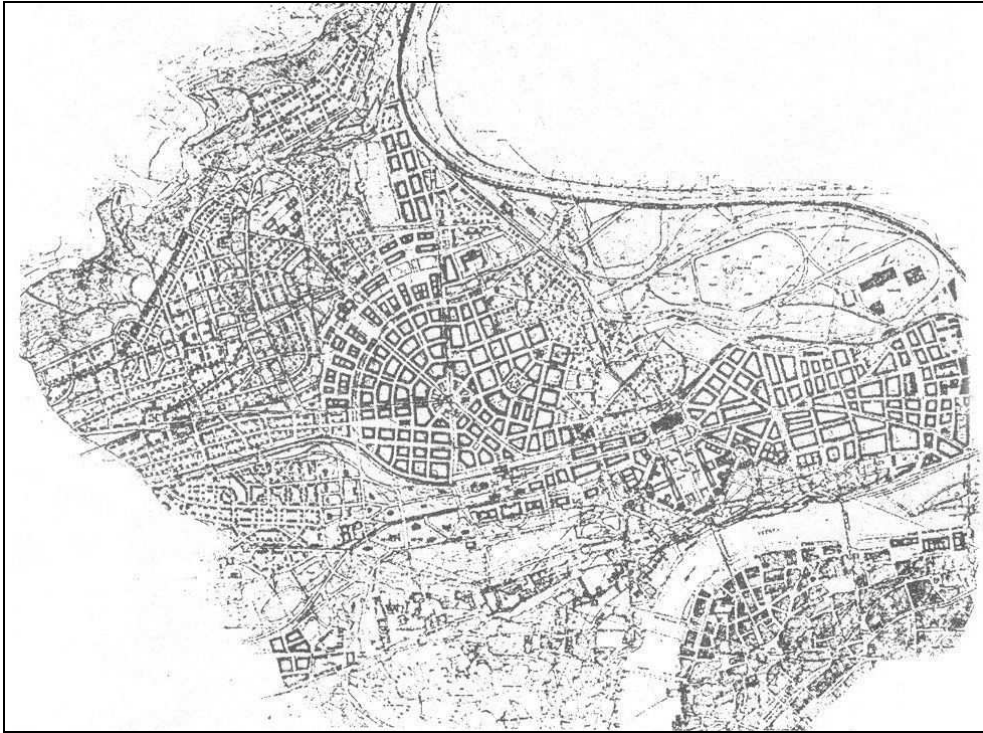
³¹ HLAVSA, V. VANČURA, J. *Malá Strana - Menší Město pražské*. Praha, 1983. s. 132.

³² HRŮZA, J. *Státní regulační komise pro hlavní město Prahu s okolím*. 1998. s. 1.

³³ HRŮZA, J. *Státní regulační komise pro hlavní město Prahu s okolím*. 1998. s. 1.

³⁴ BOROVIČKA, B. HRŮZA, J. *Praha 1000 let stavby města*. Praha, 1983. s. 80, 101.

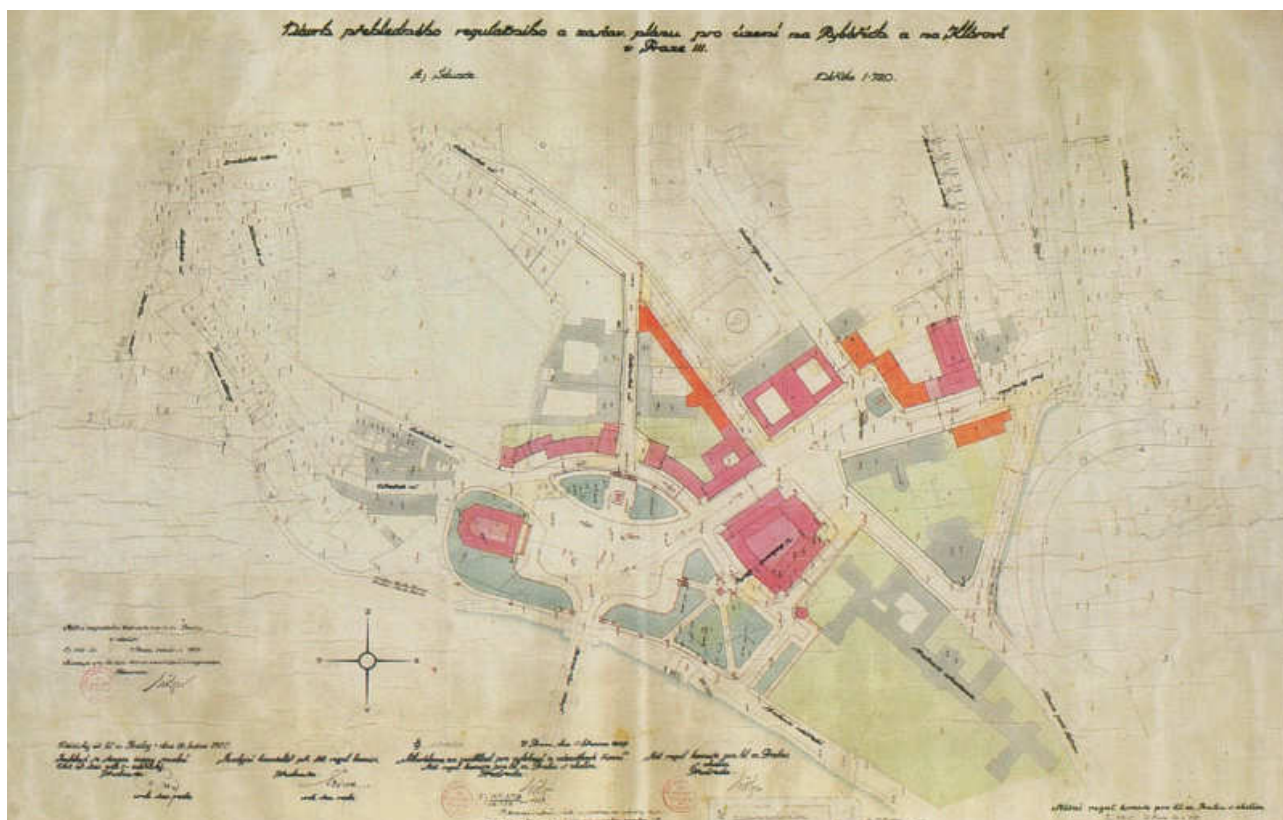
³⁵ HRŮZA, J. *Státní regulační komise pro hlavní město Prahu s okolím*. 1998. s. 1.



Obr. 2: Návrh na regulaci pláň Letenské s okolím (A. Engel, 1920)



Obr. 3: Návrh na úpravu území obcí Dejvic a Bubeneče (SRK, 1921-1922)



Obr. 4: Přehledný regulační a zastavovací plán Klárova (Státní regulační komise, 1927)

Zhodnocení a odkaz:

V období přelomu 19. a 20. století sloužily stavebním řádem definované plány zejména regulaci nové výstavby či přestavbám problematických částí měst. Zajímavá byla povinnost plány veřejně vystavit, která by měla být inspirativní i pro dnešek. Přestože se stejně jako dnes týkala pouze závazných plánů, měli bychom se snažit **zajistit dostupnost i znalost všech plánů**, které mohou naše budoucí životní prostředí ovlivnit.

Hledání koncepce území byly vyhrazeny **urbanistické soutěže**, které se vyhlašovaly v poměrně velké míře již od přelomu 19. a 20. století a ještě intenzivněji po vzniku Státní regulační komise. Mnoho kvalitních příkladů realizací území na základě soutěží prokazuje, že tento přístup je pro hledání koncepce území vhodný a měl by být aplikován i dnes.

Fungování Státní regulační komise potvrzuje vhodnost koordinace rozvoje území jedním orgánem. Za negativní považuji, že se ani po dlouhém projednání nepodařilo zpracováváný regulační plán schválit jako celek.

2.3 Stavební řády z období první republiky a 2. světové války

Od roku 1921 byl nový celostátní stavební zákon soustavně připravován, nikdy však nebyl vydán. První návrhy předkládal tým Masarykovy akademie práce. Bylo zpracováno několik **osnov stavebního řádu**, první osnova byla vydána Ministerstvem veřejných prací v roce 1928 tiskem č. 256-20/II/7295.

- Měl být zpracován Národní plán upravovací, který by zejména koordinoval jednotlivé nadřazené prvky infrastruktury.
- Kde bylo třeba, měl být zpracován základní plán upravovací (plán náčrtkový). Ten by opět koordinoval zejména infrastrukturu, určoval by i vymezení zastavitelných ploch.
- Konkrétní řešení zástavby v rámci obce měl vymezovat podrobný plán upravovací.
- Dalším stupněm bylo již pouze stavební řízení.

V této době vznikalo poměrně mnoho literatury zabývající se urbanismem a územním plánováním včetně objasňování dopadů nového stavebního zákona na rozvoj měst a tvorbu urbanistické dokumentace.

ČSN 1134 – Upravovací plány z roku 1934

- Tato norma definovala obsah a zaměření jednotlivých upravovacích plánů. Měnila obsah i podrobnost zpracování obou typů upravovacích plánů oproti praxi užívané ve 20. letech 20. století, kdy dřívější základní upravovací plán byl v podstatě na úrovni podrobného plánu upravovacího dle nové ČSN a původní podrobný plán upravovací řešil detailní regulace území.
- Plán upravovací přehledný (základní)
 - Horizont 30-50 let, měřítko 1 : 10 000 až 1 : 5000.
 - Určoval pro celé osídlení na delší dobu zásady a vývojové směrnice jeho úpravy tak všeobecně, že se tím nepředcházelo podrobné vyšetření v duchu příštího pokroku techniky ani zapojení nových, zatím nepředvídaných a neznámých potřeb.
 - Plán měl být prostorově dynamický, týkat se celého území obce a měl být dostatečně pružný, aby co nejdéle obstál i při změně vývojových tendencí obce a nebrzdil skutečný život a pokrok.³⁶
 - Plán upravovací přehledný se neschvaloval ani nepotvrzoval.
- Podrobný plán upravovací
 - Horizont 3-5 let, měřítko 1 : 2880, eventuálně 1 : 5000.
 - Řešil zpravidla jen část městského území, která již uzrála k zastavění (stavební obvod).
 - Stanovoval silniční a železniční spojení, definoval nezastavitelné plochy, plochy bydlení, průmyslu, plochy pro veřejné budovy, systém vodních ploch a toků, ochranu památek, kanalizaci, vodovod a etapizaci výstavby.³⁷
 - Jako každý stavební plán byl i tento pevný, nezměnitelný a závazný.³⁸
- Vypracování těchto plánů musela předcházet důkladná příprava: opatření polohopisného a výškového plánu, určení regionálních vazeb obce, přehled vývoje obce, popis důležitých budov, památek, statistiky bytů a obyvatel včetně jejich sociální struktury. Tato příprava má v dnešní době paralelu v tzv. územně analytických podkladech.
- Tyto podklady by měla opatřovat a dlouhodobě sledovat obec, nikoliv projektant. Na základě uvedených statistických dat měla obec nejprve sestavit tzv. „vývojový program“, což měl být program převahou hospodářský.³⁹

Dle vládního nařízení č. 185/1939 Sb., o účelném zastavování obcí, se mohlo zastupitelstvo obce usnést na stavební uzávěře území, které postrádá veřejných zařízení komunikačních, kanalizačních nebo vodovodních.⁴⁰ Tzv. „rozvrhovací řízení“, tj. přeparcelaci v souladu s regulačním plánem při zachování podílů pozemků dle původního vlastnictví (po odečtení veřejných prostorů), tehdejší české zákony neumožňovaly.⁴¹

Vládní nařízení č. 48/1940 Sb. **zřídilo Plánovací komisi pro hlavní město Prahu a okolí**, jejíž působnost byla později rozšířena na další obce. Plánovací komise nahradila Státní regulační komisi, zanikla v roce 1949 při reorganizaci státní správy.

Vládním nařízením č. 288/1941 Sb. byly nově založeny podmínky pro **opatřování plánů polohy obcí** a jejich finanční podpora.

³⁶ VANĚČEK, J. *Ekonomika stavby měst*. Praha: Skupina stavebních inženýrů, 1947. s. 23 a 28.

³⁷ ZÁKREJS, V. *Methodické řešení plánů upravovacích*. Praha: Masarykova akademie práce, 1925. s. 15-17 a dále.

³⁸ VANĚČEK, J. *Ekonomika stavby měst*. Praha: Skupina stavebních inženýrů, 1947. s. 23.

³⁹ VANĚČEK, J. *Ekonomika stavby měst*. Praha: Skupina stavebních inženýrů, 1947. s. 26-28.

⁴⁰ VANĚČEK, J. *Ekonomika stavby měst*. Praha: Skupina stavebních inženýrů, 1947. s. 40.

⁴¹ VANĚČEK, J. *Ekonomika stavby měst*. Praha: Skupina stavebních inženýrů, 1947. s. 46.

Vládní nařízení č. 109/1942 Sb., o změně stavebních řádů

- Nařízení upravilo některé dílčí otázky, např. omezilo věcnou příslušnost obcí ve stavebních věcech, při současném upřesnění stavebních záležitostí projednávaných obcemi a stanovení působnosti dozorčích úřadů ve stavebních věcech.
- Podrobně byly v samostatné kapitole nově upraveny některé otázky, zejména požadavky na silniční ochranná pásma a řešení konfliktů při střetu zájmů výstavby s omezeními vyplývajícími z vymezených ochranných pásem.
- Zároveň byly vydány zvláštní předpisy pro některé druhy staveb: biografy, tělocvičny a hřiště, plovárny a koupaliště, porodnice, stáje zemědělských podniků, jatky, chaty v inundaci či povrchové stavby na dolech a stanoveny podmínky pro stavby u dráhy a v blízkosti dálnice.
- Byly vydány zvláštní předpisy pro požární bezpečnost staveb.
- Nařízení bylo zrušeno zákonem č. 280/1949 Sb.



Obr. 5: Podrobný upravovací plán (Heřmanův Městec, E. Hruška, 30. léta 20. stol.)

Zhodnocení a odkaz:

Kladně lze hodnotit rozdělení plánů na plán upravovací přehledný (základní) s výhledovým horizontem 30-50 let (přestože byl zpracován v měřítku 1 : 10 000 až 1 : 5000) a plán podrobný upravovací, který řešil území, které již „uzrálo k zastavění“. Pozitivně lze vnímat požadavek stability a zároveň flexibility základního plánu, negativně fakt, že nebylo nutné ho schvalovat, čímž byla limitována i jeho vymahatelnost.

Příprava pro zpracování plánů měla paralelu v dnešních územně analytických podkladech, včetně požadavku pravidelné aktualizace. Návrat k tomuto materiálu hodnotím jednoznačně kladně.

Trendem, který by měl být následován i dnes, bylo vydávání literatury, která zpřístupňovala plánování a jím řešené problémy široké veřejnosti.

2.4 Zákonné úpravy po 2. světové válce

Na obnovu válkou poškozených a zničených staveb, jejich změny a opravy, byl zaměřen zákon č. 86/1946 Sb., o stavební obnově. Paradoxně byl zrušen až roku 2006 novým stavebním zákonem.

Nové právní úpravy po druhé světové válce přinesly oddělení technických požadavků ze zákona a jejich úpravu v prováděcí vyhlášce. V obecné rovině se problematiky týkal zákon č. 60/1949 Sb., o hospodářském plánování (plánovací zákon), jehož součástí bylo i územní plánování a výstavba obcí. Procesní otázky upravovalo vládní nařízení č. 303/1948 Sb., o zřízení plánovacích referátů KNV. Jejich činnost konkretizovala vyhláška SÚP o rozsahu činnosti plánovacích referátů KNV.

Zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí

- Nabyt účinnosti 31. 5. 1950.
- Zákonem byl zrušen zákon č. 40/1886 a vládní nařízení č. 109/1942 Sb.
- Zákon byl novelizován vládním nařízením č. 8/1956 Sb., o odevzdání a převzetí dokončených staveb nebo jejich částí a o povolení k jejich uvedení do trvalého provozu (užívání).
- Zákon byl zrušen zákonem č. 84/1958 Sb. a č. 87/1958 Sb.

- V tomto zákoně byl založen pojem územní plánování jako nástroj pro komplexní řešení území namísto dřívějších partikulárně pojatých plánů polohy, regulačních plánů, zastavovacích plánů a upravovacích plánů. Poprvé zde byl zaveden pojem územní plán.
- Územní plán vycházel z kapacit předem určených (národo-) hospodářským plánem, který určoval rozmístění a výši investic.⁴²
- Územní plány pořizovaly národní výbory, zpracovávaly je projektové organizace.

- Zákon definoval následující kategorie územního plánu:
 - Územní plán rajónu
 - Směrný (generální) územní plán
 - Územní plán podrobný
 - Zastavovací plán obce

- Územní plán rajónu (řešil hospodářsko-organizační opatření v regionu) a územní plán směrný (stanovil zásadní směrnice pro uspořádání území jedné či více obcí, rozvrhoval plochy pro jednotlivé účely; v měřítku 1 : 5000 eventuálně 1 : 10 000) byly zpracovávány pro horizont 15 až 30 let, územní plán podrobný (odpovídal pětiletému plánu) a zastavovací plán (odpovídal ročním plánům) byly plány operativní.⁴³
- Územní plán rajónu mohl být zpracován jako územní plán státu (v měřítku 1 : 1 000 000 až 1 : 200 000), územní plán krajský (1 : 200 000 až 1 : 75 000) a územní plán okresu, regionu či aglomerace (1 : 75 000 až 1 : 10 000).⁴⁴
- Podrobný územní plán vymezoval podrobněji plochy určené povšechně směrným plánem pro jednotlivé účely, zejména pak zásadně stanovil místní dopravní spoje, blíže určil druh zastavění, stanovil zásady pro asanaci nebo přestavbu jádra obce anebo pro asanaci širších území a zpravidla též určil stavební obvody.
- Zastavovací plán stanovil přesně druh, způsob a rozsah využití pozemků, zejména po stránce stavební (určením uliční a stavební čáry a výškové úrovně apod.). Pořizoval se na základě potvrzeného podrobného plánu a jen pro území stavebního obvodu.
- Dále byly zákonem určeny podmínky stavebního řízení i principy asanačních úprav.

⁴² HRUŠKA, E. *Úvod do urbanizmu a územního plánování*. Bratislava: Vydavateľstvo SAV, 1955. s. 11.

⁴³ HRUŠKA, E. *Metodika územního plánování*. Bratislava: Vydavateľstvo SVŠT, 1951. s. 38.

⁴⁴ HRUŠKA, E. *Metodika územního plánování*. Bratislava: Vydavateľstvo SVŠT, 1951. s. 42.

- Východiskem pro každý územní plán byly průzkumy a přípravné práce. Skládaly se z plánů, map a statistik. Zde je velmi dobře patrná paralela s dnešními územně analytickými podklady.
 - Pasportem⁴⁵ se rozuměl souhrn hospodářských a sociálních dat určitého území. Šlo o dynamický materiál, který bylo třeba neustále aktualizovat.
 - Grafický urbanistický přehled⁴⁶ se pro obce pořizoval v měřítku 1 : 5000 - 1 : 2880. Jeho obsahem zpravidla byly výkresy mapující následující problematiku:
 - terénní reliéf (vrstevnice, vodní toky, vegetace, zastavění, komunikace, hranice);
 - přírodní podmínky fyzikálně-klimatické a vodohospodářské;
 - přírodní podmínky v zemědělství, využití půdy;
 - geologie, stavební bonita budov (účel, stav, vybavení, velikost, hustota zalidnění);
 - rozložení průmyslové výroby, živností, distribuce, obchodu, těžební obvody, struktura průmyslu, pracovních sil...;
 - vybavenost, služby;
 - doprava;
 - majetkoprávní vztahy;
 - přehled o předchozí územně plánovací činnosti.

Vládní nařízení č. 51/1950 Sb., o územním plánování obcí

- Nařízení definovalo pojem a účel územního plánu obce.
- Standardizovalo obsah směrného územního plánu obce (plán komunikační sítě, plán rozvržení ploch, plán vodohospodářských opatření, plánovanou hustotu obyvatelstva, památkově chráněné objekty, zastavitelné a nezastavitelné plochy, soubornou zprávu).
- Pro podrobný územní plán obce určilo účel, rozsah (pořizuje se na podkladě směrného územního plánu, pro část nebo celou obec) a obsah (plochy se schematickým znázorněním způsobu zastavění a počtu podlaží, nezastavitelné plochy, stavební obvody se směnicemi jejich zastavování), eventuálně účel a obsah asanačního plánu. Zpracovával se v měřítku 1 : 2880, později 1 : 5000 eventuálně 1 : 2000.⁴⁷
- Popsalo postup při pořizování územních plánů.
- Definovalo stavební obvody, kde může v obci vznikat nová zástavba.
- Nařízení nebylo novelizováno, zrušeno bylo zákonem č. 84/1958 Sb.

Vládní nařízení Ministerstva techniky č. 93/1950 Sb., o výstavbě obcí

- Nařízení definovalo kompoziční a hygienické zásady pro výstavbu obce i zásady pro vedení liniových staveb a formování ploch zeleně.
- Pro zastavovací plán určilo podmínky pořízení, projednání a jeho obsah. Zastavovací plán přesně upravoval souvisle zastavitelné území obce; stanovil zejména:
 - přesné hranice ploch včetně rozhraní mezi plochami zastavitelnými a nezastavitelnými,
 - uliční čáry, uspořádání uličního prostoru a veřejných prostranství,
 - druh, způsob a rozsah zastavění na pozemcích, stavební čáry, výškové úrovně,
 - účel staveb,
 - rozsah zastavěné plochy,
 - podmínky vnější úpravy staveb,
 - úpravu volných ploch a směrnice pro jejich osázení,
 - objekty, které mají být zachovány,
 - polohu a důležité výškové kóty inženýrských sítí,
 - dle potřeby hranice jednotlivých stavebních pozemků,
 - rozsah a způsob povinných úprav staveb nebo asanace.
- V těchto ohledech je zastavovací plán velmi podobný dnešnímu regulačnímu plánu.

⁴⁵ HRUŠKA, E. *Metodika územního plánování*. Bratislava: Vydavatelstvo SVŠT, 1951. s. 47.

⁴⁶ HRUŠKA, E. *Metodika územního plánování*. Bratislava: Vydavatelstvo SVŠT, 1951. s. 48.

⁴⁷ HRUŠKA, E. *Úvod do urbanizmu a územního plánování*. Bratislava: Vydavatelstvo SAV, 1955. s. 12 a 120.

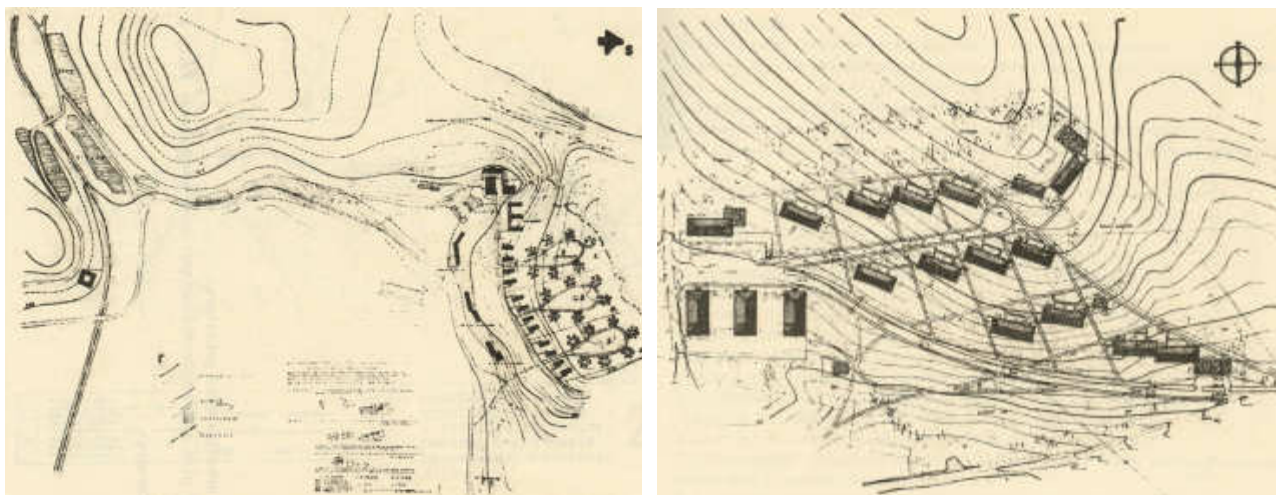
- Zastavovací plán se skládal:
 - z polohopisného výkresu s vyznačením výškových poměrů, v měřítku 1 : 1000, popřípadě větším pro vyřešení důležitých podrobností (na podkladě evidenční mapy⁴⁸),
 - podle potřeby z ideového náčrtu zapojení do širší zájmové oblasti,
 - podle potřeby z podélných a příčných řezů ulic, veřejných prostranství a jiných důležitých míst dotčeného území,
 - ze zastavovacích podmínek,
 - z průvodní zprávy,
 - po případě z řešení vnějších stavebních a architektonických úprav budov v měřítku nejméně 1 : 500,
 - podle potřeby i z modelu.
- Nařízení podrobněji definovalo ochranná pásma, přípustnost provádění pozemních staveb, postup jejich schvalování, změny užívání staveb, asanaci částí obcí a krajiny i postup při vyvlastnění. Rovněž stanovilo povinnost pořízení tzv. popisných map.
- Nařízení bylo novelizováno vládním nařízením č. 8/1956 Sb., o odevzdání a převzetí dokončených staveb nebo jejich částí a o povolení k jejich uvedení do trvalého provozu (užívání).
- Nařízení bylo zrušeno zákony č. 84/1958 Sb. a č. 87/1958 Sb.

Vyhláška Ministerstva techniky č. 572/1950 Ú. l. (č. 544/1950 Ú. v.), o zastavovacím plánu, o povinnostech MNV při výstavbě obce, ochranných pásmech a o vyvlastnění

- Vyhláška obsahovala podrobné pracovní směrnice k vládním nařízením o územním plánování obcí a o výstavbě obcí.
- Upravena byla zněním zákona ČNR č. 146/1971 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon o národních výborech a upravuje působnost národních výborů na některých úsecích státní správy.
- Tato vyhláška byla zrušena zákonem č. 50/1976 Sb.

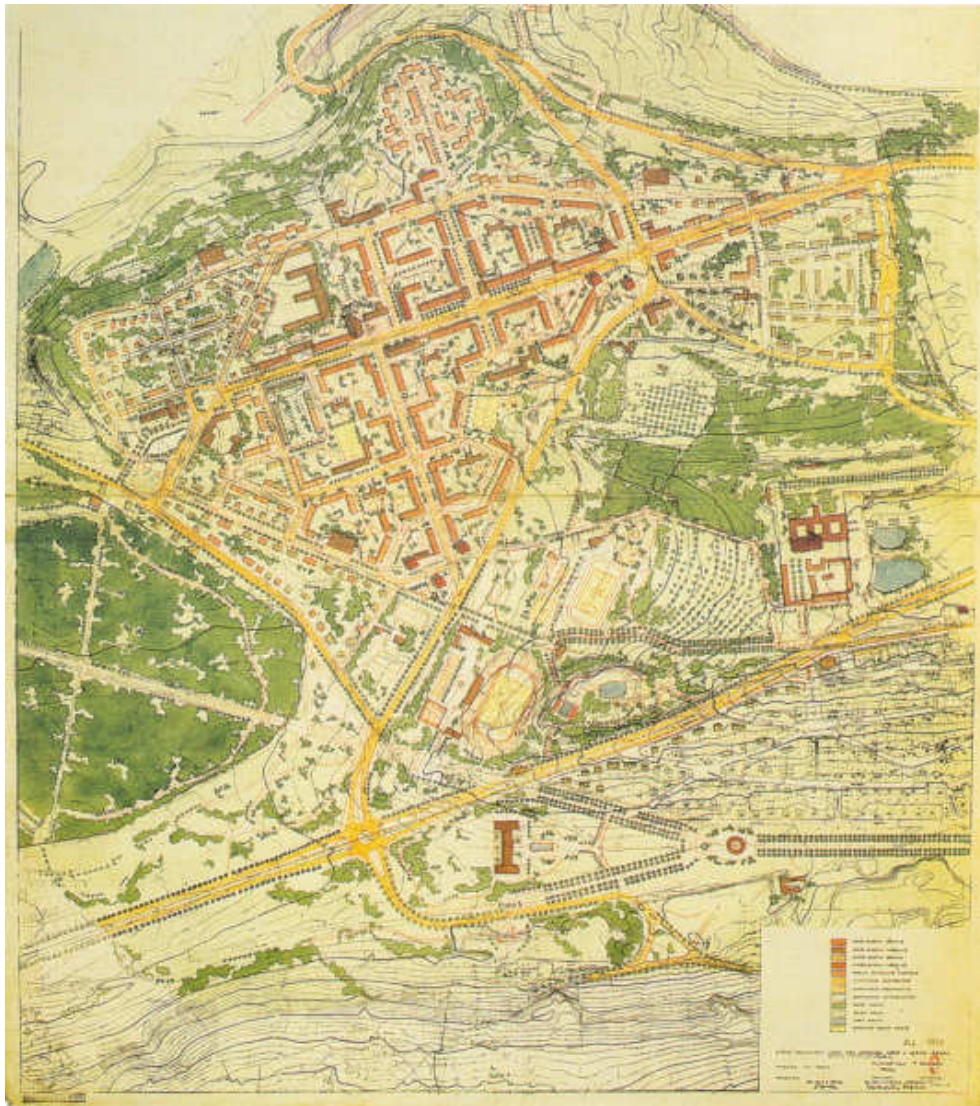
Vyhlášky SÚP č. 600, 601 a 602/1950

- Vyhlášky řešily podobnou problematiku jako vyhláška MT č. 572/1950.



Obr. 6: Směrný a zastavovací plán sídliště (50. léta 20. stol.)

⁴⁸ HRUŠKA, E. *Úvod do urbanizmu a územného plánovania*. Bratislava: Vydavateľstvo SAV, 1955. s. 12.



Obr. 7: Podrobný územní plán (Petřiny, 1956)



Obr. 8: Podrobný územní plán - perspektiva (Petřiny, 1956)

Vyhláška ministerstva stavebního průmyslu č. 709/1950 Ú. l., o podrobnějších předpisech pro pozemní stavby

- Vyhláška detailně upravila technické otázky výstavby.
- Ve vyhlášce byly definovány základní pojmy: novostavba, přístavba, nástavba, stavební změna, udržovací práce, stavební pozemek a staveniště. Způsobu vymezení uvedených pojmů ve vyhlášce v zásadě odpovídají i současné definice.
- Vyhláška podrobněji upravila stavební řízení. Ve věci povolování staveb, popř. ohlašování jejich oprav, byla poměrně stručná.
- Vyhláška stanovila náležitosti projektu předkládaného stavebníkem k žádosti o stavební povolení a určovala podmínky pro spojení stavebního řízení s dalšími řízeními.
- Platnost vyhlášky byla ukončena v roce 1960.

Vládní nařízení č. 57/1953 Sb., o působnosti ministerstva vnitra v oboru územního plánování a výstavby obcí a v oboru péče o technické služby národních výborů

- Novelizována vládním nařízením č. 77/1953 Sb.

Plánovací komise pro hlavní město Prahu a okolí, zrušená v roce 1949, byla v roce 1951 nahrazena **Kanceláří pro územní plán hlavního města Prahy** v čele s Jiřím Novotným⁴⁹.

Z rozsáhlejších studií zpracovaných v polovině 50. let v Praze lze jmenovat variantní studie tzv. „ústředního prostoru“ – velkého náměstí v místě Rudolfiny s dominantou nového paláce kultury, které prokázaly nepřijatelnost tohoto záměru.

Ze stejné doby pochází i studie malešicko-hostivařské průmyslové oblasti a soutěž na zastavění pankrácké pláně z roku 1956⁵⁰.

Veřejná soutěž na dostavbu univerzitního areálu v Dejvicích byla vyhlášena roku 1957. Z 11 návrhů byl k realizaci vybrán projekt architektů Františka Čermáka a Gustava Paula. Původní systém uzavřených bloků byl změněn na hřebenovitě vázaná křídla. První etapa výstavby proběhla v letech 1958-1960, postaveny byly budovy fakulty strojní a elektrotechnické.

Zhodnocení a odkaz:

Jako málo životaschopné se časem ukázalo oddělování jednotlivých samostatných předpisů do zvláštních zákonů. Jeden koordinující předpis považuji za jednoznačně vhodnější. Naopak ustanovení územního plánování jako procesu koordinujícího různé zájmy a přístupy bylo jednoznačně pozitivní.

V době centrálního řízení bylo nepochybně vhodné rozčlenění plánů v závislosti na časovém horizontu předpokládané realizace záměrů v území. Dnes se tento horizont odhaduje mnohem obtížněji. Negativní bylo, že plánování bylo zaměřeno na plnění nastaveného plánu a málo se věnovalo hledání vhodných koncepcí.

Kladně lze hodnotit stanovení rozsahu, obsahu i způsobu projednání závazných materiálů. Z ukázek je patrné, že tato standardizace v žádném případě negativně neovlivnila grafickou kvalitu ani srozumitelnost a čitelnost dokumentů.

2.5 Předpisy z 50. let 20. století

Ve druhé polovině 50. let 20. století byly novelizovány předpisy územního plánování a stavebního řádu, byla zrušena část zákona č. 280/1949 Sb., která se týkala územního plánování, a došlo tak k oddělení zákonné úpravy územního plánování od stavebního řádu. Postupně byly vydány tyto základní zákony a jejich prováděcí předpisy:

⁴⁹ HRŮŽA, J. *Praha – město a jeho plány – kapitola 6.6 Management Planu hl. m. Prahy*. 2008. s. 3.

⁵⁰ HRŮŽA, J. *Etapy pražského urbanismu – kapitola 6.5 Management Planu hl. m. Prahy*. 2008. s. 8-9.

Zákon č. 84/1958 Sb., o územním plánování

- Nabyt účinnosti dnem 1. 1. 1959.
- Ve znění zákona SNR č. 131/1970 Sb., o zřízení krajských národních výborů v Slovenské socialistické republice a o opatřeních s tím souvisejících.
- Ve znění zákona ČNR č. 146/1971 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon o národních výborech a upravuje působnost národních výborů na některých úsecích státní správy.
- Ve znění zákona SNR č. 159/1971 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon o národních výborech a upravuje působnost národních výborů na některých úsecích státní správy.
- Tímto zákonem byly zrušeny některé paragrafy zákona č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí, a vládní nařízení č. 51/1950 Sb., o územním plánování obcí.
- Předpis nebyl novelizován, zrušen byl zákonem č. 50/1976 Sb.
- Druhy územních plánů (§ 4):
 - a) územní plány rajónů
 - b) územní plány sídlišť
 - c) zastavovací plány
- Územní plány sídlišť se zpracovávají jako (§ 6):
 - a) směrné územní plány, a to pro celé území sídliště a jeho zájmové území,
 - b) podrobné územní plány, a to pro ucelenou část území sídliště.
- Zastavovací plány (§ 7) určují přesné polohové a výškové situování všech budov.

Zákon č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu

- Tímto zákonem byly zrušeny některé paragrafy zákona č. 280/1949 Sb. a některé paragrafy vládního nařízení o výstavbě obcí č. 93/1950.
- Předpis nebyl novelizován, zrušen byl zákonem č. 50/1976 Sb.
- Tímto zákonem bylo upraveno povolování a provádění staveb všeho druhu včetně možností vyvlastňování.

Vyhláška č. 144/1959 Ú. l., kterou se provádí zákon o stavebním řádu

- Ve znění vyhlášky Státní komise pro techniku č. 108/1966 Sb., o oprávnění k projektové činnosti.
- Ve znění zákona SNR č. 131/1970 Sb., o zřízení krajských národních výborů v Slovenské socialistické republice a o opatřeních s tím souvisejících.
- Ve znění vyhlášky č. 162/1970 Sb., o některých opatřeních v bytové výstavbě.
- Vyhláška byla zrušena zákonem č. 50/1976 Sb.

Vyhláška státního výboru pro výstavbu č. 153/1959 Ú. l., o územním plánování

- Ve znění zákona SNR č. 131/1970 Sb., o zřízení krajských národních výborů v Slovenské socialistické republice a o opatřeních s tím souvisejících.
- Ve znění vyhlášky č. 162/1970 Sb., o některých opatřeních v bytové výstavbě.
- Ve znění vyhlášky č. 130/1971 Sb., kterou se doplňuje vyhláška č. 153/1959 Ú. l., o územním plánování.
- Ve znění zákona ČNR č. 146/1971 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon o národních výborech a upravuje působnost národních výborů na některých úsecích státní správy.
- Ve znění zákona SNR č. 159/1971 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon o národních výborech a upravuje působnost národních výborů na některých úsecích státní správy.

Ve věci stavebního řízení přinesly příslušné předpisy dvě zásadní změny:

- místo pojmu "stavební povolení" zavedly nové označení "rozhodnutí o přípustnosti stavby",
- v souladu se speciálními předpisy o dokumentaci staveb, které vznikly v letech 1950 až 1958, začaly rozlišovat podmínky stavebního řízení u staveb občanů a staveb organizací (tato dualita trvala až do schválení novely stavebního zákona č. 262/1992 Sb. a vyhlášky č. 378/1992 Sb.)⁵¹

⁵¹ Historie českého stavebního práva. <http://www.mmr.cz/index.php?show=001025010003>

Od roku 1960, kdy byla ukončena platnost vyhlášky č. 709/1950 Ú. 1., do roku 1976, kdy vstoupila v platnost vyhláška č. 83/1976 Sb., předpisy stavebního řádu neobsahovaly technické požadavky na stavby, regulativy vyjadřující veřejné požadavky na výstavbu, základní požadavky na územně technická a urbanistická řešení staveb a jejich prostředí.⁵²

Zákon č. 22/1958 Sb., o kulturních památkách

- byl prvním památkovým zákonem u nás
- zřídil instituci městských památkových rezervací, chráněných jako souborné části měst a vyhlásil ochranná pásma na zajištění prostředí památek

V polovině roku 1961 byl zřízen **Útvar hlavního architekta hl. m. Prahy** (UHA) v čele s Jiřím Voženílkem. Útvar spojil projektovou a koncepční činnost Kanceláře pro územní plán hlavního města Prahy s působností oddělení územního řízení⁵³.

V 60. letech 20. století bylo v Praze zpracováno mnoho podrobných územních plánů (PUP), převážně pro nové sídlištní celky. Zpracování těchto plánů většinou předcházela urbanistická soutěž, která měla nastínit základní rysy a ověřit možné varianty budoucího využití a zejména uspořádání území.

Na počátku 60. let probíhala zástavba Pankrácké pláně podle vítězného soutěžního návrhu architektů Jindřicha Krise a Ludka Todla, realizace sídliště Pankrác probíhala ve 2 fázích na ploše 26 a 17 ha. Na základě soutěže z roku 1961 vznikl v roce 1962 PUP Prosek (178 ha, projekt kolektivu vedeného Jiřím Novotným), jehož řešení pokračovalo v roce 1963 projektem Kobylis a Ďáblic. Soutěž na Ďáblice vyhráli architekti Jiří Novotný a Vlastimil Durdík. Následovala práce na podrobném územním plánu, který zpracovával Útvar hlavního architekta. Rozpracování až do úrovně jednotlivých objektů vedl Viktor Tuček.

V roce 1964 následovala soutěž na Bohnice, kterou vyhráli architekt Milan Jarolím a dopravní inženýr Jiří Schwaller. Projekt rozpracoval Projektový ústav výstavby hl. m. Prahy pod vedením Josefa Havránka.

Rovněž v roce 1964 byly zpracovány první studie na Jižní Město. Směrný územní plán z roku 1964 vymezil území k umístění nového sídelního celku. Prvním krokem bylo v rámci Útvaru hlavního architekta zpracování prověřovací studie v měřítku 1 : 5000, která se projednala (podobnou možnost nevyklučuje ani stávající právní zakotvení územní studie). Na základě prověřovací studie byla vypsaná roku 1966 obecně zadaná veřejná soutěž, jejíž návrhy byly vypracovány rovněž v měřítku 1 : 5000. První cena nebyla udělena, 2. cenou byl oceněn návrh od J. Krásného, V. Musila, K. Ondrouška a V. Skokana.

Autoři oceněných návrhů byli vyzváni k účasti v užší soutěži, v níž byly roku 1967 uděleny dvě druhé a jedna třetí cena. Dle výsledků této soutěže byla zpracována tzv. adaptační (porovnávací) studie, která upřesnila koncepci území v měřítku 1 : 2000. Z ní vzešlo konečné řešení vypracované kolektivem Atelieru 9 ve spolupráci s Janem Krásným. Podrobný územní plán Jižního Města I (Jan Krásný, Jiří Lasovský a Miroslav Řihošek), který již koordinoval vlastní výstavbu i vedení inženýrských sítí na ploše 290 ha, následoval v roce 1968. Tato dokumentace by v dnešním právním systému stála mezi územní studií (k níž má blíže měřítkem a rozsahem řešeného území) a regulačním plánem (k němuž se blíží vymezením jednotlivých objektů a sítí).

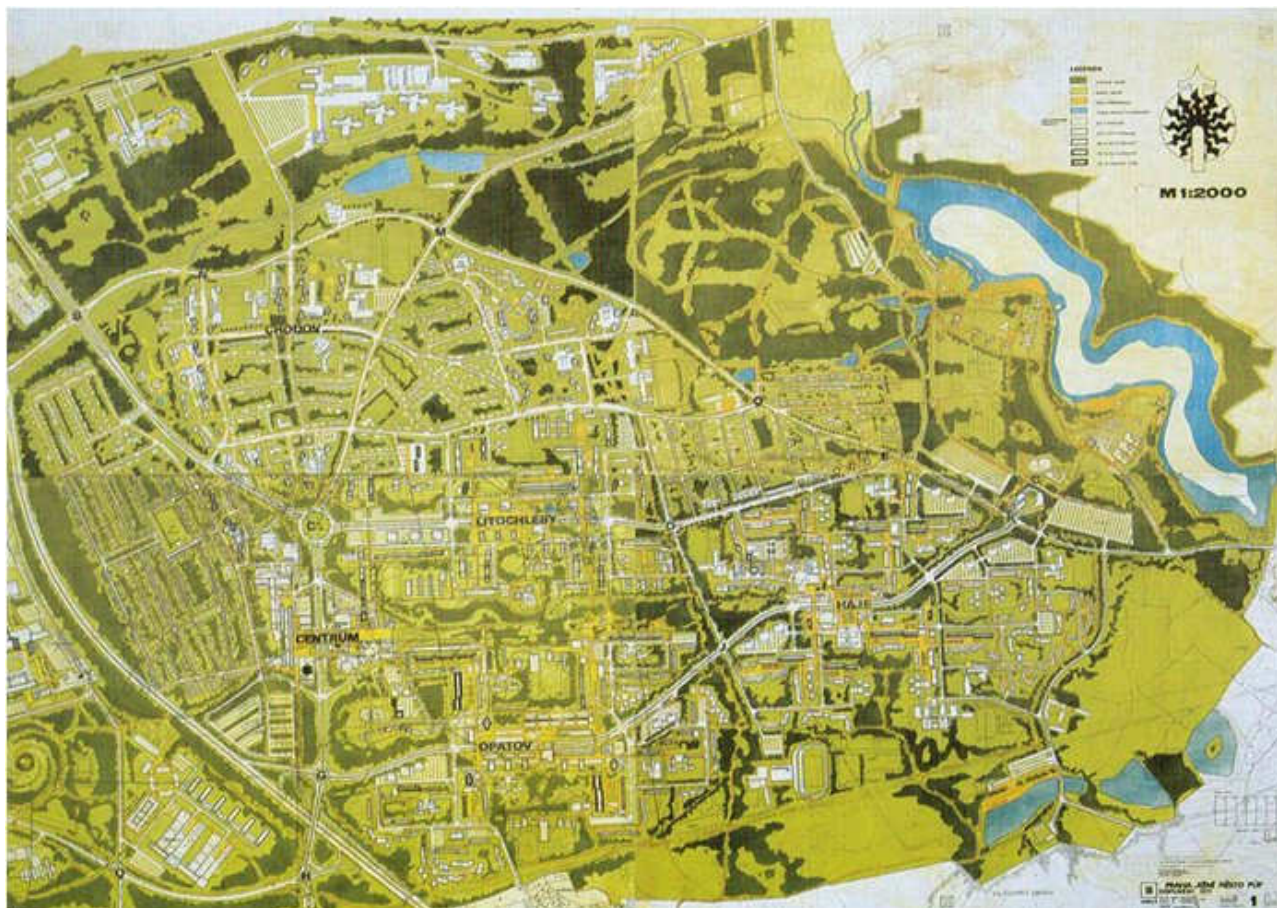
Rozpracování pak prováděl Pražský projektový ústav. Jižní Město bylo rozděleno na jednotlivé soubory a každý projektoval jeden ateliér. Nikdo však celkovou koncepci Jižního Města nekoordinoval, nevznikl koordinační tým⁵⁴.

Přípravné práce začaly v roce 1971, výstavba v roce 1973 a v roce 1976 byly předány první byty. V souvislosti s přehodnocením polohy průmyslu v Praze byl v roce 1977 schválen územní plán, zpracovaný architektky Janem Zeleným, Vladimírem Ježkem, Vítězslavou Rothbauerovou a Jitkou Thomasovou, podle kterého byla započata výstavba souboru Jižní město II.

⁵² *Historie českého stavebního práva.* [cit. 2011-12-23] <http://www.mmr.cz/index.php?show=001025010003>

⁵³ HRŮZA, J. *Praha – město a jeho plány – kapitola 6.6 Management Planu hl. m. Prahy.* 2008. s. 3.

⁵⁴ POPELOVÁ, L. *Rozhovor s Ivo Obersteinem.* [cit. 2012-01-07] <http://www.earch.cz/clanek/1213-rozhovor-s-ivo-obersteinem.aspx>



Obr. 9: Podrobný územní plán Jižního Města z roku 1968, 1 : 2000

Zpracování podrobného územního plánu Jihozápadního Města v měřítku 1 : 2000 z let 1968-1970 od Václava Valtra, Ivo Obersteina a J. Zaorala rovněž předcházela celostátní soutěž z let 1967-1968⁵⁵. Soutěžní podmínky připravoval Útvar hlavního architekta a soutěž vypisovalo město, Národní výbor hl. m. Prahy. Jednotlivé soubory rozpracovávali různé ateliery, konkrétně Stodůlky Ivo Oberstein s Václavem Valtrem, Nové Butovice i Pavel Dydovič, Lužiny Milan Klíma a Ivan Hořejší, Velkou Ohradu i Jiří Malátek s Ivo Loosem a později Jan Bočan a Zdeněk Rothbauer⁵⁶. Prvním realizovaným souborem byly v letech 1978-1984 Stodůlky, v letech 1985-1992 byl realizován soubor Lužiny, 1985-99 Nové Butovice a od roku 1979 Velká Ohrada, vystavěná z převážné části v letech 1987-1993.

Zhodnocení a odkaz:

V tomto období bylo fakticky založeno rozdělení územně plánovací dokumentace na územní plán a regulační plán (nazýván zastavovací plán). Inspirativní byl dvoustupňový systém územních plánů, umožněný v Praze i současným stavebním zákonem.

Kladně hodnotím skutečnost, že na většinu velkých sídlištních celků byly v 60. letech 20. století vyhlášeny **urbanistické soutěže**. Používání soutěží by mělo být obnoveno.

V praxi fungujícím systémem bylo, že plán následující po soutěži zpracovávala městská organizace. Paralelu lze nalézt rovněž v době Státní regulační komise či v dnešní době v některých zahraničních příkladech, zejména ve Finsku (viz kapitola 8.1.6).

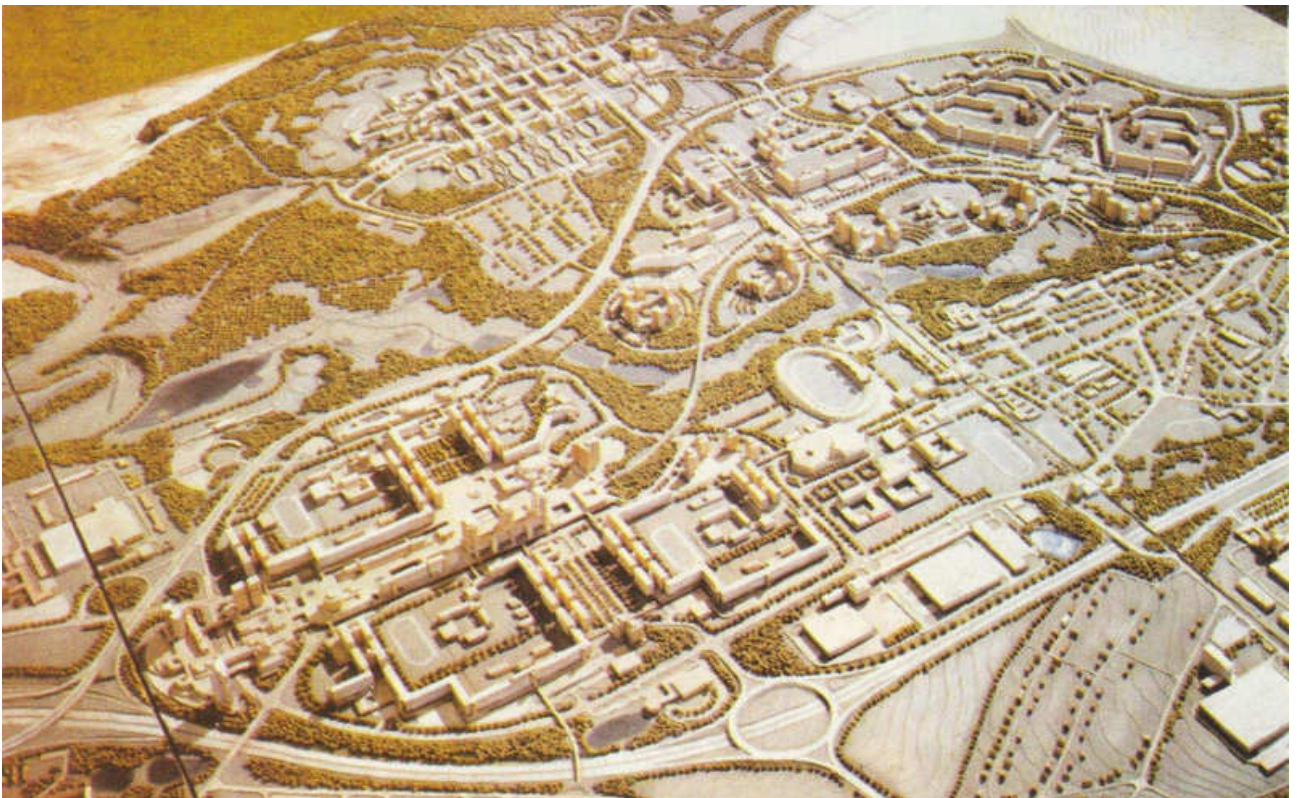
Jako vhodný a následováníhodný vnímám i princip, kdy **jednotlivé části sídlišť projektují různé architektonické týmy**, při respektování stanoveného konceptu. Příklad Jižního Města ukazuje, jak důležitá je v tomto případě koordinace jednotlivých týmů. V dnešní době byl podobný princip využit při projektové přípravě území Rohanského ostrova. Je evidentní, že tato metoda je schopna zajistit bezproblémové fungování lokality, ale zároveň její pestrost a atraktivitu.

⁵⁵ HRŮŽA, J. *Etapy pražského urbanismu – kapitola 6.5 Management Planu hl. m. Prahy*. 2008. s. 9.

⁵⁶ POPELOVÁ, L. *Rozhovor s Ivo Obersteinem*. [cit. 2012-01-07] <http://www.earch.cz/clanek/1213-rozhovor-s-ivo-obersteinem.aspx>



Obr. 10: Podrobný územní plán Jihozápadního Města z roku 1968



Obr. 11: Podrobný územní plán Jihozápadního Města z roku 1968 – model

2.6 Stavební zákon z roku 1976

Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Opětovně došlo ke sloučení zákonné úpravy územního plánování, stavebního řádu a vyvlastnění. Znamenalo to soustředění všech dosud platných ustanovení do jednoho zákona a jeho prováděcích předpisů. Tento soubor předpisů postihoval celý proces výstavby od územně plánovací přípravy až do uvedení stavby do užívání. Přitom byla sledována zásada, aby rozhodující pravomoc byla koncentrována v jediném orgánu státní správy, který by výstavbu sledoval od vlastního počátku až ke kolaudaci a užívání.⁵⁷

Zákon nově definoval územně plánovací podklady a dokumentaci a určil jejich závaznost.

- Druhy územně plánovacích podkladů (ÚPP):
 - a) urbanistická studie,
 - b) územní generel,
 - c) seznam pozemků pro výstavbu rodinných domků,
 - d) územně technické podklady.
- Urbanistická studie řeší dílčí problémy v území. Zpracovává se jako podklad pro územní rozhodování v území s komplikovanými územně technickými, urbanistickými nebo architektonickými podmínkami, je-li nutno prohloubit nebo ověřit řešení navržené územně plánovací dokumentací nebo není-li zpracování územně plánovací dokumentace účelné. Blížila se tak dnešní územní studii.
- Územní generel řeší podrobně otázky územního rozvoje jednotlivých složek osídlení, zejména bydlení, průmyslu, zemědělství, dopravy, technických sítí a služeb, občanské vybavenosti, zeleně a rekreace.
- Seznam pozemků pro výstavbu rodinných domků se zpracovává jako podklad k vytvoření rezervy pozemků vhodných pro plynulou výstavbu rodinných domků.
- Územně technické podklady charakterizují stav a podmínky území, zpracovávají se pro celé území státu a pro vybrané územní celky. Mají být soustavně doplňovány. Územně technické podklady byly velmi podobné dnešním územně analytickým podkladům.
- Územně plánovací dokumentaci (ÚPD) tvoří:
 - a) územní prognóza,
 - b) územní plán,
 - c) územní projekt.
- Územní prognóza připravuje nebo prověřuje možnosti dlouhodobého urbanistického rozvoje území, popřípadě jeho jednotlivých urbanistických funkcí.
- Územní plán obce stanoví urbanistickou koncepci, řeší přípustné, nepřípustné, případně podmíněné funkční využití ploch, jejich uspořádání, určí základní regulaci území a vymezí hranice zastavitelného území obce.
- Územní projekt řeší způsob využití ploch určených pro místně a časově vymezenou soustředěnou výstavbu a způsob jejich zástavby a stanoví podmínky věcné a časové koordinace výstavby.
- Územně plánovací dokumentace se zpracovává pro velký územní celek, sídelní útvar nebo zónu.
- Územně plánovací dokumentace obsahuje závazné a směrné části řešení. Závazné jsou základní zásady uspořádání území; ostatní části řešení jsou směrné.
- Kromě ÚPP a ÚPD je základním nástrojem územního plánování ještě územní rozhodnutí.

⁵⁷ ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ. *Vývoj legislativy urbanismu a územního plánování*. [cit. 2012-01-07] www.gis.cvut.cz/images/stories/zoz/A-5_xVyvojLegislativy.doc

- Zákonem byl zrušen zákon č. 84/1958 Sb., o územním plánování, a zákon č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu.
- Stavební zákon z roku 1976 nabyl účinnosti dnem 1. 10. 1976, platil do roku 2006, byl mnohokrát novelizován a dvakrát vydán v plném znění.
- Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) byl:
- Změněn zákonem č. 103/1990 Sb., kterým se mění a doplňuje hospodářský zákoník.
- Novelizován zákonem č. 425/1990 Sb., o okresních úřadech, úpravě jejich působnosti a o některých dalších opatřeních s tím souvisejících.
- Změněn a doplněn zákonem č. 262/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 50/1976 Sb. Tento zákon zrušil seznam pozemků pro výstavbu rodinných domků. V části stavebního řádu byly zrušeny paragrafy týkající se výrobků pro stavbu.
- Změněn a doplněn zákonem č. 43/1994 Sb. (týkajícím se přístupu a užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu).
- Doplněn zákonem č. 19/1997 Sb., o některých opatřeních souvisejících se zákazem chemických zbraní a o změně a doplnění zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon) a zákona č. 140/1961 Sb., trestní zákon.
- Změněn a doplněn zákonem č. 83/1998 Sb.

Nově byly definovány územně plánovací podklady a jejich druhy a přímo byl popsán jejich význam. Urbanistická studie zůstala jako územně plánovací podklad, mezi územně plánovací podklady byla z územně plánovací dokumentace přeřazena územní prognóza.

Urbanistická studie řeší územně technické, urbanistické a architektonické podmínky využití území.

Územní prognóza slouží k prověření možností dlouhodobého rozvoje území na základě rozboru územně technických podmínek, stavu životního prostředí území, demografických a sociologických podkladů a ekonomických předpokladů rozvoje území.

Územně plánovací dokumentaci nově tvoří:

- a) územní plán velkého územního celku,
- b) územní plán obce,
- c) regulační plán.

Regulační plán stanoví využití jednotlivých pozemků a určuje regulační prvky plošného a prostorového uspořádání. Zpracovává se pro část území obce nebo pro celé území obce s jednoznačnými územně technickými a urbanistickými podmínkami.

Byly ustanoveny jednotlivé fáze zpracování územně plánovací dokumentace a jejich projednání:

- Přípravné práce

Vymezení řešeného území, shromáždění dostupných podkladů a informací o stavu území a záměrech jeho využití, vyhodnocení uvedených podkladů a informací.

- Průzkumy a rozbory

Vyhodnocují současný stav a podmínky využívání území a zjišťují jeho hodnoty, rozvojové tendence, problémy a střety zájmů v řešeném území, určují okruhy problémů k řešení. Grafická část obsahuje zejména výkres limitů využití území a problémový výkres.

- Zadání

Navrhuje hlavní cíle a požadavky pro vypracování ÚPD, včetně pokynů pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území, případně požadavků na zpracování variant řešení.

- Koncept

Koncept řešení se zpracovává ve stejném rozsahu jako návrh, zpravidla v alternativách nebo variantách. Při schválení zadání může být od zpracování upuštěno, jestliže bylo řešení prověřeno projednanou urbanistickou studií.

- Souborné stanovisko

Obsahuje pokyny pro zpracování návrhu na základě výsledků projednání konceptu, spolu s výběrem jedné alternativy nebo varianty z konceptu řešení. Součástí souborného stanoviska je návrh rozhodnutí o podaných námitkách.

- Návrh

Po schválení souborného stanoviska nebo po schválení zadání splňujícího funkce souborného stanoviska v případě urbanistické studie nebo územní prognózy se zpracuje návrh územně plánovací dokumentace.

V odůvodněných případech se může spojit zpracování a projednání konceptu řešení a návrhu změn územně plánovací dokumentace.

- Úplné znění zákonem č. 197/1998 Sb.
- Novelizován zákonem č. 95/2000 Sb., nálezem Ústavního soudu ze dne 22. března 2000 ve věci návrhu na zrušení § 78 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb.
- Novelizován zákonem č. 96/2000 Sb., nálezem Ústavního soudu ze dne 22. března 2000 ve věci návrhu na zrušení § 139 písm. c) zákona č. 50/1976 Sb.
- Změněn zákonem č. 132/2000 Sb., o změně a zrušení některých zákonů souvisejících se zákonem o krajích, zákonem o obcích, zákonem o okresních úřadech a zákonem o hlavním městě Praze.
- Změněn zákonem č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích a o změně dalších zákonů.
- Změněn zákonem č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů.
- Změněn zákonem č. 59/2001 Sb., který upravil některé formulace týkající se projednávání a schvalování územně plánovací dokumentace a upravil okruh účastníků kolaudačního řízení.
- Úplné znění zákonem č. 109/2001 Sb.
- Změněn zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).
- Změněn zákonem č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů.
- Změněn zákonem č. 405/2002 Sb., nálezem Ústavního soudu ze dne 13. srpna 2002 ve věci návrhu na zrušení části ustanovení § 106 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb.
- Změněn zákonem č. 422/2002 Sb. upravujícím znění zákona v souvislosti s povodněmi.
- Změněn zákonem č. 218/2004 Sb. upravujícím řešení rozporů území Natura 2000.
- Novelizován nálezem Ústavního soudu uveřejněným pod č. 300/2004 Sb.
- Změněn zákonem č. 437/2004 Sb., týkajícím se pravomocí Ministerstva pro místní rozvoj v souvislosti s územním plánem velkého územního celku.
- Změněn zákonem č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích).
- Stavební zákon z roku 1976 byl zrušen zákonem č. 183/2006 Sb., který nabyl účinnosti 1. 1. 2007. Na Slovensku však zákon č. 50/1976 Zb., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku doposud platí (ve znění mnoha změn).

Vyhláška č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

Vyhláška řešila podobnou problematiku jako vyhláška č. 709/1950 Ú. l., o podrobnějších předpisech pro pozemní stavby, zrušená v roce 1960. Vyhláška ukončila 16 let trvající období, kdy předpisy stavebního řádu neobsahovaly technické požadavky na výstavbu.

- Vyhláška byla změněna vyhláškou č. 45/1979 Sb., která odlišně upravila např. požadavky na vzájemné odstupy staveb.
- Dále byla změněna a doplněna vyhláškou č. 376/1992 Sb., upravující např. minimální velikost místností v bytě či upravující části týkající se doplňkových staveb.
- Nahrazena byla vyhláškou č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

Vyhláška stanovila základní požadavky na územně technické řešení staveb a na účelové a stavebně technické řešení staveb.

- Nahradila vyhlášku č. 83/1976 ve znění vyhlášky č. 45/1979 a vyhlášky č. 376/1992 a zrušila vyhlášku federálního ministerstva pro technický a investiční rozvoj č. 17/1982 Sb., o technických požadavcích na výstavbu skupinových rodinných domků do osobního vlastnictví.
- Novelizována byla vyhláškou č. 491/2006 Sb. a vyhláškou č. 502/2006 Sb.
- Zrušena byla vyhláškou č. 268/2009 Sb.
- V Praze je nahrazena vyhláškou hl. m. Prahy č. 26/1999 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 84/1976 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci

- Vyhláška zavedla, že urbanistická studie se použije zejména jako nástroj prostorové urbanistické tvorby, na ověření základní koncepce řešení pro územní plán.
- Urbanistickou studii opatřuje stavební úřad nebo ten orgán územního plánování, který ji potřebuje pro řízení investiční a jiné činnosti v území. Orgán, který opatřuje urbanistickou studii, stanoví její obsah a rozsah. Na základě zadání vypracuje urbanistickou studii zpracovatel.
- Vyhláška rovněž podrobněji upravila jednotlivé fáze pořizování územně plánovací dokumentace, jejich obsah, formu projednání i závaznost.
- Zpracování územně plánovací dokumentace zahrnuje přípravné práce, doplnění průzkumů a rozborů, zpracování konceptu řešení (v alternativách) a zpracování návrhu ÚPD.
- V přílohách vyhlášky byl podrobně definován obsah jednotlivých částí územně plánovací dokumentace. Např. pro územní projekt v případě zóny se požadovalo vyjádřit v hlavních výkresech (1 : 2000, 1 : 1000):
 - a) komplexní návrh urbanistického řešení, dokumentující urbanistickou koncepci a architektonické zásady, regulační prvky a výtvarné aspekty,
 - b) návrh dopravy s vyznačením příslušných ochranných pásem,
 - c) návrh technického vybavení s vyznačením příslušných ochranných pásem,
 - d) návrh změny funkčního využití pozemků,
 - e) návrh organizace výstavby a postupu realizace.
- Změněna vyhláškou č. 377/1992 Sb.

Vyhláška č. 377/1992 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 84/1976 Sb.

Změnila předchozí vyhlášku a rozdílně upravila zejména:

- Základní kategorií pro všechny stupně územně plánovací dokumentace je územní plán. Pro sídelní útvar se zpracovává se zaměřením na urbanistickou koncepci a využití území (např. jako plán využití ploch), pro zóny se zpracovává jako plán regulační (zastavovací) se zaměřením zejména na regulační prvky využití parcel.
- Územní projekty jsou závazné v části řešící konkrétní umístění staveb a využití území, jako závazné se schvalují zejména podmínky pro realizaci staveb včetně regulačních prvků prostorového uspořádání a stanovení ploch pro veřejně prospěšné stavby.
- V příloze byl nově definován základní obsah vybrané územně plánovací dokumentace.
- Byl zrušen seznam pozemků pro výstavbu rodinných domků.
- Urbanistická studie se navíc oproti předchozí vyhlášce zpracovává i pro dílčí nebo specifické problémy území, pro získání variantních řešení.
- Pokud je nezbytné urbanistickou studii z hlediska jejího použití projednat, zejména má-li být podkladem pro územní řízení nebo pro zpracování územně plánovací dokumentace, potom způsob jejího projednání stanoví příslušný stavební úřad nebo orgán územního plánování. Při projednání urbanistické studie se postupuje přiměřeně podle projednání konceptu územně plánovací dokumentace.
- Nahrazena vyhláškou č. 131/1998 Sb.

Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 131/1998 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci

- Nahradila vyhlášku č. 377/1992 Sb.

Vyhláška upravila formulace z předchozí vyhlášky a refletovala novou strukturu územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů. Na rozdíl od předchozí vyhlášky již operovala s pojmem regulační plán, pojem urbanistická studie zůstal zachován.

- Urbanistická studie se zpravidla zpracovává pro území vymezené s ohledem na její využití, používá se zejména pro získání variantních nebo alternativních řešení vybraných problémů.
- Obsah a rozsah urbanistické studie se stanoví v jejím zadání. Má-li být využita při pořizování územního plánu obce nebo regulačního plánu podle § 21 odst. 6 stavebního zákona (tj. pro pořízení návrhu územního plánu nebo regulačního plánu bez zpracování konceptu), přiměřeně z obsahu příslušné územně plánovací dokumentace.
- Závazná část regulačního plánu obsahuje zejména vymezení zastavitelného území, jednotlivých stavebních pozemků, jejich využití, umístění staveb, omezení změn v jejich užívání, přístupy ke stavbám a napojení na technické vybavení, prvky ÚSES, pozemky přípustné pro těžbu nerostů, regulační prvky plošného a prostorového uspořádání (např. uliční a stavební čáry, výšku a objemy zástavby, ukazatele využití území, řešení dopravy a technického vybavení), limity využití území a vymezení pozemků pro veřejně prospěšné stavby a pro provedení asanačních nebo asanačních úprav.
- Územně plánovací dokumentace se zpracovává ve fázích: přípravné práce, průzkumy a rozbory, zadání, koncept řešení a k němu souborné stanovisko, návrh, schválení územně plánovací dokumentace a konečně právní předpis o vyhlášení závazné části ÚPD.
- V příloze vyhlášky byl definován obsah zadání ÚPD, obsah ÚPD a registrační listy územně plánovací dokumentace a urbanistických studií.
- Hlavní obsah grafické části regulačního plánu:
 - a) hlavní výkres obsahující graficky vyjádřitelné regulativy, zejména využití jednotlivých pozemků, regulační prvky plošného a prostorového uspořádání, prvky ÚSES, vymezení hranic zastavitelného území a hranic současně zastavěného území obce,
 - b) návrh řešení dopravy s vyznačením ochranných pásem a v případě potřeby s vyznačením vstupů a vjezdů na pozemky,
 - c) návrh řešení technického vybavení území,
 - d) vymezení pozemků veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav,
 - e) vymezení etapizace výstavby a změn v území,
 - f) zakres vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na ZPF a na pozemky určené k plnění funkcí lesa,
 - g) stanovená zátopová území.
- Nahrazena vyhláškou č. 135/2001 Sb.

Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci

- Nahradila vyhlášku č. 131/1998 Sb., zrušena byla zákonem č. 183/2006 Sb.
- Novelizována byla vyhláškou č. 570/2002 Sb., která upravila některá ustanovení v souvislosti se zrušením okresů a nahradila pojem zátopové území pojmem záplavové území.

Oproti doposud platné vyhlášce přinesla tato vyhláška drobné odlišnosti v obsahu územně plánovací dokumentace (definované v příloze), podstatné změny však nepřinesla.

Vyhláška č. 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu

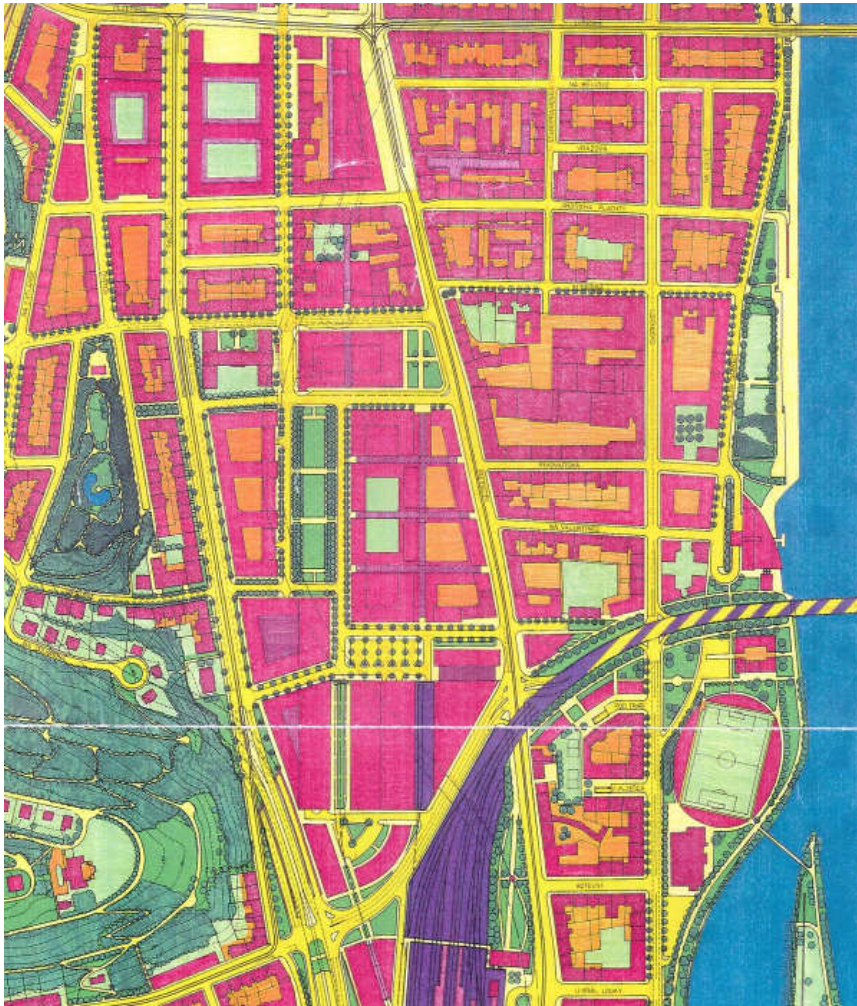
V této vyhlášce byly podrobně definovány pojmy stavebního zákona a upraveny náležitosti dokumentace k územnímu řízení, stavebnímu i kolaudačnímu řízení včetně dokumentace skutečného provedení stavby a byl určen postup těchto řízení. Dále vyhláška určila požadavky k oprávnění na provádění staveb, definovala státní stavební dohled a řešila podrobněji vyvlastnění.

- Vyhláška byla novelizována vyhláškou č. 155/1980 Sb., která upřesnila nebo nově definovala některé pojmy.
- Změněna a doplněna byla vyhláškou č. 378/1992 Sb., která například doplnila požadavky na dokumentaci k územnímu řízení i ke stavebnímu povolení, upřesnila obsah návrhu na vydání kolaudačního rozhodnutí a přeformulovala část týkající se státního stavebního dohledu.
- Vyhláška byla nahrazena vyhláškou č. 132/1998 Sb.

Vyhláška č. 132/1998 Sb. Ministerstva pro místní rozvoj, kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona

Vyhláška řešila stejné okruhy problémů jako vyhláška č. 85/1976 Sb., kterou nahradila. Upravovala podrobnosti postupu při územním rozhodování, povolování staveb a jejich změn a při jejich ohlašování, kolaudaci staveb, výkonu státního stavebního dohledu a vyvlastňovacím řízení. Vyhláška oproti předchozí neobsahovala definice pojmů stavebního zákona.

- Vyhláška byla novelizována vyhláškou č. 492/2002 Sb., která zrušila úlevy při živelních pohromách a při náhlých haváriích staveb.
- Vyhláška byla zrušena zákonem č. 183/2006 Sb.



Obr. 12: Urbanistická studie Smíchov z roku 1994

Pozn.: Další příklady hlavních výkresů územních studií z této doby jsou zařazeny v kapitole 6.1 *Urbanistické studie Smíchova*, kde lze na příkladu konkrétního území sledovat i změny grafického a obsahového provedení jednotlivých dokumentů. Představeny a porovnány jsou nejen ukázky formy studií, ale jsou zde analyzovány i problémy, které byly v dané době řešeny, nebo míra „realizace“ jednotlivých studií, tedy je určeno, do jaké míry se jejich návrhy v dané lokalitě propály do konkrétního řešení území.

Zhodnocení a odkaz:

Zákon z roku 1976 mimo jiné zavedl pojem urbanistická studie. Poněkud nejasně a bez vazby na prováděcí vyhlášky určil, že urbanistická studie řeší dílčí problémy v území. Dále definoval, že se zpracovává jako podklad pro územní rozhodování v území s komplikovanými územně technickými, urbanistickými nebo architektonickými podmínkami, je-li nutno prohloubit nebo ověřit řešení navržené územně plánovací dokumentací. Prováděcí vyhláška z roku 1976 upřesnila, že urbanistická studie se použije zejména **jako nástroj prostorové urbanistické tvorby**, na ověření základní koncepce řešení pro územní plán. Vyhláška z roku 1992 doplnila, že urbanistická studie se navíc zpracovává i pro dílčí nebo specifické problémy území, **pro získání variantních řešení**. Vyhláška z roku 1998 dodala, že se urbanistická studie používá zejména pro získání variantních nebo alternativních řešení vybraných problémů.

Již od roku 1976 platilo, že jedním ze základních cílů urbanistické studie je získání podkladu pro územní plán. Tato role studie přetrvává dodnes. Pozitivně lze hodnotit postupný příklon k využití studie pro variantní ověřování území či problémů.

Negativním jevem, který lze jen z části přisuzovat zavedení urbanistických studií, bylo, že se výrazně omezilo využívání urbanistických soutěží k prověření formování řešených částí území.

2.7 Stavební zákon z roku 2006

Dne 14. března 2006 byl schválen **zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu** (stavební zákon), účinnosti nabyl 1. ledna 2007. V rámci nového stavebního zákona bylo zachováno sloučení zákonné úpravy územního plánování a stavebního řádu, avšak vyvlastnění je upraveno samostatně zákonem č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

V této kapitole jsou uvedeny pouze základní charakteristiky dokumentů podle nového stavebního zákona, podrobný popis jejich obsahu i projednání je předmětem *kapitoly 3* a přílohy 2. *Definice pojmů dle zákona.*

Nový stavební zákon zrušuje mj.:

- Zákon č. 50/1976 Sb. (stavební zákon) ve znění zákona č. 103/1990 Sb., doplněný a změněný zákonem č. 262/1992 Sb., zákonem č. 43/1994 Sb. (ve znění pozdějších předpisů), zákonem č. 59/2001 Sb. (ve znění pozdějších předpisů) a zákonem č. 422/2002 Sb. (ve znění pozdějších předpisů).
- Vyhlášku č. 132/1998 Sb. (kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona), změněnou vyhláškou č. 492/2002 Sb.
- Vyhlášku č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, změněnou vyhláškou č. 570/2002 Sb.

Od data účinnosti byl nový stavební zákon novelizován následujícími předpisy:

- zákon č. 68/2007 Sb. ze dne 7. března 2007 (pouze zrušil část § týkajícího se speciálních stavebních úřadů)
- zákon č. 191/2008 Sb. ze dne 7. května 2008 (upravil povolování jednoduchých staveb, plotů či ohlášení staveb, ale zejména v části Přejícná a závěrečná ustanovení upravil lhůty platnosti stávající územně plánovací dokumentace, lhůty pro pořízení nové ÚPD, povolování staveb v obcích, kde není vydána ÚPD, a upravil režim dřívějších stavebních uzávěr)
- zákon č. 223/2009 Sb. ze dne 17. června 2009 (upravil pasáž týkající se autorizovaných inspektorů)
- zákon č. 227/2009 Sb. ze dne 17. června 2009 (doplnil požadavek na určení definičního bodu stavby a adresního místa při kolaudačním souhlasu a upravil přidělování čísla popisného nebo evidenčního)

- zákon č. 281/2009 Sb. ze dne 22. července 2009 (zrušil odkaz na zvláštní předpis o vymáhání pokut)
- zákon č. 345/2009 Sb. ze dne 9. září 2009 (upravil § 110, pasáž o žádosti o stavební povolení)
- zákon č. 379/2009 Sb. ze dne 7. října 2009 (upravil § 110, pasáž o prokazování vlastnictví podzemních veřejně prospěšných staveb)
- zákon č. 424/2010 Sb. ze dne 8. prosince 2010 (doplnil možnost uvádění čísla orientačního při kolaudačním souhlasu)
- zákon č. 420/2011 Sb. ze dne 27. října 2011 (upravil pasáž o prokazování bezúhonnosti)
- V současné době se připravuje další novela (viz kapitola 3.5).

Z pohledu urbanistické, resp. územní studie, přináší nová právní úprava zásadní změny, pojem urbanistická studie zde není obsažen, je nahrazen územní studií. Byl zaveden nový pojem územně analytické podklady i nové nástroje a dokumentace územního plánování, regulační plán byl oproti předchozím definicím zásadně změněn, byla vytvořena vazba na nový správní řád.

Zákon nově definuje nástroje územního plánování:

- územně plánovací podklady, vyhodnocující stav, možnosti a podmínky změn využití území,
- politika územního rozvoje, která je strategickým nástrojem územního plánování na celostátní úrovni a koordinuje územně plánovací činnost krajů, zejména s ohledem na udržitelný rozvoj,
- územně plánovací dokumentace, která stanovuje směrnice pro navazující rozhodování o změnách ve využívání území a o stavbách a koordinuje různé veřejné zájmy,
- územní rozhodnutí, které může být v zákonem stanovených případech nahrazeno územním souhlasem,
- územní opatření, jako nástroj, který z důvodu veřejného zájmu s časově omezenou platností upravuje poměry v území formou opatření obecné povahy,
- rozhodnutí o výměně pozemků,
- předkupní právo, které je stanoveno pro obce, kraje nebo stát,
- náhrada za změnu v území, která náleží vlastníkům pozemků nebo staveb v důsledku omezení jejich práv.

Územně plánovací podklady tvoří:

- Územně analytické podklady, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území, jeho hodnoty, limity využití území, záměry na provedení změn v území, zjišťují a vyhodnocují udržitelný rozvoj území a určují problémy k řešení.
- Územní studie, která navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.
Pojem územní studie slučuje původní urbanistickou studii, územní prognózu a územní generel.

Územně plánovací dokumentaci tvoří:

- Zásady územního rozvoje, které stanoví zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití.
- Územní plán, který stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.
- Regulační plán, který v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.

Územní rozhodnutí se nově dělí na rozhodnutí o:

- umístění stavby nebo zařízení (rozhodnutí o umístění stavby),
- změně využití území,
- změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území,
- dělení nebo scelování pozemků,
- ochranném pásmu.

Nutné změny vyvolané schválením nového stavebního zákona a zákona o vyvlastnění řeší **zákon č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění**.

Společně s novým stavebním zákonem byl vydán **zákon č. 184/2006, o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)**. Stavební zákon tedy otázku vyvlastnění neřeší, pouze v § 170 určuje, že vyvlastnit lze pouze pro veřejně prospěšné stavby a opatření vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci. Jde o:

- veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,
- veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví,
- stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,
- asanaci (ozdravění) území.

Právo k pozemku lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.

V souvislosti s novým stavebním zákonem byly vydány následující prováděcí vyhlášky, které přímo souvisejí nebo ovlivňují tvorbu územních studií:

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

Touto vyhláškou je upraven obsah a náležitosti územně analytických podkladů, územně plánovací dokumentace, vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území a aktualizace územně plánovací dokumentace. Obsah ani formu územní studie jakožto územně plánovacího podkladu tato vyhláška neupravuje, pouze v § 11 zmiňuje, že územní studie může být podkladem pro zadání územního plánu.

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Stanovuje obecné požadavky na využívání území při vymezení ploch a pozemků a při stanovování podmínek jejich využití.

První část o vymezení ploch se týká zejména územních plánů, nicméně lze přiměřeně aplikovat i na územní studie, které jsou často podkladem pro územní plán a měly by s ním být zejména v legendě ploch s rozdílným způsobem využití v souladu. Rovněž rozčlenění ploch dle významu lze využít i při tvorbě územních studií:

- plochy zastavitelné,
- plochy územních rezerv,
- plochy ke změně stávající zástavby,
- plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území,
- plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů.

Další částí vyhlášky jsou požadavky na vymezení pozemků a umístění staveb na nich. Tvorbu územní studie ovlivňují zejména § 22 týkající se pozemků veřejných komunikací, kde jsou určeny minimální šířky pozemních komunikací, a § 25 řešící vzájemné odstupy staveb.

Vyhláška č. 501/2006 Sb. byla upravena **vyhláškou č. 269/2009 Sb.** ze dne 12. srpna 2009. Tato vyhláška obsahuje několik úprav, které mají přímý vliv na tvorbu územních studií. Bylo mimo jiné doplněno, že „pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.“

Dále určila, že v zastavěném území obce, která nemá územní plán, územní plán obce, regulační plán nebo územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, lze vymezovat pozemky a umisťovat stavby pro bydlení, pro rodinnou rekreaci, pro stavby občanského vybavení souvisejícího a slučitelného s bydlením a rekreací, a pro stavby dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství; vymezování jiných pozemků a umisťování dalších staveb na nich je možné, jen pokud tyto stavby nesnižují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy.“

Rovněž doplnila požadavky na odstupy budov: „Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů... Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umisťované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.“

Dále upravila podmínky pro vsakování a odvádění srážkových vod, studny individuálního zásobování vodou nebo žumpy a malé čistírny, oplocení pozemků, stavby pro reklamu a reklamní zařízení či staveniště.

Dále byla vyhláška č. 501/2006 Sb. upravena vyhláškami č. 22/2010 a 20/2011.

Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

- ve znění vyhlášky č. 491/2006 Sb. (týkající se výtahů),
- vyhlášky č. 502/2006 Sb. (zrušila některé § obecné části a části týkající se rodinných domů).

Vyhláška přetrvávající z doby platnosti starého stavebního zákona byla aktualizována, aby byla v souladu s novým stavebním zákonem. Byla zrušena vyhláškou č. 268/2009 Sb.

Dne 12. srpna 2009 byla vyhláška č. 137/1998 Sb. nahrazena **vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby**. Stanovuje základní požadavky na územně technické a stavebnětechnické řešení staveb. Řeší např. požadavky na připojení staveb na síť technického vybavení, oplocení, požární bezpečnost, osvětlení, proslunění, větrání, vytápění. Podrobně se věnuje požadavkům na stavební konstrukce, jednotlivé části staveb, technické zařízení budov a zvláštním požadavkům na vybrané druhy staveb. Pro tvorbu územních studií nemá tato vyhláška zásadní význam.

Pro Prahu je nahrazena vyhláškou č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů. Novela tohoto předpisu se v současné době připravuje. Pro tvorbu územních studií mají význam zejména části týkající se vzájemných odstupů staveb a dopravy v klidu.

Následující prováděcí vyhlášky jsou rovněž součástí aktuálního stavebního práva, tvorbu územních studií však prakticky neovlivňují.

Vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech

Vyhláška č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace

- ve znění vyhlášky č. 492/2006 Sb. (týkající se výtahů).

Řeší speciální požadavky na stavby vyplývající z užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.

Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb

Stanovuje rozsah a obsah dokumentace pro ohlašované stavby, dokumentace pro stavební řízení, dokumentace pro provádění stavby a dokumentace skutečného provedení stavby.

Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření

Vyhláška upravuje obsahové náležitosti žádosti o územně plánovací informaci, žádosti o vydání územního rozhodnutí, informace o záměru, územního rozhodnutí, rozhodnutí ve zjednodušeném územním řízení, oznámení o záměru v území, veřejnoprávní smlouvy, územního opatření o stavební uzavěře a asanaci území.

Vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

Vyhláška upravuje mj. obsahové náležitosti ohlášení stavby, žádosti o stavební povolení, oznámení stavby, oznámení o užívání stavby, žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, oznámení změny v užívání stavby, ohlášení odstranění stavby, obsahové náležitosti rozhodnutí a opatření stavebního úřadu, kterými se povoluje provedení staveb, veřejnoprávní smlouvy, kolaudačního souhlasu a rozhodnutí o změně v užívání stavby či povolení k odstranění stavby.

Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě

- ve znění zákona č. 164/1993 Sb.,
- zákona č. 275/1994 Sb.,
- zákona č. 224/2003 Sb.,
- zákona č. 189/2008 Sb.

Zákon upravuje podmínky pro autorizaci opravňující k výkonu vybraných činností ve výstavbě, práva a povinnosti těchto osob.

Zhodnocení a odkaz:

Pojem urbanistická studie je nahrazen územní studií. Přejmenování je pouze formální, důležitější je, že studie zahrnuje nově širší spektrum úkolů. Fakticky přebírá funkci dřívější územní prognózy i územního generelu.

Negativní je, že zákon ani jeho prováděcí vyhláška **nezdůrazňují využití studie pro variantní ověření prostorového řešení území** a spíše ji směřují k řešení partikulárních problémů.

Zákon požaduje zpracování územně analytických podkladů, které nahrazují dřívější územně technické podklady, které byly nedostatečně zpracovávány. Stanovení povinnosti zpracování průběžně aktualizovaného podkladu hodnotím pozitivně.

2.8 Shrnutí vývoje obsahu pojmu územní studie

V této kapitole stručně shrnu vývoj našeho stavebního práva, představený podrobně v předchozích kapitolách. Zaměřím se pouze na podrobnější územně plánovací dokumenty, tedy materiály podobné územní studii a v nutném rozsahu i regulačnímu plánu. Diskusi jednotlivých přístupů a odkazu a poučení se z historie se budu věnovat v následující kapitole.

Již **ve středověku** byly v našich zemích ustanoveny požadavky na stavbu měst v jejich zakládacích listinách. Dokumentace podobné územní studii se však nezpracovávaly.

Ani v **19. století** vydávané právní předpisy (stavební řády) neobsahovaly nařízení týkající se územní studie. Hledání urbanistické koncepce bylo vyhrazeno soutěžím, které byly zejména na konci 19. století vyhlašovány poměrně často.

Regulačním plánům se blížily tzv. plány parcelace neboli plány rozdělovací nebo upravovací, doprovázené přísnými zastavovacími předpisy (např. pro pražský Karlín z roku 1817). Tyto plány však byly zpracovávány až v souvislosti s novou zástavbou, analogicky k dnešním regulačním plánům na žádost.

Stavební řád pro království České z roku 1889 nařizoval obcím pořádit tzv. plány polohy (pro Prahu byl zpracován již v roce 1889 jako podklad pro řešení kanalizačního systému), kde zaznamenají kromě všech budov a pozemků i stoky a potrubí včetně jejich výškových úrovní. Do plánů se měla zakreslit i regulace. Tyto plány lze tedy považovat za první předchůdce regulačních plánů, analogické k dnešním regulačním plánům z podnětu.

V **období první republiky** vznikalo poměrně mnoho literatury zabývající se urbanismem a územním plánováním, která pojednávala i o formě a obsahu urbanistické dokumentace. Např. v knize *Město a upravovací plán* vydané roku 1932 se upozorňuje na to, že stávající regulační plány, které upravují směr, polohu a výšku budov, nejsou všeobecně standardizovány. Standardizovány by měly být v rámci nového stavebního řádu, který, ač dospěl do stadia projednané osnovy, nebyl nikdy vydán. Nové plány upravovací (pod tímto názvem již byly vydávány) měly nahradit dosavadní plány polohy a plány parcelační, zastavovací podmínky měly nahradit dosavadní udělení stavební čáry. Zastavovací podmínky měly obsahovat prostorové regulace na rozdíl od dosavadních regulací plošných.

Hledání urbanistické koncepce bylo i v této době vyhrazeno urbanistickým soutěžím. Zejména po vzniku Státní regulační komise pro hlavní město Prahu s okolím v roce 1920 byly vypisovány soutěže na jednotlivé sektory města, které měly sloužit jako podklad pro zpracování tzv. podrobného upravovacího plánu. Tento plán, blízký regulačnímu plánu, řešil detailně zastavění skupin i jednotlivých stavenišť a provedení vedlejší sítě komunikací v rámci jednotlivých částí obce. Určoval stavební čáry, počet podlaží, výšku podlahy a další prostorové regulace. Zpracovával se v měřítku 1 : 720 nebo 1 : 1440, případně 1 : 1000, u řídky zastavěných obcí 1 : 2000. Podrobný plán upravovací měl být směrodatný pro zastavovací podmínky a povolování staveb. Plán zpracovávala obecní regulační komise, v Praze Státní regulační komise. I přes jasně definovanou formu a definování závazných prvků se u těchto plánů podařilo dosáhnout srozumitelnosti a snadné čitelnosti při udržení vysoké estetické kvality. V tomto ohledu bychom se měli inspirovat i při zpracování dnešních plánů.

Norma z roku 1934 změnila podrobnost i měřítko podrobného plánu upravovacího na 1 : 2880 eventuálně 1 : 5000 a posunula tak jeho význam blíže k územní studii.

Po druhé světové válce byl vydán zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí. V tomto zákoně byl založen pojem územní plánování jakožto nástroj pro komplexní řešení území. Dnešní urbanistické či územní studii měřítkem a obsahem nejvíce odpovídal územní plán podrobný, který měl v měřítku 1 : 2880, později 1 : 5000 eventuálně 1 : 2000, vymezovat podrobněji plochy určené povšechně směrným plánem pro jednotlivé účely.

Zejména pak měl:

- zásadně stanovit místní dopravní spoje,
- blíže určit druh zastavění, schematicky znázornit způsob zastavění a počet podlaží,
- určit nezastavitelné plochy,
- stanovit zásady pro asanaci nebo přestavbu jádra obce anebo asanaci širších území,
- zpravidla též určit stavební obvody, tj. lokality, kde se v rámci obce předpokládá výstavba.

Oproti principům územní studie však podrobný územní plán nehledal koncepci území, nýbrž již konkrétně určoval podmínky zástavby.

Regulačnímu plánu odpovídal zastavovací plán, který se pořizoval na základě potvrzeného podrobného plánu a jen pro území stavebního obvodu. Zastavovací plán stanovil zejména:

- hranice ploch včetně rozhraní mezi plochami zastavitelnými a nezastavitelnými,
- uliční čáry, uspořádání uličního prostoru a veřejných prostranství,
- dle potřeby hranice jednotlivých stavebních pozemků,
- druh, způsob a rozsah zastavění na pozemcích, stavební čáry, výškové úrovně,
- účel staveb,
- rozsah zastavěné plochy, podmínky vnější úpravy staveb,
- úpravu volných ploch a směrnice pro jejich osázení,
- polohu a důležité výškové kóty inženýrských sítí,
- objekty, které mají být zachovány, rozsah a způsob povinných úprav staveb nebo asanace.

Zastavovací plán se skládal:

- z polohopisného výkresu s vyznačením výškových poměrů, v měřítku 1 : 1000, popřípadě větším pro vyřešení důležitých podrobností,
- podle potřeby z ideového náčrtu zapojení do širší zájmové oblasti,
- podle potřeby z podélných a příčných řezů ulic, veřejných prostranství a jiných důležitých míst dotčeného území,
- ze zastavovacích podmínek,
- z průvodní zprávy,
- popřípadě z řešení vnějších stavebních a architektonických úprav budov v měřítku nejméně 1 : 500, podle potřeby doloženého i modelem.

Kromě těchto v právním systému pevně definovaných dokumentů se zpracovávaly ještě prověřovací studie, které řešily např. možnosti umístění významných budov, či formou soutěže ověřovaly rozsáhlé nové lokality pro zástavbu.

Od druhé poloviny 50. let 20. století byly předpisy územního plánování ustanoveny v zákoně č. 84/1958 Sb., o územním plánování.

Dle tohoto zákona urbanistické či územní studii nejvíce odpovídal územní plán sídliště zpracovaný jako podrobný územní plán pro ucelenou část území sídliště, navazující na směrný územní plán, který byl zpracován pro celé území sídliště a jeho zájmové území. Nicméně již tento PUP obsahoval mnohé prvky dnešního regulačního plánu a v podstatě neznamenal hledání urbanistické koncepce, které se odehrávalo v urbanistických soutěžích a adaptačních studiích předcházejících podrobnému územnímu plánu. Podle tohoto schématu se projekčně připravovaly mnohé velké sídlištní celky, např. Prosek, Ďáblice, Kobylisy, Bohnice, Jižní a později Jihozápadní Město.

Regulačnímu plánu pak odpovídal zastavovací plán určující přesné polohové a výškové situování všech budov.

V roce 1976 byl schválen zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který byl v roce 2006 zrušen zákonem č. 183/2006 Sb. Dle tohoto zákona byla mezi územně plánovací podklady zařazena urbanistická studie, která se pod tímto názvem objevuje poprvé. Územní projekt, nejvíce odpovídající regulačnímu plánu, byl zařazen mezi územně plánovací dokumentaci.

Urbanistická studie dle tohoto zákona řešila dílčí problémy v území. Zpracovávala se jako podklad pro územní rozhodování v území s komplikovanými územně technickými, urbanistickými nebo architektonickými podmínkami, bylo-li nutno prohloubit nebo ověřit řešení navržené územně plánovací dokumentací nebo nebylo-li zpracování územně plánovací dokumentace účelné.

Dle prováděcí vyhlášky č. 84/1976 Sb. se urbanistická studie používala zejména jako nástroj prostorové urbanistické tvorby, na ověření základní koncepce řešení pro územní plán. Dle vyhlášky č. 377/1992 Sb. se navíc oproti předchozí vyhlášce urbanistická studie zpracovávala i pro dílčí nebo specifické problémy území, pro získání variantních řešení.

Orgán, který opatroval urbanistickou studii, stanovil její obsah a rozsah.

Územní projekt řešil způsob využití ploch určených pro místně a časově vymezenou soustředěnou výstavbu a způsob jejich zástavby a stanovil podmínky věcné a časové koordinace výstavby.

Územní projekt v případě zóny vyjadřoval v hlavních výkresech (1 : 2000, 1 : 1000):

- komplexní návrh urbanistického řešení, dokumentující urbanistickou koncepci a architektonické zásady, regulační prvky a výtvarné aspekty,
- návrh dopravy s vyznačením příslušných ochranných pásem,
- návrh technického vybavení s vyznačením příslušných ochranných pásem,
- návrh změny funkčního využití pozemků,
- návrh organizace výstavby a postupu realizace.

Dle vyhlášky č. 377/1992 Sb. odpovídal regulačnímu plánu nejvíce územní plán zóny (doposud používaný na Slovensku), zpracovaný jako plán regulační (zastavovací) se zaměřením zejména na regulační prvky využití parcel.

V roce 1998 byl stávající stavební zákon změněn a doplněn zákonem č. 83/1998 Sb.

Urbanistická studie nově řešila územně technické, urbanistické a architektonické podmínky využití území. Používala se zejména pro získání variantních nebo alternativních řešení vybraných problémů v území. Zpravidla se zpracovávala pro území vymezené s ohledem na její využití. Obsah a rozsah urbanistické studie se stanovil v jejím zadání, měla-li být využita při pořizování územního plánu obce nebo regulačního plánu, vycházelo se při stanovení jejího obsahu a rozsahu přiměřeně z obsahu příslušné územně plánovací dokumentace.

V zákoně byl nově definován regulační plán. Regulační plán stanovil využití jednotlivých pozemků a určoval regulační prvky plošného a prostorového uspořádání. Závazná část regulačního plánu obsahovala zejména:

- vymezení zastavitelného území, jednotlivých stavebních pozemků,
- využití stavebních pozemků, omezení změn v jejich užívání,
- požadavky na umístění staveb, regulační prvky plošného a prostorového uspořádání (např. uliční a stavební čáry, výška a objemy zástavby, ukazatele využití území, řešení dopravy a technického vybavení),
- požadavky na přístupy ke stavbám a napojení na technické vybavení,
- vymezení pozemků pro veřejně prospěšné stavby,
- vymezení pozemků pro provedení asanačních nebo asanačních úprav,
- prvky ÚSES,
- pozemky přípustné pro těžbu nerostů.

Regulační plán se skládal z textové části, grafické části a doložky civilní ochrany. Hlavní výkres se zpracovával na podkladu map katastru nemovitostí, případně geometrického plánu doplněného výškopisným zaměřením v měřítku 1 : 1000, případně 1 : 500. Bylo třeba přiložit i schéma hlavního výkresu schváleného regulačního plánu.

V roce 2006 byl schválen zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Ten přinesl zásadní změny v definici pojmů. Pojem urbanistická studie se v novém stavebním zákoně nevyskytuje, tomuto materiálu nejbližší odpovídá územní studie. Pojem územní studie slučuje původní urbanistickou studii, územní prognózu a územní generel.

Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury či územního systému ekologické stability. V tomto ohledu supljuje spíše dosavadní územní generel, o využití pro získání variantních nebo alternativních řešení vybraných problémů v území, tak jako v dosavadní urbanistické studii, se nemluví. Územní studii je možno využít jako podkladu pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace. Pořizovatel v zadání územní studie určí její obsah, rozsah, cíle a účel. V zákoně ani v prováděcích vyhláškách není předepsán její přesný požadovaný obsah ani forma zpracování.

Pojem regulační plán zůstává v novém stavebním zákoně zachován, mění se však jeho forma i způsob pořízení. Jeho účel, tj. stanovení podrobných podmínek pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb i veřejné infrastruktury, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí včetně vymezení veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření, zůstal zachován. Rozlišují se dva druhy regulačních plánů, z podnětu (iniciuje obec, pro regulaci území bez konkrétního záměru, odpovídá RP dle starého stavebního zákona) a na žádost (žádá konkrétní investor s cílem nahradit územní rozhodnutí, předkládá již projednaný návrh RP).

Textová část regulačního plánu mj. vždy obsahuje:

- podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření,
- výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje.

Textová část regulačního plánu podle rozsahu jím nahrazovaných ÚR dále mj. obsahuje:

- druh a účel umístěvaných staveb,
- podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků),
- podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- podmínky pro vymezení a využití pozemků ÚSES,
- stanovení pořadí změn v území (etapizaci).

Grafická část regulačního plánu obsahuje:

- hlavní výkres,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
- v případě potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace).

V případě potřeby lze graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb a staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni zpracovat v samostatných výkresech.

Nově jsou jako územně plánovací podklad zavedeny územně analytické podklady, které v podstatě navazují na dosavadní územně technické podklady, které však nebyly v Praze ani mnoha jiných městech v uspokojivém rozsahu a komplexnosti zpracovány. Jejich náplní je průběžně s maximální aktualizací po 2 letech zjišťovat a vyhodnocovat stav a vývoj území, jeho hodnoty, limity využití území, záměry na provedení změn v území, udržitelný rozvoj území a určovat problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci. Měly by tak v podstatě nahrazovat dosavadní úvodní část urbanistické studie i regulačního plánu, tj. průzkumy a rozbory. Tomu odpovídá i požadavek, aby byly pořizovány v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů a regulačních plánů. Podrobnost UAP hl. m. Prahy je na úrovni územního plánu, podrobněji jsou zpracovány pouze některé části. Přesto však identifikují základní hodnoty i limity v území a mohou v mnoha ohledech sloužit i jako podklad pro zpracování územní studie, viz kapitola 14.2 *Části územně analytických podkladů přímo využitelné pro rozbor stavu území.*

Tabulka rekapitulující vývoj českého stavebního práva zaměřený na pojmy územní studie a regulační plán, případně jim odpovídající dokumenty.

Zákonný předpis	<p>Zákon 40/1886 (stavební řád pro Prahu) Zákon 5/1889 (český stavební řád pro venkov) Zákon 63/1894 (stavební řád pro Brno, Olomouc, Jihlavu a Znojmo) Zákon 64/1894 (stavební řád pro ostatní obce na Moravě) Zákon 26/1983 (stavební řád pro Slezsko) Zákon z roku 1872 (stavební řád pro Bratislavu)</p>	<p>Vládní nařízení 109/1942 o změně stavebních řádů</p>	<p>Zákon 280/1949 o územním plánování a výstavbě obcí (definoval pojmy <i>územní plán směrny</i>, <i>územní plán podrobný</i>, <i>zastavovací plán</i>)</p>	<p>Zákon 84/1958 o územním plánování (definoval pojmy <i>územní plán rájónu</i>, <i>územní plán sídlišť</i>, <i>zastavovací plán</i>) Zákon 87/1958 o stavebním řádu</p>	<p>Zákon 50/1976 o územním plánování a stavebním řádu (definoval pojmy <i>územně plánovací podklady včetně urbanistické studie a územně plánovací dokumentace včetně územního projektu</i>)</p>	<p>Zákon 50/1976 byl zásadně novelizován zákonem 83/1998 (nj. předefinoval pojem <i>urbanistická studie a zavedl pojem regulační plán</i>)</p>	<p>Zákon 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu (nově zavedl pojem <i>územní studie a územně analytické podklady, zásadně změnil definici regulačního plánu</i>) Zákon 184/2006 o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (o vyvlastnění)</p>
Úprava na úrovni územního plánování	<p>ČSN 1134 Upravovací plány z roku 1934 (upravila obsah přehledného a podrobného)</p>	<p>Vládní nařízení 51/1950 o územním plánování obcí (podrobněji definovalo pojmy <i>územní plán směrny</i> a <i>územní plán podrobný</i> a upravilo i jejich obsah) Vládní nařízení 93/1950 o výstavbě obcí (podrobněji definovalo pojem <i>zastavovací plán</i> a upravilo i jeho obsah) Vyhláška 572/1950 o zastavovacím plánu, o povinnostech MNV při výstavbě obce, ochranných pásmech a o vyvlastnění</p>	<p>Vyhláška 153/1959 o územním plánování</p>	<p>Vyhláška 84/1976 o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci (podrobně upravila pojem a obsah nj. urbanistické studie a územního projektu zóny)</p>	<p>Vyhláška 377/1992 (podrobněji definovala pojmy <i>územní plán, územní plán zóny = regulační plán zóny</i>) (zastavovací plán, územní projekt, urbanistická studie)</p>	<p>Vyhláška 131/1998 o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci (zachovala pojem <i>urbanistická studie, regulační plán</i>)</p>	<p>Vyhláška 500/2006 o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (definuje obsah a náležitosti ÚPP a ÚPD)</p>
Úprava na úrovni stavebního řádu	<p>Zákon o stavebním ruchu</p>	<p>Vyhláška 709/1950 o podrobnějších předpisech pro pozemní stavby (upravila <i>technické podmínky staveb</i>)</p>	<p>Roku 1960 byla vyhláška 709/1950 zrušena, do roku 1976 žádný předpis upravující technické podmínky staveb neplatil Vyhláška 144/1959, kterou se provádí zákon o stavebním řádu</p>	<p>Vyhláška 83/1976 o obecných technických požadavcích na výstavbu Vyhláška 85/1976 o podrobnější úpravě územního řízení a stavebního řádu</p>	<p>Vyhláška 137/1998 o obecných technických požadavcích na výstavbu Vyhláška 132/1998, kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona</p>	<p>Vyhláška 137/1998 byla aktualizována vyhláškou 502/2006 (nepřinesla zásadní změny), obě nahradila Vyhláška 268/2009 o technických požadavcích na stavby</p>	<p>Vyhláška 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území (funkční využití ploch, vymezení pozemků, odstupy staveb) Vyhláška 137/1998 byla aktualizována vyhláškou 502/2006 (nepřinesla zásadní změny), obě nahradila Vyhláška 268/2009 o technických požadavcích na stavby Vyhláška 132/1998 byla zrušena</p>

Pozn.: V tabulce záměrně nejsou uvedeny všechny novely jednotlivých předpisů, zaznamenaných jsou pouze nejvýznamnější faktické změny předpisů. Názvy vyhlášek a zákonů jsou pro zjednodušení uváděny bez č. a Sb.

2.9 Vývojové tendence podrobných územně plánovacích dokumentů

V této závěrečné kapitole části o vývoji stavebního práva v našich zemích se zaměřením na podrobnější územně plánovací dokumenty se budu věnovat diskusi výsledků mého zkoumání a pokusím se identifikovat poučení, která bychom si měli z takto komplexně zpracované historie odnést.

V přehledu historického vývoje pojmů a dokumentů souvisejících s dnešní územní studií jsem ilustroval, že tato studie vychází z dlouhodobé historické zkušenosti. Z přehledu lze vysledovat trendy postupné proměny tohoto materiálu. Tyto proměny se týkají zejména podrobnosti a komplexnosti dokumentu a rozdílných problémů, které měl řešit.

V 19. století byly základním podrobnějším plánovacím dokumentem podrobné plány parcelace, plány rozdělovací a upravovací. Cílem bylo tedy logicky rozdělit území pro připravovanou zástavbu. S tím souvisela i skutečnost, že tyto plány byly většinou zpracovávány pouze pro území, které již mělo velmi blízko k realizaci, dobovým jazykem „uzrálo k zastavění“. První celkový rozvojový plán Prahy byl zpracován v roce 1889 jako plán polohy, jeho hlavním cílem bylo kromě zmapování stavu zajistit fungování kanalizačního systému. Jeho hlavní posláním bylo tedy čistě utilitární, návrh regulace zástavby byl až druhotným problémem. Hledání koncepčních řešení území bylo svěřeno urbanistickým soutěžím, které probíhaly častěji, než je tomu v dnešních dnech.

Rovněž v období první republiky se při hledání koncepce nových rozvojových oblastí spoléhalo na soutěže. Ze soutěží na jednotlivé městské sektory nakonec vzešel unikátní dokument – přehledný plán regulační a zastavovací. Státní regulační komise dílčí návrhy formálně sjednotila a vznikl rozvojový plán pro téměř celé území města. Vyzdvihnout je třeba estetickou kvalitu celého díla i jasnou čitelnost zamýšlených řešení. Formální čistota a jednoduchost dokumentu do jisté míry souvisela s tím, že většinový sloh předurčoval pro jednotlivé typologické druhy v podstatě předem daný systém zástavby, forma byla předem jasná. Výjimečné funkcionalistické solitéry pak většinou podmínky navržené regulace překročily.

Po druhé světové válce vidíme odklon od hledání koncepčních řešení směrem k přímému plánování, základním podrobnějším plánovacím dokumentem se stal podrobný územní plán. Na rozdíl od předchozích období se kladl důraz i na prostorové řešení zástavby. Jistá danost formy objektů zejména v 70. a 80. letech 20. století (objekty byly v zásadě předem danou stavebnicí o několika možných výškách, stavební technologie předurčovala formu zástavby) obrací pozornost projektantů k řešení často formálních kompozic objektů. Důležité hledání formy nových souborů neprobíhalo v systému závazných dokumentů územního plánování, ale již před touto fází formou soutěží a prověřovacích studií. Tak pro většinu rozsáhlých sídlištních celků proběhly soutěže, ze kterých vzešlo např. řešení sídlišť Prosek, Ďáblice, Kobylisy, Bohnice, Jižní či Jihozápadní Město. Na tyto soutěže následně navázaly podrobné územní plány, někdy s mezistupněm tzv. adaptačních studií. Konkrétní podmínky pro zástavbu určovaly zastavovací plány.

V roce 1976 byl nově definován pojem urbanistická studie jako nástroj prostorové urbanistické tvorby, na ověření základní koncepce řešení pro územní plán. Přestože postupnými změnami legislativy se pozice studie posouvala od tohoto hledání spíše k podrobnému prověřování, většina dnes používaných studií je zpracována podle těchto principů a předkládá koncepční rozvalu řešení území. Spolu se snahou o podrobnější prověřování byl však postupně (od roku 1992 a ještě silněji od roku 1998) kladen větší důraz i na variantní prověřování území. Požadavek na variantní prověřování území považuji za správný, podrobným regulacím by však měl být vyhrazen tomu příslušný, závazný dokument. Roli podrobného územně plánovacího materiálu zastával zpočátku územní projekt, od roku 1992 územní plán zóny zpracováváný jako regulační plán a od roku 1998 již pouze regulační plán.

Od roku 2006 by nově zavedená územní studie měla přebírat i řešení dalších problémů a oborových koncepcí, jelikož nově zahrnuje kromě původní urbanistické studie i bývalou územní prognózu a územní generel. Praxe v Praze zatím neukazuje, že by k tomuto účelu byla skutečně využívána, nejobvyklejší užití územních studií se blíží původním urbanistickým studiím. Nově se však otevírají možnosti pořizování studií řešících nezastavitelná území a zaměřujících se na řešení krajiny. Zkušenosti z jiných měst ukazují, že územní studie je vhodným nástrojem i pro ověřování dílčích problémů v území.

Oproti dřívější praxi však územní studie bohužel nevyzdvihuje potřebu řešení koncepce ani variantního prověření území, směřuje spíše k řešení konkrétních problémů. Roli podrobné územně plánovací dokumentace plní nadále regulační plán, i když oproti dřívější praxi v pozměněné podobě.

V průběhu celé historie platí **rozdělení podrobných územně plánovacích dokumentů na dva typy**, a to na méně podrobný dokument hledající koncepci území (odpovídající dnešní územní studii) a na závazný materiál, který podrobně určuje regulaci lokality, u které se předpokládá brzké zastavění (odpovídající dnešnímu regulačnímu plánu). Jsem přesvědčen, že toto rozdělení má smysl a mělo by zůstat zachováno a být podporováno.

Historická zkušenost potvrzuje potřebu podrobného závazného materiálu – regulačního plánu, který musí být zpracován v okamžiku, kdy jsou již jasné vstupní podmínky území nebo je známý budoucí stavební záměr a je nutno prosadit myšlenku i na úkor omezení jednotlivých vlastníků.

Dokument koncepčně ověřující řešené území se v průběhu doby měnil. Zpočátku k tomuto účelu sloužily urbanistické soutěže, po druhé světové válce se však od nich postupně upouštělo. Ani dnešní doba jim není výrazně nakloněna nebo nepřináší mnoho návrhů, které by vedly k následným realizacím. Úlohu soutěží přebraly od 70. let 20. století urbanistické studie a následně územní studie. Jejich účel se rovněž postupem času měnil, lze vysledovat postupný příklon k potřebě variantního řešení, který byl však novým stavebním zákonem potlačen. To chápu jako negativní trend. Lze však očekávat, že **potřeba alternativního prověřování bude postupně sílit**, na což v této práci reaguji.

Přestože se od 70. let 20. století od **využívání urbanistických soutěží** upouštělo, vnímám je jako vhodný nástroj zejména pro variantní ověřování koncepce území. Jak na přelomu 19. a 20. století, tak při formování velkých sídlištních celků v 60. a 70. letech 20. století, vedly k přesvědčivým výsledkům. Proto bychom se měli zasadit o jejich větší využívání nejen v případech, kdy je to vyloženě vyžadováno zákonem.

Fungování Státní regulační komise potvrzuje vhodnost koordinace rozvoje území jedním orgánem. V praxi fungujícím systémem bylo, že koordinující plán následující po soutěži zpracovávala městská organizace. Jako vhodný a následováníhodný vnímám princip, kdy **na základě společného plánu jednotlivé části území projektují různé architektonické týmy**, při respektování stanoveného konceptu. Je evidentní, že tato metoda je schopna zajistit bezproblémové fungování lokality, ale zároveň její pestrost a atraktivitu.

Z výše uvedeného je patrné, že obsah i nástroje plánovacích dokumentů se přizpůsobovaly formě stavění v dané době. Vždy bylo nutné **primárně řešit urbanistický návrh zahrnující druh a výšku zastavění, vymezení nezastavitelných ploch, v naprosté většině případů i koncepci dopravy** a často i začlenění území v rámci širších vztahů či etapizace návrhu. Tyto aspekty proto chápu jako nejdůležitější a budoucí studie by se na jejich řešení měly zaměřit.

Základní otázky, které bychom si měli při tvorbě územní studie, ale i obecně jakéhokoliv územně plánovacího dokumentu, klást jsou: „Jak chránit hodnotné? Jak regulovat společné? Jak povzbudit individuální? Jakou formu zvolit? Jak nalézt vhodného zpracovatele?“⁵⁸ Tyto problémy byly klíčové v historii a jsou platné a aktuální i dnes.

Dnešní územní studie jsou oproti jim odpovídajícím dřívějším dokumentům více komplexní, ověřují řešené území z více pohledů a do větší podrobnosti. To souvisí nejen s tím, že typologická forma zástavby je značně pestřejší než před sto lety, ale i s rozvojem nových vědních disciplín, které se do řešení promítají (např. akustické či rozptylové studie, posouzení vlivu na životní prostředí, zátěžové modely dopravní sítě apod.). To však bohužel vede často k tomu, že se v plánech ztrácí původní idea, která byla jasně zřetelná jak v plánech státní regulační komise ve 30. letech 20. století, tak i ve velkých koncepcích 50. až 80. let 20. století.

Územní studie by se měly oprostít od detailního zkoumání a více se věnovat skutečným vizím řešení daného prostoru nebo problému.

V této práci proto nastiňuji způsob, jak jasně ukázat koncepční přístup k řešenému území a po potvrzení těchto hlavních tezí myšlenku postupně rozpracovat do požadovaných podrobností, pokud to řešený problém bude vyžadovat (viz kapitoly 12 a 15).

V historii často pořizovaná příprava pro zpracování plánů má paralelu v dnešních **územně analytických podkladech**. Nutnost jejich zpracování, včetně požadavku pravidelné aktualizace, hodnotím kladně. Je však nutno zajistit jejich obecnou znalost a poukázat na vhodnost jejich využití v urbanistické tvorbě, např. poukázáním na části, které lze pro daný typ dokumentu využít. Pro případ Prahy tento návrh provedu v *kapitolách 14.1 a 14.2*.

Pokud zobecníme formální **požadavky na materiál odpovídající dnešní územní studii** v minulých dobách, lze konstatovat, že v podstatě vždy byly, na rozdíl od pevně uchopeného závazného regulačního plánu a jemu odpovídajících dokumentů, **definovány velmi obecně**. Cílem bylo umožnit zpracovat materiál tak, aby co nejlépe odpovídal dokumentu, pro nějž má být podkladem, či účelu, pro který je pořizován. Tato volnost, která byla vždy dána pořizovateli, přetrvává dodnes. Jsem přesvědčen, že je tento přístup správný, jelikož umožňuje dostatečnou flexibilitu a volnost při hledání optimálního řešení území i možnost přizpůsobení struktury materiálu prověřovanému problému. Na druhou stranu se však v historii jako vhodné ukázalo **určit základní osnovu**, podle které by měl být územně plánovací dokument zpracován. Tato jistá formální standardizace usnadní používání materiálu a zajistí i jeho lepší čitelnost pro široké spektrum uživatelů. Nikdy však **nesmí být aplikována slepě a bez zřetele ke konkrétním podmínkám** území a řešeného problému. Rovněž nesmí nikdy vést k unifikovaným návrhům řešených území. Z ukázek je patrné, že při rozumném využití standardizace v žádném případě negativně neovlivní grafickou kvalitu ani srozumitelnost a čitelnost dokumentů.

Zkoumání historického vývoje prokázalo, že pro širokou akceptaci a využívání územně plánovacích dokumentů je nutné **zajistit dostupnost i znalost všech plánů**, které mohou naše budoucí životní prostředí ovlivnit. V dnešní době je to s využitím moderních technologií a dálkového přístupu mnohem snazší a rychlejší. Proto je nutné na této oblasti, která má v mnoha našich městech včetně Prahy velké nedostatky, intenzivně pracovat. Trendem, který by měl být následován i dnes, bylo vydávání literatury, která zpřístupňovala plánování a jím řešené problémy široké veřejnosti.

⁵⁸ JEHLÍK, J. *Hmota – prostor – děje*. Inventura urbanismu 2011. [cit. 2011-10-20] <http://www.ulozto.cz/11453684/iu-jan-jehlik-text-doc>

3. DEFINICE POJMŮ DLE ZÁKONA

Cílem této kapitoly je přehledně a komplexně uspořádat veškeré požadavky na územní studii definované v aktuálně platném právním systému. Tyto požadavky jasně určují rámec, který je třeba při všech úvahách o územní studii respektovat.

S ohledem na výzkum provedený v předchozí kapitole lze vyslovit hypotézu, že zákonných požadavků na formu, obsah i způsob projednání bude, na rozdíl od územně plánovacích dokumentací, velice málo.

Metodický přístup bude představovat selekci relevantních pasáží ze stavebního zákona, jeho prováděcích vyhlášek a důvodové zprávy ke stavebnímu zákonu. Takto získané informace budou uspořádány a vzájemně porovnány. Zaměřím se pouze na definice pojmů dle nového stavebního zákona přímo se vztahujících k územní studii. Definice souvisejících materiálů, podávající komplexní informace o pozici územní studie v platném právním systému, včetně zmínky o všech dokumentech, které na územní studii odkazují nebo s ní nějak souvisejí, je zařazena jako příloha 2. *Definice pojmů dle zákona*. Ve všech případech se budu zabývat pouze paragrafy, které mají s územní studií přímou souvislost nebo jsou nutné pro pochopení vzájemného vztahu.

Porovnáním zejména s pevně daným obsahem územně plánovací dokumentace lze odvodit např. obsah studie v případech, kdy má sloužit jako podklad pro tyto dokumentace. Jak již bylo upozorněno, tento obsah však v žádném případě nelze považovat za povinný, naopak je třeba ho využívat pouze jako podklad pro stanovení požadovaného obsahu konkrétní studie.

V textu jsou použity citace ze stavebního zákona, některé části textu jsou však vypuštěny a některé přeformulovány, místy je text doplněn citacemi z informativního komentáře (Důvodové zprávy) k návrhu zákona dostupného na www.mmr.cz.

V diskusi výsledků bude upozorněno na rozpory, které se mezi definicemi v různých částech zákona vyskytují.

Nový zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v této a následujících kapitolách dále jen Zákon, byl schválen dne 14. 3. 2006. S účinností od 1. 1. 2007 nahradil předchozí stavební zákon, platný 30 let.

Definice územní studie, resp. jí nejbližší urbanistické studie v předchozím stavebním zákoně č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů, včetně poukázání na vzájemné odlišnosti, je předmětem předchozí kapitoly 2.

3.1 Nástroje územního plánování

Zákon v Hlavě III definuje nástroje územního plánování. Pojmu územní studie se týkají pouze první tři z nich, zejména však první z nich. Nástroji územního plánování jsou:

- územně plánovací podklady (ÚPP),
- politika územního rozvoje,
- územně plánovací dokumentace (ÚPD),
- územní rozhodnutí (může být ve stanovených případech nahrazeno územním souhlasem),
- územní opatření,
- rozhodnutí o výměně pozemků,
- předkupní právo (je stanoveno pro obce, kraje nebo stát),
- náhrada za změnu v území (vlastníkům pozemků nebo staveb při omezení jejich práv).

3.2 Územně plánovací podklady

Dle § 25 Zákona územně plánovací podklady, které vyhodnocující stav, možnosti a podmínky změn využití území, tvoří:

- územně analytické podklady, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území (nahrazují dřívější územně technické podklady),
- a územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území (nahrazuje dřívější urbanistickou studii, územní generel a územní prognózu).

Územně plánovací podklady obsahují informace o stavu území, limitech využití území a ostatních faktorech, ovlivňujících využitelnost území. Dle § 25 Zákona územně plánovací podklady slouží jako podklad k pořízování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území.

Zhodnocení:

Zařazení územního generelu a územní prognózy pod územní studii nevnímám jako problém. V době plánovaného hospodářství mělo smysl tyto dokumenty oddělovat, s novou definicí, která znamená rozšíření problematiky, kterou je možno územní studií řešit, je sloučení logické.

Použití územní studie jako podkladu k pořízení politiky územního rozvoje bude dle mého názoru velmi výjimečné.

V definici § 25 je rozpor s § 30 odst. (4) Zákona, kde územní studie jako podklad pro rozhodování v území uvedena není. Tento rozpor by měl být odstraněn připravovanou novelou Zákona.

3.3 Územní studie

Dle § 30 Zákona územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury či územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Dle Metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj je zpravidla pořizována pro ověření možností využití konkrétního řešeného území, zastavitelných nebo přestavbových ploch nebo vybrané části nezastavěného území z hlediska komplexního řešení krajiny⁵⁹.

Dle metodického pokynu lze využít územní studii například pro prověření a posouzení:

- územních podmínek ochrany hodnot území při řešení střetů zájmů (rekreace nebo těžby nerostných surovin se zájmy ochrany přírody apod.),
- řešení vybraných problémů urbanistické koncepce (uspořádání zastavitelných ploch, koncepce veřejných prostranství včetně veřejné zeleně aj.),
- koncepce veřejné infrastruktury (dopravního řešení, technické infrastruktury, umístění občanské vybavenosti aj.),
- umístění územního systému ekologické stability,
- umístění obnovitelných zdrojů energie v krajině atd.

Územní studií může být také detailněji prověřeno řešení obsažené v ÚPD, např. může navrhnout umístění místní komunikace a navazující parcelaci plochy bydlení vymezené územním plánem.

Zhodnocení:

Oproti dřívější urbanistické studii znamená tato definice rozšíření problematiky, kterou územní studie může řešit. To je samo o sobě vhodné, za špatné však považuji, že definice mluví pouze o partikulárních problémech a nezdůrazňuje potřebu komplexního a variantního prověření. To je částečně kompenzováno v metodickém pokynu, který územní studii přibližuje pojetí typického užití urbanistické studie dle starého stavebního zákona.

⁵⁹ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE. *Územní studie: metodický pokyn*. 2010. s. 2.

Pořizovatelem územní studie je obecní úřad obce s rozšířenou působností (a to nejen pro území své obce, ale na žádost obce ve svém správním obvodu i pro její území), krajský úřad a Ministerstvo pro místní rozvoj (v rozsahu potřebném pro pořizování zásad územního rozvoje nebo politiky územního rozvoje). V případě hl. m. Prahy je to Magistrát hl. m. Prahy - Odbor územního plánu (MHMP-OUP). Dle § 30 Zákona pořizovatel pořizuje územní studii:

- když je to uloženo územně plánovací dokumentací,
- na základě vlastního podnětu,
- na základě jiného podnětu.

Pořízení územní studie z jiného podnětu může pořizovatel podmínit úplnou nebo částečnou úhradou nákladů od toho, kdo tento podnět podal.

Zhodnocení:

Tato definice obsahuje jedno základní omezení, a to že územní studii může pořizovat výhradně pořizovatel. Proto nelze v žádném případě považovat za územní studii materiál, který by byl pořízen např. investorem nové zástavby, přestože jsou takto některé studie chybně pojmenovávány. Problematika ověřovacích a prověřovacích studií je blíže řešena v kapitole 10.3 *Vztah územních studií k ostatním plánovacím dokumentům*.

Otevření možnosti pořizování studie z cizího podnětu hodnotím kladně, stejně tak možnost vyžadování úhrady nákladů od žadatele. Na pořizovateli ovšem nadále leží odpovědnost za výsledek studie a právo studii odmítnout, což může zejména v případě úhrady soukromým žadatelem vést k tlakům na vynucování řešení výhodných pouze pro jednu stranu a k rozporům, které bude obtížné řešit.

Dle § 30 Zákona pořizovatel v zadání územní studie určí její obsah, rozsah, cíle a účel. Územní studie je tedy pořizována jen v potřebném rozsahu, nemusí být pořízena pro celé správní území. Rovněž nikde není předepsán její obsah ani forma zpracování, na rozdíl např. od regulačního plánu, pro který vyhláška č. 500/2006 Sb. tyto požadavky stanovuje. Dle metodického pokynu je v zadání nutné, kromě požadavků na věcný obsah územní studie, zejména vymezit řešené území a stanovit, jaké výkresy pořizovatel požaduje, včetně měřítek mapových podkladů, nad kterými má být územní studie zpracována. Je-li územní studie podkladem pro pořizování územně plánovací dokumentace, zpracovává se zpravidla ve stejném měřítku jako hlavní výkres této ÚPD.

V případě územní studie tedy záleží na zadavateli (resp. pořizovateli), který se řídí jednak obvyklým obsahem a formou studie, a jednak zohledňuje lokální specifika a účel pořizované studie. Jistý vliv na výslednou formu územní studie má bez pochyby i její zpracovatel. Podobný stav byl založen i v předchozím stavebním zákoně (č. 50/1976 Sb. a novele č. 83/1998 Sb.) a zejména jeho prováděcích vyhláškách (č. 84/1976, 377/1992 a 131/1998 Sb.).

Zhodnocení:

To, že zákon nedefinuje obsah, rozsah, cíle ani účel studie považuji za správné. Umožňuje tak pořizovateli dostatečně flexibilně definovat požadavky na studii s ohledem na účel studie i na řešené území či problém.

Podle § 36 a § 43 Zákona mohou zásady územního rozvoje a územní plán ve vybraných plochách a koridorech uložit prověření změn jejich využití územní studií nebo pořízení regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování o změnách v území; v tomto případě stanoví podmínky pro jeho pořízení a pro jeho vydání, které jsou zadáním regulačního plánu. Pořízení regulačního plánu jako podmínka pro rozhodování pozbývá pro vybranou plochu nebo koridor platnosti, pokud nedojde k vydání regulačního plánu do 2 let od podání úplné žádosti v souladu s právními předpisy a zadáním regulačního plánu.

Na územní studii se podmínka zadání v územním plánu nevztahuje, na rozdíl od zadání regulačního plánu dokonce nemůže být zadání územní studie součástí územního plánu, protože zadání územní studie je v pravomoci pořizovatele a ne zastupitelstva⁶⁰. Dle vyhlášky č. 500/2006 Sb.⁶¹ by však měla být určena lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Zhodnocení:

Vymezení území v zásadách územního rozvoje nebo v územním plánu, **kde je prověřeni změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách v území**, je silný nástroj. V praxi **fakticky znamená pro území stavební uzávěru** do doby zapsání požadované studie do evidence (viz následující odstavec). V podmínkách Prahy tak mohou tato území v podstatě nahradit v současném územním plánu vymezená velká rozvojová území, pro která platí dle vyhlášky hl. m. Prahy č. 33/1999 stavební uzávěra. Možnost využití tohoto nástroje považují za správné, umožňuje tak městu kontrolovat uspořádání exponovaných území podrobněji než pouze územním plánem.

Podle Důvodové zprávy k Zákonu se územní studie neprojednává ani neschvaluje, příslušný orgán územního plánování pouze schvaluje možnost jejího využití jako podkladu pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace.

Dle § 30 Zákona pořizovatel územní studie podá poté, kdy schválil možnost jejího využití jako podkladu pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Evidenci vede Ústav územního rozvoje v Brně, evidence územně plánovací činnosti je prováděna na základě § 162 zákona č. 183/2006 Sb. Dle § 21 vyhlášky č. 500/2006 Sb. jsou podkladem pro zápis registrační listy územních studií. Formulář registračního listu je uveden v příloze č. 14 vyhlášky, v této práci je zařazen jako příloha 3. *Registrační list územní studie*.

Takto zapsaná územní studie má větší váhu při rozhodování v území, příslušný stavební úřad by ji měl respektovat. Ovšem ani zapsaná studie není striktně závazná. Stavební úřad musí při územním řízení porovnat navrhovaný záměr s jejím řešením a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že našel z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie⁶².

Zhodnocení:

V konstatování důvodové zprávy, že se studie neprojednává ani neschvaluje, je částečný rozpor s metodickým pokynem k územní studii vydaným Ministerstvem pro místní rozvoj, který říká, že projednání územní studie s dotčenými orgány zákon neukládá, ale ani konzultace s nimi nevyklučuje. To, že není definováno projednání studie, je obecně vnímáno jako problém.

Shodují se s názorem, že pokud má být studie seriózně využívána, musí nad jejím řešením panovat globální shoda. Tu lze zajistit pouze jejím projednáním a případnou úpravou jejího řešení na základě projednání. **Za potřebné považují projednání s městskou částí, vybranými dotčenými orgány a obecně i s veřejností.**

Dle § 166 Zákona územní studii ukládá její pořizovatel; poskytuje ji tomu, na jehož návrh nebo žádost byla pořízena, obci a stavebnímu úřadu. Dle metodického pokynu místa, kde je do územní studie možné nahlížet, oznámí jednotlivě dotčeným orgánům.

Zhodnocení:

Zákonné požadavky ani metodický pokyn vůbec **nepředpokládají, že by do územní studie měli nahlížet projektanti či dokonce veřejnost. Toto považují za zásadní chybu**, dle mého názoru je nutné, aby byla územní studie veřejně dostupná každému, nejlépe prostřednictvím internetu. V tomto ohledu by bylo vhodné iniciovat změnu zákona.

⁶⁰ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE. *Územní studie: metodický pokyn*. 2010. s. 3.

⁶¹ Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., část I Obsah územního plánu, bod (2) písmeno b).

⁶² MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE. *Územní studie: metodický pokyn*. 2010. s. 4.

3.4 Přejídná ustanovení zákona

Urbanistické studie, územní generely a územní prognózy, zpracované přede dnem účinnosti tohoto zákona, které nepřesahují hranice působnosti jednoho úřadu územního plánování, prověří tento úřad ve spolupráci s dotčenými obcemi z hlediska jejich aktuálnosti a případně je zapíše do evidence územně plánovací činnosti. Příslušný úřad potvrzuje aktuálnost urbanistické studie jako celku; stavební zákon nepřipouští možnost upravit zpracovanou urbanistickou studii⁶³.

Dle metodického pokynu je aktuální ta urbanistická studie, jejíž věcné řešení:

1. je v souladu s v současné době platnou Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací,
2. zároveň respektuje současné limity využití území, např. později vyhlášená záplavová území, chráněné části přírody apod.,
3. a současně je z hlediska záměrů v ní obsažených aktuální.

Vyhodnocuje-li aktuálnost urbanistické studie úřad územního plánování, opírá se při hodnocení aktuálnosti záměrů zejména o názor dotčené obce.

Urbanistická studie se ani po vyhodnocení její aktuálnosti nepřejmenovává na územní studii.

Zadání urbanistické studie, územního generelu nebo územní prognózy, rozpracovaných ke dni účinnosti tohoto zákona, se považuje za zadání územní studie.

Zhodnocení:

Ustanovení, které umožňuje využívat dříve pořizené urbanistické studie, územní generely a územní prognózy v režimu nového zákona, je logické. Za vhodnou považují povinnost individuálního prověření každého materiálu, která odstraní riziko používání již překonaných materiálů.

Dle § 188a Zákona lze podle urbanistické studie pořizené podle právní úpravy platné do 31. 12. 2006, o níž byla vložena data do evidence územně plánovací činnosti, v nezastavěném území obcí bez příslušné územně plánovací dokumentace umísťovat stavby i mimo zastavěné území, ale jen do 31. 12. 2015.

Zhodnocení:

Toto ustanovení se v Praze velmi pravděpodobně neuplatní, v některých obcích však může mít velký význam. Zároveň vytváří tlak na ověření a zapsání urbanistických studií do evidence, což je jistě pozitivní.

3.5 Připravovaná novela stavebního zákona

V současné době je připravována novela stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Nejaktuálnější dostupné znění schválila vláda České republiky 21. 12. 2011. Přestože tato novela zatím není v platnosti, v následujících odstavcích uvádím základní rozdíly týkající se územní studie oproti současné právní úpravě.

Územní studie zapsaná v evidenci územně plánovací činnosti slouží nově nejen jako podklad pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace, ale i jako podklad pro rozhodování v území⁶⁴. Toto neplatí, pokud je v rozporu s následně schválenou politikou územního rozvoje, vydanou územně plánovací dokumentací nebo územním rozhodnutím. Tímto krokem získává územní studie větší váhu a lze ji využívat přímo zejména v územním řízení.

⁶³ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE. *Aktuálnost urbanistické studie*. 2008. s. 1.

⁶⁴ Analogie k vyhlášce č. 377/1992, dle které urbanistická studie projednaná analogicky jako koncept územně plánovací dokumentace mohla být podkladem pro územní řízení nebo pro zpracování územně plánovací dokumentace.

Tím se fakticky navrácí stav, který trval již v době platnosti předchozího stavebního zákona. Již v zákoně č. 50/1976 Sb. bylo definováno, že urbanistická studie se zpracovává jako podklad pro územní rozhodování v území. Vyhláška č. 84/1976 Sb. doplnila, že urbanistickou studii opatřuje stavební úřad nebo ten orgán územního plánování, který ji potřebuje pro řízení investiční a jiné činnosti v území. Vyhláška č. 377/1992 Sb. zavedla, že má-li být urbanistická studie podkladem pro územní řízení nebo pro zpracování územně plánovací dokumentace, je nezbytné ji projednat.

Zhodnocení:

Touto změnou se odstraňuje rozpor mezi § 25, kde územní studie figuruje jako podklad pro rozhodování a § 30 odst. (4) Zákona, kde územní studie jako podklad pro rozhodování v území uvedena není. Z tohoto důvodu považují nové ustanovení za pozitivní.

Novela nově navrhuje formulaci „Zásady územního rozvoje mohou ve vybraných plochách nebo koridorech uložit prověření změn jejich využití územní studií“. Dále určuje možnosti vymezení území s podmínkou vydání regulačního plánu.

Zhodnocení:

Jasně oddělení požadavků a kompetencí území s podmínkou územní studie a s podmínkou regulačního plánu je vhodné, zpřesňuje dosavadní nejasnou formulaci. Bohužel v případě územní studie sice určuje možnost vymezení tohoto území v zásadách územního rozvoje, na rozdíl od regulačního plánu však neurčuje, jaké podmínky, omezení či následné kroky z tohoto vymezení plynou. Tím vymezení poněkud pozbývá smysl.

Novela zpřesňuje totéž téma i pro územní plán: „V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci (§ 66 odst. 2), zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu. V případě podmínění rozhodování územní studií jsou součástí územního plánu podmínky pro její pořízení a lhůta pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti (§ 30 odst. 4); marným uplynutím lhůty omezení změn v území zaniká“.

Zhodnocení:

Nová formulace vhodně zpřesňuje dosavadní text. Z novely je jasné, že vymezení plochy nebo koridoru s podmínkou zpracování územní studie limituje rozhodování o změnách v území, tj. že v podstatě znamená pro území stavební uzávěru. Novela bohužel poněkud nejasně váže podmínku na zpracování územní studie a nikoliv na její zapsání do evidence územně plánovací činnosti. Vložení dat do evidence zmiňuje až následně, je tedy jasné, že podmínka se vztahuje na zapsání studie. Oproti stávající právní úpravě je definováno, že územní plán musí stanovit podmínky pro pořízení studie a lhůtu pro její vložení do evidence, což považují za vhodné a prospěšné.

Novela v ustanovení o náhradách za změnu v území určuje, že lhůta 8 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, po které nenáleží vlastníku náhrada, se prodlužuje o dobu, o kterou je překročena lhůta 4 let od vydání územně plánovací dokumentace pro zapsání požadované územní studie do evidence.

Zhodnocení:

V územním plánu je možné vymezit lhůtu pro zapsání územní studie do evidence jako podmínku pro rozhodování o změnách v území delší než 4 roky, ovšem s vědomím, že se o tento čas prodlužuje i lhůta pro nepřiznání náhrad za změnu v území.

Oproti původním předpokladům není součástí novely ustanovení, že pořizovatel vyhodnotí aktuálnost územní studie, a to nejpozději do 10 let od schválení možnosti jejího využití jako podkladu pro rozhodování a tvorbu územně plánovacích dokumentů. Pokud nebude aktuálnost studie po této době znovu potvrzena, bude automaticky vypuštěna z evidence. Tento krok měl zajistit kontrolu použitelnosti zapsaných studií a odstranit zastaralé územní studie.

Zhodnocení:

Původně navrhované ustanovení zákona považuji jednoznačně za pozitivní, zajistilo by vypuštění neaktuální dokumentů z evidence. Za vhodnější bych považoval kratší lhůtu pro prověření, maximálně 5 let, či spíše lhůtu dvouletou, sladěnou s pravidelnou aktualizací územně analytických podkladů. Vzhledem k vypuštění tohoto ustanovení z novely považuji za velmi vhodné sledovat aktuálnost územních studií v územně analytických podkladech a zastaralé studie navrhopat pořizovateli k vypuštění z evidence.

4. PODROBNĚJŠÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A PODKLADY V PRAZE

Cílem této kapitoly je prozkoumat zpracované podrobnější územně plánovací dokumentace a podklady v Praze. Konkrétně jde v případě územně plánovací dokumentace o regulační plány, v kategorii územně plánovacích podkladů jsou to územní (resp. urbanistické) studie. V této kapitole jsou dále zařazeny jako ostatní podkladové materiály i zastavovací podmínky a ostatní analytické materiály a ověřovací studie, které zpracoval Útvar rozvoje hl. m. Prahy (URM), resp. jeho předchůdce, Magistrát hl. m. Prahy - Sekce Útvar rozvoje hl. m. Prahy (MHMP-SÚRM), neboť jsou užívány obdobně. Zhodnocení jejich vztahu k územním studiím je provedeno v kapitole 10.3.

Lze vyslovit hypotézu, že Praha je ve srovnání s jinými městy pokryta výrazně méně regulačními plány a naopak pokrytí města územními studii či jim podobnými ověřovacími a prověřovacími podklady je v Praze nadstandardně velké. Rovněž se lze domnívat, že v Praze oproti jiným městům převažují starší dokumenty, nové podrobnější dokumentace a podklady se prakticky nepořizují. Abych tyto hypotézy ověřil, je nutno zjistit, jaká část Prahy je těmito materiály pokryta, jaké je jejich stáří, plošný rozsah a případně v jakých částech města se nejčastěji vyskytují.

Metodicky i obsahově je zpracování v plném souladu s příslušnou kapitolou Územně analytických podkladů hl. m. Prahy 2010, jejíž citované části jsem autorem.

V následujícím textu se zaměřím na obecnou analýzu, v přílohách 4 až 11 pak podám podrobný přehled těchto materiálů formou tabulek a grafického přehledu. Pro alespoň částečně použitelné územní studie jsou v příloze 12. *Katalogové listy urbanistických a územních studií* zpracovány katalogové listy zahrnující přehled základních údajů o studii, detailní výřez z jejího hlavního výkresu, celý hlavní výřez a ortofotomapu (2008) rozsahem odpovídající hlavnímu výkresu, umožňující porovnání se stavem území. Pro regulační plány, zastavovací podmínky a ostatní analytické materiály a ověřovací studie katalogové listy zpracovány nejsou, jelikož tyto materiály jsou hlavním předmětem práce a rozsah díla by jejich zpracováním neúměrně narostl.

V diskusi zjištěných poznatků v rámci této kapitoly se budu věnovat zejména porovnání pokrytí města zpracovanými dokumenty, perspektivě jejich dalšího pořizování a porovnání s jinými našimi i zahraničními městy. Obecná diskuse vhodnosti pořizování a účelu použití jednotlivých materiálů je provedena v kapitole 10.3.

4.1 Regulační plány v Praze

V Praze je v současné době schválen jediný regulační plán Anenská, vydaný jako územní plán zóny (ÚPz) vyhláškou hl. m. Prahy č. 6/2002 o závazné části územního plánu zóny Anenská ze dne 25. 4. 2002 s účinností od 1. 6. 2002.

Tento regulační plán řeší území o rozloze cca 18 ha v centru Prahy, v lokalitě vymezené přibližně ulicemi Smetanovo nábřeží, Karlova, Linhartská, Jilská, Bartolomějská a Krocínova. V souladu s novým stavebním zákonem pozbude na konci roku 2015 platnosti, jelikož pravděpodobně nebude podle nového stavebního zákona upraven a vydán.

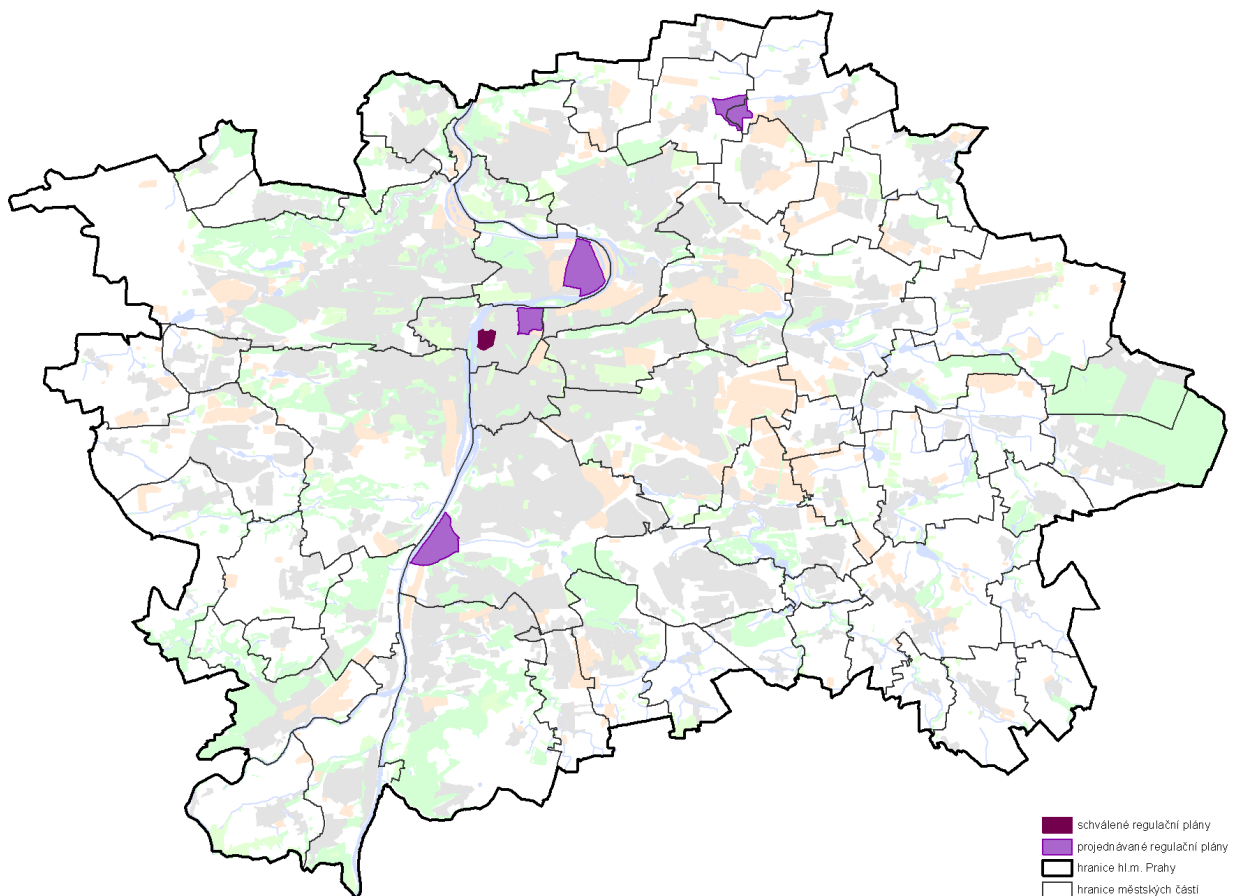
Kromě schváleného regulačního plánu Anenská jsou v současné době rozpracovány ještě další čtyři regulační plány pořizované Odborem územního plánu MHMP, konkrétně regulační plán Braník, Čakovice-západ, Holešovický meandr a Petrská. Všechny jsou ve stadiu zpracovaného konceptu. Předpokládá se, že pořizování regulačních plánů Braník i Čakovice-západ bude ukončeno. Celkově lze označit perspektivu dokončení rozpracovaných regulačních plánů za špatnou.

Popsané regulační plány jsou podrobněji sumarizovány v tabulce v příloze 5. *Regulační plány*.

Rozloha řešeného území těchto pěti regulačních plánů je celkem cca 333 ha, tj. 0,7 % rozlohy hl. m. Prahy, v případě ÚPz Anenská činí tento podíl pouze 0,04 %.

Porovnáme-li pokrytí města vydanými regulačními plány s jinými našimi i zahraničními městy, dojdeme k jednoznačnému závěru, že **počet i rozloha regulačních plánů** (resp. jediného vydaného) **jsou v Praze extrémně malé**. Např. v Plzni je vydáno 6 dokumentací odpovídajících regulačnímu plánu, v Českých Budějovicích 7, v Brně 13, v Ostravě desítky. Ve Varšavě pokrývá 182 lokálních plánů územního rozvoje rozlohu 27,7 % území města, v Mnichově je to 40 %.

Malé pokrytí území města je způsobeno především velmi obtížným projednáváním regulačních plánů, rovněž postoje dotčených orgánů jsou nejednoznačné a chybí vůle rozhodnout. Problém je umocněn příliš velkou rozlohou řešeného území regulačního plánu. V současné době **nelze očekávat výrazný nárůst tempa zpracování a projednání regulačních plánů, přestože je jejich zpracování žádoucí**. Podrobná analýza důvodů, proč se nedaří regulační plány pořizovat, včetně návrhu opatření, které by mohly tento stav změnit, a poukázání na výhody jejich využití jsou uvedeny v kapitole 10.3.3.



Obr. 13: Regulační plány v Praze

Přestože to nový stavební zákon umožňuje, v konceptu nového Územního plánu hl. m. Prahy (8/2009) nejsou vymezeny plochy ani koridory, kde by bylo prověření změn jejich využití regulačním plánem podmínkou pro rozhodování o změnách v území. Z projednání konceptu však vyplývá požadavek na stanovení podmínky zpracování regulačního plánu pro území PPR - historického jádra Prahy místo předpokládané územní studie.

Zpracování jednoho regulačního plánu pro celé území PPR považují za nesmyslné a neúčelné. I kdyby se takovýto plán podařilo zpracovat, téměř jistě by se ho nepodařilo projednat.

Doporučuji pořizovat více menších regulačních plánů, a to zejména pro území, kde se blízké době předpokládá jejich zastavění nebo přestavba.

Nový stavební zákon přináší i možnost pořízení regulačního plánu na žádost. Regulační plán na žádost lze vydat na žádost fyzické nebo právnické osoby, stanoví-li tak zásady územního rozvoje nebo územní plán, a je-li jejich součástí zadání regulačního plánu. Platný územní plán ani koncept nového územního plánu se regulačními plány na žádost nezabývají a ani neobsahují žádná zadání regulačního plánu. **Pokud nedojde v návrhu nového územního plánu k vymezení takovýchto území a k definování zadání regulačních plánů, špatná situace s pořizováním regulačních plánů nebude mít šanci zlepšit se ani v dlouhodobém výhledu.**

4.2 Urbanistické a územní studie v Praze

Vzhledem k tomu, že pořizovatelem US v Praze je Magistrát hl. m. Prahy - Odbor územního plánu (MHMP-OUP)⁶⁵, nejsou v této kapitole zaznamenány studie pořízené soukromými subjekty ani studie pořízené městskými částmi, nýbrž pouze studie pořízené MHMP-OUP. Ty jediné lze zapsat do evidence územně plánovací činnosti⁶⁶.

Pořízené a pořizované urbanistické a územní studie v Praze lze klasifikovat z hlediska jejich aktuálnosti a použitelnosti, kterou je možné vyjádřit perspektivou jejich zápisu do evidence územně plánovací činnosti obcí. Dle nového stavebního zákona pořizovatel územní studie podá poté, kdy schválil možnost jejího využití jako podkladu pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Urbanistické studie zpracované přede dnem nabytí účinnosti stavebního zákona se prověří z hlediska aktuálnosti a případně se data o nich vloží do evidence územně plánovací činnosti.

V evidenci územně plánovací činnosti není v současnosti zapsána ani jedna urbanistická, resp. územní studie v Praze. To chápu jako zásadní, leč snadno napravitelný nedostatek. Na základě v této práci zpracovaného přehledu by měla být evidence doplněna.

Studie jsou rozděleny podle připravenosti pro zápis do evidence územně plánovací činnosti na:

- US připravené pro zápis do evidence územně plánovací činnosti – urbanistické a územní studie, které mají závěrečný protokol, resp. celkové vyhodnocení, projednané s příslušnou městskou částí, přičemž většina jejich řešení není překonána vývojem v území a jsou tudíž použitelné jako podklad pro rozhodování v území;
- US s perspektivou zápisu do evidence územně plánovací činnosti – urbanistické a územní studie, které mají závěrečný protokol či celkové vyhodnocení, návrh nebo čistopis, ovšem zatím nejsou projednány s MČ, přičemž většina jejich řešení není překonána vývojem v území a jsou tudíž použitelné jako podklad pro rozhodování v území;
- US bez perspektivy zápisu do evidence územně plánovací činnosti – urbanistické a územní studie, které mají závěrečný protokol či celkové vyhodnocení, návrh nebo čistopis, přičemž jejich část již byla vývojem v území překonána, ale část je doposud použitelná pro rozhodování v území.

Tabulka: Přehled urbanistických a územních studií dle jejich připravenosti pro zápis do evidence územně plánovací činnosti

Kategorie US	Počet US	Celková rozloha	Podíl na rozloze HMP	Dokončení
Připravené pro zápis	14	2534 ha	5,1 %	1999-2007
S perspektivou zápisu	10	1423 ha	2,9 %	2004-2008
Bez perspektivy zápisu	14	3462 ha	7,0 %	1996-2006
Celkem	38	7419 ha	15,0 %	1996-2008

⁶⁵ Viz <http://magistrat.praha-mesto.cz/Uzemni-planovani-a-rozvoj>. Pořizovatelem územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů pro území hl. m. Prahy je Odbor územního plánu MHMP.

⁶⁶ Evidence územně plánovací činnosti je přístupná na adrese <http://www.uur.cz/iLAS/iLAS.asp>.

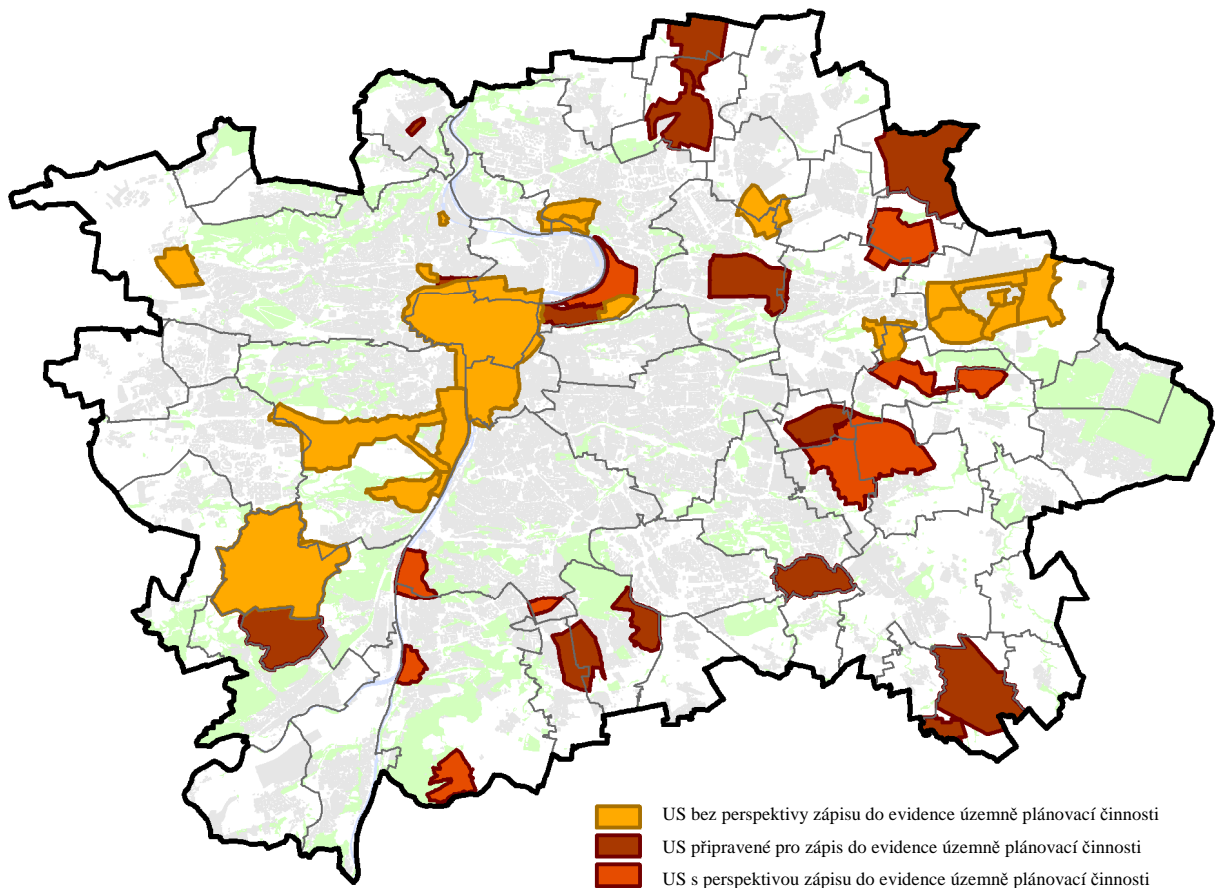
Tyto urbanistické a územní studie jsou podrobně sumarizovány v tabulkách v přílohách 6 až 8. Katalogové listy všech těchto studií včetně ukázky hlavního výkresu a ortofotomapy jsou zařazeny jako příloha 12. *Katalogové listy urbanistických a územních studií.*

Většina použitelných studií byla dokončena v letech 2003-2007. Od roku 2008 nebyla pořizena ani dokončena žádná nová územní studie. Pořizovatel to zdůvodňuje zaneprázdněním z pořizování nového územního plánu a změn plánu stávajícího.

Většina studií řeší území v rámci vnějšího pásma města, případně v rámci kompaktního města, největší podíl mají studie ověřující rozsáhlé rozvojové plochy (například velká rozvojová území), případně studie zkoumající možnosti transformačních území. Z hlediska rozlohy se řešené území uvedených studií pohybuje v rozsahu od 6 do 994 ha, průměrná rozloha je cca 195 ha, nejčastější v rozmezí cca 80 až 250 ha.

Pokrytí území Prahy alespoň z části použitelnými urbanistickými, resp. územními studiemi 15 % se zdá být dostačující, studie připravené pro zápis a studie s perspektivou zápisu do evidence územně plánovací činnosti však pokrývají celkem pouze 8 % území města. Prověřena je však většina rozvojových lokalit aktuálních z hlediska investorského zájmu. Lokality, které by se měly v budoucnu s největší pravděpodobností prověřovat, jsou jednak území se stavební uzávěrou vyplývající ze zařazení mezi velká rozvojová území, jednak další území, která jsou definována v konceptu nového Územního plánu hl. m. Prahy (viz kapitola 5).

Porovnáme-li pokrytí hlavního města s ostatními našimi městy, zjistíme, že je srovnatelné či z hlediska počtu studií spíše podprůměrné. Zatímco v Praze je 38 alespoň částečně použitelných studií, v Brně je to 35, ovšem v Českých Budějovicích 92 (na rozdíl od Prahy však výrazně menších) a velký počet studií je použitelných i v Plzni. Nepotvrdila se tak hypotéza z úvodu kapitoly, která předpokládala, že oproti jiným městům jsou studie v Praze využívány v mnohem větším měřítku.



Obr. 14: Urbanistické a územní studie v Praze

Kromě uvedených tří kategorií je v příloze 9. *Překonané urbanistické studie a regulační plány* uveden výběr urbanistických studií, dopravně-urbanistických studií, regulačních plánů, územních plánů zón a lokalizačních studií, jejichž řešení je z velké části vývojem v území překonáno a nejsou již jako podklad pro rozhodování v území použitelné prakticky v celém svém rozsahu. Těchto celkem 54 dokumentů bylo pořízeno v letech 1997 až 2007, většina spadá mezi roky 2000-2004. Zejména nepoužitelnost studií dokončených v posledních letech je alarmující a otevírá otázku účelnosti vynaloženého času a financí na jejich pořízení.

Nepříznivým jevem tedy je, podobně jako u regulačních plánů, rychlé zastarávání studií, kdy jsou některé studie již v průběhu pořizování či brzy po dokončení z části překonány a nejsou použitelné. Vhodné je zkrátit proces pořizování, zejména ve fázi projednávání a vyhodnocování připomínek, jelikož vlastní tvorba studie představuje většinou malou část celkové doby pořízení studie (viz též kapitola 10.4). Kroky směřující k urychlení pořizování studií jsou v této práci navrženy.

Přestože podle stavebního zákona urbanistické či územní studie slouží pouze jako podklad pro rozhodování v území a nelze jejich dodržování striktně vyžadovat, měly by je zvláště stavební úřady důsledně využívat.

Městské části si musí uvědomit, že pokud jsou studie zapsány v evidenci územně plánovací činnosti a uzavřeny závěrečným protokolem, jde o vyjádření vůle městské části směřovat vývoj území v souladu s navrženým řešením a je nutné ho při rozvoji území vyžadovat.

Malá míra akceptace souvisí s omezeným projednáváním studií, kdy se jedná zpravidla pouze s městskou částí a vybranými dotčenými orgány. Vhodnější by bylo, kdyby bylo jak zadání, tak návrh dohodnuty nejen s městskou částí a dotčenými orgány, ale i s majoritními vlastníky a investory v území (pokud jsou známi) a aby zadání i zpracování studie reflektovalo jejich potřeby. Důležitá je též konzultace záměru i návrhu s veřejností, spolupráce při určení a následně vysvětlení očekávaných změn a snaha o identifikaci veřejnosti s cíli územní studie (viz kapitola 11.5). Takto všeobecně akceptovaná studie by měla větší šanci být respektována jako celek, nikoliv jen v nekonfliktních částech. Širší spektrum zainteresovaných stran by se rovněž postaralo o větší kontrolu uplatňování materiálu, na jehož přípravě se svým způsobem všechny strany podílely. Opomenutí těchto kroků, které zákon nepředepisuje, vede často k praktické nepoužitelnosti některých studií.

K většímu využívání by jistě přispěla i lepší dostupnost studií zajištěná zveřejněním na internetu. Rovněž signál v územním plánu, indikující území s nutností zpracování územní studie, upozorní na nutnost použití tohoto materiálu.

„Míra realizovanosti“ územních studií je obecně malá. Většina studií se do území propsala pouze v malých částech z hlediska zástavby, častější „úspěšnost“ studií je v případě infrastruktury, zejména dopravní. Je to však logické, jelikož územní studie není primárně zaměřena na to, aby navrhovala konkrétní rozvoj území. Její role tkví v prověřování možností území, nejlépe variantní, mnohdy bez znalosti budoucích investorů a jejich záměrů.

To je zásadní rozdíl oproti ověřovacím a prověřovacím studiím, objednávaným obvykle soukromými investory. Jejich hlavním cílem je ověřit reálnost umístění konkrétního záměru či alespoň programu v území. Jsou tedy podloženy jasným záměrem a jejich šance na realizaci je logicky mnohem větší. Vliv územních studií a jim podobných materiálů na rozvoj konkrétního území (příklad Smíchova) za posledních asi 30 let je detailně zkoumán v kapitole 6. *Příklad uplatnění studií v konkrétní lokalitě v Praze.*

Koncept nového Územního plánu hl. m. Prahy v souladu s novým stavebním zákonem vymezuje plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách v území.

Seznam i podrobná analýza těchto území je uvedena v následující kapitole 5. Počet 22 území s požadavkem na zpracování územní studie, porovnáme-li ho s požadavkem 43 lokalit vymezených v konceptu územního plánu města Brna, asi poloviční.

4.3 Ostatní podkladové materiály v Praze

V rámci ostatních podkladových materiálů jsou zařazeny zastavovací podmínky, ostatní analytické materiály a ověřovací studie zpracované URM, resp. SÚRM. Jejich přehled je uveden v příloze 10. *Ostatní podkladové materiály v Praze*. Zařazeny jsou pouze materiály pořizované z veřejných rozpočtů, ověřovací a prověřovací studie pořizené soukromými objednateli nejsou zařazeny.

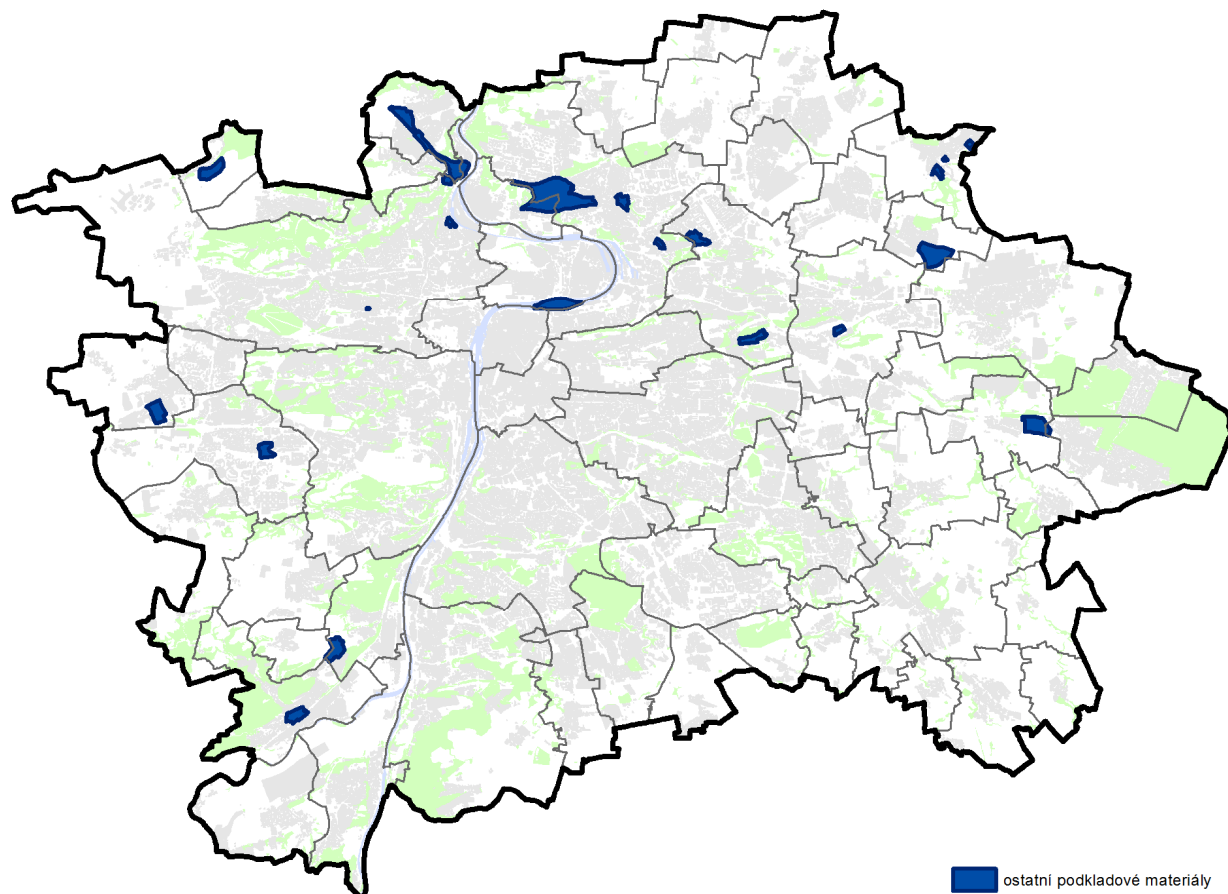
Celkem je uvedeno 13 zastavovacích podmínek použitelných pro rozhodování v území. U dalších čtyř zpracovaných v roce 2007 se nepodařilo ukončit projednání, zůstávají tedy bez závěrečného protokolu potvrzeného městskou částí a lze je využít jako ověřovací studie.

Kromě výše uvedených použitelných zastavovacích podmínek je v příloze 11. *Překonané zastavovací podmínky* uvedeno 27 zastavovacích podmínek, které mají uzavřené projednání, jejich řešení je však již překonáno vývojem v území a nelze je tak využít pro rozhodování v území. Tyto zastavovací podmínky byly zpracovány v letech 1994 až 2003.

Pořizování zastavovacích podmínek bylo v průběhu několika minulých let poměrně pravidelné, se zvyšujícím se počtem v letech 2006 a 2007, ovšem s výpadkem od roku 2008.

Rozloha řešeného území zastavovacích podmínek se pohybuje od 0,2 do 39,9 ha, průměrná rozloha je cca 14 ha. Celková rozloha zpracovaných a rozpracovaných zastavovacích podmínek činí 240,6 ha, tj. cca 0,5 % rozlohy území Prahy. Z hlediska koncepce celého města je tento podíl málo významný, cílem zastavovacích podmínek je však prověřit území na lokální úrovni a jejich dopad v rámci městské části je značný.

S ohledem na to, že zastavovací podmínky se zabývají poměrně malými lokalitami a jejich ověření vychází z podnětů MČ, jsou v rámci Prahy rozloženy ve všech oblastech města a řeší poměrně širokou škálu typů území i problémů.



Obr. 15: Ostatní podkladové materiály v Praze

Užití nástroje obdobného zastavovacím podmínkám není v našich městech výjimečné, přestože se nazývá jinak. Tento nástroj používá např. Plzeň, která ho v rozsáhlejších lokalitách nazývá územní studie a v lokalitách velikosti proluk regulační podmínky, nebo České Budějovice, které ho nazývají urbanistická studie obstaraná. Všechny tyto názvy (včetně zastavovacích podmínek v Praze) jsou zavádějící a mimo logiku současného stavebního zákona, nemělo by být proto užíváno. Vhodný název by byl např. ověřovací nebo prověřovací studie.

Kromě zastavovacích podmínek jsou v Praze zpracovávány i další podkladové studie. Jednu skupinu tvoří studie, jejichž primárním cílem je buď zhodnotit zejména přírodní, vizuální a kompoziční kvality území a ověřit případnou možnost zástavby daného prostoru. Konkrétně jde o Urbanistickou analýzu prostoru „Velká Skála“ Troja - Kobylisy a o podkladovou studii Velká Skála - Šutka - Pod Písečnou, částečně sem lze zařadit i Dopravně-urbanistickou studii Podbaba - Suchdol, která v roce 2006 ve variantách prověřovala možnosti vedení tramvajové trati z Podbabu přes Sedlec do Suchdola.

Druhou skupinou jsou dopravní studie, ověřující např. možnosti prodloužení metra, principy dopravní obsluhy vybraných částí města nebo úpravy konkrétních dopravních tras.

Koncept nového Územního plánu hl. m. Prahy neurčuje žádná území, pro která by bylo třeba zpracovat zastavovací podmínky, ani neklade žádné požadavky na jejich zpracování. Tento fakt je správný a v souladu se stavebním zákonem, který tento druh dokumentu fakticky nezná.

V případech, kdy je třeba rychle ověřit menší území s jasnými vstupy, mohou být zastavovací podmínky, podobně jako soukromými objednateli obstarávané ověřovací a prověřovací studie, využity jako účinný nástroj prověření území, ovšem vždy s vědomím, že nejsou závazné. Územní studii ani regulační plán nahradit nemohou. **Pokud by měly mít ambici sloužit závazně pro regulace území, bylo by nutné je pořizovat jako regulační plány.**

Obdobně nic nebrání tomu, aby vznikaly i jiné, např. dopravní ověřovací studie. Může je zpracovávat jak Útvar rozvoje hl. m. Prahy, tak i soukromí zpracovatelé. Přestože nemohou být zapsány do evidence územně plánovací činnosti, mohou sloužit jako vhodný podklad pro tvorbu územně plánovací dokumentace i pro ověřování různých záměrů.

Kromě výše uvedených ostatních podkladových materiálů v Praze jsou pořizovány i další studie, zpracovávané obvykle na popud konkrétních investorů mimo proces oficiálního pořizování územních studií. V této práci je nazývám **ověřovací a prověřovací studie**. Mají hlavní úkol prověřit možnou kapacitu území určeného k zástavbě, tzn. ukázat investorovi rámeček možných m² hrubých podlažních ploch, které jsou v území snesitelné. Velmi často tyto studie slouží jako podklad pro zpracování změny územního plánu, pokud je podkladová studie pro zpracování změny v zadání požadována. Rozsah a forma těchto studií se dohaduje případ od případu, obvykle jsou výrazně jednodušší než územní studie pořizované městem. Pro některé typy řešených problémů je ověřovací studie vhodnější než studie územní, každá slouží jinému účelu a nelze je zaměňovat. Podrobněji se ověřovacím a prověřovacím studiím věnuji v kapitole 10.3.

4.4 Efektivita používání podrobnějších podkladů a dokumentací

V této kapitole zrekapituluji nejvýznamnější zjištěné skutečnosti a zdůrazním hlavní doporučení týkající se podrobnějších územně plánovacích podkladů a dokumentací.

V Praze je v současné době platný pouze jediný regulační plán (pořízený jako územní plán zóny), další čtyři pořizované regulační plány mají poměrně špatnou perspektivu dokončení. V porovnání s ostatními našimi i zahraničními městy je to bilance velice podprůměrná.

Pořizování nových **regulačních plánů** se nedá ve velké míře očekávat ani v budoucnu. Koncept nového územního plánu je nepředepisuje, nedefinuje jejich zadání a tím podstatně limituje možnost jejich budoucího pořizování. Přesto jde o velmi užitečný nástroj, nezaměnitelný a **nezastupitelný žádným jiným dokumentem, a proto je nutné se zasadit o jeho systematické využívání.**

Původní hypotéza o výrazně větším užívání územních studií oproti jiným našim městům se nepotvrdila, na rozdíl od regulačních plánů je rozsah pokrytí města územními studii srovnatelný s běžnou praxí v jiných městech. Rovněž užití studií je obdobné. Vůči jiným městům, která s pořizováním studií pokračují, byla v Praze poslední studie pořizována v roce 2008, pořizovatel se plně věnuje novému územnímu plánu a změnám plánu stávajícího.

Problémem nejen územních studií, ale i dalších podobných materiálů, je jejich nedůsledné využívání. Přestože jsou studie ze strany městské části přijaty, vůle jejich používání je v konkrétních případech dosti rozmanitá. **Je třeba proto klást velký důraz na dosažení všeobecného konsensu** při projednání studie a následně na nutnost používání a dodržování podrobnějších projednaných materiálů zejména ze strany městských částí, protože bez jejich spolupráce nemá cenu tyto materiály sloužící jako podklad pro rozhodování zpracovávat.

V případě koncepčních materiálů, které nemají takový přímý dopad do území, je závislost na městských částech nižší a jejich výsledky se propíší zejména v celoměstsky významných dokumentech typu územního plánu a jeho změn.

Podrobně o projednání studie pojednává kapitola 12.1 *Požadavky na pořízení územní studie*.

Každopádně je **pro využívání územních studií potřebný jejich zápis do evidence** územně plánovací činnosti. V Praze bohužel zatím není zapsána ani jedna studie, přestože podklady pro zápis jsou dostupné. Nezapsání studií chápu jako významný, leč snadno odstranitelný problém.

O významu zápisu územní studie do evidence územně plánovací činnosti je podrobně pojednáno v kapitole 12.1 *Požadavky na pořízení územní studie*.

Novým impulsem pro využívání územních studií a následně i regulačních plánů by se mohlo stát **aktivní řízení územního rozvoje města**, doporučované v kapitole 9.1. Tyto materiály by se mohly a měly stát základními podklady pro rozvoj jednotlivých vytipovaných lokalit. Zároveň by mohly být pořizeny i územní studie, které by monitorovaly a predikovaly trendy v zájmu trhu o rozvoj jednotlivých území a při vědomí podmíněnosti jednotlivých lokalit navrhovaly strategie a akční plány rozvoje.

V souvislosti s náročností zpracování i projednání souvisí problém rychlého **zastarávání studií**. Než se studie zpracuje a projedná, uplyne mnohdy několik let a podrobné řešení je již v některých částech území překonané. Proto je třeba proces pořízení studie, zejména fáze kontroly, projednání a vyhodnocení připomínek, maximálně urychlit. Zároveň je nutno zajistit co nejlepší informovanost o zpracovávání územní studie, což by mělo zajistit, že v řešeném území nebude v průběhu zpracování studie povolen či realizován záměr, který by navrhované řešení znemožnil.

Důvody zastarání studie i navržená opatření, zajišťující dlouhodobější použitelnost studií, podrobněji rozebírá kapitola 12.

V Praze chybí druh územně plánovacího podkladu, který by koncepčně ověřoval území, jednotlivé profesní části by však nezpracovával do detailu a věnoval se pouze nejdůležitějším aspektům řešení. Tímto chybějícím materiálem je právě územní studie zpracovaná v koncepční rovině, jedno z hlavních témat této disertační práce.

Specifickým materiálem jsou v Praze **zastavovací podmínky**, užívané i v jiných městech pod jinými názvy. Řeší obvykle menší území do úrovně podrobných prostorových regulativů (blížících se regulačnímu plánu). Problematické je jejich dodržování a vymáhání, jelikož stojí zcela mimo systém definovaný stavebním zákonem. Jsem přesvědčen, že takovýto materiál je užitečný a při řízení rozvoje města má svůj smysl.

Pokud zastavovací podmínky nebo podobné materiály města hodlají pořizovat, měly by být zpracovány jako regulační plány. Malý rozsah území by mohl usnadnit jejich projednání.

Když město pouze potřebuje ověřit možnosti zástavby nebo transformace menší, poměrně jednoduché lokality, není kvůli tomu nutné pořizovat regulační plán ani zastavovací podmínky. Pro tento účel postačí flexibilnější **ověřovací či prověřovací studie**, velmi podobná studiím objednávaným soukromými subjekty pro ověření jejich záměrů v území.

Podobně lze zpracovávat i další druhy ověřovacích studií, např. studie svým zaměřením dopravní. Důležité však je, aby tyto studie neskončily v šuplíku, ale vstoupily na příslušné městské části ve známost a byly rovněž veřejně dostupné na internetu. Tento požadavek se netýká soukromých studií, které nejsou pořizovány z veřejných rozpočtů.

5. ÚZEMNÍ STUDIE POŽADOVANÉ KONCEPTEM NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY

Cílem této kapitoly je určit, jaké územní studie se budou v Praze v nejbližších letech s největší pravděpodobností pořizovat. Jsou to studie, které jsou požadovány konceptem nového Územního plánu hl. m. Prahy (8/2009). Tento plán v souladu s připravovanou novelou stavebního zákona vymezuje plochy a koridory, v nichž je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách v území. Jde většinou o významná rozvojová a přestavbová území (včetně brownfields), území se složitými urbanistickými a technickými podmínkami, zvýšenou ochranou hodnot či citlivým přírodním kontextem, složitými vlastnickými vztahy apod. Tyto studie budou pořizovány hlavním městem, jsou tedy předmětem této disertační práce.

Koncept územního plánu neobsahuje podrobnější zadání těchto studií, ani popis jednotlivých lokalit, každé území proto bude nutné podrobně prozkoumat. Z hlediska metodiky zpracování bude určena jeho rozloha, vymezení území, zjištěn charakter území, požadované využití území definované v konceptu nového územního plánu a prozkoumány zásadní požadavky, které by územní studie měla řešit.

Tyto požadavky budou podrobně popsány v příloze 13. *Územní studie požadované konceptem nového Územního plánu hl. m. Prahy*. Tamtéž se pokusím doporučit již pořízené urbanistické studie, ze kterých by mohly nové územní studie čerpat podklady a inspiraci.

Výsledkem kapitoly bude základní přehled o územích, pro která je požadováno pořízení územní studie a určení základních oblastí, které by měly jednotlivé studie řešit. Rovněž je třeba identifikovat, o jaké typy území jde a případně mezi nimi identifikovat typy podobné. Z takto vytvořeného přehledu čerpají i kapitoly o účelu a typech územních studií.

Rizikem této kapitoly je, že seznam lokalit s požadavkem zpracování územní studie se může v průběhu projednávání územního plánu měnit. S ohledem na charakter těchto území lze však předpokládat, že naprostá většina z nich se objeví i ve výsledném seznamu vydaného nového územního plánu.

Takto zpracovaný materiál včetně odkazů na již zpracované či podobné studie bude tedy prakticky využitelný při popisu jednotlivých lokalit v návrhu územního plánu, kde by se základní charakteristika měla i s ohledem na připravovanou novelu stavebního zákona objevit. Sloužit může i při přípravě zadání požadovaných studií. Výzkum zde provedený bude tedy jednoduše aplikovatelný v praxi.

5.1 Přehled studií požadovaných konceptem nového Územního plánu hl. m. Prahy

Pro vytvoření přehledu území s požadavkem na zpracování územní studie byla využita jak textová část (kapitola 4.5 Plochy a koridory k prověření územní studií), tak i grafická část (Výkres základního členění V1) konceptu Územního plánu hl. m. Prahy.

Lokality, které jsou definovány k prověření územní studií, představují většinu rozsáhlých významných rozvojových a transformačních ploch navržených v konceptu územního plánu. Zahrnují v převážné míře zastavitelná území. Několik území je ovšem i zcela nebo částečně nezastavitelných (Troja, Letňany - Kbely, U Kunratické spojky, Rekreační areál Velká Chuchle - Radotín - Zbraslav, Dívčí hrady - východní část). Mezi lokality s podmínkou prověření územní studií je zařazeno i území Historického jádra Prahy (Památkové rezervace v hl. městě Praze - PPR), představující 1,9 % rozlohy hl. m. Prahy⁶⁷.

⁶⁷ Z projednání konceptu nového Územního plánu hl. m. Prahy vyplývá požadavek přefadit území historického jádra Prahy z území s podmínkou zpracování územní studie do kategorie území s podmínkou zpracování regulačního plánu. Domnívám se, že požadavek na zpracování regulačního plánu pro celou památkovou rezervaci je nesmyslný a nereálný. I když by se podařilo plán vytvořit, bylo by téměř nemožné ho projednat.

Celková rozloha území s podmínkou územní studie 4087 ha představuje 8,2 % rozlohy Prahy. Průměrná rozloha území požadovaného k prověření územní studií je cca 195 ha. Vyskytují se tři hlavní typy území z hlediska rozlohy – mezi 20 a 30 ha, mezi 50 a 80 ha a rozsáhlá území nad 200 ha.

Tyto rozlohy odpovídají doposud zpracovaným US v Praze. Jejich zpracování proto považují za reálné. Jedinou výjimku tvoří studie S/22 Sedlec – mrazírny, která by měla řešit území výrazně menší než ostatní studie a nejen s ohledem na její velikost nepovažují za nutné zpracovávat ji formou územní studie. Kromě požadavku na zpracování územní studie PPR - Historické jádro Prahy jsou největší požadované lokality S/15 Rekreační areál Velká Chuchle - Radotín - Zbraslav a S/16 Západní Město. Právě u takovýchto rozsáhlých lokalit, kde je třeba hledat celkovou koncepci území, je použití územní studie vhodné a potřebné.

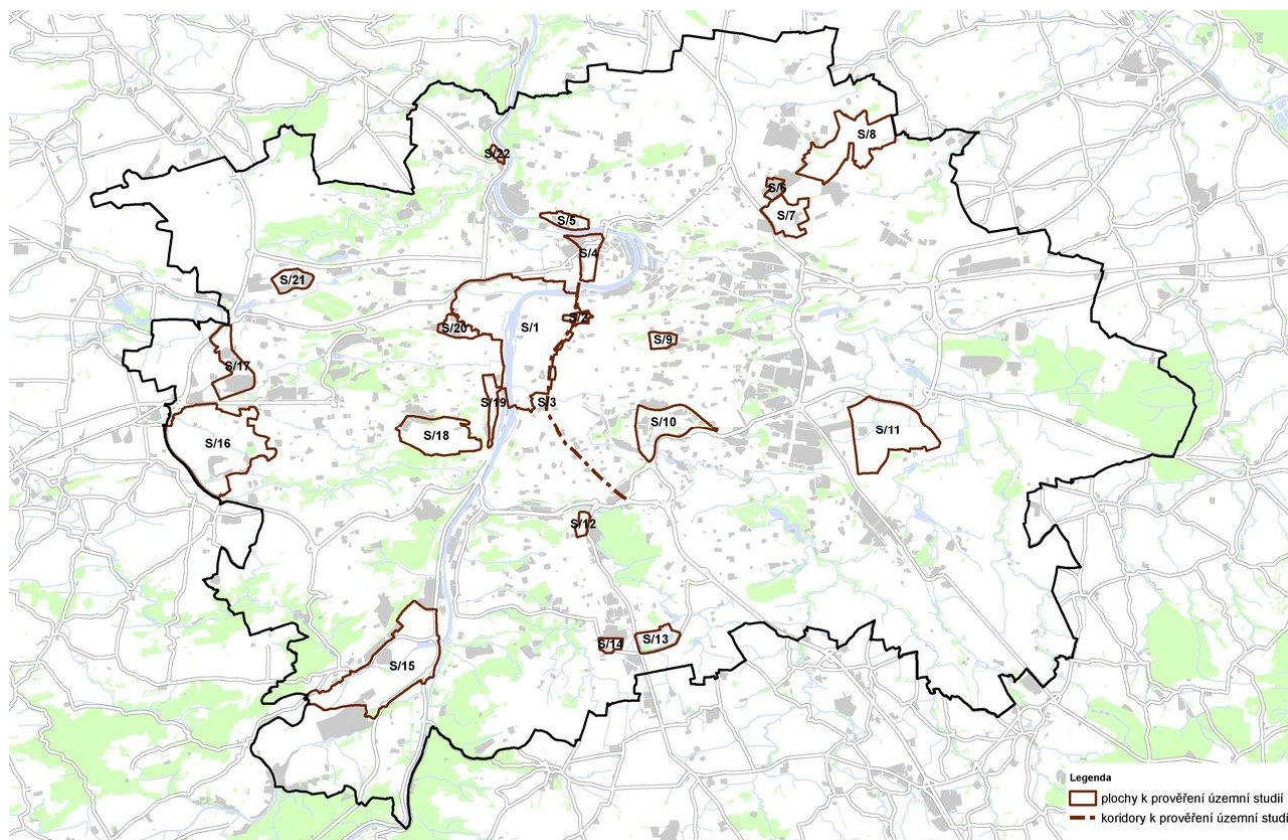
Tabulka: Koncept nového územního plánu - plochy, kde změny prověří územní studie

Kód	Název území	Rozloha v ha	Typ území
S/1	PPR - Historické jádro Prahy	943,1	Stabilizované
S/2	Masarykovo nádraží	23,0	Transformační
S/3	Severojižní magistrála	---	Koridor
S/4	Holešovice - Bubny - Zátory	83,8	Rozvojové a transformační
S/5	Troja	52,6	Rozvojové, nezastavitelné
S/6	Letňany - Letov	28,3	Transformační
S/7	Letňany - výstaviště	120,9	Rozvojové
S/8	Čakovice - Kbely	313,3	Rozvojové, nezastavitelné
S/9	Žižkov - nákladové nádraží	35,6	Transformační
S/10	Bohdalec - Slatiny	205,6	Rozvojové a transformační
S/11	Východní Město	398,0	Rozvojové
S/12	Krč - Nemocnice	24,1	Rozvojové
S/13	U Kunratické spojky	76,7	Rozvojové, nezastavitelné
S/14	Libuš - Kunratická spojka	27,2	Rozvojové
S/15	Rekreační areál Velká Chuchle - Radotín - Zbraslav	601,7	Rozvojové, nezastavitelné
S/16	Západní Město	582,4	Rozvojové
S/17	Zličín	150,5	Transformační a rozvojové
S/18	Dívčí hrady	234,1	Rozvojové a nezastavitelné
S/19	Smíchov - nádraží	55,0	Transformační
S/20	Strahov	53,4	Transformační
S/21	Ruzyně - Vlastina	64,3	Transformační
S/22	Sedlec - mrazírny	13,2	Transformační
Celkem		4086,8	

Základní rozlišení území je na stabilizovaná, rozvojová a transformační a případně nezastavitelná. Jako stabilizovaná jsou označena území, kde se nepředpokládá významný stavební vývoj, v transformačních územích je očekávána změna funkce či struktury zástavby. Rozvojová území představují většinou nezastavené lokality určené územním plánem k zástavbě, naopak nezastavitelná území k zástavbě určena nejsou.

Vzhledem k velkému množství ploch vyžadujících podrobnější prověření a k tomu, že stanovení termínů je kvůli nepředvídatelnému datu vydání nového územního plánu předčasné, není termín zpracování studií a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti stanoven. Tento nedostatek bude muset být při další přípravě územního plánu odstraněn. Měl by být vztažen k vydání územního plánu, nikoliv ke konkrétnímu datu. Pořadí pořizování studií určí podle potřeby pořizovatel⁶⁸.

⁶⁸ Magistrát hl. m. Prahy - Odbor územního plánu.



Obr. 16: Koncept nového územního plánu - plochy a koridory k prověření územní studií

5.2 Požadavky na územní studie v konceptu nového územního plánu

Tato kapitola stručně rekapituluje základní požadavky a úkoly jednotlivých územních studií, které jsou podrobněji popsány v příloze 13. *Územní studie požadované konceptem nového Územního plánu hl. m. Prahy.* Pro každou studii je uvedena i rozloha řešeného území a základní typ území (stabilizované, transformační, rozvojové, nezastavitelné). Na základě těchto hlavních úkolů bude v následující kapitole provedeno rozřídění do podobných typologických tříd.

S/1: PPR - Historické jádro Prahy (stabilizované území, 943,1 ha)

- Určení podrobných regulativů, zejména prostorových
- Ověření dopravních staveb (magistrála, tramvajové tratě)
- Spolupráce s Management Planem historického jádra města

S/2: Masarykovo nádraží (transformační území, 23,0 ha)

- Upřesnění rozsahu železničních ploch
- Ověření stanice metra na nové trase D, tramvajové tratě a autobusového nádraží Florenc
- Struktura a kapacita dostaveb
- Kompoziční navázání na okolní strukturu

S/3: Severojižní magistrála (koridor)

- Možnosti zklidnění severojižní magistrály
- Lokální úpravy trasy
- Návrh technických i provozních opatření ke zlepšení stavu
- Analýza životního prostředí

S/4: Holešovice - Bubny - Zátory (rozvojové a transformační území, 83,8 ha)

- Transformace nádraží s historicky hodnotnými objekty
- Ověření struktury, výšky a kapacity nové čtvrtě včetně parku a vybavenosti
- Upřesnění nové tunelové komunikace a nové tramvajové tratě

S/5: Troja (rozvojové, převážně nezastavitelné území, 52,6 ha)

- Krajinářská studie
- Ověření rekreačních a sportovních ploch
- Menší dostavba navazující na stávající residenční čtvrť
- Řešení dopravní obsluhy

S/6: Letňany - Letov (transformační území, 28,3 ha)

- Přestavba provizorního výstavního, výzkumného a skladového areálu
- Ověření možností přestavby na městskou čtvrť s podílem služeb a pracovních příležitostí

S/7: Letňany - výstaviště (rozvojové území, 120,9 ha)

- Novostavba veletržního areálu s doprovodnými provozy
- Blízkost letišť a národní přírodní památky

S/8: Čakovice - Kbely (Rozvojové nezastavitelné území, 313,3 ha)

- Krajinářská studie přeměny zemědělských ploch na krajinu kombinující zalesněné plochy s volnými
- Malé požadavky na zařízení sloužící rekreaci
- Ověření průchodu komunikace a železniční tratě

S/9: Žižkov - nákladové nádraží (transformační území, 35,6 ha)

- Transformace nádraží s historicky hodnotnými objekty
- Ověření struktury, výšky a kapacity nové čtvrtě včetně parku a vybavenosti
- Upřesnění tramvajové tratě a územní rezervy pro trasu metra

S/10: Bohdalec - Slatiny (rozvojové a transformační území, 205,6 ha)

- Kombinace transformačních a rozvojových území
- Ověření struktury, výšky a kapacity nové čtvrtě včetně parku a ploch zeleně
- Upřesnění tramvajové tratě a rozsahu dopravních ploch
- Variantní ověření komunikační sítě

S/11: Východní Město (rozvojové území, 398,0 ha)

- Rozvojové území velkého rozsahu na zelené louce
- Ověření struktury, výšky a kapacity nové čtvrtě včetně parku a ploch zeleně
- Prověření vedení tramvajové tratě
- Ověření vysokoškolského areálu
- Potvrzení etapizace výstavby

S/12: Krč - Nemocnice (rozvojové území, 24,1 ha)

- Lokální centrum
- Formování okolí stanice metra včetně veřejného prostranství

S/13: U Kunratické spojky (rozvojové nezastavitelné území, 76,7 ha)

- Krajinářská studie
- Přeměna zemědělského území na atraktivní krajinu s významnou rekreační funkcí
- Ověření menšího podílu zastavitelných ploch sportu
- Upřesnění vodní nádrže

S/14: Libuš - Kunratická spojka (rozvojové území, 27,2 ha)

- Lokální centrum
- Ověření struktury, výšky a kapacity nové zástavby včetně etapizace
- Formování okolí stanice metra včetně dopravního terminálu
- Variantní ověření trasování metra

S/15: Rekreační areál Velká Chuchle - Radotín - Zbraslav (rozvojové nezastavitelné území, 601,7 ha)

- Přeměna zemědělské půdy na atraktivní krajinu s významným podílem rekreace
- Ověření rozsahu a propojení vodních ploch, přístav
- Zásah komunikace do území

S/16: Západní Město (rozvojové území, 582,4 ha)

- Rozvojové území velkého rozsahu na zelené louce
- Ověření struktury, výšky a kapacity nové čtvrtě včetně parku a ploch zeleně
- Umístění celoměstsky významného objektu
- Větev metra, dopravní terminál
- Potvrzení etapizace výstavby

S/17: Zličín (transformační a rozvojové území, 150,5 ha)

- Transformace průmyslových areálů na městskou čtvrť včetně vybavenosti a zeleně
- Variantní názor na rozsáhlé území Siemens kolejová vozidla
- Určení struktury a kapacity zástavby rozvojového obytného území
- Ověření průchodu tramvajové tratě

S/18: Dívčí hrady (rozvojové a nezastavitelné území, 234,1 ha)

- Prověření vysokoškolského areálu na zelené louce
- Ověření vizuálních dopadů zástavby v panoramatických pohledech
- Transformace zemědělské půdy na park a přírodní plochy
- Vliv dopravní radiály na území, prověření lanovky

S/19: Smíchov - nádraží (transformační území, 55,0 ha)

- Transformace nádraží s historicky hodnotnými objekty
- Ověření struktury, výšky a kapacity nové čtvrtě včetně parku a vybavenosti
- Upřesnění dopravního terminálu a tunelově vedené železniční tratě
- Řešení přednádražního prostoru

S/20: Strahov (transformační území, 53,4 ha)

- Variantní prověření transformace významných sportovních ploch
- Ověření možnosti dostavby místo zrušeného stadionu
- Ověření možnosti zástavby na místě zrušených studentských kolejí

S/21: Ruzyně - Vlastina (transformační území, 64,3 ha)

- Transformace průmyslových a armádních ploch na městskou strukturu
- Ověření studentských kolejí
- Variantní řešení obsluhy hromadnou dopravou

S/22: Sedlec - mrazírny (transformační území, 13,2 ha)

- Transformace průmyslového areálu na městské prostředí
- Možnost starých zátěží

5.3 Typy studií požadované konceptem nového územního plánu

Lokality s požadavkem zpracování územní studie lze dle charakteru území a v předchozí kapitole uvedených požadovaných cílů rozdělit do následujících typologických tříd. Pro každou třídu jsem mj. vytipoval již existující studie řešící podobný typ území či obdobný problém.

Historické jádro

Jde o studii S/1 PPR - Historické jádro Prahy. Specifická studie velkého rozsahu (943 ha) řešící památkovou rezervaci s cílem určení podrobných regulativů, které nejsou pro toto území územním plánem určeny. S ohledem na projednání konceptu nového Územního plánu hl. m. Prahy bude patrně pro toto území v návrhu nového územního plánu požadováno zpracování regulačního plánu, nikoliv územní studie.

Podobná je již překonaná Aktualizace urbanistické studie Pražské památkové rezervace z roku 2000, kterou lze využít jako kvalitní podklad pro tvorbu požadovaného materiálu.

Transformační území - nádraží

Cílem tohoto typu studie je ověření možnosti transformace většinou téměř volných opuštěných nádražních ploch, při zachování redukovaného železničního provozu. Poloha lokality je buď v centru města, nebo v návaznosti na něj, proto je třeba citlivě respektovat kompoziční vazby na okolí a ověřit možnost zachování stávajících staveb. Častá je nutnost upřesnění rozsahu železničních ploch. Většinou je nutné navrhnout i optimalizaci přestupních vazeb mezi různými druhy veřejné dopravy, případně ověřit nové dopravní stavby. V částech určených k zástavbě musí být ověřena struktura, výška a kapacita nové výstavby, často je definován i požadavek na umístění parku a vybavenosti.

Patří sem studie S/2 Masarykovo nádraží, S/4 Holešovice - Bubny - Zátory, S/9 Žižkov - nákladové nádraží a S/19 Smíchov - nádraží. Rozsah řešeného území je 20 až 80 ha.

Podobná problematika byla již řešena ve studiích Hradčanská - Špejchar z roku 2006, Smíchov - jih z roku 2003 či v překonaných studiích Masarykovo nádraží - Florenc z roku 2005 a Bubny - Zátory z roku 2007.

Transformační území - areály

Cílem tohoto typu studie je ověření přestavby nevyužívaných nebo problematicky využívaných areálů na obytné či smíšené území, často s podílem vybavenosti a zeleně. Komplikující je možnost starých zátěží. Dopravní obsluha i vazby území jsou obvykle jasně dány. Poloha řešeného území může být ve všech pásmech města.

Do této skupiny lze zařadit studie S/6 Letňany - Letov, S/21 Ruzyně - Vlastina, S/22 Sedlec - mrazírny, jednotlivé části studie S/17 Zličín, částečně i S/20 Strahov. Rozsah řešeného území je 10 až 60 ha, v případě kumulace více areálů i 150 ha.

Podobný charakter území řešily např. studie Vysočany VRÚ z roku 2006, Hodkovičky - V Náklích z roku 2007 či Výzkumné ústavy Běchovice z roku 2005.

Rozvojové území - lokální centrum

Účelem těchto studií je ověření zástavby budoucího lokálního centra vzniklého obvykle na předpokládané stanici metra, často v dosud nezastavěném území. Nutností je ověření struktury, výšky a kapacity nové zástavby, návrh veřejného prostranství a obvykle i potřeba umístění menšího dopravního terminálu.

Patří sem studie S/12 Krč - Nemocnice a S/14 Libuš - Kunratická spojka. Rozsah řešeného území je cca 25 ha.

Podobná problematika byla již řešena studií Nové Dvory z roku 2007 nebo Ruzyně - Drnovská z roku 2003, podobný typ území zahrnovala např. studie Libuš - Kunratice z roku 2005.

Rozvojové území - nové město

Studie tohoto typu prověřují rozsáhlé rozvojové plochy převážně na zelené louce, nebo s nutností celkového přeorganizování území a jeho kompozičního uchopení. Úkolem je ověření založení nové rozsáhlé části města, dělené na několik souborů, obvykle uspořádaných kolem centrální plochy zeleně. Nutné je prověření struktury, výšky a kapacity nové zástavby včetně rozsáhlých ploch veřejné vybavenosti, často včetně potvrzení či upřesnění podmínky etapizace výstavby. Obvykle je řešení spojeno s nutností prověření liniové dopravní stavby a umístění celoměstsky významné stavby či areálu.

Patří sem studie S/11 Východní Město a S/16 Západní Město, částečně i studie S/10 Bohdalec - Slatiny, ve velmi omezené míře i studie S/17 Zličín. Rozsah řešeného území je cca 400 až 600 ha, částečně transformační lokality 150 až 200 ha.

Podobný typ území byl řešen v urbanistické studii Štěrboholy - II. etapa z roku 2004, v urbanistické studii Štěrboholy - Dolní Měcholupy - Dubeč z roku 2007 či v překonané urbanistické studii (podrobném územním plánu) Západního Města z roku 2000.

Rozvojové území - specifický areál

Tento typ území vyžaduje ověření specifických, často prostorově náročných areálů, např. výstaviště či vysokoškolského areálu, na zelené louce. Kromě složitého provozu areálu je často nutné řešit i jeho dopravní obslužnost.

Patří sem studie S/7 Letňany - výstaviště, západní část územní studie S/18 Dívčí hrady a částečně i S/20 Strahov. Rozsah řešeného území je cca 60 až 120 ha.

Podobný problém byl řešen např. ve studii Pražský veletržní areál Letňany - Kbely z roku 2002, v překonané studii PVA - Letňany z roku 2003 a v omezené míře i ve studii Radlice - Jinonice z roku 2004.

Rekreační území

Tato kategorie představuje krajinářskou studii ověřující možnosti využití území pro zeleň, rekreaci a sport s možností pouze omezené zastavitelnosti ploch. Často je řešení svázáno s návrhem dopravní obslužnosti či s návrhem nových vodních ploch.

Patří sem studie S/5 Troja, S/13 U Kunratické spojky a rozsáhlá studie S/15 Rekreační areál Velká Chuchle - Radotín - Zbraslav. Rozsah řešeného území je 50 až 80 ha a 600 ha.

Podobný typ území byl již řešen např. ve studiích Pelc-Tyrolka z roku 2006, Rekreační areál Velká Chuchle - Radotín z roku 2002 či Rohanský ostrov - krajinné úpravy z roku 2004.

Krajinné území

Studie rozsáhlých částí města řeší přeměnu území s velkým rozsahem zemědělské půdy na atraktivní krajinu s převládající zelení lesní či nelesní. Cílem je prověření rozsahu jednotlivých typů zeleně, nároky na vybavenost pro rekreaci jsou zde malé. Často je nutno ověřit i průchod dopravní stavby územím.

Patří sem studie S/8 Čakovice - Kbely a východní polovina územní studie S/18 Dívčí hrady. Rozsah řešeného území je cca 170 až 300 ha.

Podobný typ území řešila např. studie Rekreační park U Čeňku z roku 2005.

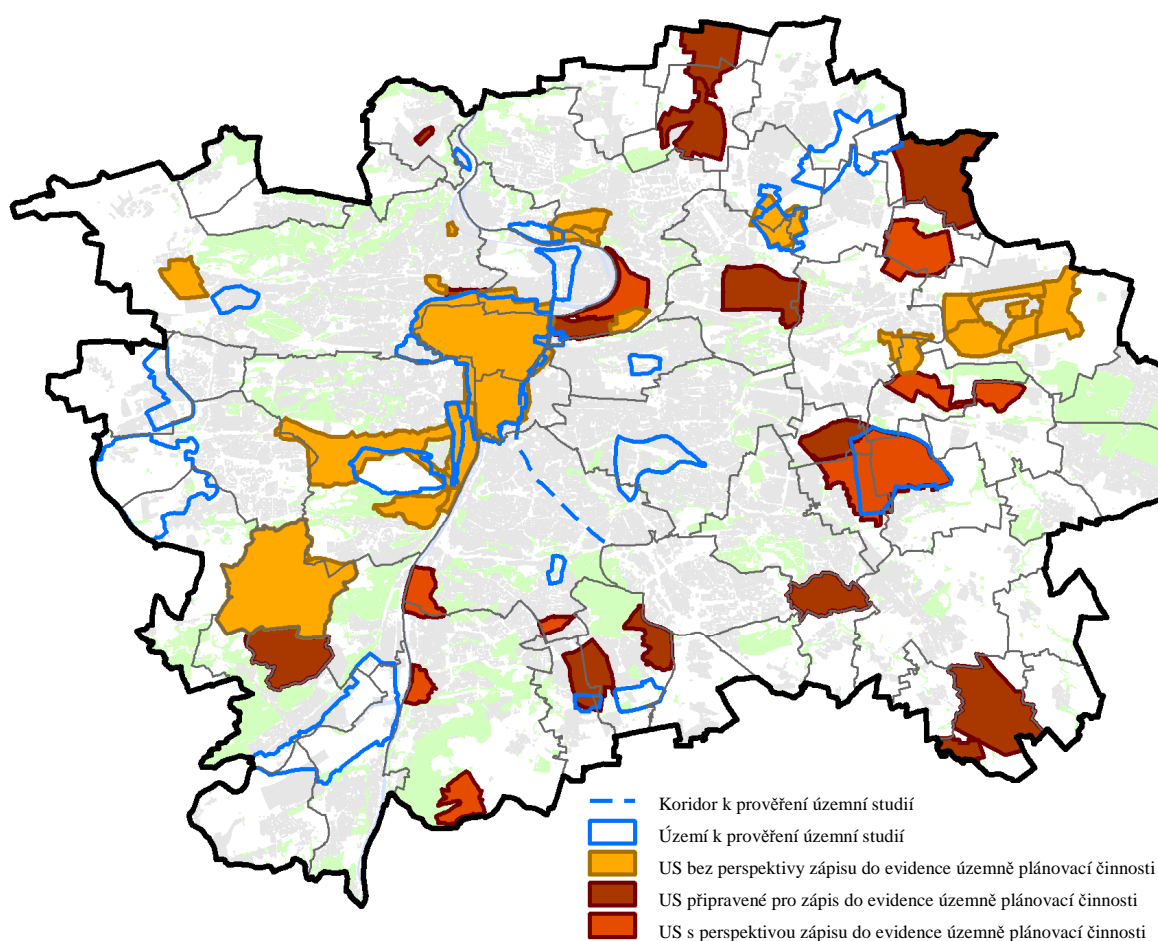
Dopravní studie

Cílem tohoto typu studie je prověření možnosti úprav stávající dopravní stavby s výhledem jejího lepšího zapojení do okolí. V seznamu studií předepsaných konceptem nového územního plánu hl. m. Prahy jde o studii S/3 Severojižní magistrála.

Poměrně široká škála typů území určených v konceptu Územního plánu hl. m. Prahy k prověření územní studií vyžaduje odlišit i požadavky na zpracování těchto studií. Různá velikost území si vynucuje prověření jednotlivých území v různých měřítcích a různé míře podrobnosti, v závislosti na „výšce pohledu na území“. Podle rozřídění do typologických skupin je třeba odlišit, jaké aspekty by měly být u jednotlivých studií řešeny. Většina území si vyžaduje celkové ověření, jsou však i lokality (Letňany - Kbely, U Kunratické spojky), pro které bude postačující velmi zjednodušené zpracování studie. Nejběžnějším typem územní studie zastoupeným asi ze 2/3 bude studie, která prověřuje rozsáhlé rozvojové či transformační území, pořizovány však budou i studie čistě krajinné (studie S/8 Čakovice - Kbely a východní polovina studie S/18 Dívčí Hrad) či studií dopravní (studie S/3 Severojižní magistrála).

5.4 Srovnání použitelných urbanistických a požadovaných územních studií v Praze

V této kapitole se zaměřím na porovnání již pořízených urbanistických studií s územními studii požadovanými konceptem nového Územního plánu hl. m. Prahy. Do výběru zařadím všechny alespoň částečně použitelné urbanistické studie (tj. studie připravené pro zápis do evidence územně plánovací činnosti, studie s perspektivou zápisu do evidence i studie bez perspektivy zápisu, které jsou použitelné pouze zčásti; většina z těchto studií byla dokončena v letech 2003-2007) a všechny studie požadované konceptem nového územního plánu (8/2009). Porovnání je nejzřetelnější na následujícím schématu znázorňujícím jejich řešená území.



Obr. 17: Použitelné urbanistické a požadované územní studie v Praze

Ze schématu je patrné, že ve většině případů je požadováno ověřit územní studii lokalitu, která nebyla urbanistickou studií v poslední době ověřována. Stejně či podobné řešené území mají požadované územní studie v lokalitách:

- S/1 PPR - Historické jádro Prahy. Území je téměř totožné se studií Aktualizace urbanistické studie Pražské památkové rezervace z roku 2000, která nemá perspektivu zápisu do evidence, měla by však být podkladem pro tvorbu nové studie, případně regulačního plánu.
- S/7 Letňany - výstaviště. Řešené území nově požadované studie je téměř shodné s řešeným územím studie Pražský veletržní areál Letňany - Kbely z roku 2002 s perspektivou ukončení a zápisu do evidence. Požadavek nového prověření může být vyvolán majetkoprávními problémy v území, i novými ideami na náplň ploch (v minulosti např. záměr umístit zde olympijský areál).
Vzhledem k tomu, že území výstaviště bylo v minulosti prověřováno již několikrát a výsledkem nikdy nebyla uspokojivá studie vedoucí k realizaci území, je možné, že nová studie buď přinese akceptovatelné řešení, či naopak podmínka jejího zpracování zablokuje lokalitu až do vyjasnění programu a vstupů řešeného území.
- S/11 Východní Město. Území zahrnuje část lokality prověřené v roce 2007 urbanistickou studií Štěrboholy - Dolní Měcholupy - Dubeč s perspektivou zápisu do evidence. Potřeba nového prověření je vyvolána změnou názoru na dopravní obsluhu území definovanou v konceptu nového územního plánu, kdy je místo původně uvažovaného metra obsluha hromadnou dopravou zajištěna pouze tramvajemi.
- S/14 Libuš - Kunratická spojka. Řešené území představuje část lokality prověřené urbanistickou studií Libuš - Kunratice z roku 2005, připravenou pro zápis do evidence. Požadavek na nové prověření vyplývá z aktualizovaného názoru na vedení trasy D metra v území.
- S/17 Zličín. Požadovaná studie má řešit část území prověřené studií Zličín - Sobín již v roce 1998. V poslední době se objevila možnost transformace části území, se kterou se původně nepočítalo. Právě tato část území by měla být řešena novou územní studií.
- S/19 Smíchov - nádraží. Studie má řešit část území prověřené studií Smíchov - jih z roku 2003, připravenou pro zápis do evidence. S ohledem na vlastnické změny v území je vhodné tuto lokalitu prověřit znovu na základě nových tendencí v území, zbývající část studie by však měla být dále použitelná.

Z uvedeného přehledu vyplývá, že pokud koncept nového územního plánu požaduje prověřit území, které již v poslední době prověřeno urbanistickou studií bylo, děje se tak z důvodu zásadní změny názoru na řešené území, např. jeho novou možnost transformace, nový způsob dopravní obsluhy či prostě nový názor na již zastaralé řešení předložené v urbanistické studii.

Převážná část území požadovaných konceptem nového územního plánu k prověření však ověřována nebyla. To svědčí o použitelnosti většiny v poslední době pořízených studií jako podkladu pro nový územní plán.

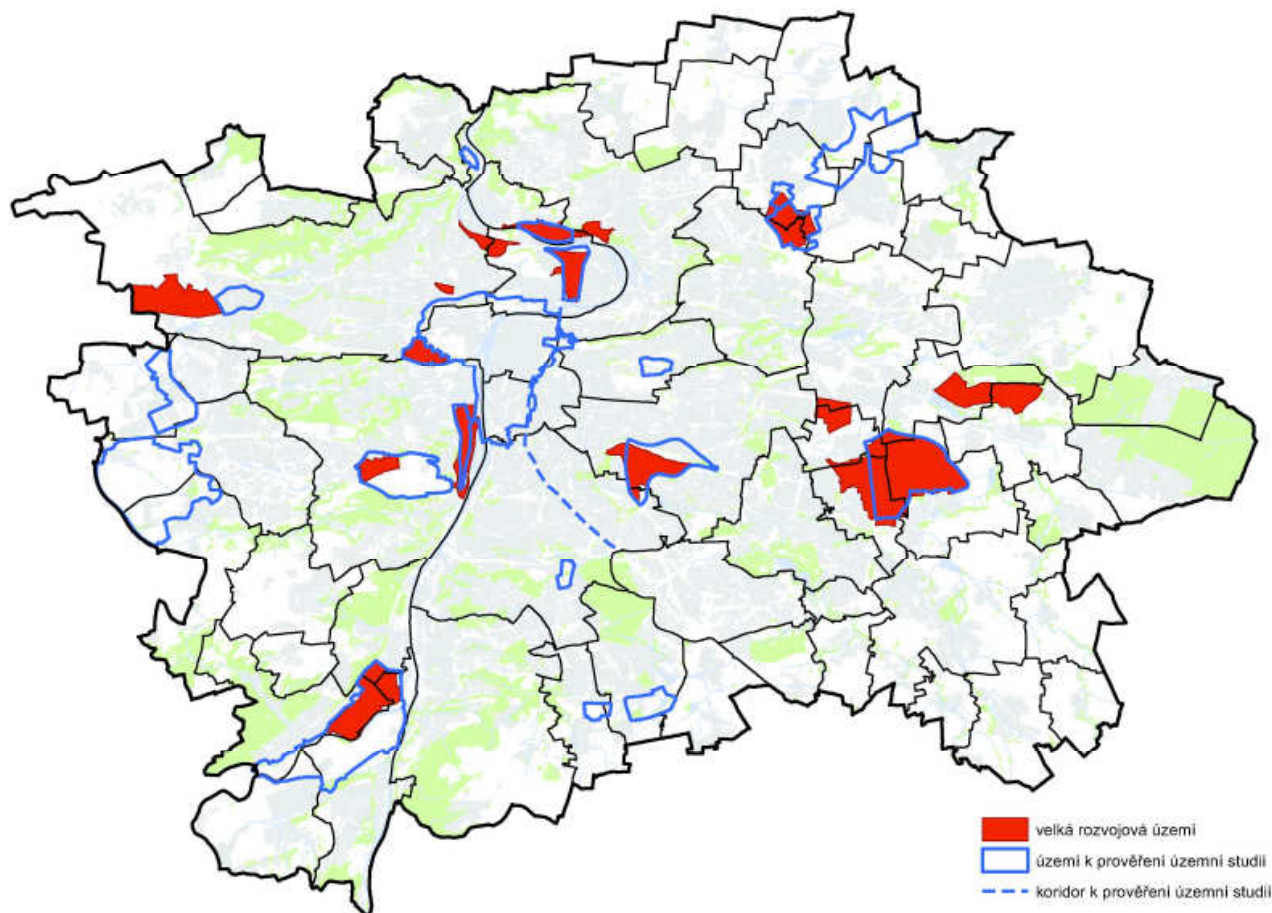
5.5 Srovnání velkých rozvojových území a požadovaných územních studií v Praze

V kapitole 3.3 zmiňují, že vymezení území v územním plánu, kde je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách v území, znamená fakticky uvalení stavební uzávěry, přestože není vyhlášena územním opatřením.

Podobnou funkci plní v současném Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy tzv. velká rozvojová území (VRÚ). Pro ně je vyhláškou č. 33/1999 Sb. hl. m. Prahy vyhlášena stavební uzávěra do doby schválení podrobnější územně plánovací dokumentace (tj. regulačního plánu) nebo pořízení a projednání plánovacího podkladu pro celý rozsah velkého rozvojového území nebo jeho ucelenou část, vymezenou pořizovatelem schváleného Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, kterým byl v době vydání vyhlášky Útvar rozvoje hlavního města Prahy.

Z tohoto ohledu je zajímavé porovnat, zda se území vymezená v konceptu Územního plánu hl. m. Prahy shodují s vymezenými velkými rozvojovými územími, a zda mají podobný hlavní účel.

Pro porovnání jsem zvolil grafickou metodu, kde na schématu Prahy zobrazuji velká rozvojová území ze současného územního plánu a přes ně vymezení území s podmínkou pořízení územní studie z konceptu nového Územního plánu hl. m. Prahy.



Obr. 18: Vymezení území k prověření územní studií ve vztahu k velkým rozvojovým územím v Praze

Ze schématu je patrné, že vymezení se prakticky shoduje v lokalitách Strahov, Smíchovské nádraží, Holešovice - Bubny, Troja, Štěrboholy - Dubeč - Dolní Měcholupy / Východní Město a Letňany - Kbely.

V případě Dívčích hradů, soutoku Berounky a Vltavy a Bohdalce - Slatin je územní studie vymezena pro větší území než původní velké rozvojové území, je to dáno tím, že VRÚ bylo vymezeno jen na zastavitelných plochách, kdežto územní studie řeší i plochy nezastavitelné.

V několika lokalitách velkých rozvojových území, které nejsou pokryty požadavkem na zpracování územní studie, jsou použitelné stávající zpracované studie: Letiště Ruzyně - Drnovská (studie pokrývá část území), Dejvice – kasárna (studie pokrývá celé území), Dolní Počernice – Běchovice (studie pokrývá část území), Pelc – Tyrolka (studie pokrývá většinu území).

Pro dvě lokality původních velkých rozvojových území, které nejsou pokryty požadavkem na zpracování územní studie, urbanistická studie ani dříve nebyla zpracována. Jsou to jednak Štěrboholy - Malešice, kde je již projednáván záměr na využití území, a Bubeneč, kde zpracovaná studie pokrývá pouze malou část území. Pro tuto lokalitu považuji za vhodné definovat podmínku územní studie v návrhu nového územního plánu.

Koncept nového územního plánu taktěž vymezuje podmínku zpracování územní studie pro lokality, které nebyly označeny jako velká rozvojová území. Kromě PPR – historického jádra Prahy je to Západní Město, kde je předchozí studie se závěrečným protokolem z roku 2000 již překonána. Většinu území však tvoří transformační lokality, jejichž možný rozvoj se otevírá po opuštění původní funkce území: Masarykovo nádraží, část území Letňany - Letov, Žižkov - nákladové nádraží, Zličín, Ruzyně - Vlastina a Sedlec - mrazírny. U posledně jmenované je její zařazení mezi lokality s podmínkou územní studie sporné, vzhledem k jejímu rozsahu a charakteru řešených problémů nepovažují nutnost zpracování územní studie za oprávněnou. Nově jsou pro zpracování územní studie vymezena území, kde impuls zavedení trasy metra D vyvolá nové možnosti urbanizace: Krč – nemocnice, U Kunratické spojky, Libuš - Kunratická spojka. Novinkou je studie, která by měla ověřit nezastavitelný prostor Čakovice – Kbely, který dříve logicky nebyl označen jako velké rozvojové území. Nově je k prověření územní studií požadován i koridor severojižní magistrály.

Pokud představenou analýzu shrneme, docházíme k závěru, že nově vymezená území s požadavkem zpracování územní studie (možná nevědomky) korespondují s předchozím vymezením velkých rozvojových území. V místech, kde na bývalých VRÚ nejsou vymezena území s podmínkou zpracování územní studie, jsou z velké části použitelné již zpracované urbanistické studie. Naopak nově vymezená území s podmínkou zpracování územní studie mimo lokality velkých rozvojových území jsou většinou opodstatněna nově otevřenou transformací území či novým impulsem pro rozvoj.

V rámci prací na návrhu územního plánu doporučuji prověřit, zda by nebylo oprávněné požadovat zpracování územní studie na bývalé velké rozvojové území Bubeneč a naopak zvážit, zda je podmínka zpracování územní studie oprávněná pro území Sedlec - mrazírny. Správným trendem je i vymezení částí nebo celých nezastavitelných území k prověření územní studií.

Použití územních studií pro komplexní ověření a koordinaci velkých rozvojových a transformačních území je jedna z jejich nejdůležitějších rolí. Pro takto v územním plánu vymezená území musí být zpracována výhradně územní studie, na rozdíl od jiných případů zde není možné použít ověřovací či prověřovací studii.

Vymezení území s podmínkou zpracování územní studie je rovněž jedním z nástrojů územního plánu, který lze využít k řízení etapizace rozvoje území. Postupným pořizováním územních studií tak může město řídit, které lokality budou otevřeny pro zástavbu.

6. PŘÍKLAD UPLATNĚNÍ STUDIÍ V KONKRÉTNÍ LOKALITĚ V PRAZE

Cílem této kapitoly je zkoumat, jak urbanistické či územní studie ovlivňují vývoj prověřované lokality. Záměrem je ukázat na konkrétní lokalitě příklad postupu přípravy území při využití urbanistické a územní studie. Úkolem je zjistit, jaké procesy a postupy při zpracování urbanistických a územních studií vedly k úspěšné územně plánovací přípravě a následně k transformaci a rozvoji dané lokality.

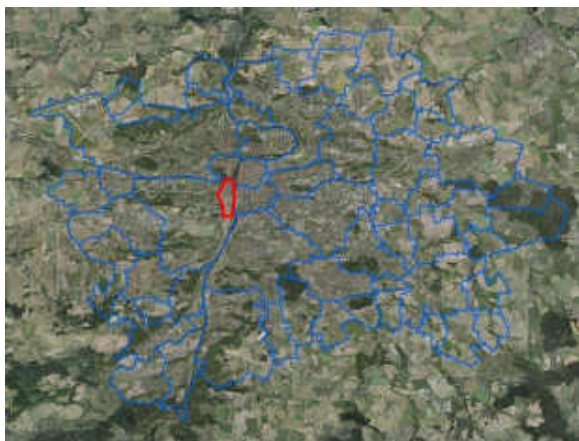
Jako modelový příklad pro demonstraci vlivu urbanistických, resp. územních studií na vývoj lokality byl vybrán pražský Smíchov. Jde o lokalitu s množstvím problémů, které je či bylo třeba řešit, se značným rozvojovým i transformačním potenciálem. Má proto i dlouhou a kontinuální historii plánování a relativně dostupnou dokumentaci historického vývoje.

Lze vyslovit hypotézu, že významný vliv na „úspěšnost“ studie z hlediska její realizace bude mít šíře záběru a podrobnost zpracovávané studie. Rovněž se lze domnívat, že se náměty nadmírného významu prověřované studii nebudou propisovat do území v řádu let, ale doba od jejich návrhu až do realizace se bude blížit řádu desítek let.

Použitými metodami je nejprve shromáždění všech dostupných studií, které pro dané území vznikly. Jejich následným rozborem při sledování stále stejných kritérií je zmapován proces plánování Smíchova formou urbanistických studií a jim podobných materiálů za posledních více než 30 let. V jednotlivých studiích, zpravidla v hlavních výkresech, vyznačují, jaká část území podle nich byla realizována. Červeně v plánech označují lokality, kde došlo k realizaci dle daného plánu, modře místa, kde došlo k realizaci v intencích plánu, ale až v pozdějším období.

Pro pochopení vývojových tendencí a zejména pro objasnění struktury čtvrti je klíčové studium historie tohoto území. Vzhledem k tomu, že analýza vývoje čtvrti přímo nesouvisí s tématem této disertační práce, popis vývoje Smíchova od nejstarších zmínek o území až po současný stav, který jsem zpracoval, jsem umístil do přílohy 14. *Historický vývoj Smíchova*. Tento vývojový přehled jsem ve stejné příloze doplnil přehledem významných dat v historii čtvrti a demonstroval na historických mapách od 18. století, od roku 1938 i na ortofotomapách.

V závěru se pokusím zformulovat, jaká část území může být studií ovlivněna, do jaké míry následné realizace odpovídají řešením navrženým ve studii a jak míra podrobnosti studie ovlivňuje její úspěšnost z hlediska realizace území. Rovněž vyhodnocuji vliv podrobnosti zpracování studií na jejich odkaz v realizované zástavbě i význam studií jako materiálu sloužícího hledání koncepčních řešení. Široké časové období zkoumaných studií by mělo pomoci vysledovat, zda se tyto aspekty nějak měnily v průběhu času.



Pro snadnější diskusi výsledků jsem v druhé části kapitoly zpracoval syntetickou mapu, ukazující části realizované podle jednotlivých studií v celkovém kontextu Smíchova.

Obr. 19: Poloha Smíchova v Praze

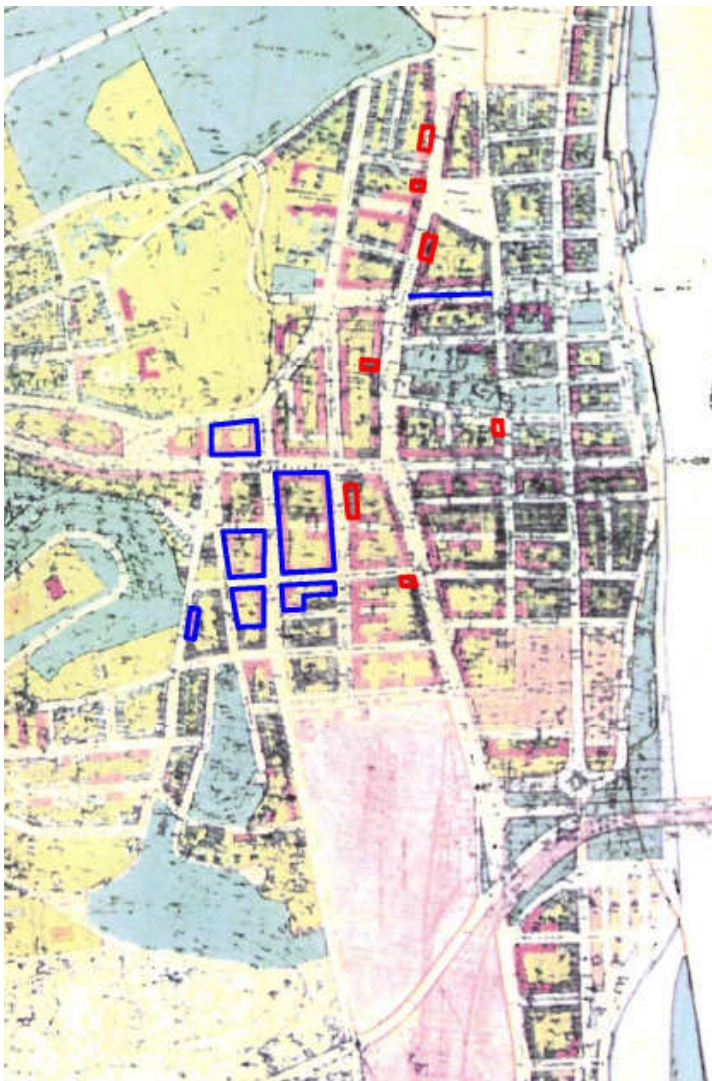
6.1 Urbanistické studie Smíchova

Mezi první územně plánovací dokumenty Smíchova patřily regulační plány, podle kterých vznikala bloková zástavba údolní roviny. Ve 40. letech 19. století vznikl **regulační plán** Smíchova pro východní část obce.

30. léta 20. století – Přehledný regulační a zastavovací plán

Regulační a zastavovací plán předpokládal masivní přestavbu Smíchova, většinou při zachování uliční osnovy, avšak s posunutím uličních čar. Zlikvidována měla být i historicky hodnotná zástavba. K realizaci došlo na několika místech, většinou šlo o dostavby jednotlivých proluk, ve struktuře čtvrti dodnes čitelných (zejména ve Štefánikově ulici). Plán představil názor na přestavbu areálu továrny Tatra, ke které však došlo až v 90. letech 20. století. Dále definoval rezervy pro veřejné budovy, objevily se zde názory na nové řešení předmostí Jiráskova mostu, nová trasa Petřínské výstupní komunikace i návrh nového propojení radlického a nuselského údolí sruženým železničním a silničním mostem.

Zhodnocení: Regulační plán měl pro Smíchov značný význam. Zejména jeho regulační čáry posunuté od dosavadní uliční čáry zanechaly v urbanistické struktuře významnou a na několika místech Smíchova jasně čitelnou stopu. Přestože tato koncepce byla později opuštěna, jasně vypovídá o době svého vzniku, což je její největší odkaz pro současnost. I když šlo o koncepci s dopadem na celou čtvrť, realizovány byly jen fragmenty. Tento příklad dokazuje, že závazné regulační plány mají oproti nezávazným podkladům nesrovnatelně větší šanci propsat se do území.



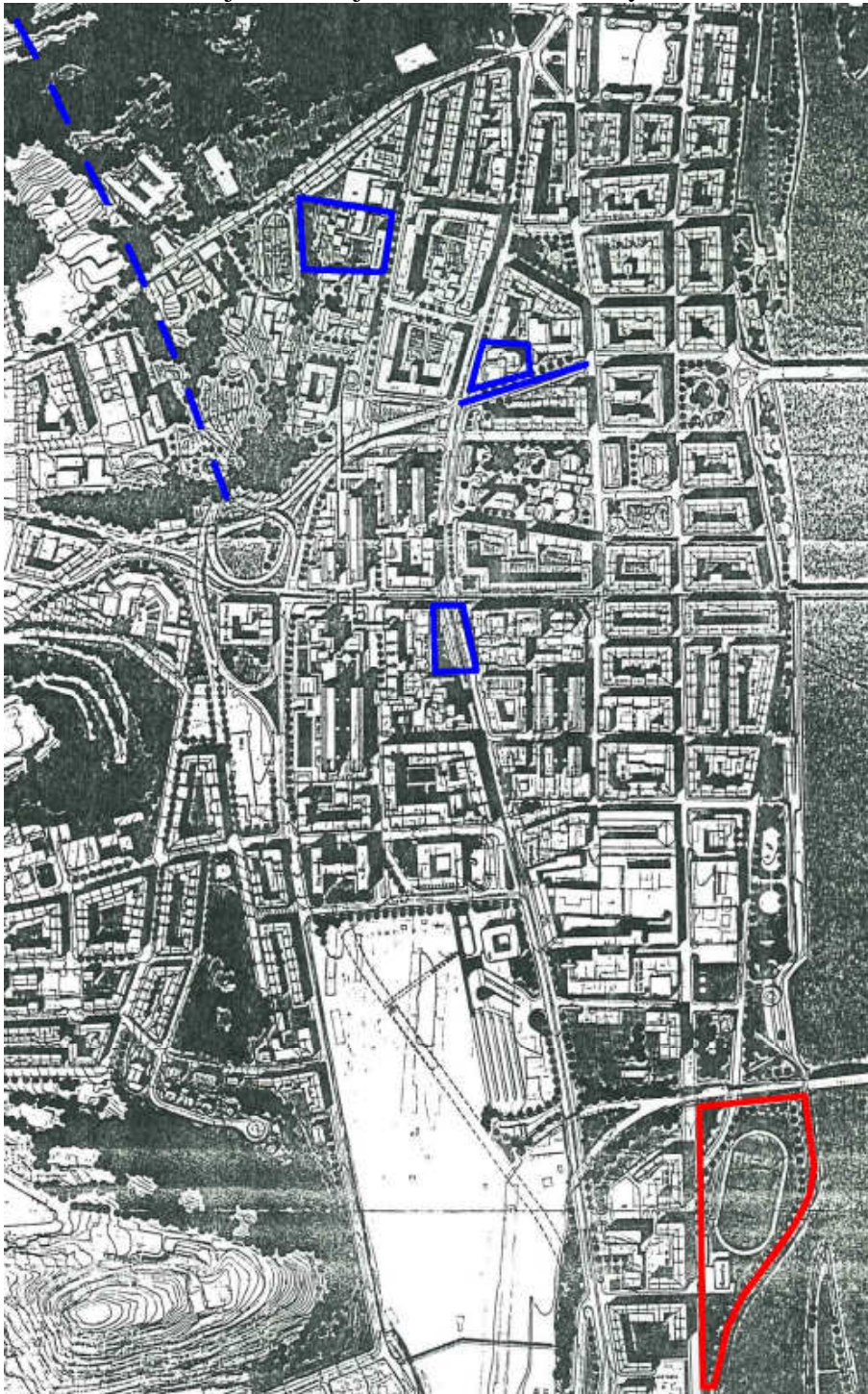
Obr. 20: 1938 Změny a doplňky přehledného regulačního a zastavovacího plánu

Po druhé světové válce byly zpracovány následující urbanistické a prověřovací studie:

- 1971 – **Smíchov – urbanistická studie přestavby**
Investis – Ing. arch. I. Oberstein, Akad. arch. M. Klíma
- 1980 – **Studie Dopravní obslužnosti Smíchova**
PÚDIS Praha
- 1980 – **Územní plán sídelního útvaru Praha 5 – Smíchov**
PÚ VHMP – Ing. arch. K. Prager
- 1983 – **Územní plán sídelního útvaru Praha 5 – Smíchov**
PÚ VHMP – Ing. arch. K. Prager
- 1988 – **Územní plán zóny Smíchov - střed**
PÚ VHMP – Ing. arch. K. Prager
- 1984-89 – **Urbanistická studie Smíchov**
PÚ VHMP – Ing. arch. K. Prager
- 1989 – **Smíchov-jih, Praha 5 – Územní plán zóny**
Projektový ústav hl. m. Prahy, Atelier 3, vedoucí ateliéru Ing. arch. K. Prager
- 1990-91 – **variantní urbanistické studie**
ÚHA – VHE, DA – Studio, Nouvel – Cattani, PÚDIS
- 1992 – **Řešení systému dopravy** – studie zpracovaná v rámci urbanistické studie
- 1993 – **Výsledný návrh trasy Strahovský tunel – Barrandovský most**
- 1993 – **Žst. Praha Smíchov a přilehlé traťové úseky**
SUDOP Praha a.s.
Prověřila možnost přestavby Smíchovského nádraží i uvolnění ploch v jeho severní části
- 1993 – **Dopravně-architektonická studie Smíchov – Nusle – Pankrác**
Zabývala se prostorem Výtoně a hlavně možným souběhem modernizovaného železničního a nového silničního mostu v několika variantách
- 1994 – **Podnikatelský a rozvojový plán** pro různé oblasti Smíchova
Společnost pro rozvoj Smíchova, KOLPRON Praha s.r.o. a NCA Paříž
Řešil zejména prostor centra Smíchova a plochu nákladového nádraží, zpracován souběžně a v podstatě v souladu s US Smíchov ateliérů A+R a VHE
- 1994 – **Urbanistická studie Smíchov**
A+R System a VHE a spol. architektonická kancelář
- 1996 – **Urbanistická studie Smíchov-centrum**
A+R System a VHE a spol. architektonická kancelář
- 1997 – **Studie propojení břehů Vltavy mezi Zlíchovem a Dvorcemi – Dvorecký most**
Metroprojekt Praha
Most byl řešen s tramvajovou tratí a jednopruhovými vozovkami. Na zlíchovské straně navazoval na přeloženou Křížovou, na druhém břehu na křižovatku nábřeží s Jeremenkovou.
- 2000 – **Studie Výtoňského mostu**
Ing. arch. J. Štípek a kol.
- 2001 – **Soutěž EUROPAN 6**
Týmy architektů do 40 let
- 2001 – **Urbanistická studie Smíchov-jih (čistopis 2003)**
VHE a spol. architektonická kancelář
- 2004 – **Územně-technická studie optimalizace trati Praha hl. nádraží – Praha Smíchov**
- 2005 – **Sborník variantních skic – lokalita žst. Praha - Smíchov**
Lewis and Hickey, SIA Design, CMA / PFA / UAS / SHA, A.D.N.S., VHE a spol.
Doplňk k cenovým nabídkám na vypracování koncepční urbanistické studie pro developera Smíchov Station Development. Nejde o klasickou urbanistickou studii.
- 2008 – **Územní studie Nádraží Smíchov**
VHE a spol. architektonická kancelář
Přestože je materiál označen jako územní studie, není pořizován MHMP-OUP a jde pouze o podklad pro změnu územního plánu včetně odstranění velkého rozvojového území.

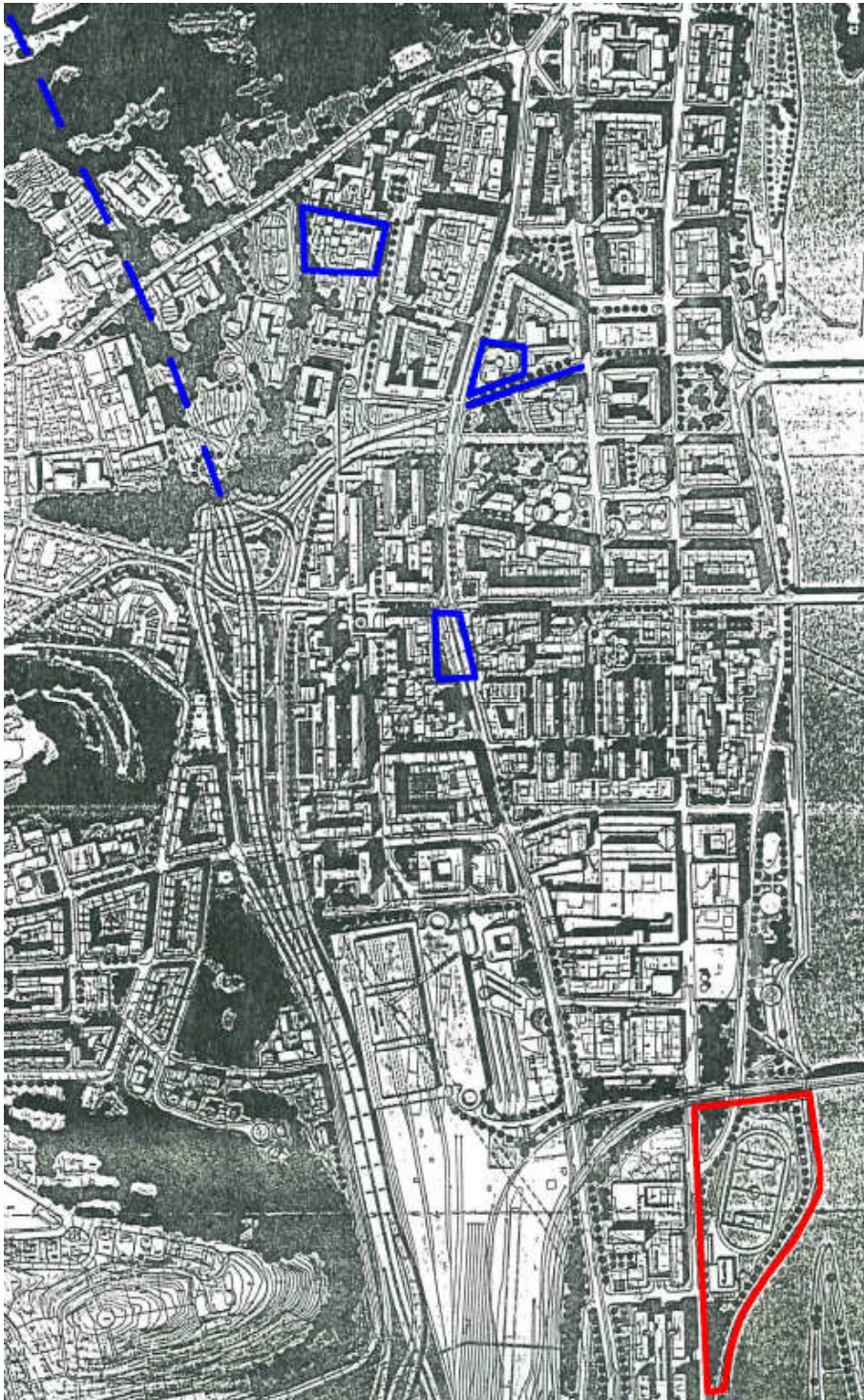
1971 – Urbanistická studie přestavby Smíchova

Studie byla zpracována ve dvou variantách, v etapě k roku 1985 a ve výhledu k roku 2000. Řešila zejména dopravní problematiku. Uvažovala se Strahovským tunelem, v etapě s napojením mimoúrovňovou křižovatkou na Kartouzskou ulici a průlomem blokem V Botanice na Jiráskův most. Bezkolizní dopravní řešení si vyžádalo rozsáhlejší uvolnění prostoru v areálu bývalé továrny ČKD Tatra. Předpokládány byly rozsáhlé přestavby v centru Smíchova, které však nerespektovaly strukturu a měřítko původní zástavby. Navrženo již bylo rozšíření ulice formou náměstíčka v prostoru Anděla, nové náměstí mělo vzniknout Na Knížecí v souvislosti s vestibulem metra a novým autobusovým terminálem. V místě dnešního hotelu Mövenpick bylo uvažováno s dominantním objektem. V jižní části Smíchova byl dle studie realizován sportovní areál Erpet.



Obr. 21: 1971 Smíchov - Urbanistická studie přestavby - etapa 1985

Ve výhledu se předpokládalo protažení komunikace vedené již na povrchu ze Strahovského tunelu ulicí Radlickou. Rovněž navržené pokračování přestavby blokové zástavby centra Smíchova nebylo realizováno. Ani k přestavbě okresního soudu na náměstí Kinských nedošlo.



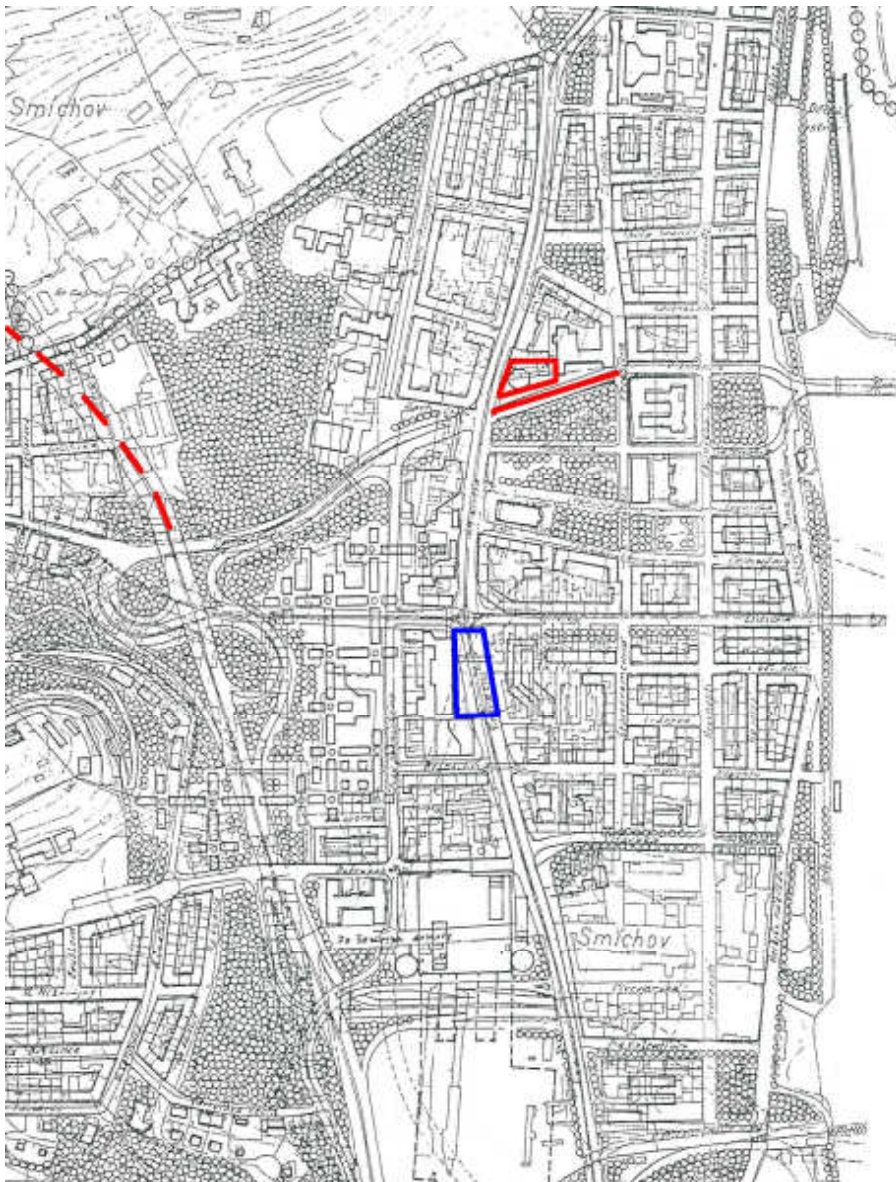
Obr. 22: 1971 Smíchov - Urbanistická studie přestavby - výhled 2000

Zhodnocení: Studie měla význam zejména z hlediska řešení dopravní koncepce, v prostoru Smíchova určila průchod dopravy v severojižním směru. Zatímco trasa Strahovského tunelu v zásadě odpovídá dnes realizovanému řešení, pokračování směrem na jih s mimoúrovňovými křižovatkami bylo 20 let po tomto návrhu odmítnuto. Taktéž návrh volné urbanistické struktury v centrální části Smíchova sice odpovídal dobovým tendencím, z dnešního hlediska je nutné ho považovat za negativní průkaz. Je třeba si uvědomit, že toto řešení nebylo vázáno majetkovými problémy tak, jak by tomu bylo dnes.

1983 – Územní plán sídelního útvaru Praha 5 - Smíchov

Dokumentace z 80. let 20. století rozvíjely myšlenky studie ze 70. let. Upravena byla trasa Strahovského tunelu, který byl po dlouhé výstavbě dokončen až v roce 1996. Značně omezena byla řešením dopravy urbanistická osa Plzeňské ulice. Nově bylo uvažováno s automobilovým tunelem pod Vltavou zhruba v místě železničního mostu. Realizován byl průlom blokem ulic V Botanice s částečnou dostavbou torza bloku budovou Komerční banky. Zajímavé je, že tento průlom byl navržen již v regulačním a upravovacím plánu z 30. let 20. století. Navržená kompletní přestavba v místě průmyslových závodů v centru Smíchova v naprosto cizí rozvolněné struktuře bez rozlišení městských prostorů realizována nebyla.

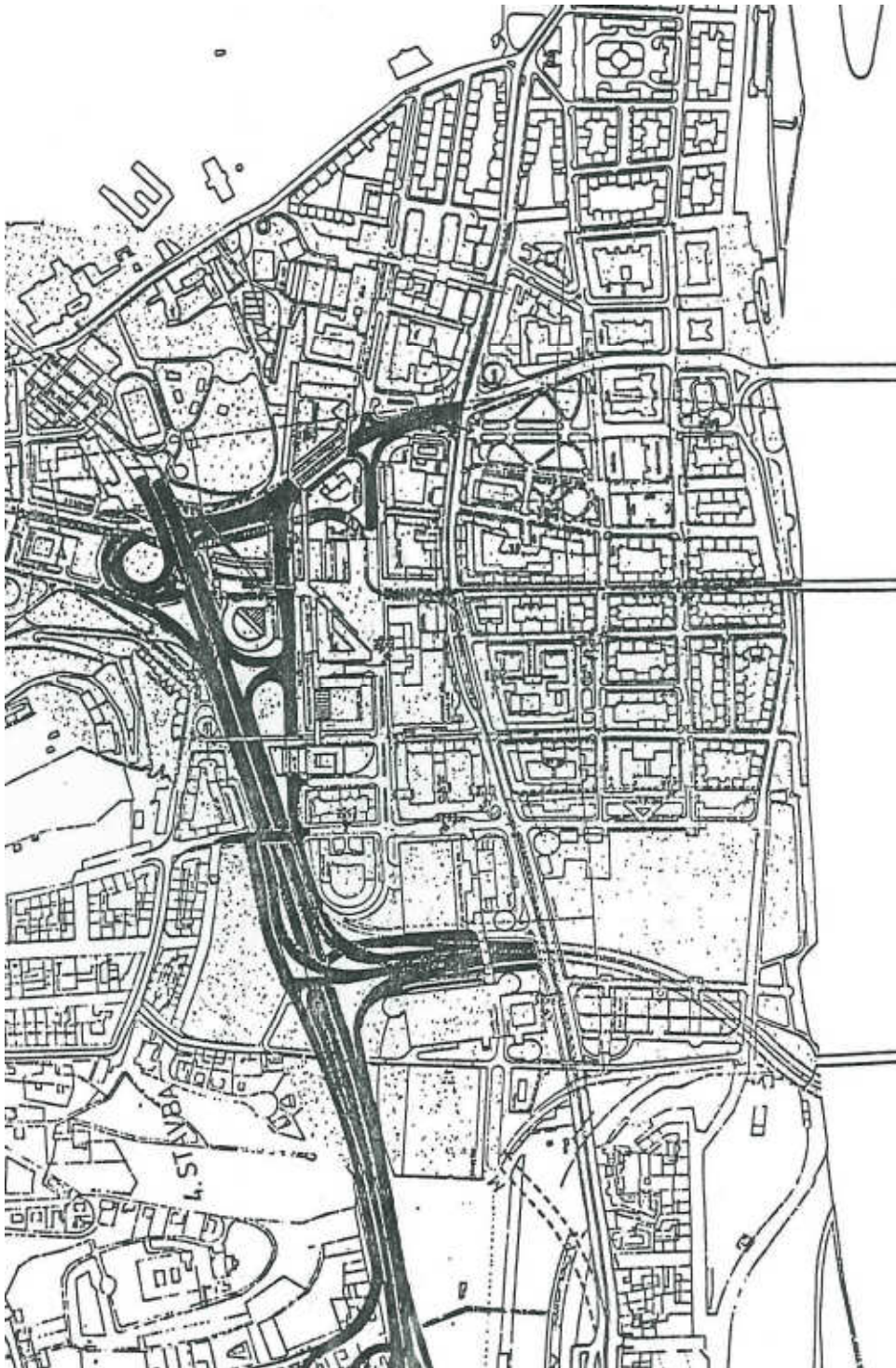
Zhodnocení: Dokument řešil dvě stěžejní oblasti: řešení nadřazené dopravy a strukturu přestavby centra čtvrti. Ani v jedné z těchto oblastí neznamenal kvalitativní posun vůči více než 10 let staré předchozí studii. Dopravní řešení bylo odlišné v detailu, v principu však zůstalo shodné a znamenalo by vytvoření nežádoucí bariery v území. Rozvolněná struktura zástavby, pro Smíchov naprosto nevhodná, byla navržena oproti předchozí studii v ještě větším rozsahu. Při nahlížení na návrh je nutné vnímat, že z dnešního pohledu utopické řešení vznikalo v době centrálně plánovaného hospodářství, kdy z hlediska zásahů do městské struktury mohlo být reálnější než dnes. Přesto však již v době svého vzniku šlo pravděpodobně spíše o futuristickou vizi než o projekt s šancí na realizaci.



Obr. 23: 1983 Územní plán sídelního útvaru Praha 5 - Smíchov

Studie z druhé poloviny 80. let 20. století navázaly na tendence dobudování masivní komunikační sítě, např. byla posílena vazba Strahovského tunelu na Radlickou radiálu, která měla ústít jižně od Radlického údolí. Dopravní řešení tentokrát preferovalo propojení obou břehů řeky tunely. Vjezdy byly z mimoúrovňové křižovatky v blízkosti Ženských domovů. Tunely dále pokračovaly mezi ulicemi Na Valentince a Pivovarská. Další mimoúrovňové křižovatky bychom našli u křižovatky Radlické s Plzeňskou a v prostoru Lihovaru. Přestavba centra Smíchova byla ověřena v jiné struktuře než v předchozích studiích, která však byla k místu podobně necitlivá.

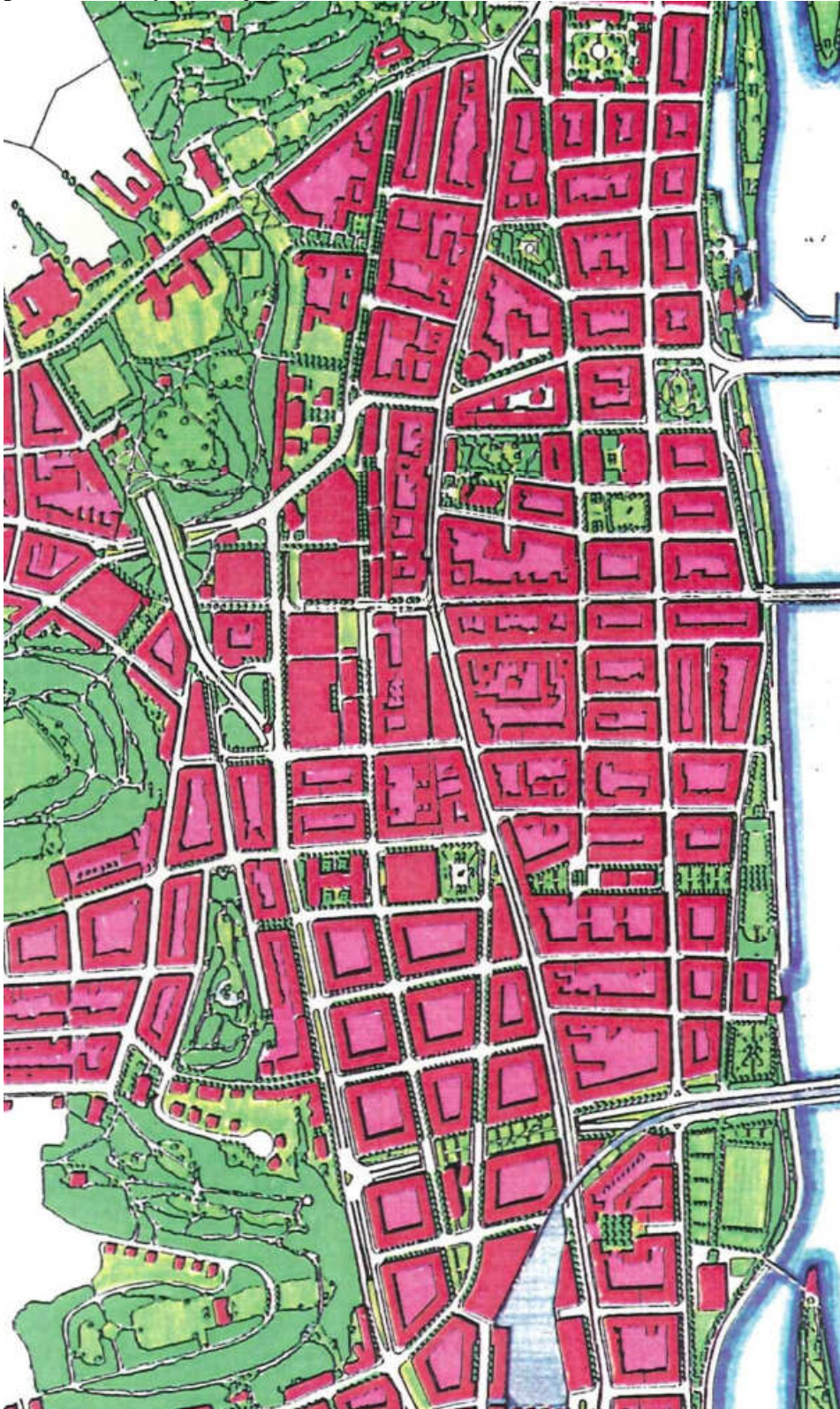
Zhodnocení: Ani další studie neznamenal zásadní posun ve formování čtvrti. Přepracované dopravní řešení nadále představovalo necitlivý vstup dopravní infrastruktury do kompaktní zástavby. Urbanistická struktura se částečně vracela k vhodnějšímu blokovému řešení, přesto se však objekty chovaly spíše jako solitéry než jako integrální součást čtvrti.



Obr. 24: 1984-89 Urbanistická studie a územní plán zóny - výhled

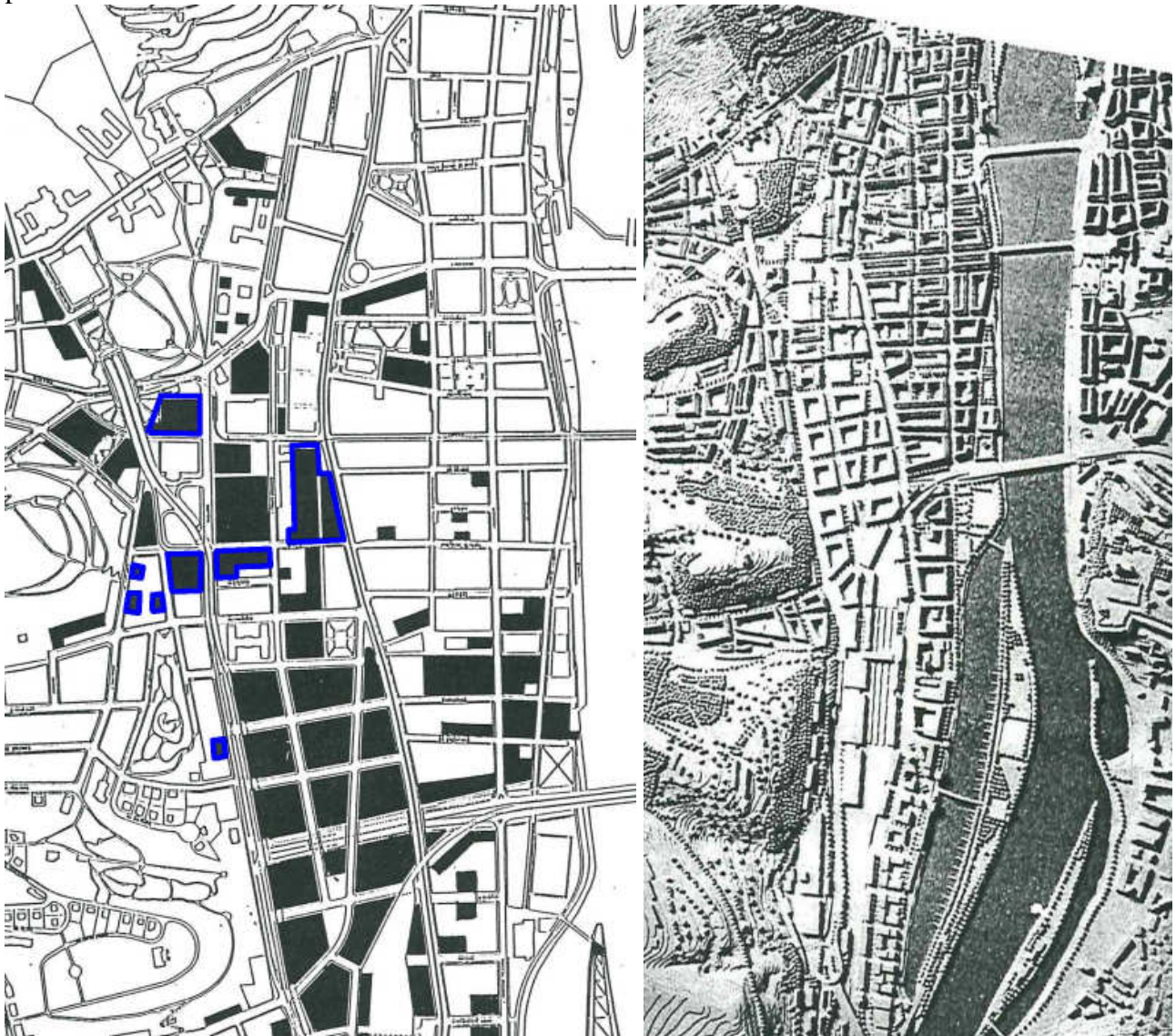
1991 – Variantní urbanistické studie

90. léta 20. století přinesla nový pohled na plánování Smíchova. V roce 1991 bylo pro území Smíchova zpracováno paralelně několik studií od různých projekčních týmů. Řešily se problémy dopravy, objevily se náměty na nové městské mosty přes Vltavu (mezi Palackého a železničním mostem, přes Císařskou louku, v ose ulice Jeremenkovy či rozšíření železničního mostu), řešila se přestavba centra Smíchova a nově začala být studována i problematika možné zástavby severní části Smíchovského nádraží. Přestože je zástavba v tomto prostoru neustále prověřována, realizace prozatím nebyla zahájena.



Obr. 25: 1991 Variantní studie - Útvar hlavního architekta

Studie Útvaru hlavního architekta a společnosti VHE architektonická kancelář předpokládala pokračování Strahovského tunelu podzemní komunikací vedenou pod ulicí Radlickou a dále po západní hraně Smíchovského nádraží, s napojením na nový most sdružený s železničním mostem (variantně tunelem). Napojení Radlické radiály bylo řešeno mimo zastavěné území, křižovatka s Plzeňskou a Vrchlického umožňovala relativně kvalitní provázání Smíchova a Košff. Navržen byl nový most ve Dvorcích. Dostavby v centru Smíchova navázaly na blokovou strukturu Smíchova, a přestože nebyly v nejbližší době realizovány, ukázaly cestu, kterou by se měla transformace ubírat. Návrh obnovoval zaniklou diagonální stopu napojující Radlice na uzel Na Knížecí přes severní část Smíchovského nádraží a provazoval Císařskou louku se zástavbou Smíchova pobřežní promenádou. Posíleny byly ulice Stroupežnického a Drtinova (dříve Tylova a Husova), Preslova a k nim kolmá Bozděchova. Studie počítala s trasou metra E, která měla mít v dotčeném území stanice Smíchovské nádraží, Anděl a Újezd. Bylo zakotveno prodloužení tramvajové trasy na Barrandov. Výhledově se počítalo s kapacitním autobusovým nádražím na plochách získaných přestřešením Smíchovského nádraží.



Obr. 26 a 27: 1991 Variantní studie - Útvar hlavního architekta - navrhované objekty a model

Většina konkurenčních návrhů rovněž navazovala na blokovou strukturu Smíchova, zásadní rozdíly byly ve vedení dopravy. Objevily se náměty na odklonění dopravy od Strahovského tunelu do dalšího buď kratšího, nebo delšího tunelu (budoucí tunel Mrázovka), jeho vyústění a případné navázání na Radlickou radiálu bylo řešeno odlišně. Variantně bylo ověřováno rovněž propojení s pravým vltavským břehem včetně nových mostů.

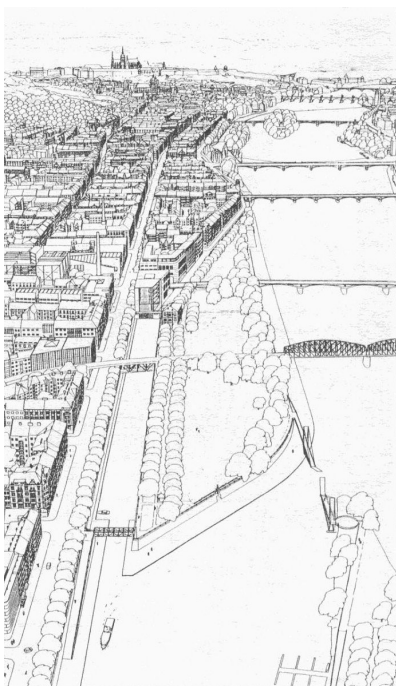
Studie týmu DA Studio odváděla průjezdnou dopravu tunelem pod vrchem Mrázovka ke stanici metra Radlická, kde došlo k vykřížení s Radlickou radiálou, a dále na Zlíchov. Východozápadní vztah byl veden ulicemi Matoušova a V botanice s průlomem bloku ve Štefánikově, což umožnilo bezproblémové vedení obousměrné komunikace. Studie kladla důraz na propojení obou vltavských břehů, navržen byl nový městský most ústící na pravém břehu do ulice Plavecká, další navržený most překračoval Císařskou louku a další propojoval břehy v ose předpokládaného Dvoreckého mostu. Zajímavou myšlenkou bylo vybudování kanálu vytvářejícího z Hořejšího nábřeží ostrov. Podpořeny byly ulice Stroupežnického-Drtinova a Preslova i kolmá Bozděchova. Smíchovské nádraží bylo obestavěno z obou stran. Nové veřejné prostory byly navrženy v oblasti Anděla (bez vazby na Plzeňskou), při ústí nového mostu z Plavecké ulice a podélné náměstí mělo vzniknout jižně od Knížecí.



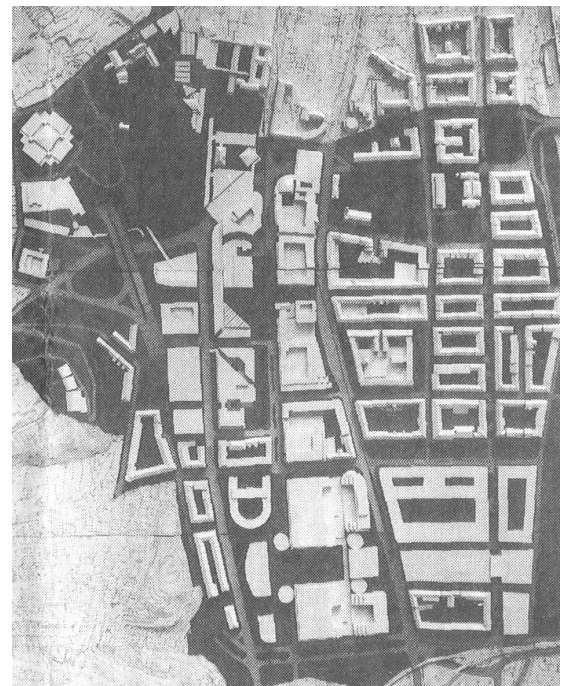
Obr. 28: 1991 Variantní studie - DA studio



Obr. 29: 1991 Variantní studie - DA studio



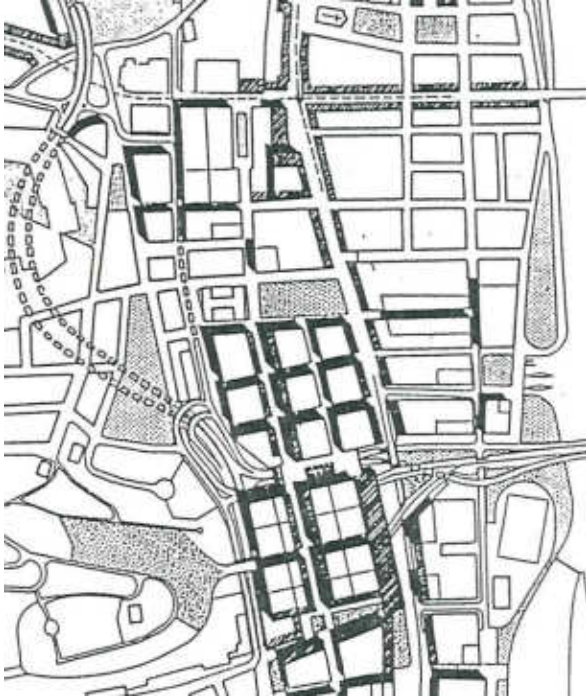
Obr. 30: 1991 Variantní studie - DA studio



Obr. 31: 1991 Variantní studie - Gama

Projekt ateliéru GAMA navrhoval krátký tunel pod ulicí Kováků s úroňovým vyústěním na Radlickou. Napojení na pravý břeh bylo uvažováno přes nový sružený most. Rozvojové plochy byly pojaty poměrně rozvolněnou zástavbou v celcích velkého měřítka.

PÚDIS předložil několik variant dopravní studie, např. návrh krátkých tunelů pod Mrázovkou s pokračováním okruhu za Smíchovským nádražím. Odbočení a připojení z východního tunelu před vstupem do Strahovského tunelu bylo navrženo do ulice Kováků – Na Zatlance s napojením na Kartouzskou, větve z obou tunelových směrů byly vyústěny do rozvojového území v prostoru severní části nádraží Praha - Smíchov. Radlická radiála byla napojena buď na vyústění radlického údolí nebo pod Koulkou, Výtoňská spojka byla vedena povrchově či zakrytě a navazovala na nový most v ose dnešního mostu železničního. Rozvojové plochy byly členěny do měřítkově odpovídajících bloků, byla snaha obnovit diagonální trasu z Knížecí do Radlic.

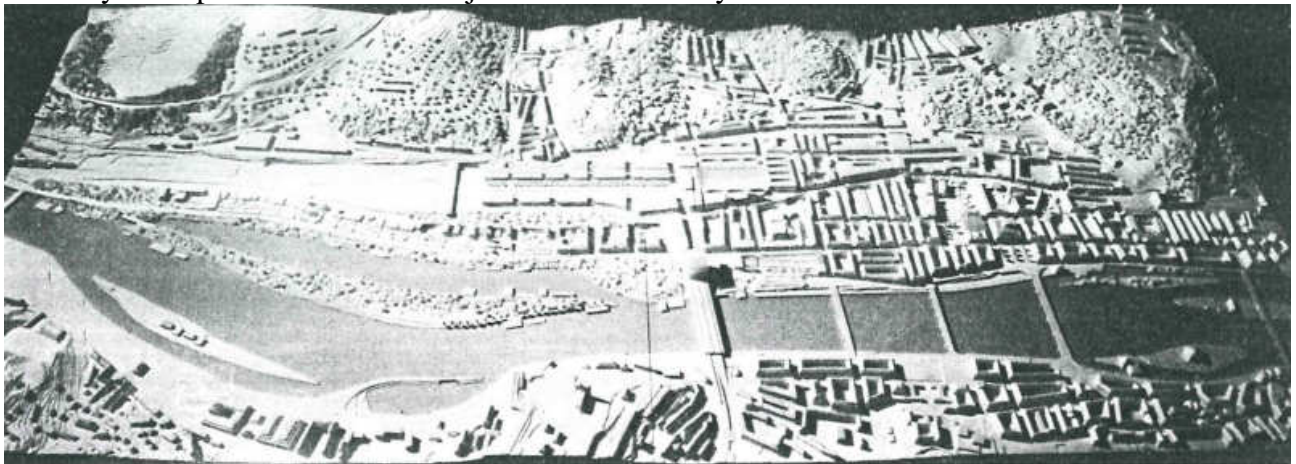


Obr. 32: 1991 Variantní studie - PUDIS - varianta 6



Obr. 33: 1991 Variantní studie - PUDIS

Studie týmu Nouvel-Cattani odváděla průjezdnou dopravu rovněž tunelem pod Mrázovkou za Smíchovské nádraží, nově bylo navrženo křížení Strahovského tunelu s Plzeňskou pod povrchem. Smíchovské nádraží bylo změněno na hlavové a vzniklý prostor byl zastavěn kolem podélného náměstí. Výtoňský most byl navržen jako obytný a doplněn dalšími dvěma mosty zaústěnými na pravém břehu do Trojické a Jeremenkovy ulice.



Obr. 34: 1991 Variantní studie - Nouvel-Cattani - model

Zhodnocení: Nejcenějším výsledkem variantních studií bylo otevření diskuse o podobě území a možnost porovnání variant řešení. Právě tento proces se významně osvědčil a vedl k neobyčejným výsledkům. Ve výsledku znamenal průlom do dosavadního nevhodného uvažování o vývoji území. Přestože mnoho dílčích řešení bylo nedocenoeno a vlastní formování struktury čtvrti následně mnohokrát přepracováno, u základních principů došlo postupně ke shodě. Cenným je jak návrh výrazně více městského řešení dopravy, tak i návrat ke kompaktní blokové struktuře zástavby.

Studie **Řešení systému dopravy**, zpracovaná v roce 1992 v rámci urbanistické studie, prověřila dvě varianty dopravní koncepce Smíchova. Výsledkem byla tunelová varianta pod Mrázovkou s vyústěním tunelů na Radlickou jižně od Bieblovy tak, jak jsou dnes realizovány. Výtoňská spojka byla navržena jako městská komunikace s úrovnovými křižovatkami. V oblasti Zlíchova se ustanovilo řešení křížení okruhu se železniční tratí podjezdem. Tyto principy byly pak zakotveny ve studii **Výsledný návrh trasy Strahovský tunel - Barrandovský most** z dubna 1993.

Rovněž roku 1993 zpracoval SUDOP Praha a.s. studii Žst. Praha Smíchov a přilehlé traťové úseky, která prověřila možnost přestavby Smíchovského nádraží i uvolnění ploch v severní části jeho nákladového obvodu. Ve stejném roce byla zpracována Dopravně - architektonická studie Smíchov - Nusle - Pankrác, která se zabývala prostorem Výtoně a hlavně možným souběhem modernizovaného železničního a nového silničního mostu v několika variantách.

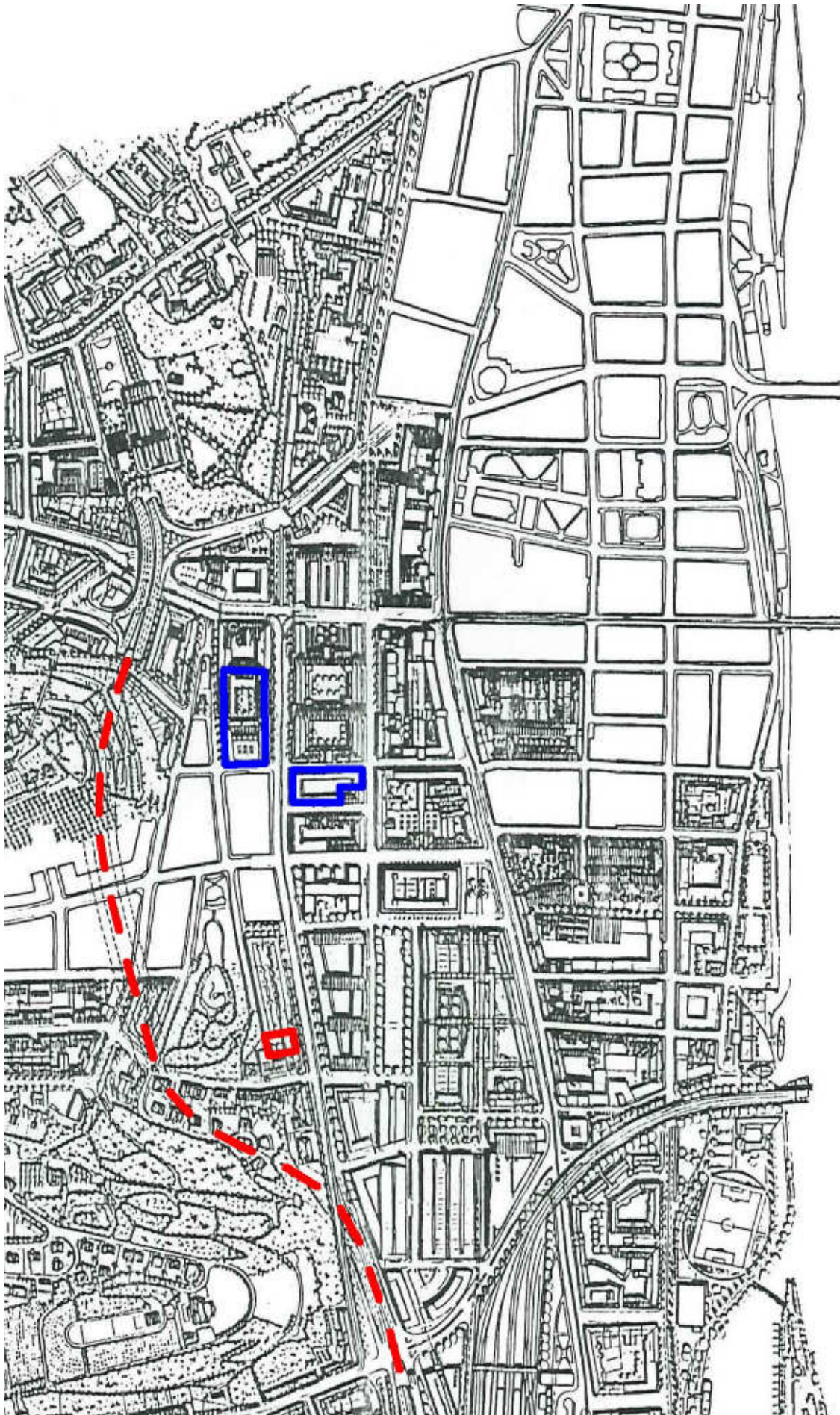
Zhodnocení: Všechny tyto studie navazovaly a rozpracovávaly jednotlivé části nebo řešily problémy předešlého konceptu. Mnoho dílčích částí navrhly jinak nebo je rozpracovaly, celkový koncept byl však zachován. To potvrzuje potřebu rozpracování dílčích detailů v pozdějších fázích studie, ovšem při respektování základních přijatých principů řešení.

1994 – Urbanistická studie Smíchov

Urbanistická studie z roku 1994 převzala výhody z několika předchozích studií. Studie upevnila dopravní řešení s tunelem Mrázovka, novým Výtoňským a Dvoreckým mostem a vazbou na Jiráskův most ulicí V botanice. Studie respektovala tradiční smíchovské veřejné prostory, u křižovatky Anděl nenavrhovala žádné rozšíření prostoru. Nové náměstí mělo vzniknout v prostoru ČKD po obou stranách Plzeňské, se zachovanou historickou tovární fasádou. Posílána byla osa Stroupežnického-Drtinova a nově navržena k ní paralelní pěší trasa na úpatí vrchu Sacre Coeur. Navrženo bylo i prodloužení Bozděchovy ulice k vrchu Mrázovka. Zástavba transformačních ploch v centru Smíchova byla upřesněna následující studií.

Návrh zástavby Smíchovského nádraží přinesl nové náměty, např. podélný parkový prostor v pokračování Stroupežnického či rozsáhlý obchodní areál mezi ním a Nádražní třídou. V severní části Smíchovského nádraží, zhruba na úrovni železničního mostu, umisťuje studie distribuční centrum kusového zboží, ještě jižněji v pásu mezi nádražím a městským okruhem jsou navrženy další obchodní a skladové objekty. Jižní část přednádražního prostoru měla být dotvořena frontou objektů oddělujících nádraží od Nádražní ulice. Mezi Strakonickou a Nádražní se měly dostavět dodnes nekompaktní bloky, na které měla navazovat zástavba charakteru činžovních vil. Návrh těchto oblastí realizován nebyl, stejně jako přestavby a dostavby bloků východně od Nádražní.

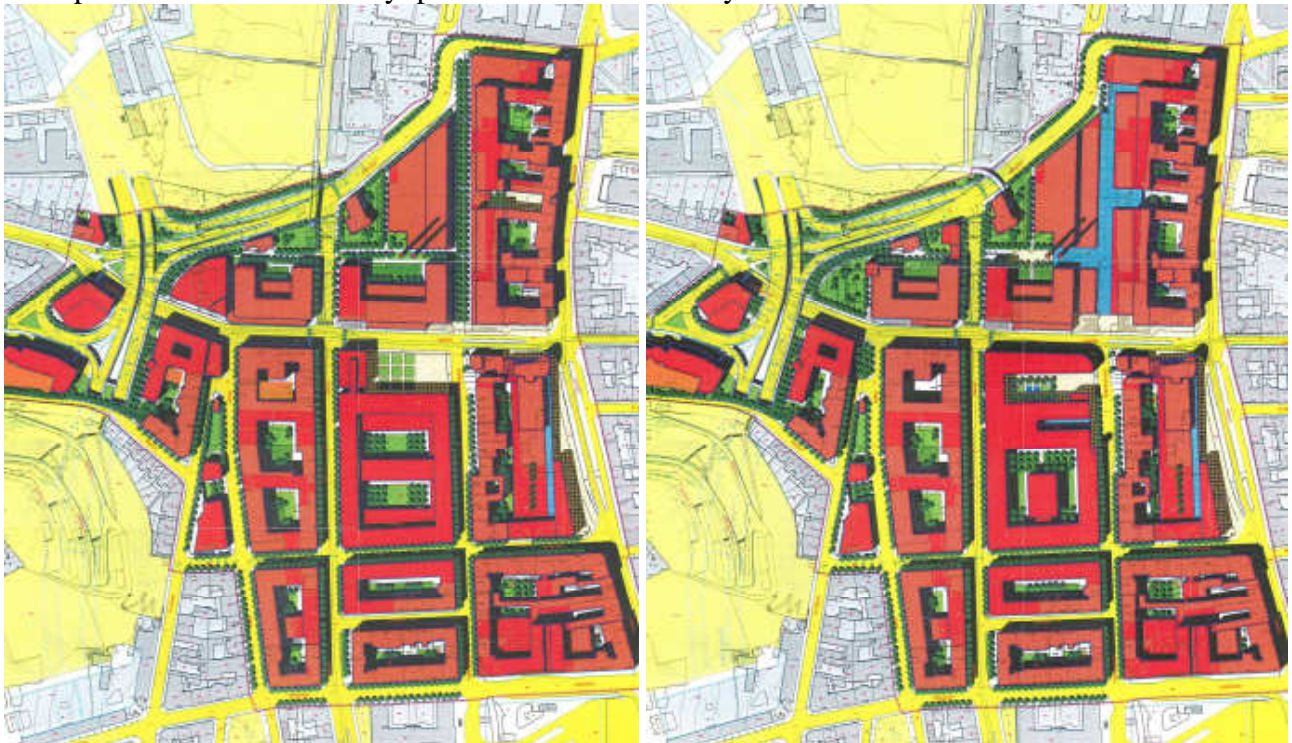
Zhodnocení: Studie stabilizovala a rozpracovala do větší podrobnosti řešení dohodnuté v předchozích fázích. Oproti předchozím studiím řešila jinak části rozvojových lokalit, respektovala však již dříve stanovené základní zásady. Zejména oblast vyústění Strahovského tunelu odpovídá realizovanému řešení. Na této studii lze demonstrovat postupné zpřesňování a rozpracování dohodnuté koncepce.



Obr. 35: 1994 Urbanistická studie Smíchov

1996 – Urbanistická studie Smíchov - centrum

Zřejmě nejvýrazněji z novodobých studií se do tváře Smíchova propsala US Smíchov - centrum. Řešila podrobně transformační plochy po bývalých továrnách ČKD Tatra. Byla zpracována ve dvou variantách, jedné preferované urbanisty (varianta A) a druhé lépe odpovídající investorským zájmům (varianta B). Pro obě varianty byl společný dopravní systém vycházející z předchozí urbanistické studie. Realizována byla varianta druhá. Svoji blokovou strukturou studie navázala na předchozí studie a zpětně i na regulační plán z 30. let a vyhnula se námětům ze studií zpracovaných v 70. a 80. letech 20. století. Obě varianty počítaly s prodloužením Bozděchovy, prostor u křižovatky Anděl byl mírně rozšířen v souladu s projektem Zlatý Anděl. Historické vily a další pozůstatky továrny ČKD byly zapojeny do systému pěších cest napojujících park Sacre Coeur. Varianta A respektovala více historické dědictví Smíchova. Nové rozsáhlé náměstí do sebe mělo zapojit jak synagogu z roku 1863, tak fragment fasády továrny, procházela jí Plzeňská ulice. Stroupežnického ulice měla být prodloužena do Drtinovy formou otevřené ulice se stromořadím.



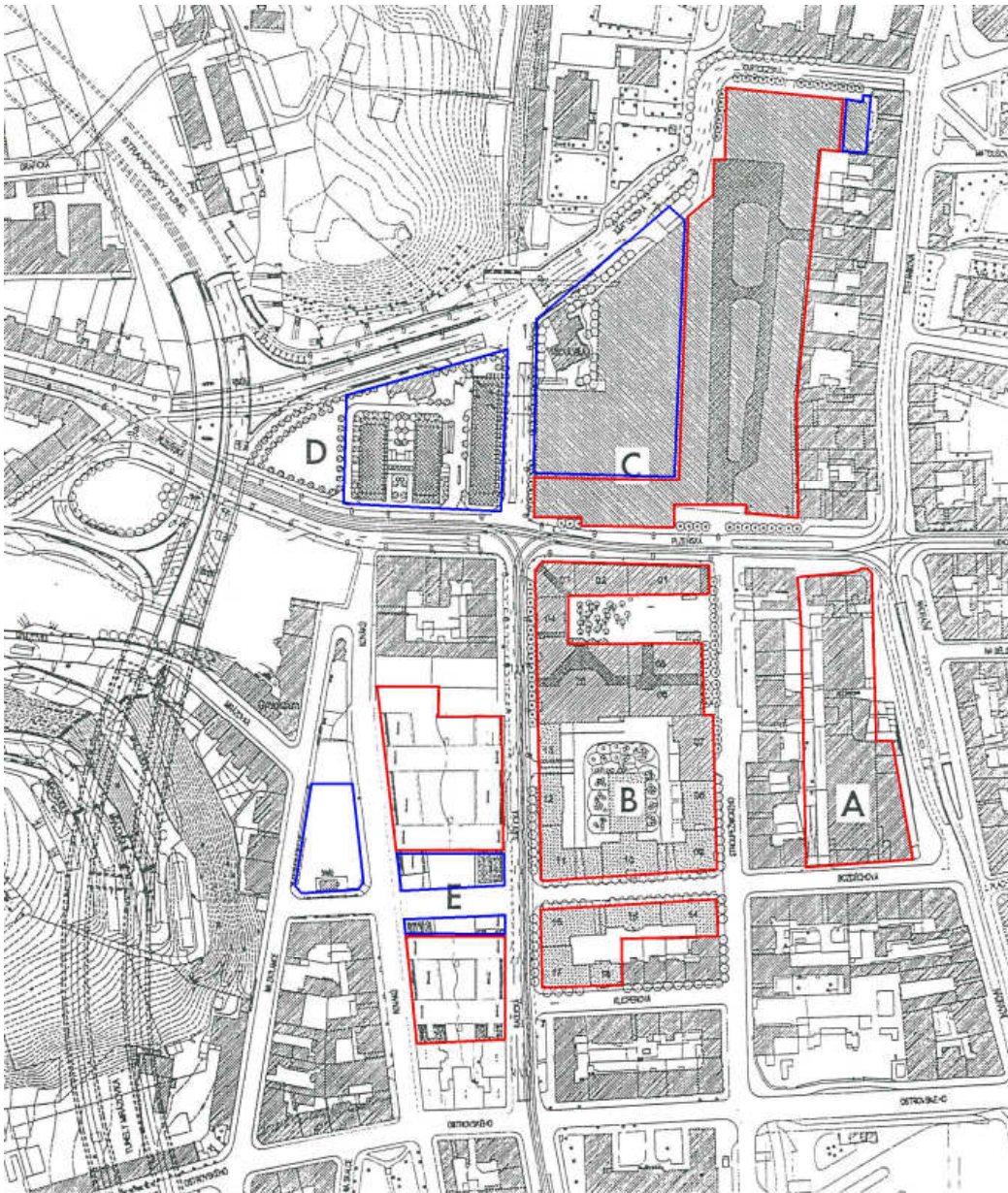
Obr. 36: 1996 Urbanistická studie Smíchov - centrum - varianta A

Obr. 37: 1996 Urbanistická studie Smíchov - centrum - varianta B

Území bývalých továren v centru Smíchova bylo realizováno v zásadě dle urbanistické studie Smíchov - centrum ve variantě B. Na rozdíl od varianty A bylo prodloužení ulice Stroupežnického realizováno jako pasáž, která je součástí nákupního centra. Oproti studii byly navíc odstraněny téměř veškeré zbytky průmyslové paměti místa. Odlišnosti byly rovněž ve formování náměstí naproti synagoze, oproti variantě A menšího a zejména výrazně užšího, a přilehlého bloku. Lokalita bývalého závodu Tatra v realizaci dodržela základní principy definované studií, naopak blok s objektem Smíchov Gate a hotelem Ibis byl postaven odlišně, tovární vily se dostaly do zbytkových prostorů mezi zástavbou.

Zhodnocení: Studie byla dalším rozpracováním řešení území do ještě větší podrobnosti. Zásadní vstupy do území byly vyřešeny již předchozími studiemi a řešení je tak mohlo převzít. Podrobnost zpracování je výrazně větší než u předchozích studií, řešené území menší. Zásadním rozdílem oproti dřívějším studiím je, že v době zpracování již byli známi investoři v území a zejména předpokládaný program zástavby. V těchto ohledech se studie blížila regulačnímu plánu, což ve výsledku znamenalo, že se podle studie realizovala nesrovnatelně větší část území Smíchova než podle předchozích studií.

Části realizované podle studie – varianty B – jsou pro názornost vyznačeny v následující mapě znázorňující realizovaný stav. Červeně jsou vyznačeny lokality dobře odpovídající studii, modře lokality se změnou vnitřní strukturou oproti studii.



Obr. 38: 2004 Smíchov centrum - koordinační situace záměrů v území



Obr. 39 a 40: 2004 Výstavba centrálního Smíchova

2001 (návrh) a 2003 (čistopis) – Urbanistická studie Smíchov - jih

Poslední urbanistická studie řešila jižní část Smíchova, zejména oblast nákladového obvodu Smíchovského nádraží a oblast nábřeží. Studie potvrdila vedení městského okruhu tunelem Mrázovka a dále po západní hraně Smíchovského nádraží, dopravně zatížená zůstala ulice Strakonická. Hlavní osou území byla tradiční Nádražní, v kolmém směru byl navržen zelený pás napojující park Santoška. Na Knížecí přiléhalo k ulici Nádražní náměstí poněkud znehodnocené blízkostí odstavných stání autobusového nádraží. V prostoru nákladového obvodu nádraží Smíchov bylo navrženo podélné náměstí formované kolem vhodně zapojených zachovaných nádražních budov. Navržené distribuční centrum ukončující náměstí na jihu působilo částečně jako bariéra v území. Na nábřeží byl navržen systém postupně rozvolňujících se bloků, na jihu ukončených náměstím v přestavěném komplexu historicky cenného lihovaru založeného roku 1836. Ulice Nádražní měla být oboustranně obestavěna. Císařská louka byla navržena k intenzivnímu rekreačnímu využití. Přínosem bylo odlehčení nábřeží v celé délce a vytvoření souvislé promenády. Zhodnocení: Studie podrobněji rozpracovávala principy dohodnuté v předchozích fázích a snažila se o rozvinutí konceptu definovaného a v době zpracování studie i již částečně zrealizovaného v navazujících plochách. Její význam byl zejména v nalezení nových námětů na funkce v území (např. dopravní terminál u Dobříšské) a v ověření možných kapacit území. Kladně lze hodnotit snahu o zakomponování cenných objektů nádražní architektury jako připomínky paměti místa. Žádný z následujících návrhů se bohužel již takto citlivě k historickému dědictví nechoval.



Obr. 41: 2001 Urbanistická studie Smíchov - jih

Na rozvojové území jižně od Anděla proběhla v roce **2001** soutěž architektů do 40 let pod názvem **EUROPAN 6**. Vítězné návrhy poukazyvaly zejména na potenciál území pro bydlení ve vazbě na řeku a Císařskou louku se skvělým zázemím dopravní dostupnosti.

Zhodnocení: Množství návrhů jako potenciálních variant hodnotím kladně, bohužel většina návrhů byla zpracována velmi povrchně a tak se nemohly do další přípravy území efektivně promítnout.

V roce **2004** byla zpracována **Územně-technická studie optimalizace trati Praha hl. nádraží – Praha - Smíchov**. Tato studie potvrdila nutnost řešení tohoto úseku jako tříkolejného, vhodné řešení zejména v oblasti železničního mostu však doposud nalezeno nebylo.

Od urbanistické studie Smíchov-jih nebyla zpracována žádná urbanistická ani územní studie pořizená MHMP-OUP. Vlastní studie si pořizuje společnost Smíchov Station Development, která vznikla spojením Českých drah jakožto vlastníka pozemků a Sekyra Group jakožto developera území bývalého nákladového obvodu nádraží Smíchov. Tyto studie slouží zejména jako podklad pro změnu územního plánu a pro odstranění velkého rozvojového území, které znamená v dané lokalitě stavební uzávěru.

V roce **2005** tato společnost vyhlásila **na vypracování koncepční urbanistické studie soutěž**, do níž vyzvala 5 týmů. Součástí nabídek byly i úvodní zjednodušené návrhy území. Některé týmy předložily více řešení. Ke zpracování podrobnější studie byla vybrána společnost VHE a spol. architektonická kancelář, která má s územím dlouholeté zkušenosti.

Zhodnocení: Počin soukromého investora, který vyhlásil na zpracování návrhů území „soutěž“, je u nás ojedinělý. Přestože soutěž neodpovídala všem pravidlům pro pořádání soutěží, nepochybně zkvalitnila proces výběru nejlepšího zpracovatele i optimálního návrhu území.

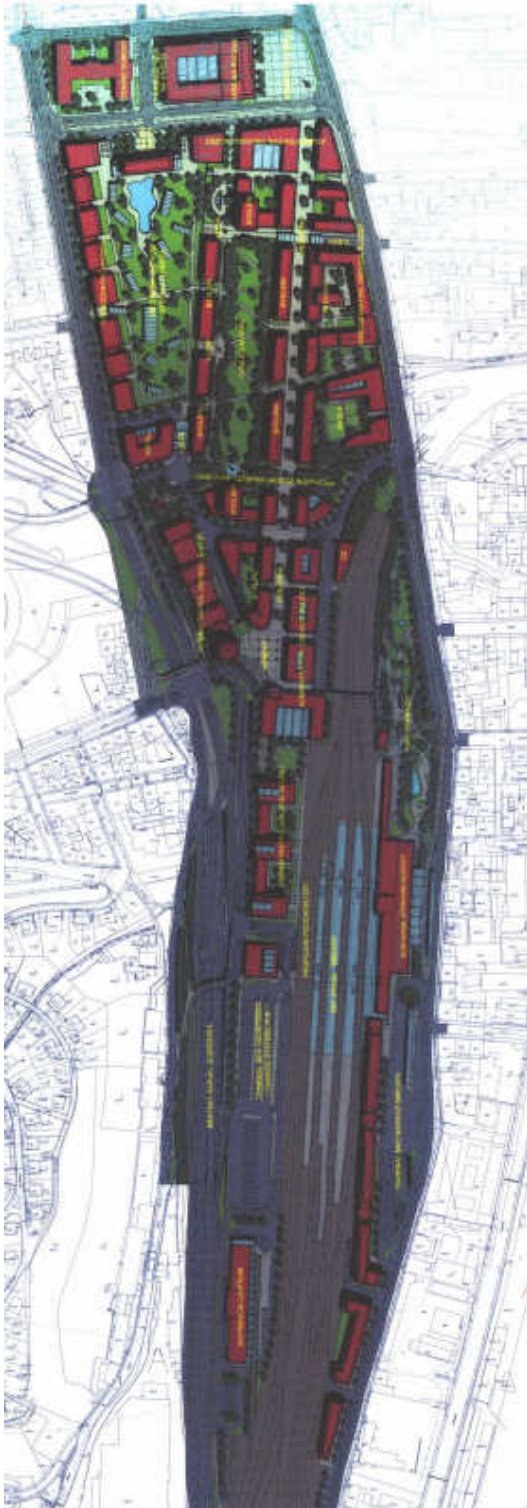
Po provedení několika podpůrných studií byla v roce **2008** zpracována **Územní studie Nádraží Smíchov**, která měla sloužit jako podklad pro změnu územního plánu č. Z 2710/00. Na Knížecí byla navržena veřejná budova a náměstí vázané na ulici Nádražní. Pro severní část nákladového obvodu nádraží Smíchov byla určující severojižní osa pěší ulice vedená zhruba ve stopě historické cesty do Radlic. Mezi ní a ulicí Radlickou byla navržena bloková zástavba respektující stávající fragmenty v území. Západně od nové pěší ulice byl navržen centrální park obestavěný bytovými objekty, které doplňovalo směrem k ulici Radlické rozsáhlé obchodní centrum. Na ústí radlického údolí bylo navrženo nové náměstí, jižně od něj administrativní a komerční objekty, terminál MHD s parkovištěm P+R a malé distribuční centrum. Objekty byly napojeny novými nájezdy a sjezdy z městského okruhu. Navržena byla dostavba výpravní budovy nádraží a doplnění uliční fronty Nádražní ulice směrem ke kolejišti.

V roce 2009 došlo ke změnám ve vedení společnosti Smíchov Station Development, což spolu neslo i výměnu projektanta studie a nový začátek projekčních prací. Přestože pro oblast jižního Smíchova bylo již zpracováno několik studií, území není doposud stabilizováno a i jeho budoucí náplň prochází vývojem. Proto zde doposud nebylo započato s realizací staveb a nelze zde zatím vysledovat konkrétní aplikace územních studií.

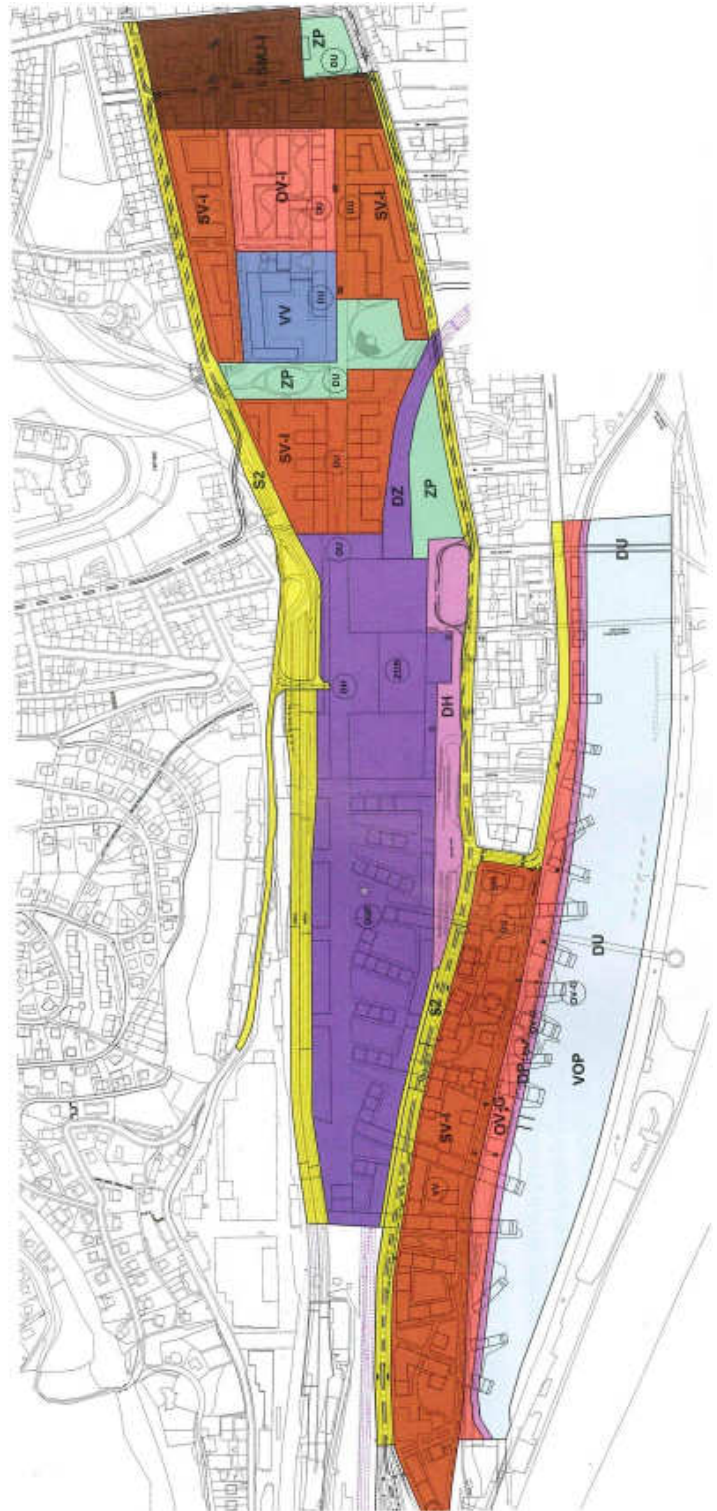
Zhodnocení: Závislost projektanta a urbanistického řešení na vedení zadavatele není správná. Výběr nového projektanta byl patrně odůvodněn požadavkem na zásadní změny obsahu území i přístupu k němu. Bohužel se však již nepodařilo zopakovat výběr zpracovatele formou (ale aspoň interní) soutěže, která se pro tento účel jeví jako velmi vhodná.

Studie z roku 2009 byla použita jako podklad pro zpracování změny územního plánu. Při jejím veřejném projednání v roce **2012** podala městská část zásadní připomínku, kde požadovala odlišné řešení podle **Ověřovací studie Smíchov, Praha 5**, kterou si nechala sama zpracovat ateliérem Urban Survival. Tato studie předpokládá odlišnou strukturu uspořádání území v severní části, vhodně umísťuje školské zařízení v chráněné poloze. Počítá s výhledovým přestřešením nádraží, u přestupního uzlu navrhuje obchodní centrum a na desce nad nádražím další zástavbu. Ruší přístav a v celé délce nábřeží navrhuje obytné a smíšené území, kvůli kterému překládá ulici Strakonickou.

Zhodnocení: Aktuální situace ukazuje, jak je důležitá globální shoda nad řešením navrženým ve studii. Ukazuje se, že i když většina účastníků sleduje stejný zájem, tedy transformaci území, jejich názory se liší a pokud nedojde k vzájemné dohodě, proti sobě jdoucí názory mohou vést ke dvěma či více konkurenčním studiím. Tento stav má za následek další zbytečné prodlužování přípravy území.



Obr. 42: 2008 Územní studie Nádraží Smíchov



Obr. 43: 2012 Ověřovací studie Smíchov, Praha 5

6.2 Odkaz studií

Lze konstatovat, že v podstatě každá z přestaveb Smíchova byla doprovázena urbanistickou či územní studií nebo jí odpovídající dokumentací. Jejich hodnocení je zejména u nejnovějších studií obtížné, jelikož, podobně jako u většiny urbanistických návrhů, neexistuje jasné a jednoznačné kritérium „správnosti“. Zpětná vazba působí se značným opožděním a nelze objektivně a spolehlivě oddělit výsledky činnosti prostorového plánování od důsledků jiných vlivů. Přesto lze však vysledovat trendy, které můžeme s odstupem času označit za vhodné a úspěšné, a naopak návrhy, které se do prostředí buď propsaly nevhodně, nebo se sice neuskutečnily, ale z dnešního úhlu pohledu jsou vnímány jako nesprávné.

Regulační plán z 30. let přesně určoval nové uliční čáry a proto se propsal do několika příkladů dostaveb jasně identifikovatelných nejen svojí architekturou, ale i umístěním v ulici. Studie ze 70. a 80. let 20. století hledaly nové dopravní řešení a snažily se i o zásadní přestavbu centra čtvrti. S odstupem času jsme vděční, že z nich bylo realizováno pouze velmi málo.

Studie z počátku 90. let přinesly na problematiku nový pohled. Podařilo se stabilizovat přijatelnější dopravní řešení a struktura dostaveb se vrátila do tradiční formy typické pro Smíchov. Viditelných realizací je poměrně málo, zejména dopravní stavby však mají na fungování města zásadní vliv.

Za velké pozitivum lze označit prvotní fázi, tzv. **variantní studie**, kdy několik týmů zpracovávalo dané území paralelně. Tento proces vedl k opuštění dosavadních koncepcí a k zcela novým námětům. Z velmi širokého okruhu přístupů později vyplynulo dále sledované řešení. Obrovský význam mělo uspořádání **výstavy návrhů a rozpoutání veřejné diskuse**. Podobný princip byl bez účasti veřejnosti zopakován v rámci výběru projektanta studie jižního Smíchova v roce 2005 s tím, že následné řešení se bohužel od předložených prvotních skic značně odchylovalo. Rovněž vítězný projekční tým byl následně vyměněn. S ohledem na soukromou investici proběhly diskuse o řešení „za zavřenými dveřmi“, což je škoda. Otevřená a veřejná diskuse by mohla přinést na problematiku nový pohled a zajistit větší akceptovatelnost budoucího řešení.

Nejvíce realizací odpovídá urbanistické studii centra Smíchova z roku 1996, která řešila poměrně malé území s v podstatě vyřešenými vnějšími vstupy a byla úzce svázána s postupující investorskou přípravou území. Velký vliv na území měl i regulační plán z 30. let 20. století, který se svým účelem značně podobal zmíněné detailní studii. Ukazuje se tedy, že pokud má plán ambice být realizován, musí řešit malé, jasně dané území s předem vyřešenými vstupy a nejlépe i známými záměry na jeho využití. Studie pro území, které aktuálně není v investorském zájmu, a tudíž není známa jeho budoucí náplň, se obvykle nemá příliš šanci propsat do území. Má však obvykle význam pro definování celkové koncepce území.

Z výše uvedeného lze vyvodit, že nejmarkantněji se do území propisují studie či plány, které řeší podrobně malé, jasně dané území a svým měřítkem se blíží regulačnímu plánu. Naopak územní studie či jim odpovídající dokumentace sice přinášejí poměrně malý efekt z hlediska přímé kontroly zástavby, významně však přispívají k hledání možných cest vývoje. Realizace nápadů v nich obsažených trvá mnohdy desítky let, pokud nejsou zapomenuty úplně. Období vzniku studie hraje v těchto případech pouze malou roli.

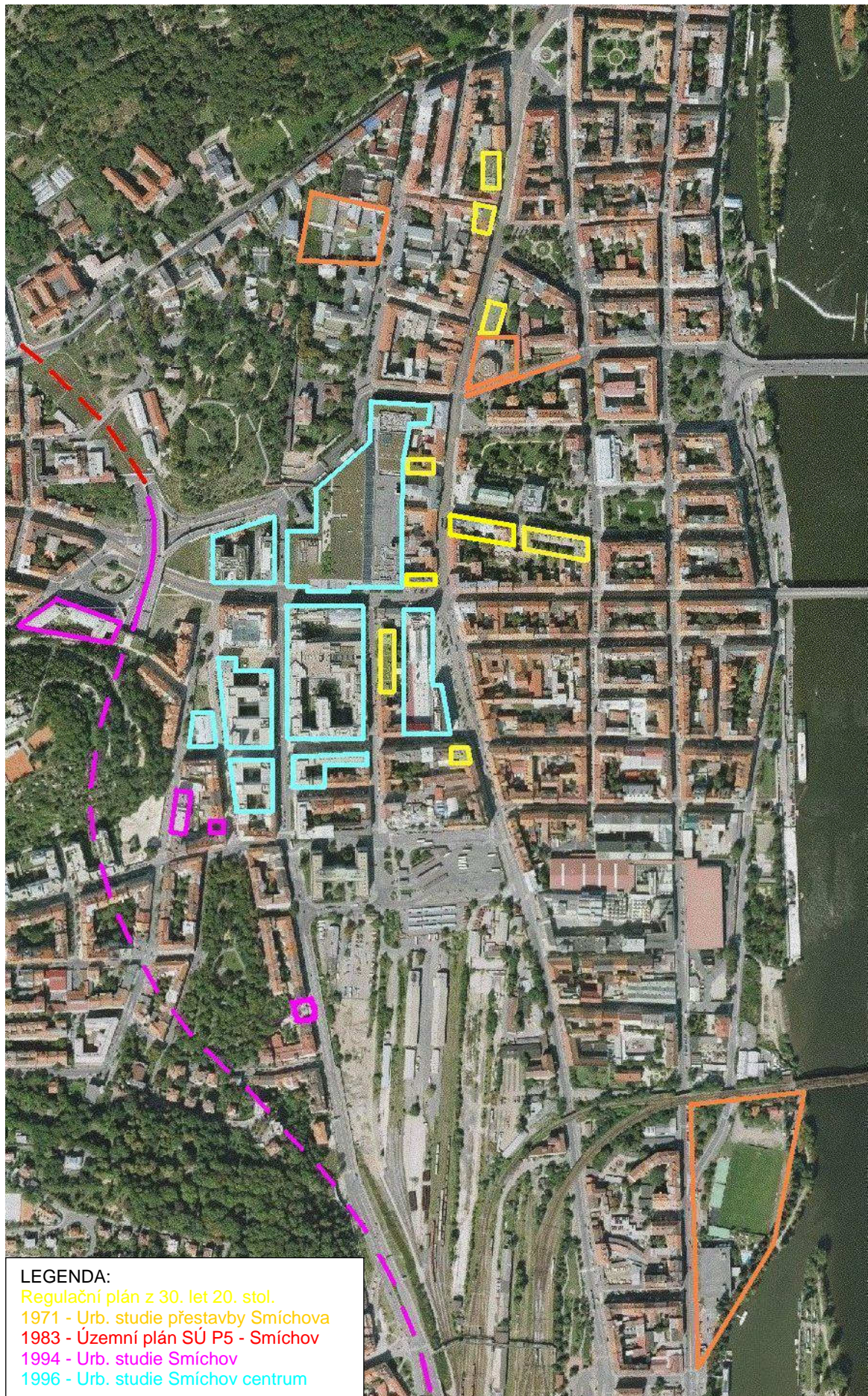
Příklad Smíchova potvrzuje roli územní studie jakožto materiálu, který by měl v první řadě hledat variantně možné uspořádání území či řešení daného problému anebo ověřovat rozsáhlejší či systémovější koncepce, bez ambice na okamžitý stavební výsledek v území. Pro tento účel je třeba využívat dokument, který je k tomu přímo určen – regulační plán.

Jako velmi úspěšný proces se jeví **využívání soutěží** a hledání nejlepší varianty řešení právě formou urbanistické soutěže. Tento způsob výběru zpracovatele je využitelný a vhodný jak u veřejného zadavatele, tak i u soukromých zadavatelů, přestože to po nich zákon nepožaduje. Výsledky jsou obvykle zajímavé, kladné a životaschopné.

Oproti mnoha rozvojovým lokalitám, ale podobně jako pro mnohá transformační území (nádražní a průmyslové areály), je příklad Smíchova specifický tím, že řešil z majetkoprávního hlediska poměrně dobře scelenou lokalitu. Rozsáhlé pozemky velikosti jednoho i více bloků s jedním majitelem umožnily komplexní přístup k řešení. I to je jeden z důvodů, proč se podařilo realizovat řešení navržené územně plánovacím podkladem. V případě, že by vlastnické poměry byly více roztržité, bylo by velmi pravděpodobně nutné pro prosazení záměru využít územně plánovací dokumentaci, tedy regulační plán. V tomto případě tuto úlohu splnila studie, která byla zpracována do značné podrobnosti a široce projednána.

Pokud hodnotíme obsah a rozsah studií, můžeme vysledovat trend postupného rozrůstání studie do větší podrobnosti a širšího spektra profesních pohledů. Je však třeba konstatovat, že řešené koncepční **problémy by byly pravděpodobně vyřešeny i při použití mnohem úspornějších studií**. Většinou by postačovalo řešit studii v menším rozsahu a podrobně rozpracovat pouze nejproblematictější část, obvykle dopravní řešení. Tento problém se nevyskytuje pouze u zkoumaného území, ale u většiny studií pořizovaných v posledních letech. Nicméně tato případová studie prokazuje, že k dosažení cíle by mohlo být použito úspornějších nástrojů.

Postup od definování koncepce k jejímu odsouhlasení a následnému rozpracování se osvědčil. Smíchov se v současné době nachází ve fázi, kdy je potvrzena základní koncepce a kostra jeho rozvoje a jsou známi investoři, kteří by území měli rozvíjet. To indikuje, že další prověřování není nutné za pomoci územní studie, ale že vhodnější by měla být ověřovací investorská studie. Městem pořizované studie již svůj účel splnily; současné studie by měly respektovat jejich principy, mohou však konkrétní návrh formovat s ohledem na potřeby a záměry konkrétního známého investora.



Obr. 44: Oblasti realizované podle jednotlivých studií

7. ÚZEMNÍ STUDIE MIMO PRAHU

V této kapitole se budu zabývat použitím urbanistických a územních studií v českých městech mimo Prahu. Budu zkoumat pouze vybraná velká města, která se svým charakterem a okruhem řešených problémů alespoň rámcově blíží Praze. Zaměřím se na Brno, Ostravu, Plzeň a České Budějovice, jelikož každé z těchto měst přistupuje k použití studií odlišně. Zkušenosti a trendy z většiny menších měst nejsou na Prahu a další větší města aplikovatelné. Odlišnosti a **specifické podmínky Prahy** a jiných větších měst vůči malým sídlům jsou z hlediska podmínek a vstupů pro zpracování územní studie následující:

1. Komplexnost problému, více okruhů k řešení
2. Širší vazby území, síťovost města (možnost využití vybavenosti ve více lokalitách, na rozdíl od většinou monocentrických menších měst)
3. Hustota zástavby, promísení různých struktur zástavby
4. Velká dopravní zátěž
5. Návaznost na stávající infrastrukturu, která nemusí být v menších sídlech dostupná
6. Dostupnost a charakter rekreačních a kulturních aktivit (větší možnost volby, ale většinou bez kontaktu s přírodou)
7. Atraktivita pro investory (mnoho měst má problém najít jakékoliv investory, naopak Praha čelí značnému tlaku developerů)
8. Vlastnictví pozemků, zejména nízký podíl majetku města
9. Složitý několikaúrovňový systém řízení města (město, správní obvody, městské části)
10. Vysoká životní úroveň v porovnání s ostatními městy
11. Sociální složení obyvatelstva a velký počet malých domácností, velmi omezené rodinné vazby
12. Dostupnost pracovní síly i pracovních příležitostí, široká nabídka, specifická struktura (zcela převažuje terciární sféra, vysoké požadavky na vzdělání)

Cílem této kapitoly je zjistit, jak ostatní velká města přistupují k problematice územních studií a jaké poučení pro Prahu, ale i obecně, lze ze získaných zkušeností odvodit.

Lze vyslovit hypotézu, že územní studie se v různých městech využívají různě často a pro různé účely. Nepochybně bude záležet i na tom, do jaké míry jsou v daných městech využívány regulační plány. Velkou roli bude hrát i to, zda a případně jak definuje požadavky na územní studie nový územní plán, pokud je již v daném městě vydán či připravován.

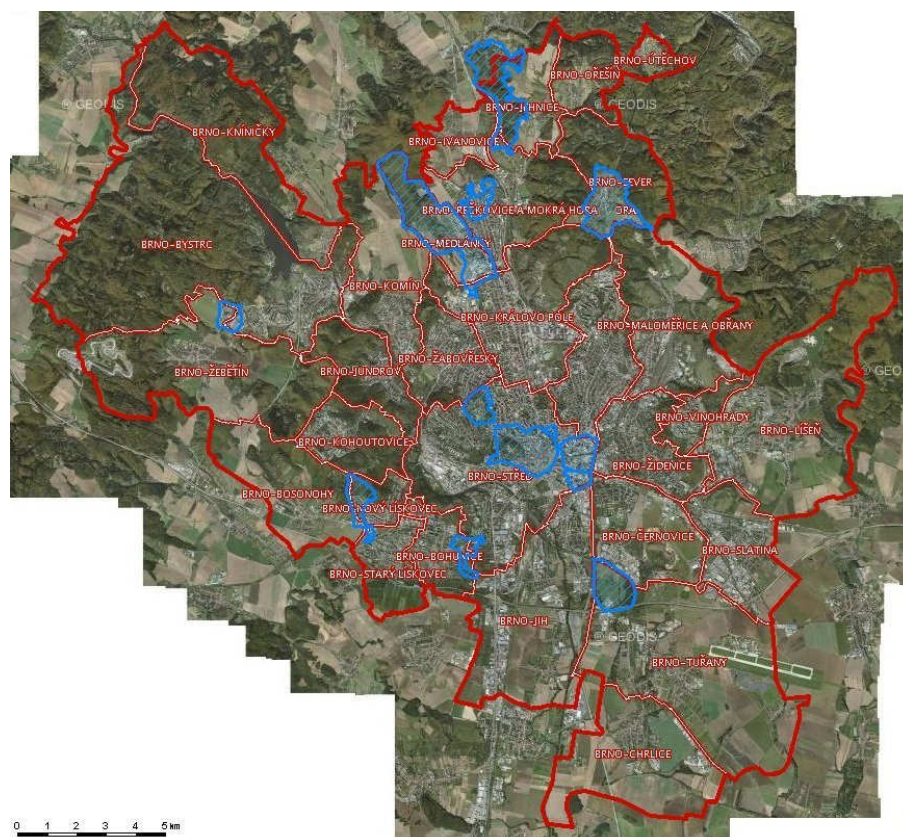
Metody, které pro výzkum použiji, budu zkoumat, v jakém počtu jsou města pokryta urbanistickými studiemi, v jakém rozsahu připravují pořizování územních studií v budoucnosti a zejména k čemu a jakým způsobem je používají a pořizují. Jelikož územní studie mají měřítkově nejbližší k regulačním plánům a v některých případech dokonce částečně suplují jejich roli, zahrnu do svého výzkumu v nejnútnejší míře i regulační plány.

Informace budu získávat z Evidencie územně plánovací činnosti obcí, územně analytických podkladů a připravovaných územních plánů, opírat se budu i o rozhovory s kompetentními pracovníky plánovacích úřadů zkoumaných měst či autory zmiňovaných dokumentů.

7.1 Brno

V 90. letech 20. století vzniklo v Brně velké množství jak urbanistických studií, tak i regulačních plánů. Regulační plány (územní plány zón) však většinou nebyly řádně projednány a tak jich krajský úřad na přelomu tisíciletí mnoho zrušil.

V Brně je celkem 13 použitelných **podrobných územně plánovacích dokumentací**. Z toho územních plánů zóny je 6, vydány byly v letech 1985 až 1998. Regulačních plánů je 7, vydány byly v letech 1998 až 2002. Jedním z nich je regulační plán městské památkové rezervace z roku 1999. Rozmístění podrobných územně plánovacích dokumentací a jejich pokrytí území města je patrné z následujícího obrázku.



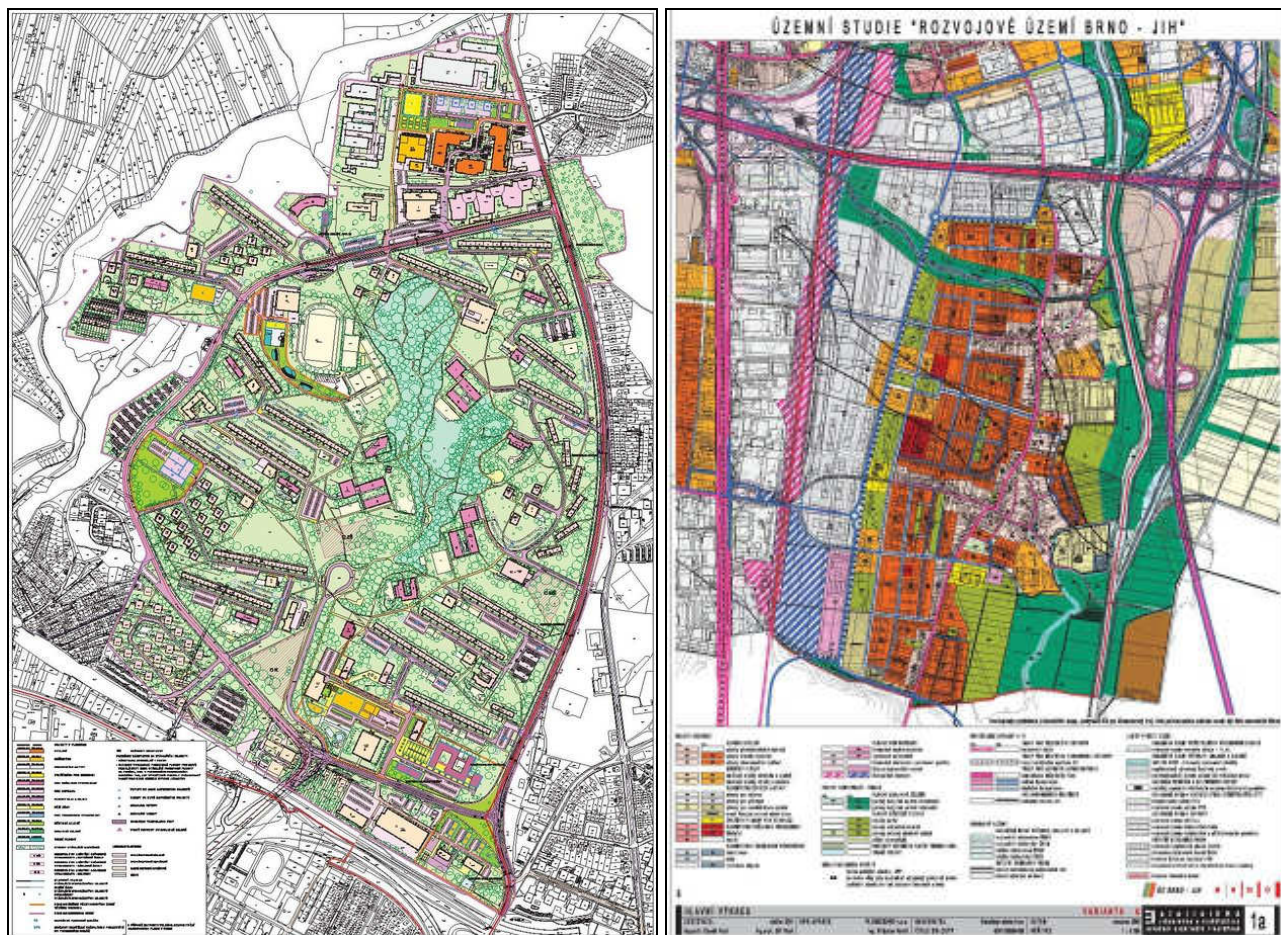
Obr. 45: Brno – pokrytí města podrobnějšími územně plánovacími dokumentacemi

Použitelné **urbanistické a územní studie** jsou zaznamenány v Evidenci územně plánovací činnosti obcí. Zde je zaneseno nebo potvrzeno z hlediska aktuálnosti celkem 30 urbanistických studií pořizovaných v letech 1997 až 2006 a 5 územních studií pořizovaných v letech 2009 až 2010. Většina urbanistických studií byla pořizována v letech 2005 až 2006, spolu s nově pořizovanými územními studii jde tedy o materiály nedávné. Zpracovány jsou v měřítku 1 : 1000 až 1 : 5000, nejčastější je měřítko 1 : 2000. Nejobvyklejší použití urbanistických a územních studií v Brně je pro komplexní ověření rozvojového nebo transformačního území, podobně jako v Praze. Mnoho studií bylo zpracováno do značné podrobnosti a obsahovaly i regulační prvky. Jasně patrný je trend zadávání zakázek několika málo architektonickým ateliérům.

Jako příklad územních studií zpracovaných v poslední době uvedu dvě studie řešící zcela rozdílné téma.

Územní studie s regulačními prvky Lesná z roku 2010 řešila stávající sídliště v měřítku 1 : 2000. Podrobně analyzovala jednotlivé prvky občanské vybavenosti, určovala jejich deficity a navrhovala řešení; buď vymezení územních rezerv, nebo přímo návrh nových staveb. Řešila i problematiku nástaveb domů či parkování. Doporučila změny územního plánu.

Územní studie Rozvojové území Brno – jih (k. ú. Dolní Heršpice a Přízřenice) byla zpracována v roce 2009. V měřítku 1 : 5000 ve dvou variantách ověřovala možnosti rozvoje území o rozloze 377 ha pro případnou změnu územního plánu. Navrhovala i etapizaci rozvoje a podrobnější regulativy. Byla řešena jako komplexní materiál do podrobnosti jednotlivých profesí včetně technické infrastruktury či územního systému ekologické stability. Studie byla podrobena oponentnímu posudku.



Obr. 46: Brno – Územní studie Lesná, urbanistický výkres

Obr. 47: Brno – Územní studie Rozvojové území Brno – jih, hlavní výkres - varianta A

Kromě klasických územních studií prověřujících možnosti rozvoje či přestavby konkrétního území či hledajících optimální přístup k revitalizaci řešeného území se zpracovávají i specifické studie. Aktuálně se pořizuje studie prověřující na základě jasně definovaných ukazatelů oprávněnost a únosnost umístění nového velkokapacitního obchodního centra.

Požadavky na vymezení území s podmínkou územní studie nebo regulačního plánu obsahuje v souladu se stavebním zákonem i **nový územní plán města Brna**. V současné době je ve fázi vyhodnocování připomínek a námitek ke konceptu. Měl by nahradit stávající územní plán, platný od roku 1994. Koncept územního plánu je řešen ve 3 variantách.

V zadání územního plánu se objevují požadavky „v případě zastavitelných ploch většího rozsahu uložte povinnost prověření změn jejich využití územní studií nebo regulačním plánem“⁶⁹ a „v zastavitelných plochách většího rozsahu, které nebyly podrobněji prověřeny nebo v nichž nelze vymezit plochy a koridory pro veřejnou infrastrukturu, uložte povinnost prověřit změny využití územní studií nebo regulačním plánem jako podmínku pro rozhodování o změnách v území; v těchto případech definujte podmínky, které jsou zadáním pro pořízení“⁷⁰.

Území navržená k prověření územní studií byla Územním plánem města Brna vymezena zejména tam, kde jde o rozsáhlejší lokality změn, které zpravidla dosud nebyly podrobněji studovány. Přípravu území je zde vhodné provádět postupně⁷¹. Celkem je vymezeno 43 lokalit s podmínkou územní studie, ne všechny lokality se uplatňují ve všech variantách, některé lokality jsou v různých variantách řešeny rozdílně. Lhůta pro pořízení územní studie je navržena standardně do pěti let po vydání územního plánu, pokud nebude na základě projednání stanoveno jinak.

⁶⁹ ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE MAGISTRÁTU MĚSTA BRNA. *Zadání územního plánu města Brna*. Brno, 2007. s. 21.

⁷⁰ ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE MAGISTRÁTU MĚSTA BRNA. *Zadání územního plánu města Brna*. Brno, 2007. s. 76.

⁷¹ ARCH.DESIGN, S.R.O. *Územní plán města Brna – koncept. Kapitola 14 – Územní studie a regulační plány*. Brno, 2010. s. 3.

Pro každou lokalitu je stručně popsán důvod a účel vymezení. Například pro lokalitu US-008 Slatina – skleníky je v odůvodnění definováno: „Území navazuje na jihovýchodní zastavěnou část Slatiny přiléhající k dálnici D1 a sevřené mezi ulicemi Řipská a Šlapanická. Jsou zde navrženy plochy převážně pro bydlení a sport, které jsou doplněny plochou lehké výroby při ulici Řipská a městskou zelení. Studie by měla upřesnit především způsob a intenzitu zástavby v návaznosti na stávající zástavbu a navrhnout budoucí využití transformační plochy současných skleníků“⁷².

Jako problém je zpracovatelem Územního plánu města Brna vnímáno, že nikde není určeno, **jakým způsobem se má územní studie projednat**. Za nutné považuje zpracovatel projednání s příslušnou městskou částí a s vybranými dotčenými orgány. Ve vybraných případech je vhodné studii projednat i s veřejností. Děje se tak např. u výše zmiňované studie umístění obchodního centra, která je projednávána stejným postupem jako změna územního plánu.

Území navržená ke zpracování regulačního plánu byla Územním plánem města Brna vymezena tam, kde jde o rozlohou menší lokality změn a jejich využití je zpravidla podmíněno přeparcelací. Účel využití je zpravidla jednoznačný a regulační plán má navrhnout zejména účelné rozmístění veřejných prostranství, veřejné vybavenosti a podrobnější podmínky pro vymezení a využití pozemků. Regulační plány je možné pořídit z podnětu nebo na žádost. Regulační plán na žádost fyzické nebo právnické osoby lze uplatnit podle § 62 odst. 3 stavebního zákona pouze tehdy, stanoví-li tak územní plán a je-li jeho součástí zadání regulačního plánu. Všechny regulační plány, které je možno pořídit na žádost, je možné pořídit i z podnětu⁷³.

Územní plán města Brna předepisuje regulační plán v 46 lokalitách, z toho v 8 lokalitách je možné jeho pořízení pouze z podnětu. Pořízení a vydání regulačního plánu je nutnou podmínkou pro rozhodování o změnách využití území. V případě lokalit s podmínkou územní studie se tato podmínka ve výroku plánu neuplatňuje, vyplývá však ze stavebního zákona. Pro všechny vymezené lokality s podmínkou regulačního plánu je ve výrokové části územního plánu specifikováno zadání regulačního plánu.

Ve variantě I pokrývají území s podmínkou regulačního plánu celkem 609,2 ha, což je asi 2,6 % rozlohy celého města. Nejmenší vymezené území má rozlohu 2,7 ha (doplnění vnitrobloku rodinnými domy – RP Husovice-Soběšická), největší 43,6 ha (nové jižní centrum – RP Trnitá).

Z diskuse se zpracovatelem územního plánu vyplynulo, že požadavek na vymezení území s podmínkou regulačního plánu v takto velkém rozsahu a zejména na takto rozsáhlá území je v konceptu nového územního plánu města Brna zanesen na pokyn pořizovatele. Dle názoru zpracovatele by bylo vhodnější zpracovávat regulační plány pouze na malá území (např. proluky s jasně danou prostorovou regulací), nikoliv však na rozsáhlá území bez znalosti nebo možnosti jasně určit budoucí záměry. Jako problém je v Brně, podobně jako v Praze, vnímána nechuť pořizovat regulační plány jakožto závazné a svazující dokumenty, které je třeba respektovat.

Shrnutí a diskuse situace v Brně:

Situace v oblasti podrobných územně plánovacích dokumentů je v Brně odlišná od situace v Praze. V Praze je platný jediný regulační plán (územní plán zóny) řešící území o rozloze 21 ha (0,04 % rozlohy města) a v konceptu nového územního plánu nejsou vymezeny žádné lokality s podmínkou zpracování regulačního plánu. Na základě projednání se uvažuje s podmínkou regulačního plánu pro území Pražské památkové rezervace.

V Brně je v současnosti platných 13 regulačních plánů nebo územních plánů zóny. Poslední byl vydán v roce 2002, město však s jejich budoucím pořizováním uvažuje. Koncept nového územního plánu vymezuje ve variantě I celkem 609,2 ha (2,6 % území města) s podmínkou regulačního plánu. Vzhledem k značnému plošnému rozsahu jednotlivých regulačních plánů (běžně nad 20 ha) lze vyslovit obavu nad jejich úspěšným projednáním.

⁷² ARCH.DESIGN, S.R.O. *Územní plán města Brna – koncept. Kapitola 14 – Územní studie a regulační plány*. Brno, 2010. s. 4.

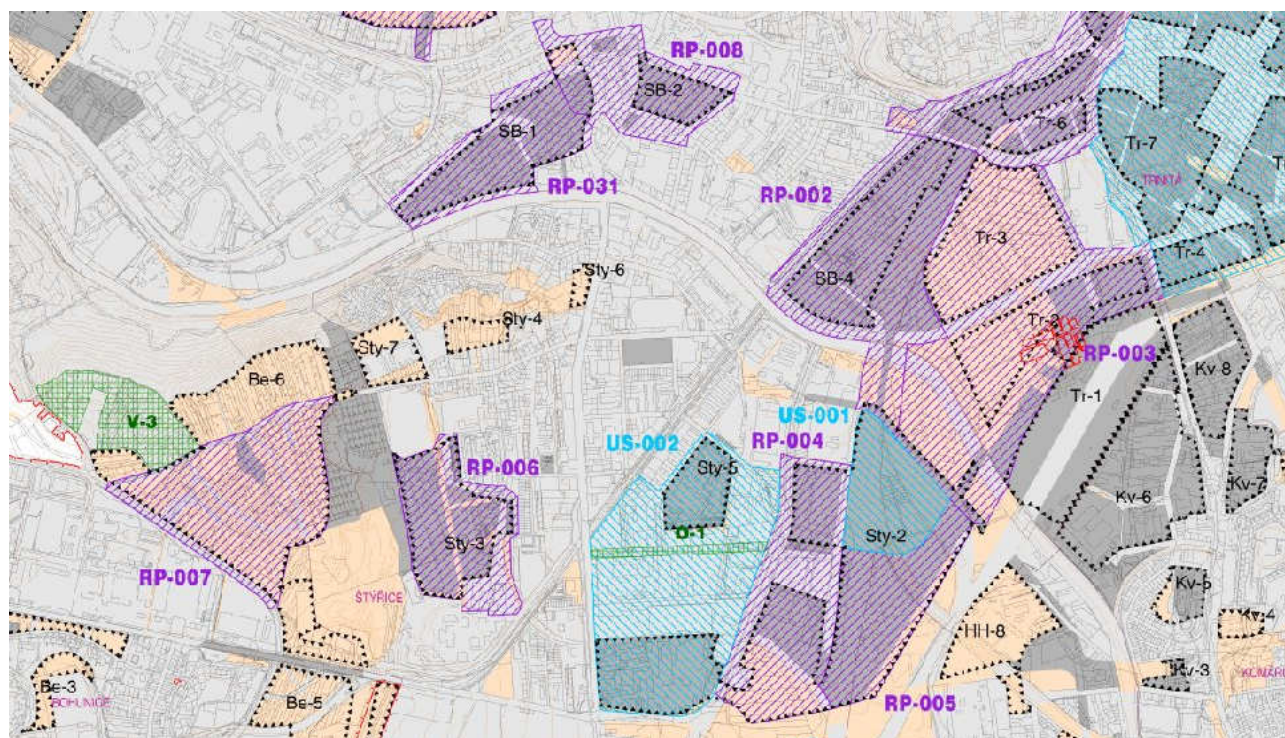
⁷³ ARCH.DESIGN, S.R.O. *Územní plán města Brna – koncept. Kapitola 14 – Územní studie a regulační plány*. Brno, 2010. s. 8.

Oproti Praze je a velmi pravděpodobně bude v Brně regulačními plány pokryto výrazně větší území. Přesto je v Brně, podobně jako v Praze, problémem malá podpora a ochota k pořizování regulačních plánů.

V Praze je 38 alespoň částečně použitelnými urbanistickými studii pokryto téměř 20 % rozlohy města. V novém územním plánu je vymezeno celkem 22 lokalit o celkové rozloze 4086,8 ha (8,2 % rozlohy města) s podmínkou zpracování územní studie.

V Brně je celkem 35 použitelných urbanistických nebo územních studií, tento počet je srovnatelný s Prahou. Rovněž řešená témata i podrobnost studií je obdobná s naším hlavním městem. Rozdílem je, že se územní studie pořizují i v současné době, zatímco v Praze bylo jejich pořizování v roce 2008 fakticky zastaveno. Nový Územní plán města Brna vymezuje celkem 43 lokalit s podmínkou územní studie, tedy více než nový územní plán Prahy

Je patrné, že **územní, resp. urbanistická studie je v obou městech často používaným materiálem.** I okruh řešených problémů a podrobnost zpracování je obdobná. **Obě města shodně počítají s poměrně masivním využíváním územních studií i v budoucnosti,** jak tomu napovídá vymezení ploch s podmínkou zpracování územní studie v konceptech jejich nových územních plánů. Ani jedno z měst nezdurazňuje, že by území dotčené podmínkou zpracování územní studie mělo být fakticky zasaženo stavební uzávěrou.



Obr. 48: Brno – koncept nového územního plánu, výřez výkresu Základní členění území. Modrou šrafovou a kódem US jsou označeny plochy s podmínkou zpracování územní studie, fialovou šrafovou a kódem RP jsou označeny plochy s podmínkou zpracování regulačního plánu.

Obě města shodně považují za vhodné projednání územní studie alespoň s příslušnou městskou částí a vybranými dotčenými orgány, ve vybraných případech i s širokou veřejností.

Praze lze doporučit, aby dle příkladu Brna neignorovala potřebu zpracování regulačních plánů. Zaměřit by se měla na lokality rozlohou menší, kde je účel jejich využití zpravidla jednoznačný a využití je zpravidla podmíněno přeparcelací.

Obě města shodně využívají a budou využívat územní studie. Praha by měla ve svém novém územním plánu po vzoru Brna doplnit základní charakteristiky a požadavky na řešení území s vymezenou podmínkou zpracování územní studie.

7.2 Ostrava

V Evidenci územně plánovací činnosti obcí je zaznamenáno celkem 12 regulačních plánů a 20 územních plánů zón. Stránky Oddělení územního plánování Magistrátu města Ostravy uvádějí pouze 5 regulačních plánů (z let 1991, 2001, dva z roku 2009 a jeden z roku 2010) a 6 územních plánů zóny z let 1995 až 1998⁷⁴.

Urbanistická ani územní studie není v evidenci územně plánovací činnosti zanesena ani jedna. Město Ostrava nepočítá s tím, že by některé z doposud zpracovaných urbanistických a územních studií využilo při budoucím rozhodování v území.

Pokyny pro vymezení území s podmínkou zpracování regulačního plánu nebo územní studie jsou předjímaný v územně analytických podkladech, které definují úkoly⁷⁵:

- V rozsáhlých rozvojových plochách podmínit vydání prvního územního rozhodnutí vydáním regulačního plánu nebo územní studie, jejichž cílem by bylo stanovit komplexní prostorovou regulaci území včetně řešení veřejné infrastruktury.
- Pořizovat územní studie pro revitalizaci sídlištních celků s cílem zvýšení kvality bydlení, služeb a životního prostředí.
- Využít přírodní hodnoty podél řeky Odry pro vhodné volnočasové a rekreační aktivity. Je doporučeno zpracovat územní studii pro eliminaci střetu zájmů správce toku, životního prostředí a rekreačních potřeb obyvatel.

V návaznosti na urbanistickou soutěž na areál Černá louka se uvažuje o zpracování územní studie, která by měla území podrobněji prověřit.

Stávající Územní plán města Ostravy je platný od roku 1994. Nový územní plán je ve fázi zpracovaného, ale doposud neprojednaného a nezveřejněného návrhu. Ostrava v novém územním plánu **plánuje vymezit pro naprostou většinu významných rozvojových a transformačních ploch podmínku zpracování územní studie. Územní studie hodlá město sice pořizovat, jejich zpracování však chce nechat na investorech**, kteří mají zájem území rozvíjet. Aby byla studie v souladu se zájmy města a občanů, bude pořizovatel ovlivňovat průběžným jednáním se zpracovatelem studie. **Pokud nedojde ke shodě a město nebude se studií souhlasit, jakožto její pořizovatel ji odmítne akceptovat**, nezapíše ji do evidence územně plánovací činnosti a tím pádem neodoblokuje řešené území pro výstavbu.

Tento systém se na první pohled jeví jako účinný nástroj, který umožňuje magistrátu korigovat rozvoj města, při zachování dostatečného prostoru pro aktivitu, kreativitu a záměry soukromých investorů v území. Pozitivní pro město je rovněž fakt, že soukromé zpracování studií nezatěžuje komunální rozpočet. Zda se tento postup v praxi osvědčí, povede k synergickým efektům, či naopak k neshodám mezi městem a investory a k zablokování rozvojových a přestavbových území, je zatím otevřená otázka.

Shrnutí a diskuse situace v Ostravě:

Přístup Ostravy je odlišný od přístupu Prahy. Ostrava má několik platných regulačních plánů a v jejich přípravě na rozdíl od Prahy nadále pokračuje, o čemž svědčí dva regulační plány vydané v roce 2009 a jeden z roku 2010. Praha by se měla tímto přístupem inspirovat a snažit se rovněž o užívání regulačních plánů jako regulérního územně plánovacího nástroje.

Přístup Ostravy k územním studiím je inovativní, mohl by lépe reflektovat potřeby investorů při respektování záměrů města. Zda se však osvědčí v praxi, je zatím nejisté. Inspirativní je rovněž předpokládané širší spektrum úloh řešených územními studiemi, např. revitalizace sídlišť či řešení střetů ochrany přírody a požadavků obyvatel na rekreaci v atraktivním prostředí.

⁷⁴ ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ MAGISTRÁTU MĚSTA OSTRAVY. *Seznam schválené územně plánovací dokumentace*. s. 8. [cit. 2011-11-20] <http://ostrava.cz/cs/urad/magistrat/odbory-magistratu/utvar-hlavniho-architekta/oddeleni-uzemniho-planovani/odkazy/seznam-schvalene-uzemne-planovaci-dokumentace-uplmo>

⁷⁵ MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVY, ODBOR ÚTVAR HLAVNÍHO ARCHITEKTA. *Územně analytické podklady – ORP Ostrava*. 2010. s. 229.

7.3 Plzeň

Územní plán města Plzně byl schválen v roce 1995. Formou změn se tento dokument v pravidelném dvouletém cyklu aktualizuje, aktuální verze je účinná od 1. listopadu 2010. Nový územní plán se připravuje, zatím je však ve fázi zpracování návrhu zadání. V současném plánu nejsou určena žádná území s podmínkou zpracování územní studie nebo regulačního plánu.

Pro návrhová a přestavbová území jsou zpracovávány podrobnější územně plánovací dokumentace a podklady. V současné době jsou pro všechna rozvojová území zpracovány podrobnější územně plánovací podklady, nejčastěji ve formě územních studií nebo urbanistických studií zpracovaných v rozsahu konceptu regulačního plánu. Tento **rozsah pokrytí rozvojových území** podrobnějším dokumentem (patrný ze schématu níže) **je u nás neobvyklý a následování hodný**.

Vydány jsou 2 regulační plány, pro 6 lokalit je zpracován návrh regulačního plánu. Urbanistických studií je velké množství, mnoho z nich je zpracováno v rozsahu a podrobnosti regulačního plánu. Rozsahem řešeného území zahrnují jak malé lokality jednoho bloku, tak rozsáhlé oblasti jako Jižní město.

Požizování probíhá i nadále, v letech 2009 až 2011 bylo **nově pořízeno několik územních studií**. Většinou jsou pořizovány **pro malé lokality**, kde v územním plánu probíhá nebo proběhla změna území z nezastavitelného na zastavitelné. Pořizovatelem a někdy i zpracovatelem je Útvar koncepce a rozvoje města Plzně. Jejich cílem je zejména stanovit základní funkční a prostorové regulační podmínky, které budou sloužit jako územně plánovací podklad pro další rozhodování v území. V tomto ohledu **suplují regulační plány, což nelze považovat za vhodný postup**.

Specifikou Plzně je, že ve stabilizovaných územích jsou pro dostavbu nebo přestavbu některých menších částí, např. pro zástavbu proluk, ve značném počtu zpracovávány územně plánovací podklady, nejčastěji ve formě **regulačních podmínek**. Těchto regulačních podmínek je zpracováno celkem 52, bohužel nemají v zákoně dostatečnou oporu a jejich právní vymáhání je problematické.

Z výše uvedeného vyplývá, že Plzeň fakticky zpracovává regulační plány, ale vyhýbá se problémům s jejich projednáváním. Tento postup není správný.

Inspirativně je zpracován **přehled podrobnějších územně plánovacích dokumentací a podkladů**, který pro jednotlivé rozvojové lokality kromě údajů předepsaných registračním listem obsahuje i přehled předchozích dokumentů a vydaných územních rozhodnutí.

Shrnutí a diskuse situace v Plzni:

Přístup města Plzně je unikátní a příkladný jednak v rozsahu plánovací přípravy rozvojových území, ale zejména v rozsahu a kvalitě informací dostupných k jednotlivým lokalitám. Nejenže je průběžně sledována a vyhodnocována jejich naplněnost, ale ke všem lokalitám existují podrobné informace, tzv. krycí listy, týkající se dostupnosti infrastruktury a podmiňujících investic, majetkoprávních vztahů či limitů využití území.

Snaha o pořizování regulačních plánů by měla být reflektována i v jiných našich městech včetně Prahy. Naopak Plzni lze doporučit, aby regulační podmínky, zpracováváné pro malé přestavbové lokality a proluky, projednávala jako závazné regulační plány. Stejně tak nelze považovat za vhodný trend nově zpracováváných územních studií, které jsou fakticky regulačními plány, i když takto nejsou projednávány.

7.4 České Budějovice

Územní plán města České Budějovice byl schválen v roce 2000 a naposledy podstatně změněn v roce 2008⁷⁶. Regulačním plánům a urbanistickým / územním studiím přikládá velkou váhu. **Území města České Budějovice je v územním plánu rozděleno na kategorie podle požadavků na zpracování navazující územně plánovací dokumentaci či podkladů.** V plánu jsou vymezeny překryvným značením. Lokality, pro které je závazné vypracovat příslušné podklady či dokumentace, je v územním plánu města rozděleno na území:

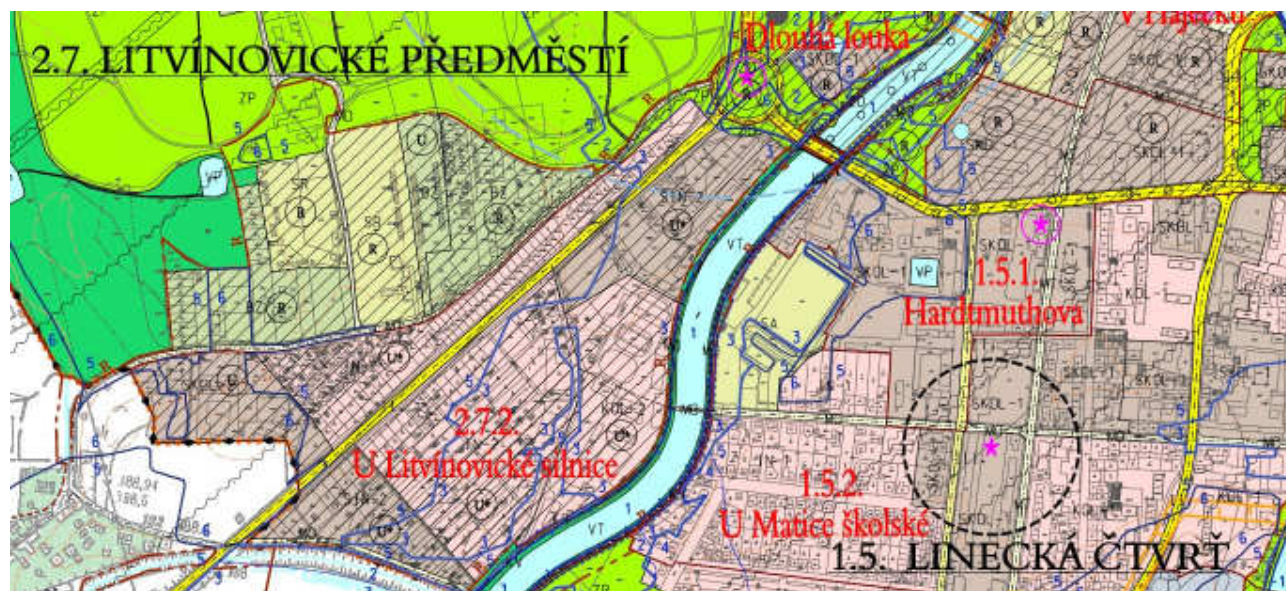
- kde je požadováno zpracovat regulační plán jako úplnou územně plánovací dokumentaci (R)
- kde je požadováno zpracovat urbanistickou studii pořizenou (U*)
- kde je požadováno zpracovat urbanistickou studii opatřenou (U)
- kde se nachází jeden z prvků městotvorné kompozice (osa, linie, ohnisko, čtvrt'ové centrum), který nárokuje zpracování územně plánovacího podkladu (studie). Pro jednotlivé kategorie jsou určeny specifické požadavky na obsah a měřítko studie.
- bez požadavků na podrobnější regulaci

Regulační plán (R) se zpracovává jako úplná územně plánovací dokumentace, včetně jejího řádného vyhlášení obecně závaznou vyhláškou.

Urbanistická studie pořizená (U*) se zpracovává v rozsahu a podrobnosti regulačního plánu, avšak nikoli jako dokumentace vyhlášená. Postupuje se přiměřeně podle předpisu vymezujícího rozsah a obsah regulačního plánu.

Urbanistická studie opatřená (U) se zpracovává v rozsahu a podrobnosti volnější vůči předchozím ustanovením. Zpracovává se zpravidla pro získání alternativních a variantních řešení při rozhodování stavebního úřadu u vytipovaných území a pro řešení vybraných problémů v území. Urbanistickou studii opatřenou zpravidla opatřuje stavební úřad.

Pořizovatelé a zpracovatelé regulačních plánů i urbanistických studií jsou vázáni městem stanovenou metodikou pro obsah i strukturu těchto dokumentů, která je již částečně zastaralá.

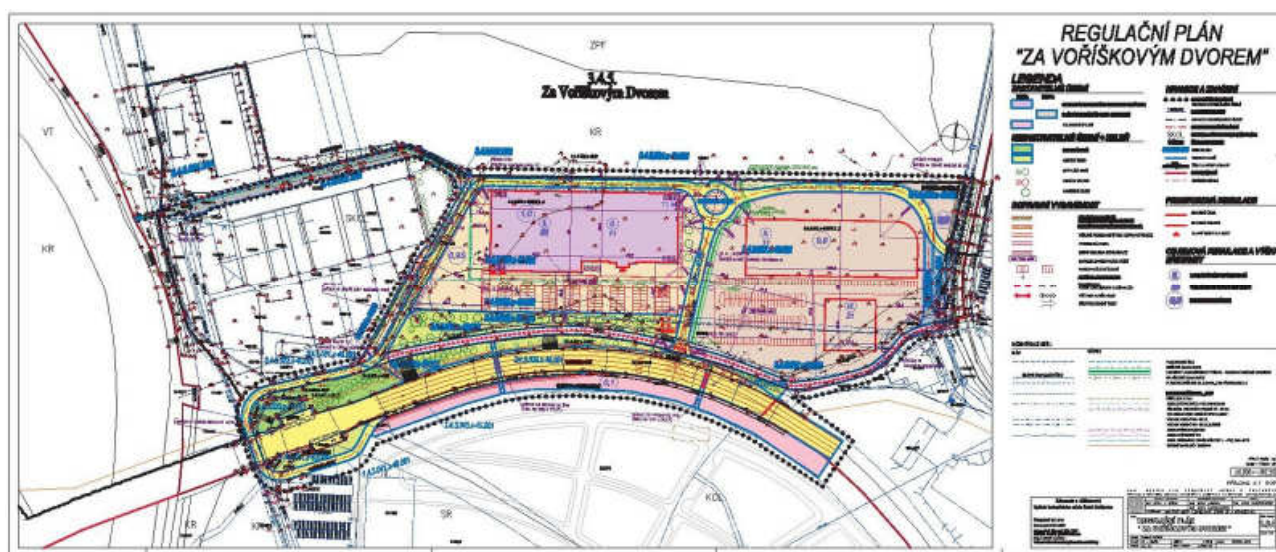


Obr. 51: České Budějovice – výřez z hlavního výkresu Územního plánu města. Překryvným značením šrafovou jsou označeny lokality s podmínkou vydání regulačního plánu (R), pořizení urbanistické / územní studie (U*) a obstarání urbanistické / územní studie (U). Kruh s fialovou hvězdičkou označuje čtvrt'ové centrum, pro které je nutné opatřit urbanistickou / územní studii.

⁷⁶ ÚŘAD MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE. Obecně závazná vyhláška č. 4/2000, o závazných částech Územního plánu města České Budějovice, ve znění pozdějších změn a úprav. České Budějovice, 2008.

Pokud v území s požadavkem zpracování regulačního plánu nebo pořízení územní studie tento dokument dosud pořízen není, záměr vždy posuzuje rada města a lze povolit pouze stavby uvedené v územním plánu v kategorii přípustné. Pokud v území s požadavkem opatření územní studie tato dosud opatřena není, záměr se v případě pochybností předloží k rozhodnutí Radě města a lze povolit pouze stavby uvedené v územním plánu v kategorii přípustné nebo podmíněně přípustné.

O tom, jaká pozornost je v Českých Budějovicích podrobnější přípravě území věnována, svědčí počet zpracovaných dokumentů. V Evidenci územně plánovací činnosti obcí jsou v kategorii územně plánovací dokumentace registrovány 4 územní plány zóny z let 1997 až 1999, pořízené v měřítku 1 : 1000 a 1 : 2000. Platnost jednoho z nich byla pozastavena a jeden nebyl vydán. Regulačních plánů je zapsáno 6 z let 1999 až 2010, nejstarší z nich lze používat pouze jako územně plánovací podklad. Zpracovány jsou většinou v měřítku 1 : 1000, výjimečně 1 : 2000.



Obr. 52: České Budějovice – příklad nejnovějšího regulačního plánu z podnětu

V kategorii územně plánovací podklad je zaregistrováno 92 urbanistických / územních studií, což je v porovnání s mnoha jinými českými městy enormní počet. Obrovský počet zpracovaných studií je částečně vysvětlitelný skutečností, že je v Českých Budějovicích mohou obstarávat i stavební úřady, nejen pořizovatel. Dalším důvodem je, že oproti praxi běžné v jiných městech včetně Prahy jsou zpracovávány pro menší území, neověřují většinou koncepčně možný rozvoj velkých lokalit, ale definují prostorové uspořádání včetně rozložení veřejných prostorů v předem daném zastavitelném území.

Shrnutí a diskuse situace v Českých Budějovicích:

Přestože územní plán Českých Budějovic byl pořízen ještě podle starého stavebního zákona, z pohledu podrobnějších územně plánovacích dokumentů obsahuje vymezení lokalit s podmínkou zpracování regulačního plánu a územní studie v souladu s požadavky nového stavebního zákona a tyto nástroje bohatě využívá.

Za poněkud nešťastné považují, že urbanistické studie se pořizují v podrobnosti regulačních plánů, čímž je (podobně jako v jiných městech) do jisté míry suplují. Urbanistická resp. územní studie nemůže nikdy dosáhnout závaznosti regulačního plánu a její dodržení nelze striktně vyžadovat.

Kromě pořízených studií je možno v Českých Budějovicích urbanistické resp. územní studie i tzv. obstarat, což přísluší stavebním úřadům. Vzhledem ke skutečnosti, že je nepořizuje pořizovatel, je fakticky nelze považovat za územní studie v intencích platného stavebního zákona. Přesto je možné a v mnoha případech i vhodné je využívat jako nezávaznou a poměrně flexibilní formu ověření území, obzvláště pokud jsou zpracovány investory, kteří mají zájem dané území rozvíjet. Problémem v tomto případě je, jak zaručit soulad se zájmy města a občanů.

Inspirativní a následování hodné je stanovení jednotné metodiky zpracování všech kategorií podrobných územně plánovacích dokumentů, což zaručí jejich bezproblémové používání při rozhodování bez ohledu na zpracovatele dokumentu.

7.5 Doporučení pro Prahu a další města

Z výše uvedených výzkumů je patrné, že různá města přistupují k otázce pořizování a využití podrobných územně plánovacích podkladů a dokumentací, tedy zejména územních studií a regulačních plánů, různě. Odlišnosti jsou dány nejen rozdílnou velikostí měst, ale do značné míry i požadavky územního plánu. V současné době, kdy jsou v mnoha městech pořizovány nové územní plány, jsou často formulovány i nové požadavky na regulační plány a územní studie. Obvykle jsou tyto požadavky zatím jen naznačeny, jelikož nové územní plány ve své finální podobě ještě nejsou vydány. V každém z výše zkoumaných přístupů lze najít prvky, které lze doporučit k využití i v jiných městech.

Velmi často se v nových územních plánech, v souladu s novým stavebním zákonem, objevují vymezení **území s podmínkou zpracování územní studie či regulačního plánu**. Jsou vymežována na větších transformačních nebo nově zastavitelných územích, která většinou nebyla doposud podrobněji prověřena. Často **pokývají většinu rozvojových území** ve městě, což lze považovat za správné. Obecně lze co největší pokrytí rozvojových ploch ve městě podrobnějším územně plánovacím dokumentem doporučit. Avšak **je nutno rozlišovat mezi využitím územní studie a regulačního plánu**.

Územní studie by měla primárně sloužit ke koncepčnímu ověřování rozsáhlejších lokalit, měla by se zabývat hierarchií prostorů, strukturou i funkcí zástavby, dopravními vazbami. Měla by určit kapacity, hustotu a výšku zástavby, nikoliv ji však podrobně regulovat. Naopak **regulační plán by měl podrobně řešit menší lokality**, u nichž je již jasná koncepce jak funkčního využití, tak i základní prostorové skladby území. Na rozdíl od územní studie se regulační plán stává po vydání závazným.

Zejména Praze lze doporučit, aby se i přes dosavadní negativní zkušenosti pokoušela o **zpracování regulačních plánů**. Příkladem jí může být Brno, Ostrava, ale i Plzeň či České Budějovice. Pokud s regulačními plány nebude počítáno v novém územním plánu, jejich pořizování bude na dlouhou dobu výrazně komplikované. Oproti stávající praxi je třeba zaměřit se na menší lokality, u nichž bude projednání plánu snazší.

Nevhodnou cestou je pořizování územních studií v rozloze, rozsahu i podrobnosti regulačního plánu, jak se tomu děje v posledních letech např. v Plzni. Takto pořizený materiál není ani koncepční, ani dostatečně regulační, jelikož není vydán formou opatření obecné povahy. Rovněž praxe využívání projednaných urbanistických studií jako regulačních plánů (viz např. České Budějovice) není dlouhodobě udržitelná.

Pro území s podmínkou regulačního plánu je nutné specifikovat zadání plánu, pro územní studie v odůvodnění stručně popsat důvod a účel vymezení (viz příklad Brna).

Zadání územní studie nemůže být v územním plánu obsaženo, jelikož je v pravomoci pořizovatele a ne zastupitelstva. Pro území s podmínkou zpracování studie je však třeba jasně specifikovat, jaké má toto vymezení na území dopady, tj. zejména že tato území jsou fakticky zasažena stavební uzávěrou. Ani Praha ani Brno tuto skutečnost ve svých nových územních plánech dostatečně nezdůrazňují, naopak Ostrava se k této problematice staví naprosto jasně.

Inspirativní je přístup Ostravy, kde sice hodlá **město územní studie pořizovat, ale jejich zpracování nechává na investorech**. Argumentem k dohodě je, že město studii, se kterou nesouhlasí, nezapíše do evidence a tím neodoblokuje příslušné podmíněné území pro rozvoj. Jak bude tento jistě zajímavý princip fungovat v praxi, ukáže až čas. Jistou paralelou k tomuto systému je přístup Českých Budějovic, kde mohou studie opatřovat stavební úřady. Nejedná se tedy přímo o územní studie, které může pořizovat pouze pořizovatel, měli bychom je nazývat spíše ověřovacími či prověřovacími studii.

Každopádně lze takto zpracovávat spíše menší studie. Pokud bude tento postup použit i pro koncepční ověřování rozsáhlých území, musí hrát při procesu pořízení studie velkou roli město (i když i rozsáhlou koncepční studii samozřejmě může zpracovávat soukromý projektant).

S ohledem na skutečnost, že takto zpracované studie budou patrně investorům vyhovovat lépe než studie zpracované bez vědomí o konkrétním rozvojovém záměru, **lze tento přístup doporučit u sice rozsáhlejších, ale v zásadě koncepčně jasných území, kde je třeba navrhnout zvláště vnitřní organizaci a koordinaci lokality**.

Zejména pokud budou podrobné územně plánovací dokumenty zpracovávány mnoha různými zpracovateli, **je vhodné stanovit metodický návod**, který zajistí jejich vzájemnou formální souměřitelnost a kompatibilitu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tedy územním plánem. Tento metodický návod využívají např. České Budějovice.

Podobně jako v Praze, i ve zkoumaných městech jsou podrobné dokumenty zpracovávány několika málo (často lokálními) zpracovateli. Jejich výhodou je nepochybně velmi dobrá znalost území i místních poměrů, na druhou stranu je vhodné otevřít možnost zpracování i jiným ateliérům. Jednou z možností, která se u nás zatím příliš nepoužívá, je **využívání urbanistických soutěží**, o kterých pojednává kapitola 13.2 této práce.

Některá města (zejména Plzeň, ale i Praha) mají velkou základnu dříve zpracovaných, dosud použitelných **urbanistických studií**. Pro jejich další využití je po prověření aktuálnosti **nutné zapsání do Evidence územně plánovací činnosti obcí**, což se bohužel mnohdy doposud nestalo, přestože města mají zájem je využívat.

Naopak Ostrava se rozhodla dřívější urbanistické studie nadále nepoužívat, což může v budoucnu znamenat obrovský nápor na pořízení nových studií.

Použitelné urbanistické a územní studie nejsou v mnoha městech zapsány v Evidenci územně plánovací činnosti vůbec, mnohdy jejich zápis není úplný. Za velký problém lze považovat nezkoordinovaný zápis v evidenci s informacemi o studiích např. v průzkumech a rozborech územního plánu či v přehledech zpracovaných příslušným odborem územního plánování města. V oblasti územně plánovacích dokumentací je situace ještě přijatelná, u územně plánovacích podkladů ji však lze mnohdy označit za katastrofální.

S nedostatečným zápisem zejména územních studií souvisí problém, že v Evidenci územně plánovací činnosti u všech zkoumaných měst zcela **chybí odkazy na zveřejněné studie na internetu**. Vhodné by bylo začlenit přehled použitelných územně plánovacích dokumentací a podkladů včetně jejich alespoň hlavních výkresů do územně analytických podkladů. Příkladem kvalitně zpracovaného přehledu (i když bez odkazů či hlavních výkresů jednotlivých dokumentů) je „Přehled aktuální dokumentace“ zpracovaný v Plzni. Jak ukazují mnohé příklady (Ostrava, České Budějovice), pro financování zpracování územně analytických podkladů lze úspěšně a prakticky na celou částku využívat financování ze strukturálních fondů Evropské unie.

8. ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTY A PŘÍSTUPY V ZAHRANIČÍ

V této kapitole se budu věnovat územně plánovacím dokumentům používaným v zahraničí a jejich praktickému využití. V textu kapitoly představuji problematiku jen v úzkém výběru, mnohem podrobnější informace jsou prezentovány v příloze 15. *Systémy územního plánování v zahraničí.*

Kapitola si klade za úkol **prozkoumat a porovnat systémy územního plánování ve vybraných zemích, zejména na úrovni plánovacích dokumentů města / obce.**

Pro definování širšího rámce plánovacího prostředí v příloze 15 uvedu, jakými zákony se územní plánování v dané zemi řídí.

V textu kapitoly **zmapuji plánovací dokumenty** na úrovni státu a regionu, či jemu odpovídající územní jednotky. Hlavní důraz však budu klást na dokumenty řešící rozvoj v měřítku města, od jeho strategické koncepce (odpovídající našemu strategickému plánu), přes celoměstský dokument (odpovídající našemu územnímu plánu), až po detailní regulace území (odpovídající našemu regulačnímu plánu).

Důležitým **cílem** této kapitoly je **nalézt, zda se v jiných zemích používá dokument ekvivalentní k naší územní studii a k jakému účelu je využíván.**

Kapitola se nebude zabývat povolováním staveb ani různými rozhodnutími vedoucími k jejich realizaci, jelikož tato tematika přesahuje rámec i téma této práce.

Jednotlivé používané územně plánovací dokumenty budu prezentovat v přehledné tabulce v kapitole 8.2 *Přehledná tabulka územně plánovacích materiálů v zahraničí.*

Kromě uvedených základních cílů a úkolů se pokusím **zjistit, jak se do přípravy dokumentů v jednotlivých zemích zapojuje veřejnost**, v jaké fázi, jakou formou, a jak se případné názory veřejnosti zohledňují při přípravě materiálu. Postupy zapojení veřejnosti v jednotlivých zemích podrobně popíši v *Příloze 15*, v rámci textu práce uvedu pouze nejzajímavější přístupy a souhrn v přehledné tabulce v kapitole 8.2. Participací veřejnosti v průběhu přípravy územně plánovacích dokumentů se obecně zabývám též v kapitole 11.5 této práce, kde rovněž zohledňuji výsledky výzkumu z této kapitoly.

Taktéž se pokusím zjistit, **jakou roli hrají jednotlivá města při plánování a ovlivňování svého rozvoje**, jakým způsobem se ho snaží či nesnaží usměrňovat, případně jaké k tomu využívají prostředky. Přístupy jednotlivých zemí k této problematice podrobně popíši v *Příloze 15*, v rámci textu práce je pouze shrnu v přehledné tabulce v kapitole 8.2 a stručně zmíním přístupy v některých zemích. Problematikou aktivního řízení městského rozvoje se zabývám též v kapitole 9.1 této práce.

Lze se domnívat, že plánovací systém založený na obecném celoměstském dokumentu (územním plánu) a podrobných lokálních dokumentech (regulační plán) je používán s úspěchem v mnoha zemích. Také lze předpokládat, že podrobnost a závaznost těchto dokumentů, zejména celoměstského, se bude lišit. Dále lze vyslovit hypotézu, že podobně jako u nás je i v zahraničí využíván materiál obdobný územní studii, který není v zákoně striktně omezován.

Metodicky budu využívat analýzu různých materiálů. Knižních pramenů bude méně, jelikož se tato problematika rychle vyvíjí a publikace zastarávají. Abych zjistil nejaktuálnější stav v jednotlivých zemích, budu vycházet zejména z webových stránek vybraných měst a z online aplikací zkoumaných dokumentů, ale i z osobních jednání a korespondence s představiteli zahraničních měst. Po důkladné analýze provedu syntézu získaných dat a jejich komparaci na základě jednotných kritérií. Vznikne tak podrobná ucelená databáze přístupů a územně plánovacích dokumentů v 9 evropských i zámořských státech, doplněná o stručný přehled mapující dalších 11 zemí.

V závěru kapitoly zhodnotím možnost aplikace zjištěných poznatků v prostředí Prahy a uvedu doporučení vyplývající pro naše hlavní město, ale i pro ostatní města v České republice.

8.1 Plánovací dokumenty a přístupy ve vybraných zemích

V této kapitole uvedu stručný přehled dokumentů využívaných v jednotlivých zemích. Zaměřím se na dokumenty na úrovni města a budu se je snažit porovnat s dokumenty používanými v Praze a dalších českých městech. Velmi podrobný přehled i popis těchto dokumentů včetně grafických ukázek je zařazen jako příloha 15. *Systémy územního plánování v zahraničí.*

8.1.1 Německo

Německý systém plánování je nám blízký, jak zpracovávány materiály, tak i způsobem a postupem jejich projednání.

Plán na úrovni státu neexistuje. Na úrovni spolkových zemí se zpracovává zemský rozvojový program (Landesentwicklungsprogramm), na úrovni regionální pak Regionální rozvojový plán (Regionalplan).

Koncepce rozvoje obce (Rahmen der Stadtentwicklungskonzeption) u nás odpovídá strategickému plánu. Např. v Mnichově se tato koncepce nazývá Perspektive München.

Našemu územnímu plánu se blíží Plán využití ploch (Flächennutzungsplan), závazný pro správu obce⁷⁷. Zpracovává se pro celé území obce v měřítku 1 : 10 000, eventuelně 1 : 25 000, nezpracovává se do podrobnosti pozemků. Obsah plánu je standardizován, přesto je možné se od standardního obsahu odchýlit. Oproti pražskému územnímu plánu je obecně méně podrobný, obsahově jsou si však oba plány velmi blízké. Např. v Mnichově je však plán zpracován oproti standardu výrazně podrobněji a je velmi podobný současnému pražskému územnímu plánu.

Zastavovací plán (Bebauungsplan) zhruba odpovídá našemu regulačnímu plánu, je rovněž závazný⁷⁸. Obvykle bývá zpracován pouze pro vybranou část obce v měřítku 1 : 1000 nebo 1 : 500. Jeho obsah je stanoven zákonem a prováděcí vyhláškou, odchylky od definovaného obsahu jsou však možné. Oproti Praze je však pokrytí města těmito pro rozvojová území povinně zpracovávány plány nesrovnatelně větší (např. v Mnichově cca 40 %).

Obdobný našim územním studiím je materiál, který není definován v zákoně a někdy je nazýván Strukturální koncept (Strukturkonzept). Pro jeho pořízení se často vypisují soutěže. Obvykle ho schvaluje městská rada. Často slouží jako podklad pro zpracování zastavovacího plánu.



Obr. 53: Německo - Flächennutzungsplan Plan, Strukturkonzept, Bebauungsplan

Podobně jako naše územně analytické podklady se např. v Mnichově používá Centrální informační a analytický systém (Das Zentrale Informationsmanagement- und Analysesystem - ZIMAS), využívající sledování vývoje pomocí indikátorů.

⁷⁷ MINISTRY OF LAND, INFRASTRUCTURE, TRANSPORT AND TOURISM, JAPAN (MLIT). *An Overview of Spatial Policy in Asian and European Countries – Germany*. [cit. 2011-06-06] http://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/international/spw/general/germany/index_e.html

⁷⁸ LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN. REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG. *Das Bebauungsplanverfahren*. [cit. 2011-06-12] http://www.muenchen.de/cms/prod1/mde/_de/rubriken/Rathaus/75_plan/05_bebplanung/rechtsverbindliche_bebauungsplaene/1_faltblatt_bebauungsplanverfahren.pdf

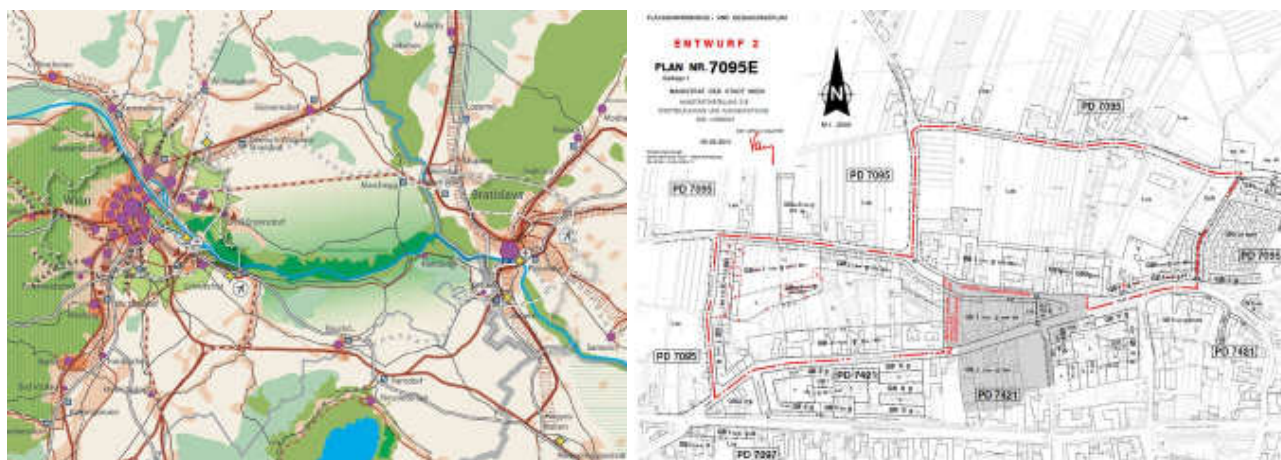
Při projednávání plánů se veřejnost může účastnit ve dvou fázích – v tzv. fázi včasného zapojení se vyjadřuje k cílům plánu, případně k výběru variant, v druhé fázi se vyjadřuje k návrhu plánu. Kromě zveřejnění na internetu jsou v některých případech pořádány i výstavy, diskusní semináře, autobusové jízdy s plánovači či vydávány brožury, pro konzultace a informace k plánům a rozvojovým projektům bývá zřízeno informační centrum.

Mnoho spolkových zemí ustanovilo pro podporu rozvoje poloveřejné společnosti, které mají na starosti rozvoj a obnovu měst. Úzce spolupracují se samosprávou při plánování a uvolňování půdy pro nový rozvoj, ale i při přípravě stavenišť a prodeji pozemků či hotových staveb investorům. Některé obce se snaží zajišťovat vlastní cenově dostupnou výstavbu bytů, mají možnost kupovat pozemky pro novou zástavbu za nízké ceny i pozemky vyvlastnit. Některé investorům prodávají za určitou zvýhodněnou cenu pozemky pod podmínkou, že cena bytů k prodeji či pronájmu v budoucím projektu bude limitována předem známými hodnotami. Za zvýšení hodnoty u pozemků se v Německu platí daň⁷⁹.

8.1.2 Rakousko

Společný plán pro celé Rakousko neexistuje, rozvoj se řeší od úrovně jednotlivých spolkových zemí. Pro ty se zpracovává rozvojový koncept (Landesentwicklungskonzept), pro regiony strategie prostorového rozvoje (Strategie zur räumlichen Entwicklung)⁸⁰.

Našemu strategickému plánu odpovídá v Rakousku taktéž Strategický plán (Strategieplan). Našemu územnímu plánu se blíží Plán využití ploch (Flächenwidmungsplan), zpracováváný pro celou obec v měřítku 1 : 10 000. Určuje funkční využití území, může obsahovat i vybrané prostorové regulace. Je závazný pro úřady. Regulačnímu plánu je podobný tzv. Zastavovací plán (Bebauungsplan)⁸¹, závazný pro všechny. Plány využití ploch i zastavovací plány schvaluje zastupitelstvo.



Obr. 54: Vídeň – Stadtentwicklungsplan a Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Ve Vídni jsou tyto dva plány spojeny do jednoho Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (v podrobnosti Bebauungsplanu, tedy regulačního plánu), jsou závazné a pokrývají nesrovnatelně větší území města než naše regulační plány. Plány zpracovává magistrát, na jejich zpracování nejsou vypisovány soutěže⁸². K projednávaným plánům může veřejnost podávat připomínky, o nichž rozhoduje rada města.

⁷⁹ OXLEY, M. BROWN, T. NADIN, V. *Review of European Planning Systems*. 2009. s. 29-30. [cit. 2011-06-06] <http://www.communities.gov.uk/documents/507390/pdf/167298.pdf>

⁸⁰ PGO – Planungs Gemeinschaft Ost. [cit. 2011-06-04] http://www.pgo.wien.at/pgo_d.html

⁸¹ MAIER, K. *Uplatnění principů udržitelného rozvoje v územním plánování*. Příloha Rakousko. s. 2. [cit. 2011-05-31] <http://www.gis.cvut.cz/vyzkum/projekty/uplatneni-principu-udrzitelneho-rozvoje-v-uzemnim-planovani-1/Rakousko.pdf>

⁸² Soutěže jsou však často vypisovány na jednotlivé budovy, viz *Wettbewerbsübersicht der Stadtplanung Wien*. [cit. 2011-05-31] <http://www.wien.gv.at/m19prjdb/wettbewerbe/>

Úlohu celoměstského dokumentu plní ve Vídni Rozvojový plán města (Stadtentwicklungsplan)⁸³, který stojí na pomezí našeho strategického a územního plánu a není právně vymahatelný. Definuje základní funkční využití, určuje lokality s velkým rozvojovým potenciálem, stabilizuje dopravní koncept a řeší i regionální vztahy⁸⁴.

Ekvivalent územní studie se v Rakousku nepoužívá.

8.1.3 Polsko

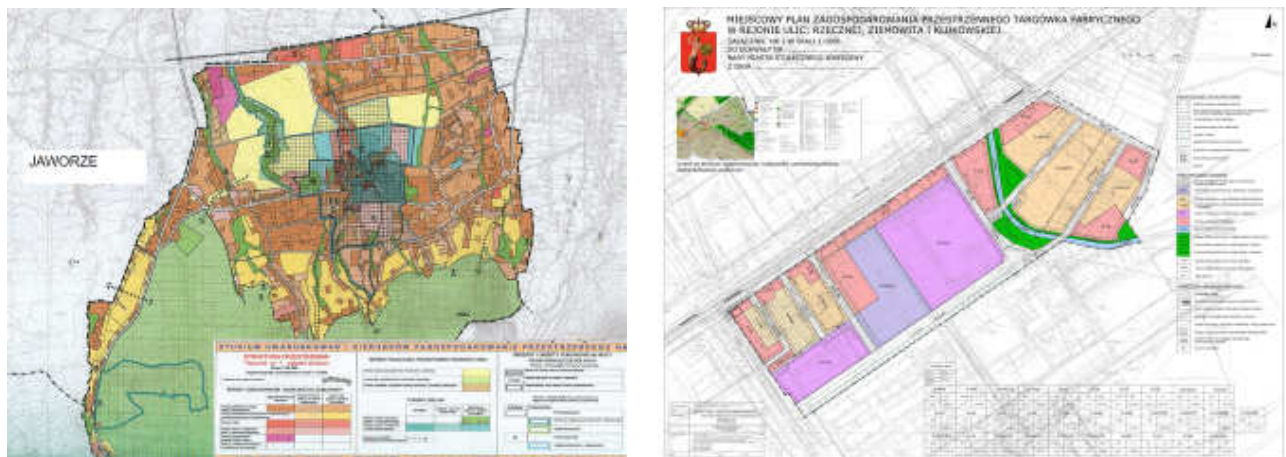
V Polsku je národní koncepce řešena Státní koncepcí územního rozvoje (Konceptcja przestrzennego zagospodarowania kraju), na úrovni krajů jsou zpracovávány Plány územního rozvoje vojvodství (Plan zagospodarowania przestrzennego województwa). Oba tyto materiály jsou nezávazné.

Na úrovni města jsou pro plánování využívány dva dokumenty. Studie podmínek a směrů územního rozvoje (Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) je nezávazný materiál pokrývající celé území města v měřítku 1: 25 000. Jejím základem je definování funkčního využití včetně určení území nezastavitelných a území veřejného vybavení.

Lokální plán územního rozvoje (Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego), závazný materiál pokrývající pouze části města zpravidla v měřítku 1 : 1000, se blíží našemu regulačnímu plánu. Pokrytí města těmito plány je výrazně větší než u nás, např. ve Varšavě je takto řešeno asi 28 % rozlohy města⁸⁵. Pokud plán v dotčené lokalitě není zpracován, je třeba požádat o určení možnosti a podmínek pro zástavbu pozemku.

Existují i strategické plány pro konkrétní lokality, např. Lokální rozvojový plán či Lokální plán obnovy.

Materiál odpovídající naší územní studii není v zákoně definován.



Obr. 55: Polsko - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Plány musí zpracovat autorizovaný územní plánovač, tj. člen Polské komory urbanistů. Obec zadává zpracování plánů většinou formou veřejné aukce, tj. jediným kritériem je cena. Zadání formou veřejné soutěže je velmi výjimečné.

Soukromé subjekty nesmí zpracovávat žádné plány, a proto se na nich nesmí ani finančně podílet.

Všechny projednáváné i pořízené plány jsou zveřejňovány na internetu⁸⁶.

⁸³ Wiener Architekturdeklaration, s. 18. [cit. 2011-05-31]

<http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/architektur/architekturdeklaration/pdf/langfassung-deklaration.pdf>

⁸⁴ WIEN, Stadtentwicklungsplan 2005 – STEP 05. [cit. 2011-05-31] <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step05/index.html>

⁸⁵ URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. [cit. 2011-05-13]

http://bip.warszawa.pl/Menu_podmiotowe/Biura_Urzedu/AM/Ogloszenia/WPM_plany_obowiazujace.htm

⁸⁶ URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. [cit. 2011-05-13]

http://bip.warszawa.pl/Menu_podmiotowe/Biura_Urzedu/AM/Ogloszenia/WPM_plany_obowiazujace.htm

8.1.4 Nizozemsko

Na úrovni státu, regionů i obcí se zpracovává několik úrovní tzv. strukturální vize (Structuurvisie). Strukturální vize (Structuurvisie) zpracovaná pro úroveň obce stojí na pomezí našeho strategického a územního plánu, je závazná jen pro správu města⁸⁷. Určuje základní pravidla a principy prostorového plánování v daném území a způsob, jakým budou tyto principy realizovány. Legislativa nestanovuje požadavky na formální ani procedurální podobu dokumentu. Vždy má však obsahovat i implementační část, která určuje program jeho realizace, aktéry programu, potřebnou výši financí a jejich zdroje.

Zonální plán (Bestemmingsplan) je závazný pro všechny, měl by stejně jako strukturální vize pokrývat celé území města. Blíží se našemu regulačnímu plánu, je zpracováván často na základě reálného investorského projektu a je poměrně flexibilně měnitelný. Obsah plánu není standardizován, používá se však léty i praxí prověřená obvyklá legenda⁸⁸. Pokud je navrhovaný projekt v souladu se zonálním plánem, investor zažádá o územní rozhodnutí a obec je povinna ho vydat. Pokud navrhovaný projekt není v souladu se zonálním plánem, což se stává často, obec zkoumá, zda je v souladu se strukturálním plánem a sektorovými dokumenty, např. koncepcí bydlení či ekonomického rozvoje. Pokud je projekt s těmito vizemi v souladu, povolí se a pořídí se nový zonální plán nebo změna stávajícího zonálního plánu.

Materiál odpovídající územní studii je tzv. Územní plán (Stedenbouwkundig plan). Ze zákona není vyžadován a není závazný. Může mít podrobnost od určení vize až po velmi detailní regulativy, používán je často jako podklad pro změnu zonálního plánu.



Obr. 56: Nizozemsko – Structuurvisie, Stedenbouwkundig plan, Bestemmingsplan

V Nizozemsku je obvyklé, že město přebírá vůdčí roli při rozvoji nebo transformaci rozsáhlých území s cílem mimo jiné profitovat ze změny hodnoty pozemku připraveného pro bytovou nebo komerční zástavbu. Běžný je postup, že město nejprve pozemky koupí, pak zpracuje předběžný plán a vyhlásí soutěž za účasti několika soukromých developerských firem. Předmětem soutěže je jednak nabídková cena na koupi pozemků a jednak podrobnější urbanistický návrh dané lokality. Poté jsou zahájeny práce na podrobném návrhu území, který je transformován do Bestemmingsplan. Město poté prodává pozemky se striktními podmínkami na základě tohoto plánu a ponechává si pozemky, které samo potřebuje (např. pro komunikační síť, parky či veřejné vybavení).

⁸⁷ MUSKENS, B. Prostorové plánování v Nizozemsku: Inspirace pro ČR. *Moderní obec*, č. 6/2011.

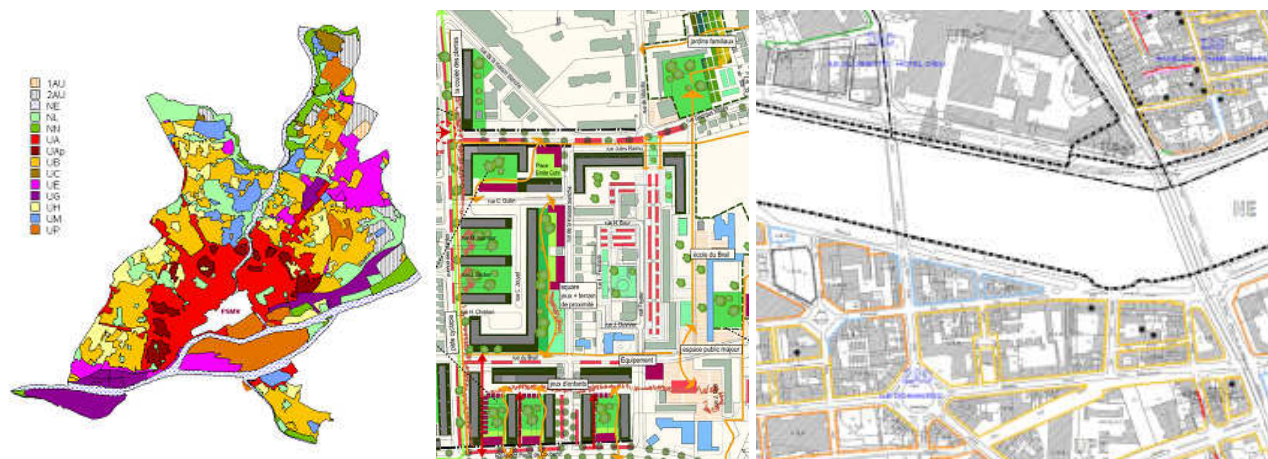
⁸⁸ ŘEZÁČ, V. Obsahové standardy územních plánů v zemích EU. *Aktuality AUÚP*, č. 56, 2/2002, s. 16.

8.1.5 Francie

V rámci celého státu je platný Národní předpis pro urbanismus (Règlement national d'urbanisme). Územně plánovací dokument na úrovni kraje je Regionální směrnice pro udržitelný územní rozvoj (Directive territoriale d'aménagement et de développement durables), kterou doplňují Regionální prostorové a rozvojové plány (Schémas régionaux d'aménagement et de développement du territoire)⁸⁹.

Priority a střednědobou strategii rozvoje spádových oblastí závazně určuje Schéma regionální soudržnosti (Schéma de Cohérence Territoriale - SCOT), navázané na různé sociální i infrastrukturní projekty. Projednává se s veřejností a schvaluje se. Bez dokumentu SCOT není možné otevřít nové zóny k urbanizaci.

Na úrovni města je zpracováván Lokální urbanistický plán (Plan Local d'Urbanisme), který v našem pojetí zahrnuje územní i regulační plán, podrobností má blíže k plánu regulačnímu a je závazný. V malých obcích může být nahrazen Plánem municipality (Carte communale). Definuje zejména funkční využití území. Rovněž řeší zastavitelnost pozemku, odstupy, výšku a hloubku budov, napojení na technickou infrastrukturu, počet parkovacích míst, vnější vzhled objektů či směrnice pro osázení nezastavěných částí pozemku⁹⁰. Zpracovává se obvykle v měřítku 1 : 2000 či 1 : 4000. Zpracovávají se i další plány, územní studii se nejvíce blíží úvodní fáze podrobnějšího plánu pro Koordinovanou rozvojovou zónu (Zone d'Aménagement Concerté – ZAC) nebo Urbanistický projekt (Projet Urbain), který je však více orientován na realizační fázi.



Obr. 57: Francie - Plan Local d'Urbanisme (schéma funkčního využití), Projet Urbain, Plan Local d'Urbanisme (výškové úrovně)

8.1.6 Finsko

Celostátní dokument ve Finsku neexistuje, stát však definuje směrnice územního rozvoje. V regionálním měřítku se pořizuje závazný Regionální plán (Maakuntakaava), doplněný strategickým regionálním plánem a regionálním rozvojovým schématem⁹¹.

Na úrovni města je zpracováván poměrně obecný volitelně závazný Základní plán (Yleiskaava)⁹², který se v našem prostředí blíží spíše zásadám územního rozvoje. Řeší v měřítku 1 : 40 000 celé území města, určuje funkční využití a systém dopravy, a tvoří rámec pro podrobnější plány.

⁸⁹ MINISTRY OF LAND, INFRASTRUCTURE, TRANSPORT AND TOURISM, JAPAN (MLIT). *An Overview of Spatial Policy in France*. [cit. 2011-06-06] http://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/international/spw/general/france/index_e.html

⁹⁰ VILLE DE NANTES. *PLU Mode d'emploi*. 2007. s. 6. [cit. 2011-05-31] http://www.nantes.fr/webdav/site/nantesfr/shared/fileadmin/telechargements/Urbanisme/guides_et_docs/plunantes.pdf

⁹¹ RUOTSALAINEN, A. HARALDSSON, P. I. KNUDSEN, J. P. TUNSTRÖM, M. *Regional planning in Finland, Iceland, Norway and Sweden*. Nordregio, 2004. s. 6.

⁹² CITY OF HELSINKI – CITY PLANNING DEPARTMENT. *Master Planning*. [cit. 2011-05-15] <http://www.hel.fi/hki/ksv/en/Town+Planning/Master+Planning>

Závazný Místní plán (Osayleiskaavat)⁹³ je oproti našemu územnímu plánu podrobnější a nezpracovává se pro celé území obce. Určuje podrobnější funkční využití, obvykle v měřítku 1 : 4000. Kromě rozvržení funkčních ploch je každý plán vybaven rozsáhlým urbanistickým doprovodem a rozpracováním dopravy, technické infrastruktury i aspektů životního prostředí, blízcím se naší dříve zpracovávané komplexně pojaté urbanistické studii.

Detailní plán (Asemakaavat) je základním materiálem ovlivňujícím výstavbu ve městě. Určuje detailní regulace, funkční využití i míru využití území, obvykle v měřítku 1 : 1000. Vzhledem k našemu regulačnímu plánu je více zaměřen na realizaci. Rovněž tento detailní plán je kromě určení podrobných regulací doprovázen urbanistickým řešením, které zobrazuje řešené území v podrobnosti objektů.

Ekvivalent územní studie se ve Finsku nezpracovává, je však jako urbanistický doprovod fakticky součástí Místního plánu. Územní studie je zčásti nahrazena i projekty regenerace městských částí a částečně i dopravními studiemi.



Obr. 58: Finsko – Yleiskaava, Osayleiskaavat a jeho urbanistický doprovod, Asemakaavat

Základní, místní i detailní plán připravuje město. Jako podklad pro ně se však poměrně běžně vyhlašují urbanistické soutěže.

Konkrétní rozvoj území iniciují soukromí developéři, kteří však v území operují na základě závazného detailního (regulačního) plánu. V souladu s ním město prodává pozemky s jasně definovanými podmínkami pro jejich zástavbu. Oproti praxi v Praze jsou konkrétní zaměstnanci plánovacího úřadu vyčleněni pro plánování konkrétních rozvojových území.

Ve fázi přípravy jsou plány přístupné veřejnosti, včetně důsledného zveřejňování všech dokumentů na internetu⁹⁴.

8.1.7 Spojené království

Na národní úrovni se uplatňuje Plánovací politika (Planning Policy Statements). Na regionální úrovni je zpracována Regionální strategie prostorového rozvoje (Spatial Development Strategy nebo Regional Spatial Strategy).

Na úrovni města je zpracován rámec lokálního rozvoje (Local Development Framework), který ustanovuje systém místních rozvojových dokumentů (Local Development Documents)⁹⁵.

Rozvoj města koordinuje Základní strategie (Core Strategy), která se zaměřuje zejména na významné projekty ve městě a blíží se našemu strategickému plánu.

⁹³ CITY OF HELSINKI – CITY PLANNING DEPARTMENT. *Master Plan 2002*. [cit. 2011-05-15] <http://www.hel.fi/hki/ksv/en/Town+Planning/Master+Planning/Master+Plan+2002>

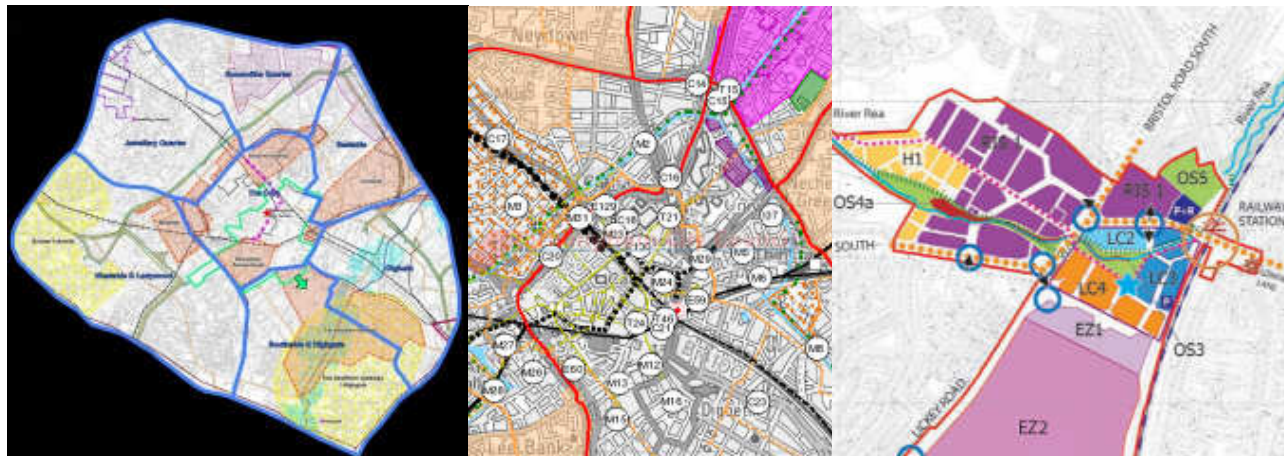
⁹⁴ CITY OF HELSINKI. *Kaavat, liikennesuunnitelmat*. [cit. 2011-05-15] <http://ptp.hel.fi/hanke/>

⁹⁵ *London's planning at a local level*. [cit. 2011-06-06] <http://www.london.gov.uk/priorities/planning/local-development-frameworks>

Pro jednotlivé části města jsou zpracovávány Lokální plány a politiky (Site-specific Proposals / Allocations nebo Area-Based Planning Policies) nebo Lokální akční plány (Area Action Plans), obvykle se blížíci našemu územnímu plánu. Nemusejí pokrývat celé území města.

Zajímavé je, že ve Spojeném království jako v jediné sledované zemi chybí materiál odpovídající našemu regulačnímu plánu. Rovněž zde nenajdeme ekvivalent územní studie.

Po reformě v roce 2004 se systém plánování ve Spojeném království jeví celkově značně nepřehledný. Původní systém dvou plánů nahradil hůře definovaný systém mnoha dokumentů.



Obr. 59: Spojené království - Core Strategy, Proposals Map, Area Action Plan

Plánovací politika ve Spojeném království je spíše pasivní, reaktivní, v kontrastu k proaktivní politice využívané např. v Nizozemsku, Německu či Francii. Obce zde nemají tendence usměrňovat lokalizaci nového rozvoje a nechávají ji na požadavcích trhu⁹⁶.

Zapojení různých aktérů do plánovacího procesu řídí dokument Statement of Community Involvement. Velký důraz je kladen na dostupnost zveřejněných materiálů, proto jsou kromě internetu vydávány i na CD. Nezapomíná se ani na znevýhodněné skupiny obyvatel, dokumenty jsou zpřístupněny např. v tisku velkým písmem.

8.1.8 Austrálie

V Austrálii má každý stát svůj vlastní systém územně plánovací legislativy a je zodpovědný za plánování svého území. Na úrovni každého státu je zpracována Státní strategie plánování (State Planning Strategy).

Pro koordinaci v rámci města se používá Schéma metropolitního regionu (Metropolitan Region Scheme). V našem prostředí leží mezi zásadami územního rozvoje a územním plánem. Je závazné, projednává se. Určuje v měřítku 1 : 25 000 vyhrazené plochy pro veřejné projekty, nevyhrazené plochy dělí na funkční zóny a definuje rezervy pro dopravní a technickou infrastrukturu.

Místní plánovací schéma (Local Planning Scheme) stojí na pomezí našeho územního a regulačního plánu. V rámci jedné obce může být zpracováno i více Local Planning Schemes. Určují detailní funkční využití, obsahuje regulaci hustoty zástavby, může obsahovat regulaci výšky budov, definuje veřejná prostranství a určuje koridory infrastruktury. Pro zpracování i užívání těchto dokumentů jsou vydávány názorné metodiky⁹⁷. Local Planning Scheme je doprovázeno Local Planning Strategy, která zahrnuje strategický plán a politiku jeho aplikace. Každé Local Planning Scheme schvaluje ministr.

Ekvivalent územní studie v Austrálii nenajdeme, jí podobné plány mají výrazně blíže k realizaci zástavby.

⁹⁶ OXLEY, M. BROWN, T. NADIN, V. Review of European Planning Systems. 2009. s. 6, 16. [cit. 2011-06-06] <http://www.communities.gov.uk/documents/507390/pdf/167298.pdf>

⁹⁷ WESTERN AUSTRALIAN PLANNING COMMISSION. An Introduction to the Western Australian Planning System. 2007. s. 8-9. [cit. 2011-06-08] http://www.planning.wa.gov.au/Plans+and+policies/Publications/Downloads_GetFile.aspx?id=1468



Obr. 60: Austrálie - Metropolitan Region Scheme, Local Planning Scheme, městský projekt nabízející prodej jednotlivých parcel

Pro jednotlivé přestavbové projekty jsou ustanovovány tzv. Redevelopment Authorities, případně speciální agentury, které mají na starosti pouze rozvoje vybrané lokality. Úzce spolupracují se soukromými developery. Projekt připravuje stát ve spolupráci s rozvojovou agenturou, připravený projekt nabízí jednotlivým developerům s vymezenými staveništi i s předpokládaným tvarem a náplní objektů, které však není nutno dodržet.

Veřejnost je do plánování zapojována formou připomínek zejména rozvojových projektů, obvykle v úvodní fázi a ve fázi zpracovaného projektu. U větších projektů jsou běžné prezentační semináře testující reakce veřejnosti.

8.1.9 Japonsko

Na národní úrovni existuje Celkový národní rozvojový plán (Comprehensive National Development Plan). Pro rozsah prefektury je zpracováván Územní plán městské plánovací oblasti (Master Plan for City Planning Area)⁹⁸.

Na úrovni obce se pořizuje závazný Městský územní plán (Municipal Master Plan), velmi podobný našemu územnímu plánu. V měřítku 1 : 10 000 určuje funkční využití zastavitelných ploch v 12 typech, v nezastavitelných územích se funkční využití neurčuje.⁹⁹ Umístění komunikací, parků a veřejných prostranství, technické infrastruktury, vodních ploch a toků, veřejného vybavení apod. definuje „v překryvných vrstvách“.¹⁰⁰ Určen je i koeficient podlažní plochy, koeficient zastavěné plochy i výška a tvar budov¹⁰¹.

Pro vybraná území je pořizován i Lokální plán (District Plan), blízký našemu regulačnímu plánu. Typické měřítko je 1 : 1000 - 1 : 2500. Pořídít District Plan je právo, nikoliv povinnost. Pro jeho pořizování je nutný souhlas všech vlastníků. District Plan se vydává obecní vyhláškou¹⁰².

Ekvivalent územní studie v Japonsku není.

Plány (územní plán a District Plan) pořizuje vždy samospráva. Koná se o nich veřejné projednání s možností připomínkování. Pro srozumění obyvatel se zásahy ve městě je snaha vést diskuse, které často trvají velmi dlouho. Tyto aktivity, v japonštině zvané „Machi-zukuri“, zahrnují například workshopy s obyvateli, úpravu veřejných prostranství, ochranu nejceněnějších staveb, vytvoření kroniky místa apod.

⁹⁸ MINISTRY OF LAND, INFRASTRUCTURE AND TRANSPORT. *Introduction of Urban Land Use Planning System in Japan*. [cit. 2011-05-06] http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/tochiriyou/pdf/rea_f_e.pdf

⁹⁹ *Land Use Control Regulation in Japan*. [cit. 2011-05-06] <http://www.gdrc.org/uem/observatory/land-regulation.html>

¹⁰⁰ *Urban Facilities*. [cit. 2011-05-06] http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/03_mati/05/index.htm

¹⁰¹ MINISTRY OF LAND, INFRASTRUCTURE AND TRANSPORT. *Introduction of Urban Land Use Planning System in Japan*. [cit. 2011-05-06] http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/tochiriyou/pdf/rea_f_e.pdf

¹⁰² *District Plan*. [cit. 2011-05-06] http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/03_mati/08/index.htm



Obr. 61: Japonsko – Municipal Master Plan, District Plan

8.1.10 Další státy

V předchozích kapitolách jsem pro vybrané státy popsal systémy jejich plánování včetně grafických ukázek jednotlivých plánů. Tyto státy lze považovat za typické představitele jednotlivých koncepcí v přístupu k plánování a rozvoji. Podrobněji jsou jednotlivé materiály popsány a dokumentovány v příloze 15. *Systémy územního plánování v zahraničí.*

U dalších států (Belgie, Dánsko, Irsko, Island, Itálie, Lucembursko, Norsko, Portugalsko, Řecko, Španělsko, Švédsko) jsou v příloze 15 popsány jejich systémy územního plánování v rovině zákonem daných materiálů. Obecně platí, že rozvojové plány měst jsou zpracovány ve dvou úrovních (blízcích se našemu územnímu a regulačnímu plánu) a že materiál odpovídající územní studii není v zákonných úpravách těchto států definován, a proto nejsou v rámci této kapitoly popisovány podrobněji.

8.2 Přehledná tabulka územně plánovacích materiálů v zahraničí

Země	Celostátní koncepce	Regionální koncepce	Strategie města	Celoměstská koncepce	Lokální koncepce	Detailní regulace	Hraje město aktivní roli při rozvoji?	Participace obyvatel
Česká republika	Politika územního rozvoje	Zásady územního rozvoje (závazné), 1:100000	Strategický plán města, bez měřítka	Územní plán (závazný), 1:10000	Územní studie (nezávazná), 1:2000	Regulační plán (závazný), 1:500 - 1:1000	Ne, připravuje plány	Veřejné projednání územního a regulačního plánu
Německo	Národní dokument není, na úrovni spolkových zem se používá zemský rozvojový program - Landesentwicklungsprogramm	Regionální rozvojový plán - Regionalplan	Koncepce rozvoje obce - Rahmen der Stadtentwicklungskonzeption	Plán využití ploch - Flächennutzungsplan (závazný pro správu obce), 1:10000	Strukturální koncept - Strukturkonzept (nezávazný)	Zastavovací plán - Bebauungsplan (závazný), 1:1000	Ano, zakládají se společnosti aktivně podporující rozvoj měst. Užívají se programy ovlivňující bytovou výstavbu. Při plánování jsou mnohdy používány soutěže.	Připomínkový koncept a návrhu Bebauungsplan. Občas výstavy a semináře. Při zadání plánu někdy workshopy bez účasti veřejnosti.
Rakousko	---	Pro spolkovou zemi rozvojový koncept - Landesentwicklungskonzept, pro regiony strategie prostorového rozvoje - Strategie zur räumlichen Entwicklung	Rozvojová koncepce (Entwicklungskonzept), bez měřítka	Plán využití ploch - Flächenwidmungsplan (závazný pro úřady), 1:10000	---	Zastavovací plán - Bebauungsplan (závazný), 1:2000	---	---
Vídeň	---	---	Strategický plán - Strategieplan, bez měřítka	Rozvojový plán města - Stadtentwicklungspan (závazný pro úřady)	---	Plán využití ploch a přestavbový plán - Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (závazný), 1:1000 - 1:2000	Soutěže na plány nejsou.	Připomínkový koncept a návrhu Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
Polsko	Státní koncepce územního rozvoje - Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju	Plán územního rozvoje województwa - Plan zagospodarowania przestrzennego województwa	---	Studie podmínek a směrů územního rozvoje - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (nezávazná), 1:25000	---	Lokální plán územního rozvoje - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (závazný), 1:1000	Ne, připravuje plány	Připomínky k zadání a návrhu lokálního plánu. Obecně málo využíváno
Nizozemsko	Strukturální vize - Structuurvisie, pro celý stát	Strukturální vize - Structuurvisie, pro region	Strukturální vize - Structuurvisie (závazný pro úřady), i bez měřítka	---	Územní plán - Stedenbouwkundig plan (nezávazný), měřítka různé	Zonální plán - Bestemmingsplan (závazný), 1:1000	Ano, včetně aktivního výkupu pozemků a následného prodeje zastavitelných částí.	Připomínkový koncept a návrhu zonálního plánu, výjimečně workshopy. Obvykle jsou konzultace radnice - developer - zpracovatel plánu.
Francie	Národní předpis pro urbanismus - Règlement national d'urbanisme (spíše předpisy než strategie)	Regionální směrnice pro udržitelný územní rozvoj - Directive territoriale d'aménagement et de développement durables	Schéma regionální soudržnosti - Schéma de Cohérence Territoriale (závazné, ne jedna obec, ale spádové území)	---	---	Lokální urbanistický plán - Plan Local d'Urbanisme (závazný), 1:2000 - 1:4000. Může být nahrazen Plánem municipality - Carte communale	Ano, zejména v koordinované rozvojové zóně - Zone d'Aménagement Concentré. Obecně silná role státních / veřejných organizací, zejména na rozvoj bydlení.	Připomínkový koncept a návrhu Plan Local d'Urbanisme
Finsko	Celostátní dokument neexistuje, Regionální plán - Maakuntakaava	Základní plán - Yleiskaava (závazný nebo nezávazný), 1:40000	---	Místní plán - Osayleiskaavat (závazný), 1:4000	Urbanistický doprovod Osayleiskaavat	Detailní plán - Asemakaavat (závazný), 1:1000	Ne, připravuje plány. Pokud však prodává pozemky, musí být v souladu s detailním plánem. Jako podklad plánu jsou někdy vyhlášovány soutěže.	Veřejné projednání plánu
Spojené království	Plánovací politika - Planning Policy Statements	Regionální strategie prostorového rozvoje - Spatial Development Strategy / Regional Spatial Strategy	Základní strategie - Core Strategy	Lokální plány a politiky / akční plány - Site-specific Proposals / Allocations nebo Area-Based Planning Policies / Local Action Plans (definují závazné regulace)	---	---	Ne, připravuje plány	Řízeno Prohlášením o zapojení komunity (Statement of Community Involvement). Obvykle připomínování, v některých případech semináře.
Austrálie	Státní plánovací strategie - State Planning Strategy	Schéma regionu - Metropolitan Region Scheme (závazné, stojí mezi našimi ZUR a ÚP), 1:25000	Lokální plánovací strategie - Local Planning Strategies (obsahují implementační stránku Local Planning Scheme)	Local Planning Scheme (závazné, stojí mezi našimi ÚP a RP), v podrobnosti pozemků	---	Částečně obsaženy v Local Planning Scheme	Ano, jsou zakládány společnosti pro rozvoj konkrétních území, kde se kromě státu a města účastní i developři.	Veřejné vystavení zpracovaného Local Planning Scheme, výstavy, prezentace. K rozvojovým projektům připomínky ve fázi úvodní a před schválením, obvykle i prezentační semináře.
Japonsko	Celkový národní rozvojový plán - Comprehensive National Development Plan	Územní plán městské plánovací oblasti - Master Plan for City Planning Area	---	Územní plán - Municipal Master Plan (závazný), 1:10000	---	Plán čtvrti - District Plan (nepovinný, ale závazný), 1:1000 - 1:2500	Ne, pouze u velkých rozvojových projektů (Urban Development Projects)	Snaha o ochranu hodnot (Machizukuri), připomínkový koncept a návrhu územního plánu i plánu čtvrti

8.3 Ekvivalent a použití územní studie v zahraničí

Pro úroveň města / obce většinou existují minimálně dva druhy plánovacích dokumentů. Jeden je vždy obecný, řešící celé území města. Někdy se pohybuje v rovině strategie (blíží se našemu strategickému plánu, např. v Nizozemsku či ve Švédsku), někdy je konkrétnější, řeší zejména funkční využití území, a blíží se našemu územnímu plánu (např. v Mnichově, kde je však plán podrobnější než předpokládá německá legislativa). Může být v rovině nezávazného doporučení (např. v Polsku či ve Švédsku), častěji je však závazný pro všechny, nebo jen pro úřady.

Druhý dokument je vždy podrobný, regulující jednotlivé pozemky. Blíží se tak našemu regulačnímu plánu. Zpracován bývá obvykle pro malé vybrané lokality ve městě, může však pokrývat i celé území obce. Tento podrobný plán najdeme ve všech zemích EU kromě Spojeného království a Irska. Zpravidla jde o dokument závazný.

Potvrdila se úvodní domněnka, že je tento dvoustupňový systém hojně užíván. Podobně jako ve světě je i v našich podmínkách vhodné jeho využití. Stavební zákon je v tomto ohledu v souladu se světovými trendy.

Jak územní plán, tak regulační plán, jsou **v některých případech doprovázeny strategickými či akčními plány**, řešícími jejich realizaci, definujícími pravomoci a identifikujícími nutné finanční prostředky i jejich zdroje. Obsahují konkrétní kroky a opatření, indikativní či závazné termíny a subjekty odpovědné za realizaci, tedy definují kdo, co a kdy udělá. Jsou tak jedním z nástrojů, jak zabránit zakotvení nereálných přání do plánu. Tato praxe se uplatňuje částečně v Polsku, v masivní míře např. v Nizozemsku.

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ve Vídni či Plan Local d'Urbanisme ve francouzských městech spojuje materiál na úrovni našeho územního plánu (řešící primárně funkční využití území) s materiálem na úrovni regulačního plánu (řešícím zejména prostorové charakteristiky jednotlivých budov). Podrobnost takového dokumentu je na úrovni regulačního plánu. To je v obou případech umožněno zejména skutečností, že vedle tohoto spojeného dokumentu existuje ještě dokument na pomezí mezi naším strategickým a územním plánem, který zajišťuje koordinaci v rámci celého města.

Materiál odpovídající naší územní studii se ve sledovaných státech vyskytuje poměrně zřídka. V naprosté většině případů není, na rozdíl od České republiky, tento materiál definován v zákoně, a v souladu s naší situací nemá definovanou přesnou podobu ani způsob projednání.

Dokument podobný naší územní studii najdeme ve sledovaných zemích v Německu, v Nizozemsku, částečně i ve Finsku. V několika dalších zemích nejde o komplexní materiál řešící dané území, ale častěji o oborovou koncepci, prověřující např. pouze dopravní obsluhu.

Proč je územní studie nebo její ekvivalent využívána v zahraničí málo? Souvisí to zejména se systémem a podrobností ostatních územně plánovacích dokumentů, které jsou odlišné od české praxe. Nejbližší nám je systém německý, ve kterém ekvivalent územní studie figuruje.

Jedním z hlavních účelů, pro které se územní studie u nás používá, je získání podkladu pro zpracování územně plánovací dokumentace, zejména územního plánu. Ekvivalent územní studie se v posuzovaných zemích takto nepoužívá mj. proto, že **celoměstský materiál je mnohdy obecnější než náš územní plán** (např. ve Vídni, ve Finsku, v Austrálii) **a není nutné ho mít podložen podrobnější dokumentací.** Nižší podrobnost celoměstského dokumentu ho umožňuje zpracovat bez důkladné znalosti a prověření charakteru území, které by se v abstrahovaném plánu stejně neprojevilo.

Oproti naší praxi je obvyklé, že závaznými **regulačními plány je pokryto výrazně větší procento území**, než je tomu v Praze, kde je platný jediný regulační plán pokrývající pouze 0,04 % rozlohy Prahy. V Mnichově je takto pokryto cca 40 % území, ve Varšavě asi 28 % území města.

Jednotlivé regulační plány naopak řeší obvykle menší území než je v Praze obvyklé. **Regulační plány** či jim obdobné dokumenty **jsou chápány jako zásadní a závazný materiál regulující rozvoj města** např. ve Finsku, v Nizozemí, v Německu či v Rakousku (ve Vídni). Ve Finsku se uplatňuje podobně i materiál blížící se našemu územnímu plánu, který v sobě integrálně obsahuje část podobnou naší územní studii. Ve Spojeném království naopak materiál odpovídající regulačnímu plánu chybí.

Protože **v mnoha zemích je zpracována závazná podrobná územně plánovací dokumentace pro mnohem větší rozsah území**, než je tomu v Praze, **odpadá** jeden z účelů, pro který byly územní studie u nás v minulosti pořizovány, tedy **nutnost získání podkladu upřesňujícího dokument na úrovni územního plánu do podrobnějšího měřítko**. Vzhledem k tomu, že materiál odpovídající regulačnímu plánu je zpravidla závazný, má mnohem větší váhu než nezávazná územní studie a je tedy výrazně efektivnější ho používat místo územní studie.

Pokud je ekvivalent územní studie v zahraničí pořizován, **poměrně často je řešen formou urbanistické soutěže** (např. ve Finsku, ve Francii či v Německu). Cílem je většinou získat alternativní návrhy, na jejichž základě zpravidla město pořídí závazný materiál v podrobnosti odpovídající regulačnímu plánu.

Naopak závazné materiály (odpovídající územnímu a regulačnímu plánu) většinou zpracovává magistrátní odbor či jiná součást struktury městských institucí. Na zpracování těchto materiálů proto nejsou vypisovány soutěže. Takováto praxe se uplatňuje např. v Rakousku. Naopak v Polsku jsou materiály odpovídající regulačnímu plánu zadávány formou aukce, kde je kromě podmínky zpracování autorizovaným urbanistou jediným kritériem výběru nabídnutá cena. Tuto praxi rozhodně nelze označit za následováníhodnou.

Původní hypotéza, že materiál obdobný územní studii je ve světě hojně užíván, se nepotvrdila. Potvrdilo se pouze, že zákonem je vždy usměrňován minimálně, pokud vůbec je součástí systému územního plánování. Méně časté využívání materiálu obdobného územní studii souvisí jednak s jinou podrobností obou závazných materiálů a zejména s mnohem větším využíváním ekvivalentu regulačních plánů, které v několika případech v Praze i jiných městech územní studie nahrazovala.

Důležité je sledovat i způsob a míru zapojení veřejnosti do přípravy územní studie. Obecně lze konstatovat, že veřejnost je v zahraničí prakticky vždy, podobně jako u nás, zapojována do projednávání závazné územně plánovací dokumentace. Zapojení při přípravě dokumentu obdobného územní studii není pravidlem a v různých státech se liší. Analýza míry a četnosti zapojení veřejnosti v zahraničí včetně doporučení pro Prahu i další naše města je řešena v kapitole 11.5.

8.4 Doporučení vyplývající ze zahraničních zkušeností pro Prahu a ostatní česká města

Je evidentní, že systémy územního plánování nejsou ve všech státech stejné. Liší se poměrně výrazně z mnoha důvodů, kterými jsou zejména:

- historický vývoj,
- geografické podmínky,
- správní uspořádání¹⁰³,
- vlastnictví pozemků a možnosti jeho ovlivnění,
- politické prostředí a s ním související systém řízení územního rozvoje,
- převládající veřejné nebo soukromé investice (tj. plan-led nebo market-led¹⁰⁴),
- atraktivita města z investorského hlediska,
- úroveň, na které leží plánovací a řídicí pravomoci územního rozvoje.

Ani dokumenty územního plánování nejsou shodné. Jejich odlišnosti ovlivňuje především:

- právní systém a zvyklosti¹⁰⁵,
- rozsah problémů řešených v dokumentech¹⁰⁶,
- měřítko a podrobnost územně plánovacích dokumentů,
- závaznost jednotlivých dokumentů,
- zpracovatel dokumentů (městská organizace nebo soukromý ateliér).

Z výše uvedeného vyplývá, že v zahraničí se ekvivalent územní studie používá poměrně málo, zejména z důvodu odlišného systému a podrobnosti ostatních územně plánovacích dokumentů. Často se rovněž řízení rozvoje metropole odlišuje od ostatních měst v daném státě. Není možné nalézt universální model řízení, který by byl aplikovatelný ve více městech¹⁰⁷. K úspěchu vede mnoho různých cest¹⁰⁸.

Jeví se jako prakticky nereálné převzetí zkušeností s podobným materiálem ze států, kde je ekvivalent studie používán, **do našeho prostředí**, pokud nedojde k zásadní změně praxe v našem plánování měst. **Přesto se však lze ze zahraničních zkušeností v mnohém poučit.**

Ve většině zemí je zpracován **strategický plán** (např. Rahmen der Stadtentwicklungskonzeption v Německu, Strategieplan ve Vídni, Core Strategy ve Spojeném království). Praha Strategickým plánem rovněž disponuje, je pravidelně monitorován a aktualizován (poslední aktualizace byla schválena Zastupitelstvem hl. m. Prahy v roce 2008). Doplnuje ho Program realizace strategické koncepce hl. m. Prahy, aktuálně na období 2009-2015. Ten rozpracovává strategický plán do návrhu hlavních úkolů v daném období, obsahuje konkrétní cíle, jejich garanty, ale i předpokládané finanční nároky. V tomto ohledu je plně v souladu s aktuálními trendy v zahraničí, Praha v této oblasti nemusí nic měnit. Větší důraz je však třeba klást v politických dokumentech (např. programovém prohlášení), ale zejména při vlastním rozvoji města, na naplňování koncepce definované strategickým plánem. Rovněž je třeba více dbát na to, zda a jak je naplňována implementační část strategického plánu, která definuje jasné a kontrolovatelné úkoly.

¹⁰³ Situace, kdy je město zároveň krajem nebo spolkovým státem, je podobně jako v Praze např. ve Stockholmu, Oslu, v Berlíně či v Hamburku.

¹⁰⁴ Např. Spojené království, Španělsko, Řecko

¹⁰⁵ Např. v severských zemích plánování řídí jeden základní zákon; v Itálii, Řecku nebo Portugalsku je plánování naopak řízeno mnoha zákony; v Rakousku, Německu, Belgii nebo Španělsku jsou zákony odlišné dle spolkových zemí.

¹⁰⁶ V některých zemích je územní plánování vnímáno jako komplexní management území (Francie, Rakousko, Německo, Spojené království, Švédsko, v menší míře též Itálie). Zdroj: MAIER, K. ŘEZÁČ, V. VOREL, J. Analýza právního prostředí územního plánování sledující udržitelný rozvoj a praktické implementace principů udržitelného rozvoje ve vybraných systémech územního plánování. *Urbanismus a územní rozvoj*, roč. X, č. 2/2007, s. 42.

¹⁰⁷ *Metropolitan systems of government frequently deviate from 'standard' nation-wide system... As the particular challenges, historical path dependencies and institutional conditions differ from country to country and even from region to region, there are no general recipes to solve the problems of metropolitan coordination.*

SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. Practices of metropolitan governance in Europe. In SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. s. 378.

¹⁰⁸ *Good practices are very differentiated, there are different ways to success.*

SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. Practices of metropolitan governance in Europe. In SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. s. 389.

Dokument odpovídající **územnímu plánu** má v zahraničí poměrně široké spektrum forem, od nezávazné strategie (např. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego v Polsku), před dokument blížící se současnému pražskému pojetí (např. Flächennutzungsplan v Mnichově, územní plán města v Japonsku či bohatěji urbanisticky doplněný a pro menší území zpracováváný Osayleiskaavat ve Finsku) až po podrobné regulace území (např. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ve Vídni, spojující úroveň územního a regulačního plánu).

K územnímu plánu by bylo vhodné zpracovat a vydat implementační program (viz např. Uitvoeringsparagraaf doplňující Structuurvisie v Nizozemsku), který by určil, které lokality se budou rozvíjet. Tato implementační strategie by měla rovněž vyhodnotit podmiňující investice a hrubý odhad nákladů na realizaci lokality.

Zatímco v mnoha zemích je základním dokumentem řídícím rozvoj jednotlivých částí města regulační plán, v Praze i v mnoha jiných českých městech tuto roli plní územní plán. Je to mj. způsobeno faktickou absencí regulačních plánů. Oproti praxi v zahraničí (např. Bebauungsplan v Německu a Rakousku, Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego v Polsku, Bestemmingsplan v Nizozemsku, Asemakaavat ve Finsku či plán čtvrti v Japonsku) se v Praze, ale i jinde v České republice, používají regulační plány velmi málo.

S ohledem na mezinárodní zkušenosti považují tuto skutečnost za chybu a nedostatek¹⁰⁹. Je proto třeba doporučit důsledněji a v mnohem větší míře **využívat regulačních plánů** pro řízení rozvoje území. Vůči stávající praxi by měly řešit menší území, což by mělo vést k jejich snadnějšímu projednání.

Není vhodné ani obvyklé je nahrazovat dokumentem, který buď není v právním systému definován, nebo není určen jako závazný. **Není proto účelné zpracovávat územní studii do značné podrobnosti.** Naopak studie by měla podrobné řešení přenechat vhodnější závazné územně plánovací dokumentaci, tedy regulačnímu plánu.

Role územní studie by měla být zejména v **konceptním ověření řešeného území, v prověření možných variant řešení** a zpracování podkladu pro tvorbu územně plánovací dokumentace, jak se tomu děje např. v Nizozemí, v Německu a částečně i ve Francii. Na základě takto prověřeného konceptu, na kterém se shodla většina zainteresovaných stran, je vhodné zpracovat podrobný závazný regulační plán, který bude mít již v zadání vyjasněny a dohodnuty vstupy. Rovněž studie může sloužit jako podklad pro zpracování územního plánu či jeho změny.

Pro získání variantních řešení a nalezení koncepce území lze s výhodou využít **zpracování materiálu odpovídajícího územní studii formou soutěže.** Tato praxe je v zahraničí využívána (např. ve Finsku, Francii či Německu) a bylo vhodné ji přenést i do našeho prostředí.

Materiál odpovídající územní studii v zahraničí obvykle není definován v zákoně a nejsou pro něj určeny požadavky na obsah ani způsob projednání. Skutečnost, že je územní studie definována v českém právním řádu, považují za správnou. Rovněž za správné považují, že na ni ze zákona v podstatě nejsou kladeny žádné požadavky. Je vhodné, že veškeré požadavky na zpracování územní studie formuluje pořizovatel až s ohledem na budoucí využití konkrétní studie, což umožňuje přesně přizpůsobit studii konkrétnímu řešenému území či problému.

¹⁰⁹ Zdá se, že jako nedostatek si tuto skutečnost začíná uvědomovat i vedení města. Vyplyvá to z projevu bývalého radního pro územní plánování Josefa Noska, kde uvádí, že plány regulační jsou zcela chybějící. NOSEK, J. *Za novou Prahu. Projev k plánovaným změnám ve způsobu přístupu města k plánování rozvoje.* [cit. 2011-09-27]

<http://www.stavbaweb.cz/Clanky/Za-novou-Prahu-Dokument-1.html?reh=7698a49a7c58a0265496da2671c84d1a22cd431009d66f6e5482d9b0ba91815c350fd9af3770819b>

9. PŘÍSTUPY K ŘÍZENÍ ROZVOJE MĚSTA

Cílem kapitoly je prozkoumat systém řízení rozvoje města ze širšího záběru. Pokusím se proto zhodnotit, zda přístupy aplikované v České republice a zejména v Praze jsou v souladu s aktuálním vývojem v Evropě a navrhnout změny, které by mohly vést ke kvalitnějšímu řízení rozvoje města. Prvotním cílem je tedy zjistit, jakými změnami prochází plánování evropských měst a zda by nebylo vhodné některé z těchto trendů reflektovat i v českých a pražských podmínkách. Dílčí otázkou v tomto tématu je, jakou roli by měla hrát územní studie v procesu územního rozvoje.

V rámci zkoumání pozice územní studie v procesu rozvoje města lze vyslovit hypotézu, že některé země přistupují k územnímu rozvoji více aktivně než Praha a tento přístup se jeví jako úspěšný. Zaměřím se proto na obecné principy, postupy a trendy v řízení územního rozvoje měst, jež se v posledních letech uplatňují v cizích metropolích, včetně zkoumání aktivního řízení rozvoje území a možností jeho aplikace v našem prostředí.

Metodou práce, kterou v této části použiji, bude analýza a komparace systémů územního řízení ve světě (zpracovaná na základě kapitoly 8 a zejména přílohy 15). Vycházet budu z popisu změn a příkladů uvedených v literatuře¹¹⁰ a z diskuse s aktéry územního rozvoje vybraných měst. Na základě zkušeností z vybraných metropolí syntetizuji obecné trendy. Výsledkem bude identifikování obvykle úspěšných principů, které by mohly sloužit českým městům jako inspirace při plánování metod územního rozvoje, ale i poukázání na jejich slabá či kritizovaná místa.

Některé úspěšné cesty k řízení rozvoje měst jsou obecně aplikovatelné bez ohledu na lokální specifika. Je však evidentní, že řízení města je vždy unikátní, přizpůsobené místním podmínkám. Nelze proto předpokládat, že by bylo možné úspěšné postupy z jiných evropských metropolí beze změn převzít v českých městech včetně Prahy. Přesto by tyto zkušenosti měly sloužit jako poučení, inspirace a základ pro případné změny přístupu k plánování a řízení územního rozvoje u nás.

Jednotlivé zjištěné výsledky a obecně uznávané postupy budou diskutovány s ohledem na naše podmínky a aktuální situaci s cílem ukázat, zda a v jakém rozsahu jsou využitelné i v našem prostředí a zda mohou být úspěšné i v českých a pražských podmínkách. Tato kapitola tak přinese výrazně širší pohled na problematiku, jejíž (ne nepodstatnou) součástí je i téma územní studie.

9.1 Proaktivní plánování

9.1.1 Přístupy měst k řízení rozvoje

Jedním z důležitých trendů, prosazujícím se v Evropě již delší dobu, je přechod k více aktivnímu řízení města. Dříve se vedení města snažilo regulovat umístování jednotlivých ekonomických aktivit pomocí plánovacího systému. Posílení role soukromého sektoru jako klíčového hráče v rozvoji území s sebou přineslo změnu v přístupu k řízení města, kdy se používá manažerský styl na rozdíl od dřívějšího regulativního¹¹¹.

Nově se však v některých státech prosazuje více **proaktivní forma územního plánování**, která přímo nabízí investiční možnosti, raději než že by na ně zpětně reagovala. Aktivní rozvojová politika měst je zejména reakcí na principy uplatňované na počátku 90. let 20. století, kdy pozemky na okrajích měst kupovali developéři a docházelo k velkým neshodám mezi nimi a samosprávou.

¹¹⁰ Primárně SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning: Comparative Case Studies of European City-Regions*. London and New York: Spon Press, 2003. ISBN 0-415-27449-4.

¹¹¹ *A crucial step towards the dismissal of the plan's regulatory approach was introduced in... a 'managerial style' of policy-making in approaching local planning and development issue, with unprecedented openings to the private sector, frequent use of negotiations with corporate actors and in general, a new 'managerial', corporate-inspired rhetoric in urban policy.*

GUALINI, E. The region of Milan. In SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. s. 271.

Přístup k aktivnímu řízení rozvoje města je však v různých státech odlišný (podrobněji viz kapitola 8 a příloha 15). Velkou snahu o zasahování do rozvoje a jeho ovládnutí městem lze nalézt v Nizozemsku (aktivní plánovací příprava území a pozemková politika), v Německu (včetně zakládání rozvojových společností), či v některých severských státech, kde města aktivně nakládají s pozemky a řeší tak svůj rozvoj (např. ve Finsku). Poměrně velkou roli při plánování hraje město a jeho organizace ve Francii.

V některých státech, např. v Japonsku či v Austrálii, se zásahy města omezují na významné projekty, obvyklé projekty jsou iniciovány soukromými developery. V některých případech, např. v Rakousku, jsou pro realizaci významných projektů zakládány společné podniky mezi městem a soukromými developery (public-private partnership, PPP).

Postup, kdy je iniciativa v územním rozvoji ponechána podobně jako v Praze zejména developerům, je běžný např. v Polsku. Do jisté míry se uplatňuje i ve Spojeném království, kde obce nemají tendence usměrňovat lokalizaci nového rozvoje a nechávají ji na požadavcích trhu¹¹². Přesto však i zde existují rozvojové agentury (Regional Development Agencies) a pro rozvoj jednotlivých částí města vznikají ad hoc organizace, jako např. Thames Gateway, které řídí konkrétní projekty¹¹³.

Proaktivní rozvojová politika měst je ve všech případech svázána s dalšími nástroji řízení, ať už následným prodejem pozemků za pevně daných podmínek nebo založením společných podniků, které se na realizaci území podílejí.

9.1.2 Rozvojové agentury

K aktivnímu řízení rozvoje města vznikají mnohé nové, často částečně samostatné organizace, ad hoc jednoúčelové agentury a PPP projekty. Tyto **rozvojové agentury** se zaměřují na rozvojový potenciál jednotlivých částí města či prestižních projektů (např. London Docklands Development Corporation, Schiphol Area Development Company, Semapa pro rozvoj oblasti Paris Rive Gauche). Jiné organizace řeší např. rozvoj infrastruktury.

Předmětem činnosti takovýchto organizací není koordinace rozvoje města jako celku, jsou zakládány jako jednoúčelové pro konkrétní projekt¹¹⁴. Zabývají se marketingem a propagací daných lokalit, shánějí nové investory, nabízejí lokalitu jako místo k investování, podporují stávající společnosti působící v dané oblasti apod.

Orientují se na konkrétní projekty, jsou schopné mnohem pružněji reagovat na aktuální trendy v rozvoji daného území a jsou při rozvoji projektu obvykle více aktivní než centrální vláda. Rozhodování o rozvoji území se dostává na nižší úroveň, bližší měřítku řešeného problému¹¹⁵.

¹¹² OXLEY, M. BROWN, T. NADIN, V. Review of European Planning Systems. 2009. s. 6, 16. [cit. 2011-06-06]

<http://www.communities.gov.uk/documents/507390/pdf/167298.pdf>

¹¹³ THORNLEY, A. London. In SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. ISBN 0-415-27449-4. s. 55.

¹¹⁴ *Many authors have proposed that a paradigmatic shift has taken place in urban governance: the transition from urban managerialism to urban entrepreneurialism. During urban managerialism...the key roles of city and metropolitan authorities were to guide and regulate the location of economic activity through the planning system and to directly provide a range of services, such as education, housing and public transportation. By contrast, ...city authorities have increasingly sought to develop more proactive forms of spatial planning, in which business expansion and inward investment are directly promoted, rather than responded to reactively. There was a shift towards a variety of new organisational arrangements, particularly semiautonomous, single-purpose agencies or public-private partnership (PPPs), whose activities have focused on the development potential of particular districts, economic sectors or prestige projects rather than on strategic metropolitan coordination. Examples include the London Docklands Development Corporation, and the Schiphol Area Development Company in Amsterdam.*

WILKS-HEEG, S. PERRY, B. HARDING, A. Regions and the European dimension. In SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. s. 30-31.

¹¹⁵ *The reform introduced in 1990 has set important conditions for turning intergovernmental relationships towards a concerted approach to coordination. A first step in this direction was the introduction of tools for negotiated coordination in public-public and public-private relationships. The reform has introduced new corporate forms of public action – like local development agencies – which represents a further step towards a 'territorialisation' of development policies and contributes to the diffusion of more proactive entrepreneurial attitudes in local administration... and introduction of partnerships and ad hoc agencies.*

GUALINI, E. The region of Milan. In SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. s. 278.

Často se v těchto agenturách sdružuje široké spektrum organizací, od správních orgánů obce (např. v Helsinkách je na odboru územního plánu vždy vyčleněn jeden pracovník zodpovědný za rozvoj a koordinaci daného projektu), přes soukromé společnosti zastoupené např. hospodářskými komorami až po zájmové a profesní organizace (např. ve Stuttgartu či v Miláně)¹¹⁶.

Město v nich však většinou hraje rozhodující roli (např. v Landesentwicklungsgesellschaft v Německu). Rozvojová agentura Semapa v Paříži, zabývající se rozvojem oblasti Rive Gauche, je poloveřejnou společností založenou městem¹¹⁷. Jejími podílníky jsou z 57 % město, z 20 % železniční společnost SNCF, z 10 % pařížský stavební úřad, z 5 % stát, z 5 % region a z 3 % další subjekty. Její chod zajišťuje asi 60 odborníků¹¹⁸. Kromě vlastního plánování a řízení výstavby v dané lokalitě má na starosti i výkup (za cenu danou v „cenové mapě“) a prodej pozemků¹¹⁹. Kromě Semapa působí v Paříži několik dalších poloveřejných společností, např. Semavip, Paris Batignolles aménagement, SemPariSeine, Semaeast či Sociétés nationale d'espaces ferroviaires¹²⁰. V Paříži navíc funguje společnost Paris Développement¹²¹, která má na starosti přilákat nové společnosti a investory a poskytuje jim poradenství při jejich aktivitách ve městě, např. právní a daňové poradenství či pomoc při pronájmu nemovitostí. Má vazby na finanční instituce, developery a je podporována městem.

Model řízení rozvoje města pomocí lokálně zaměřených agentur byl v některých případech kritizován akademickou obcí¹²². Jako zásadní se jeví, že by měla existovat pouze jedna organizace zastřešující rozvoj dané oblasti. Pokud dochází k soupeření různých agentur, jak bylo zaznamenáno např. v Amsterdamu¹²³, vede to naopak ke komplikování a zpomalování rozvoje dané oblasti.

Kromě těchto lokálních agentur je však zásadní existence trvalé organizace na úrovni správy města, která zajišťuje koordinaci rozvoje území v celoměstském měřítku a působí navenek jako prvek určující městskou identitu¹²⁴.

¹¹⁶ *An economic development agency (Wirtschaftsförderungsgesellschaft Region Stuttgart, WRS) was established to work as a public-private partnership of local municipalities, enterprises, chambers of commerce, trade unions and various associations. The WRS is engaged in locational marketing, management of regional commercial/industrial areas, support of existing enterprises, acquisition of investors, labour market policy etc. The application of new policy styles indicates a shift away from the central role of official state apparatuses...towards a focus on various forms of partnership between a broad array of actors.*

HEEG, S. Governance in the Stuttgart metropolitan region. In SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. s. 170, 172.

¹¹⁷ SEMAPA. *Paris Rive Gauche*. Paříž, 2011. s. 16.

¹¹⁸ SEMAPA. *Paris Rive Gauche: Semapa's conception of PRG*. [cit. 2011-10-08] Dostupné z:

http://semapa.fr/semapa/paris_rive_gauche__english/main_menu/about_semapa/semapa_s_conception_of_prg

¹¹⁹ SEMAPA. *Paris Rive Gauche: The stages in making this conception a reality*. [cit. 2011-10-08] Dostupné z:

http://semapa.fr/semapa/paris_rive_gauche__english/main_menu/about_semapa/the_stages_in_making_this_conception_a_reality

¹²⁰ MAIRIE DE PARIS: *Paris*. Paříž, 2011. s. 47.

¹²¹ www.investinparis.com

¹²² *The shift from conventional, multipurpose regional association to a set of more flexible, single purpose associations was promoted...in 1990. Evidently, there already are formalized organisations for various tasks such as economic promotion, water supply, sewage disposal, waste management, rubble disposal and the creation and management of the 'Regionalpark', an equipped green network throughout the agglomeration. On the whole, the new legislation aims at a set of voluntary associations instead of one compulsory multipurpose association. The model has been criticised by academics...*

FREUND, B. The Frankfurt Rhine-Main region. In SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. s. 137, 141.

¹²³ *Major private and semi-private organisations are operating in the region...Many public-public coalitions have emerged... In reality, however, the various coalitions compete with and displace each other.*

SALET, W. Amsterdam and the north wing of the Randstad. In SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. s. 183, 184.

¹²⁴ *How should the authorities respond to the increasing fragmentation, displacement and uncoordinated decision-making by public and private parties in the new metropolis?*

- *Distinguish the structural pattern of universal layer of government from the need for flexible, ad hoc associations. While both are necessary, do not try to have the structural institution match the dynamics of spatial trends.*
- *Recognise the institutional significance of provinces as intermediate and the municipalities as developmental government.*
- *Do not use the central city as the centric axis for organising inter-municipal governance.*
- *Social support is indispensable for all aspects of governance.*
- *Investments in new metropolitan identity are an important cultural mission.*

SALET, W. Amsterdam and the north wing of the Randstad. In SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. s. 185-187.

9.1.3 Pozemková politika

V některých městech existují i organizace, které řídí rozvoj města i formou **nákupu a následného zhodnocení pozemků**. Tento přístup je uplatňován např. v Barceloně, kde Institut Català del Sol skupuje pozemky pro bytovou a průmyslovou výstavbu a tím fakticky řídí rozvoj města¹²⁵. Dlouhou tradici má aktivní nákup pozemků městem v severských zemích i v Nizozemí.

Kontrola města nad pozemky v zastavitelném území a jejich správa městem prostřednictvím pozemkové banky je i v českém prostředí označována z dlouhodobého pohledu jako hlavní faktor urbanistické kvality rozvoje a jeho ekonomické udržitelnosti z hlediska městských financí¹²⁶.

I politika rozsáhlých nákupů pozemků prochází v současné době revizí. V posledních letech, v souvislosti s ekonomickou krizí a poklesem cen pozemků města shledala, že velké nákupy pozemků jsou rovněž riskantní, a že nemusí být pro město ekonomicky výhodné. V současné době jsou města při nákupech pozemků výrazně obezřetnější a spíše vyčkávají na impulsy od soukromých developerů¹²⁷. Na druhou stranu se snížení cen může stát dobrým impulsem k výhodnému nákupu pozemků.

V některých zemích (např. v Německu) se **za zvýšení hodnoty pozemku** (např. jeho ustanovení zastavitelným nebo jeho dokončenou územně plánovací přípravou) platí speciální **daň**, která pomáhá financovat infrastrukturní projekty¹²⁸.

Tento postup by bylo vhodné aplikovat i v Praze a ostatních českých městech, zejména s ohledem na ustanovení stavebního zákona, který umožňuje vyžadovat náhradu za změnu pozemku ze zastavitelného na nezastavitelný, ale neřeší opačný případ.

9.1.4 Situace v Praze

V Praze doposud jednoznačně **převažuje regulativní přístup před proaktivní formou** přístupu k rozvoji města. Podobný pasivní přístup je běžný i v některých evropských státech, např. v Polsku. Naopak v mnoha jiných městech (severská města, Nizozemsko) se aktivní řízení rozvoje města ukazuje jako životaschopný a úspěšný postup. Projevuje se jak v územně plánovacích dokumentech, tak v přístupu města k rozvoji jeho jednotlivých částí, ale i v jeho pozemkové politice.

Vedení Prahy nehraje při jejím rozvoji roli iniciační, ale naopak obrannou. Rozvoj se odehrává tam, kde se podaří developerům najít vhodné pozemky a realizovat projekt. Buď se tak děje v souladu s územním plánem, nebo investor žádá o změnu územního plánu. Do této kategorie patří i spekulativní nákupy pozemků s cílem změny jejich funkčního využití a s tím spojeným značným nárůstem ceny. Ještě obvyklejší a snazší jsou úpravy směrné části územního plánu, tj. navyšování míry využití území, které se dlouhodobě podílí celou polovinou na nárůstu kapacity územního plánu hlavního města (druhou polovinu tvoří změny územního plánu).

Pasivita města při aktivním vyhledávání a řízení rozvojových příležitostí je podporována i skutečností, že **Praha je stále velmi atraktivním městem přitahujícím nové investice**. To vyvolává stav, kdy se město automaticky staví do obranné pozice vůči masivnímu tlaku investorů. Mnohá méně atraktivní města mají opačný problém – jak developery přitáhnout a nabídnout jim investiční příležitost. Toto je jedna ze zásadních specifických vlastností Prahy, způsobující mj. nepřenositelnost postupů a principů rozvoje používaných v jiných městech.

¹²⁵ [In 1980], the Catalan Land Institute (Institut Català del Sol) was created. This institute has been steering the main territorial transformation by purchasing urbanised land to be used for residential and industrial purposes. Through this institute, the Catalan government has been managing urban development for the last 20 years. From the start and until 2000, the head office was lead by the same General Director of urbanism, who has imprinted a highly personalistic approach on territorial development.

GARCÍA, M. The case of Barcelona. In SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. s. 348.

¹²⁶ MAIER, K. Hospodaření a rozvoj českých měst 1850-1938. Praha: Academia. 2005. s. 350-351.

¹²⁷ MUSKENS, B. 2011.

¹²⁸ OXLEY, M. BROWN, T. NADIN, V. *Review of European Planning Systems*. 2009. s. 29-30. [cit. 2011-06-06] <http://www.communities.gov.uk/documents/507390/pdf/167298.pdf>

9.1.5 Úskalí aktivního řízení rozvoje Prahy

Aktivní řízení rozvoje města se přes některé nedostatky jeví jako vhodný model i pro hlavní město Prahu. Pro uplatňování aktivní rozvojové politiky vidím v Praze čtyři zásadní **úskalí**, která nelze změnit ze dne na den. Přesto by se neměly stát zcela nepřekonatelnou bariérou při pokusu o změnu stávajícího stavu.

Prvním překážkou je **nechuť či obava** představitelů města **rozvoj Prahy aktivně řídit**. V poslední době se však zdá, že vedení města tuto skutečnost chápe jako problém, jak vyplývá z projevu bývalého radního pro územní rozvoj Josefa Noska: “Uvědomuji si, že Praha zatím není v plánování města aktivní. Současný stav, kdy město čeká, až jednotlivé subjekty připraví své projekty a pak k nim vydává pouze stanoviska, je naopak pouze pasivní... Bezcílnost a bloumání na poli urbanismu vede k bezvládní, chaosu a špatným výsledkům, ze kterých nakonec trápí všichni... Změna přístupu je proto nevyhnutelná”.¹²⁹

Dosavadní neochota vedení města jeho rozvoj aktivně řídit je doprovázena a potvrzována i **nedostatečnou poptávkou ze strany veřejnosti**. V Praze i v celé České republice přetrvává spíše nezájem o plánování rozvoje města a regulaci územního rozvoje. Tato situace je typická pro většinu systémů, které zažily odklon od direktivního plánování. Stav nelze změnit jednorázově. Politickou reprezentaci, ale zejména veřejnost je nutno v tomto směru „vychovávat“ postupně. Domnívám se však, že situace v tomto ohledu se již začíná měnit. Územní plánování se stalo při posledních pražských komunálních volbách politickým tématem. Bohužel po volbách opět poněkud „zmizelo ze scény“ a diskuse opět neprobíhají transparentním způsobem za účasti veřejnosti. Naději lze vkládat do nevládních a neziskových organizací, které mají ve svém programu zakotvenu práci s veřejností. V ČR jich působí několik (např. nadace Partnerství, Agora CE, Centrum pro komunitní práci, Nadace VIA, Arnika) a mají již konkrétní výsledky. Začínat je však třeba u konkrétnějších projektů, které se občanů přímo dotýkají a mají v poměrně krátké době hmatatelné výsledky. Mezi ně bohužel územní studie nepatří, naopak např. úpravy veřejných prostranství se pro tento účel jeví jako ideální příklad.

Dalším důvodem pro malý zájem o územní plánování ze strany politiků je i fakt, že jde o **dlohodobý proces**, který přináší výsledky za několik let, a mnohdy tak překračuje možnosti jednoho volebního období. Je obtížné prosadit dlouhodobé vize a jsme svědky podléhání tlaku developerů, který problém vyřeší rychle a možná přinese i další výhody (bohužel většinou ne obecně prospěšné, nýbrž mnohdy na úkor daného území).

Tento problém, kdy je třeba vyřešit zdánlivě rychle a pod tlakem umístění kontroverzního záměru, se neobjevuje pouze v Praze, ale čelí mu i jiné země, např. Finsko¹³⁰.

Dle prohlášení náměstka primátora Josefa Noska by se však v budoucnu i v tomto ohledu mohla situace změnit: “...město nelze plánovat na 4 roky volebního cyklu”.¹³¹ Na rozdíl od každodenních střetů při územním rozhodování řešených pod tlakem času, zájmů žadatele i příslušné městské části, by územní plánování mělo být procesem, ve kterém by mělo být samozřejmě v klidu vyslechnout všechny názory a zvážit všechny aspekty a pohledy na danou problematiku. Jen tak může vzniknout respektovaná dohoda, která zaručí udržitelný rozvoj řešeného území.

¹²⁹ NOSEK, J. *Za novou Prahu. Projev k plánovaným změnám ve způsobu přístupu města k plánování rozvoje*. [cit. 2011-09-27] <http://www.stavbaweb.cz/Clanky/Za-novou-Prahu-Dokument-1.html?reh=7698a49a7c58a0265496da2671c84d1a22cd431009d66f6e5482d9b0ba91815c350fd9af3770819b>

¹³⁰ *Although there is a common understanding that the existing infrastructure should be used more cost-effectively, the planning monopoly of municipalities gives power to local decision-makers, who often have to make rapid decisions because of economic realities.* RUOTSALAINEN, A. HARALDSSON, P. I. KNUDSEN, J. P. TUNSTRÖM, M. *Regional planning in Finland, Iceland, Norway and Sweden*. Nordregio. 2004. s. 11.

¹³¹ NOSEK, J. *Za novou Prahu. Projev k plánovaným změnám ve způsobu přístupu města k plánování rozvoje*. [cit. 2011-09-27] <http://www.stavbaweb.cz/Clanky/Za-novou-Prahu-Dokument-1.html?reh=7698a49a7c58a0265496da2671c84d1a22cd431009d66f6e5482d9b0ba91815c350fd9af3770819b>

Jistou roli hraje i to, že **o klíčových otázkách městského rozvoje rozhodují lidé**, kteří jsou na pozici dosazeni podle politického klíče a **nikoliv podle odbornosti**. Není výjimkou, že za dobu svého působení vystřídají několik resortů. Z toho může plynout i jejich obava a malý zájem o aktivní práci při řízení rozvoje města.

Ovšem i v okruhu úředníků (nejen) v Praze je úroveň znalostí a zkušeností s developmentem městských oblastí malá, a proto jsou vůči zkušeným developerům v nevýhodné situaci. V tomto ohledu by bylo třeba zajistit kontinuální vzdělávání a přezkušování, aby byla zajištěna co nejlepší odbornost osob, které o konkrétních otázkách městského rozvoje rozhodují.

Dalším úskalím je, že se u nás zatím **nedaří uskutečňovat projekty** spolupráce veřejného sektoru se soukromým, ve světě známé a užívané jako **public-private partnership (PPP)**. Více o této problematice uvádím v *kapitole 9.2*.

Třetím úskalím, které v Praze a v České republice obecně znesnadňuje aplikaci aktivní rozvojové politiky, je **absence souvisejících podpůrných programů**. Na aktivní správu pozemků určených pro výstavbu je vhodné navázat i další nástroje, např. jejich prodej developerům za nižší cenu s podmínkou, že na nich bude realizováno dostupné bydlení (viz praxe v Mnichově). Tento nástroj se však v současných tendencích deregulace jeví jako těžko prosaditelný.

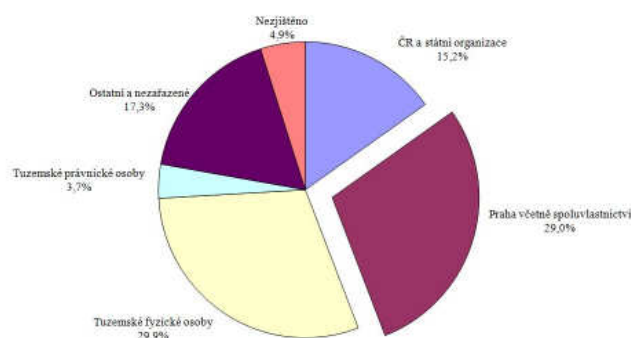
Posledním úskalím je, že město Praha dlouhodobě **nemá zájem aktivně pozemky** v rozsáhlých rozvojových územích **vykupovat**. Pokud se tak děje, je to pouze výkup pozemků pro dopravní a technickou infrastrukturu, nikoliv pozemků vhodných pro budoucí rozvoj města a jeho aktivní řízení. Naopak, Praha se dlouhodobě a systematicky zbavuje svých pozemků, většinou na žádost jednotlivých investorů. Následně se pak snaží diktovat podmínky pro jejich využití.

Tento postup je zcela nekonceptní a způsobuje nejen mnoho zbytečných diskusí a nedorozumění, promarnění významných investičních příležitostí, ale zejména fakt, že město dlouhodobě ztrácí možnost hrát vůdčí roli při rozvoji území.

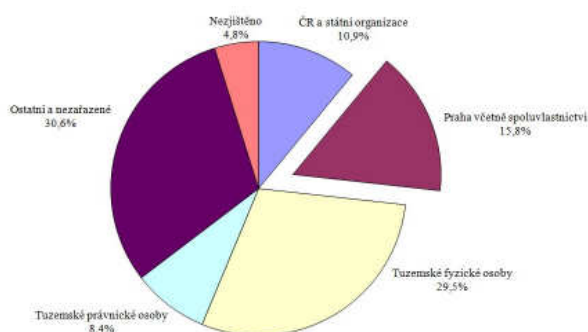
Pro zjištění, jaké jsou výchozí podmínky města z hlediska vlastnictví pozemků, jsem zpracoval **analýzu podílu vlastnictví hlavního města v územích klíčových pro jeho rozvoj**. Vycházel jsem z aktuálního stavu vlastnictví v dubnu 2011. Pokusil jsem se porovnat aktuální stav i se stavem před několika lety, aby bylo patrné, k jakým změnám a jak rychle dochází, ale podkladová data obsahují velmi mnoho nezařazených či neidentifikovaných ploch, a proto bohužel porovnání s historickým stavem není relevantní. I v aktuálních datech je mnoho nejistot v podobě značného podílu nezařazených ploch, výsledek je však i tak evidentní a dostatečně prokazatelný, i když ne v absolutních číslech.

Zkoumal jsem tři kategorie území: rozvojové a transformační plochy, významná městská rozvojová území a významná městská transformační území. Vycházel jsem z jejich vymezení v konceptu připravovaného nového Územního plánu hl. m. Prahy, který je aktuálnější než současný územní plán zejména v ohledu určení, které rozvojové a transformační plochy jsou již zastavěné a které rozvoj či transformace ještě čeká.

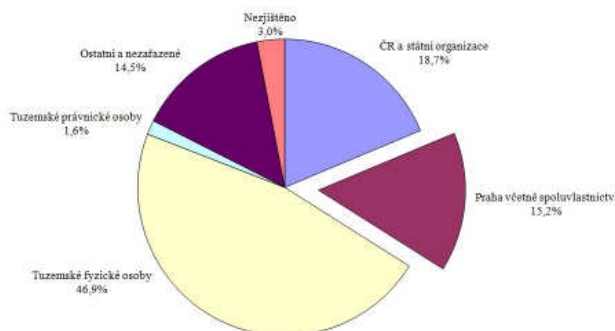
Takto zpracovaná analýza vlastnictví pozemků vztahená k celému území hlavního města samozřejmě není vypovídající o jednotlivých územích, kde situace může být odlišná. Obecně však lze konstatovat, že pokud nedojde k zásadní změně oproti současnému stavu, podíl vlastnictví pozemků v držení Prahy ukazuje i do budoucna spíše na regulační roli města prostřednictvím územně plánovacích dokumentací, než na její aktivní roli při rozvoji území z pozice majoritního vlastníka pozemků.



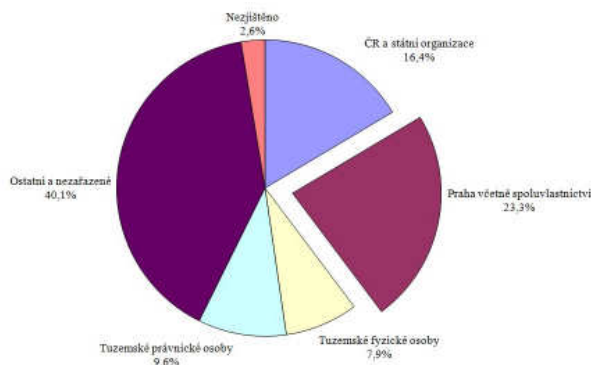
Obr. 62: Podíly vlastnictví všech pozemků v hlavním městě Praze



Obr. 63: Podíly vlastnictví pozemků v rozvojových a transformačních plochách



Obr. 64: Podíly vlastnictví pozemků ve významných rozvojových územích městských



Obr. 65: Podíly vlastnictví pozemků ve významných přestavbových územích

První graf je zařazen pro srovnání, ukazuje podíly jednotlivých skupin na vlastnictví všech pozemků v Praze (496,1 milionu m²). Ve vlastnictví či spoluvlastnictví hl. m. Prahy, městských částí a jimi ovládaných společností je v rámci celého města 29,0 % území hlavního města (plus případně další část z podílu nezařazených ploch).

Druhý graf znázorňuje podíl vlastnictví města na pozemcích v plochách transformačních a rozvojových, tj. na všech plochách v rámci celé Prahy, které jsou určeny buď pro novou zástavbu, nebo pro zásadní změnu stávající zástavby. Tyto plochy jsou všechny zastavitelné, nezahrnují např. monofunkční plochy zeleně, veřejného vybavení ani vybrané komunikační sítě. Z celkové rozlohy 44,5 milionu m² těchto ploch Praha, městské části a jimi ovládané společnosti vlastní nebo spoluvlastní 15,8 % (plus případně další část z velkého podílu nezařazených ploch).

Třetí graf ukazuje podíl vlastnictví města na pozemcích ve významných městských rozvojových územích, tj. vybraných územích určených zejména pro novou zástavbu. Těchto území je v Praze 11, typickým příkladem je Východní nebo Západní Město. Tato území zahrnují nejen plochy určené k zástavbě, ale i plochy zeleně, veřejného vybavení či vybrané komunikační sítě. Z celkové rozlohy 13,5 mil. m² těchto území Praha, městské části a jimi ovládané společnosti vlastní nebo spoluvlastní 15,2 % (plus případně další část z nezařazených ploch). Téměř polovinu těchto území vlastní fyzické osoby.

Poslední graf znázorňuje podíl vlastnictví města na pozemcích ve významných přestavbových územích, tj. vybraných územích určených pro transformaci stávající struktury převážně pro novou zástavbu. Těchto území je v Praze 21, typickým příkladem jsou např. transformační části nádraží Smíchov či Žižkov nebo bývalá průmyslová území Vysočany či Malešice - Hostivař. Tato území zahrnují nejen plochy určené k zástavbě, ale i monofunkční plochy zeleně, veřejného vybavení, vybrané komunikační sítě apod.

Z celkové rozlohy 18,3 mil. m² těchto území Praha, městské části a jimi ovládané společnosti vlastní nebo spoluvlastní 23,3 % (plus případně další část z velkého podílu nezařazených ploch). Z grafu je patrné, že vlastnická struktura v těchto lokalitách je poměrně nejasná. Přestože Praha zde není majoritním vlastníkem, oproti předchozím dvěma typům území má město v transformačních územích z hlediska vlastnictví pozemků nejlepší startovní pozici.

Uvedené grafy ukazují, že ani v jedné ze zkoumaných kategorií rozvojových a transformačních ploch či území Praha nevlastní majoritní podíl, naopak v jejím vlastnictví je pouze kolem 20 % ploch určených primárně pro zástavbu. Podíl vlastnictví či spoluvlastnictví hl. m. Prahy, městských částí a jimi ovládaných společností je v územích určených pro zástavbu dokonce menší než průměrný podíl v rámci celého města, kde činí 29,0 % (plus případně další část z podílu nezařazených ploch). Pro hlavní město bude proto velmi obtížné stát se rozhodujícím hráčem při rozvoji území, pokud nezačne s masivním výkupem pozemků, zejména od fyzických osob.

9.1.6 Propagace města

Praha si uvědomuje **nutnost propagace města** a účastní se významných mezinárodních realitních veletrhů (např. Expo Real v Mnichově nebo MIPIM v Cannes), ovšem (na rozdíl od některých jiných měst) fakticky nemá potenciálním investorům co nabídnout. Požadavek Strategického plánu hl. m. Prahy¹³² „Vytvořit objektivní a operativní systém informací týkajících se možnosti rozvoje Prahy, zejména ekonomické proveditelnosti a důsledků rozvojových projektů“ zůstal bohužel doposud nerealizován.

Kromě vytvoření kvalitního informačního systému doporučuji založit poloveřejnou společnost, která by potenciálním investorům nabízela možnosti investic v Praze a pomáhala jim při založení jejich pobočky či sídla v Praze a v začátcích jejich podnikání v hlavním městě.

Agentura Czechinvest, která do jisté míry vykonává tuto činnost v rámci celé republiky, dostatečně nepostihuje specifika Prahy a nemá kapacity se potenciálním zájemcům dostatečně věnovat. Založení rozvojové agentury hl. m. Prahy je jedním z hlavních cílů realizace strategické koncepce hl. m. Prahy na období 2009-2015¹³³.

9.1.7 Doporučení k aktivnímu řízení rozvoje Prahy a dalších českých měst

Za vhodný přístup pro Prahu bych považoval, kdyby město aktivně řídilo svůj rozvoj. Požadavek na aktivní řízení městského rozvoje je definován i ve Strategickém plánu hl. m. Prahy¹³⁴, kde je jednou ze zásad „Přejít od pasivní reakce na rozvojové záměry (projekty) investorů k aktivní rozvojové politice města.“ Nutná je chuť a ochota tento rozvoj řídit dlouhodobě a cíleně a nenechávat ho na aktivitě jednotlivých subjektů, které mají často partikulární a krátkodobé zájmy. Základem je **cílené nakládání s pozemky**. Město by se mělo snažit dohodnout s vlastníky a systematicky vykupovat a scelovat pozemky v rozvojových a transformačních zónách, nikoliv nechávat tuto aktivitu na jednotlivých developerech a vlastní pozemky prodávat bez znalosti a určení koncepce jejich budoucího využití.

Město by si mělo na rozvoj lokalit vytvořit jasný názor a ten definovat v územně plánovacích dokumentech. Chronologicky na počátku by město mělo pořídit **územní studii**, která by variantně ověřila možnosti území. Variantní řešení je možné získat mj. vypsáním soutěže (viz kapitola 13.2). Je možné, že by tato studie i vedla ke změně územního plánu. Každopádně cílený zájem o rozvoj dané oblasti by se pozitivně projevil i na efektivitě a dodržování zpracované územní studie.

¹³² ÚTVAR ROZVOJE HL. M. PRAHY. *Strategický plán hl. m. Prahy, aktualizace 2008*. s. 148. [cit. 2011-09-07] http://www.urm.cz/uploads/assets/soubory/data/strategicky_plan/cz2008_web.pdf

¹³³ ÚTVAR ROZVOJE HL. M. PRAHY. *Program realizace strategické koncepce hl. m. Prahy na období 2009-2015*. 2009. s. 17.

¹³⁴ ÚTVAR ROZVOJE HL. M. PRAHY. *Strategický plán hl. m. Prahy, aktualizace 2008*. s. 148. [cit. 2011-09-07] http://www.urm.cz/uploads/assets/soubory/data/strategicky_plan/cz2008_web.pdf

Na základě výsledků ověření území v územní studii by mělo město zpracovat a vydat **závazný regulační plán**.

Až **na základě** takto jasně definovaných **závazných podmínek** by mělo **přistoupit k prodeji pozemků**, samozřejmě s přidanou hodnotou připravenosti území (plánovacím ziskem - planning gain) oproti ceně, za kterou pozemky nakupovalo.

Vlastní zástavbu by mohli naplňovat buď jednotliví investoři, nebo by mohla být realizována formou PPP projektů. Pestřejší spektrum účastníků, kteří by se však pohybovali v předem jasně daném rámci, by zaručilo zajímavější, rozmanitější charakter oblasti, než kdyby celou lokalitu rozvíjel jeden jediný developer.

Koordinaci rozvoje lokality by měla zajišťovat **rozvojová agentura** s majoritním podílem města.

Pro kvalitní výsledek je důležité **zapojit do procesu více účastníků** včetně veřejnosti a zajistit transparentnost výběru projektantů i investorů, zajištěná např. formou soutěží.

Závěrem shrnu zásadní doporučení z kapitoly o proaktivním plánování:

- Město by mělo zaujmout aktivní roli při plánování svého rozvoje, ne pouze reagovat na projekty soukromých investorů, nýbrž iniciovat a aktivně řídit rozvoj vytipovaných oblastí.
- Pro konkrétní lokality by měly být zakládány rozvojové agentury s účastí města, které by řídily rozvoj lokalit včetně nabízení investičních příležitostí.
- Město by mělo aktivně vykupovat pozemky, připravit lokalitu k rozvoji a následně ji buď prodávat s jasně definovanými podmínkami, nebo rozvíjet formou PPP projektů.

9.2 Partnerství veřejného a soukromého sektoru

Jedním ze základních trendů, které vývoj měst v posledních desetiletích doprovázejí, je vznik **partnerství mezi jednotlivými veřejnými institucemi** (public-public) a **mezi veřejným a soukromým sektorem** (public-private partnership = PPP)¹³⁵.

Rozmach této koncepce byl zaznamenán zejména v souvislosti s ekonomickým rozvojem v 90. letech 20. století¹³⁶. Velmi úspěšná jsou tato partnerství zejména u projektů regenerace jednotlivých oblastí či částí města¹³⁷. Z měst, kde bylo PPP úspěšně využito, můžeme jmenovat např. Stuttgart, Marseille a Aix-en-Provence či Kodaň a Malmö¹³⁸.

V některých případech se jako problém ukazuje dlouhodobá udržitelnost těchto partnerství. Např. v Hannoveru má soukromý sektor tendenci partnerství opouštět poté, co jsou pevně ustanoveny kompetence¹³⁹.

¹³⁵ One major trend towards inter-agency working has been the adoption of public-public and public-private partnership.

SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. Institutional and spatial coordination in European metropolitan regions. In SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. s. 15.

¹³⁶ The high demand for new developments during the new economic boom of the 1990s was met by means of the public-private partnership (PPP) formula.

LAGROU, E. Brussels. In SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. s. 310.

¹³⁷ There are public and private partnerships...especially within individual local authorities and the voluntary sector is involved in partnerships, especially in connection with regeneration.

MURIE, A. BEAZLEY, M. CARTER, D. The Birmingham case. In SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. s. 73.

¹³⁸ The successful experiments of Stuttgart, Marseille-Aix and Kopenhagen/Malmö may teach us that it is promising to focus on the strategy of cooperative development policies.

SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. Practices of metropolitan governance in Europe. In SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. s. 388.

¹³⁹ Whether the cooperative mood [Closer cooperation between public and private sector on the base of public-private partnership] will last... is open to question, since the private sector tends to withdraw when public-administrative competencies are firmly established.

V Praze, stejně tak jako v mnoha jiných městech České republiky, zůstávají partnerství mezi jednotlivými veřejnými institucemi a zejména mezi veřejným a soukromým sektorem doposud bez větší odezvy. Slabá místa správy města v této oblasti identifikuje i strategický plán hl. m. Prahy¹⁴⁰. Ve SWOT analýze identifikuje jako slabou stránku z hlediska pozice Prahy v nové Evropě málo rozvinutou koordinaci aktivit a spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem při prosazování zájmů města. Jako slabá stránka z hlediska konkurenceschopnosti jsou vnímány jen částečně rozvinuté a informačně problémové vztahy správy města a podnikatelských struktur (potenciálních investorů), absence rozvojové agentury, doposud minimálně využitá forma „Public Private Partnership“ a pasivita podnikatelských asociací při přípravě programových dokumentů rozvoje města. Naopak prosazení kvalitního partnerství veřejného a soukromého sektoru je vnímáno jako jedna z klíčových příležitostí pro rozvoj konkurenceschopnosti.

Přestože se aplikace těchto postupů doposud u nás příliš nedaří, mnohé evropské případy ukazují, že pro některé projekty je tato forma spolupráce vhodná. Dlouhodobě se v této souvislosti mluvilo např. o PPP projektu na výstavbu nové trasy metra D v Praze. Jedním z důvodů, proč je minimum PPP projektů je skutečnost, že město nemá adekvátního a aktivního partnera ve sdružení podnikatelů, např. hospodářské komoře.

Doporučuji proto městům včetně Prahy snažit se vybrané projekty řešit partnerstvím veřejného a privátního sektoru. Větší zájem by měly jevit i soukromé organizace, které by se měly formovat do jednotně vystupujících sdružení. Klíčové bude jasně rozdělit kompetence, aby projekty nekončily snahou obohatit se na úkor druhé strany, jak tomu zatím v mnoha případech bylo. Důležité je, aby si v těchto projektech město drželo majoritní podíl, s čímž je však spojen i majoritní podíl na aktivitě v rámci společného podniku. Tato aktivita ze strany města bohužel doposud chybí. Město by mělo vytipovat projekty vhodné pro public-private partnership a aktivně vyhledávat partnery, kteří by byli pro jejich realizaci vhodní.

Závěrem shrnu zásadní doporučení k partnerství veřejného a soukromého sektoru:

- Město by se mělo snažit o rozvoj PPP projektů, ale mělo by si v nich držet dominantní roli a partnerství aktivně řídit.
- Zájem o spolupráci je třeba podnítit větší aktivitou sdružení podnikatelů, např. hospodářské komory, která by měla koordinovat a prezentovat zájmy jednotlivých podnikatelských subjektů.

FÜRST, D. RUDOLPH, A. The Hanover metropolitan region. In SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. s. 157.

¹⁴⁰ ÚTVAR ROZVOJE HL. M. PRAHY. *Strategický plán hl. m. Prahy, aktualizace 2008*. s. 16, 18, 20, 22, 25. [cit. 2011-09-07] http://www.urm.cz/uploads/assets/soubory/data/strategicky_plan/cz2008_web.pdf

10. ÚČEL, TYPY A VZTAH ÚZEMNÍ STUDIE K OSTATNÍM DOKUMENTŮM

V této kapitole budu zkoumat, **k čemu se územní studie využívají** a k čemu by se využívat mohly či měly. S tím souvisí i rozdělení studií na typy podle problémů, které by měly řešit.

Vzhledem k nové zákonné definici územní studie lze vyslovit hypotézu, že problematika řešená územními studiemi se bude postupně a pomalu rozšiřovat a budou pořizovány územní studie řešící nové typy úloh. Přesto však těžiště územní studie bude i nadále ležet v koncepčním prověření konkrétního území.

Při určování účelu a typů územních studií vyjdu z analýzy jednak stávajících studií pořizovaných v Praze, dále studií předpokládaných konceptem Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, a konečně i studií pořizovaných v jiných městech České republiky.

Další část kapitoly se zaměří na **vztah územních studií k územně plánovacím dokumentacím**, zejména k regulačnímu plánu, v omezeném rozsahu i k územnímu plánu a zásadám územního rozvoje. Zároveň však zhodnotím i její odlišnosti ve vztahu **k ověřovacím a prověřovacím studiím**, které nepožizuje oficiální pořizovatel.

Ukazuje se, že jak v Praze, tak v mnoha dalších městech, nejsou územně plánovací dokumenty využívány k optimálnímu účelu, a někdy dokonce suplují jiný typ dokumentu. Důvody, proč tomu tak je, a doporučení k napravení budu diskutovat samostatně pro každý dokument.

Podrobnější územně plánovací dokumenty používané v Praze podrobím kritickému zkoumání a doporučím jejich poměrně striktně vymezené role, aby byly skutečně využívány k účelu, ke kterému mají nejlepší předpoklady. Roli územní studie budu diskutovat v závěru této části kapitoly.

Cílem závěrečných částí kapitoly je určit, zda je **doba zpracování** studií adekvátní výsledku, a zda **použité technologie** vyhovují požadavkům na jejich zpracování. Budu při tom vycházet z analýzy urbanistických studií pořizovaných v posledních letech v Praze. Závěrem budu diskutovat, kde jsou rezervy pro zkrácení doby pořízení územní studie.

10.1 Účel územní studie

Územní studie, dle nového stavebního zákona, navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav, nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury či územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Studie ověřuje i možnosti a podmínky změn v území; slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje (výjimečně), územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území.

V Praze i v některých jiných našich velkých městech slouží územní studie zejména pro **variantní ověření konkrétních území, a to ověření funkční náplně i prostorové formy a kapacity území**. Jde zejména o rozsáhlé rozvojové a transformační lokality, o dopravně problematická území nebo provozně složité uzly a areály. Studie mohou sloužit i jako podklad pro stanovení prostorové regulace v místech, kde tato regulace není územním plánem stanovena. Společnost by tak měla mj. získat materiál, který jí přiblíží budoucí možný obraz města konkrétnější formou a ve větší podrobnosti, než je tomu například v územním plánu.

Variantní ověření rozsáhlejších území by mělo být i nadále hlavním využitím územních studií¹⁴¹. Studie pro to má nejlepší předpoklady a není v tomto ohledu nahraditelná žádným jiným materiálem.

¹⁴¹ Podobný názor vyjádřili i Ing. arch. Stanislav Horák a Ing. arch. Jiří Horák (zástupci starší generace architektů urbanistů, dřívější pracovníci Útvaru hlavního architekta hl. m. Prahy).

Předpokládá se, že nově budou studie pořizovány i pro ověření formování či transformace **nezastavitelných území**. Jedním ze specifických využití územní studie může být zpracování detailního návrhu ochrany krajinných prvků a návrhu nových prvků v krajině, včetně návrhu postupu úpravy krajiny. Tím může být navrženo zvýšení hodnot krajinného rázu či odstraněny některé problematické prvky v krajině. Cílem by mělo být dosažení harmonického měřítko krajiny a harmonických vztahů v krajině.

Důležitou roli hrají územní studie i jako **podklad pro změny územního plánu**. V Praze se to týká zvláště změn ve velkých rozvojových územích (VRÚ), kde o tyto změny žádá URM. Další využití nacházejí jako podklad při tvorbě konceptu a návrhu územního plánu. Opodstatnění mají územní studie právě u velkých a složitých území, pro menší a jednodušší lokality postačují jako podklad pro návrh i změny územního plánu studie ověřovací.

Územní studie jsou často používány stavebními úřady jako **podklad upřesňující územní plán do podrobnějšího měřítko**. Toto využití je možné, studie může ověřit a definovat názor např. na strukturu zástavby či systém a hierarchii veřejných prostranství. Územní studii však nelze zaměňovat s regulačním plánem, nelze ji při územních řízeních užívat k vyžadování konkrétních podrobných regulací, i kdyby byla do této úrovně zpracována. Regulační plán a územní studie nejsou srovnatelné ani svojí podrobností, ani závazností.

Územní studii lze též využít jako **podklad pro zpracování regulačního plánu**. Studie by měla ověřit základní koncepci území, definovat hlavní principy jeho uspořádání a určit mantinely, ve kterých se může řešení regulačního plánu pohybovat. Regulační plán pak může určit regulaci území při znalosti základních vstupů a limitů řešení.

Rovněž ve velmi malé míře jsou doposud územní studie využívány jako **podklad pro formulaci zadání soutěže** na menší lokalitu (architektonické či urbanistické), pro niž by mohly předem vyjasnit vstupy a hlavní principy organizace. Naopak urbanistická soutěž se jeví jako velmi dobrý způsob pro výběr zpracovatele studie, mohla by však v některých případech zpracování studie i nahradit. Podrobněji o urbanistických soutěžích viz *kapitola 13.2*.

Role studie by měla být i v **přiblížení a vysvětlení návrhu území veřejnosti**, a to formou jednoduchých a jasně čitelných plánů a vizualizací. Územní studie by tak měla zobrazit ideální představu o území, kterou by měl následně zpracovaný závazný regulační plán stabilizovat a prosazovat v území.

Dalším účelem, který mohou územní studie plnit, je **shromáždění a prověření limitů a hodnot daného území**. S prověřováním limitů daného území souvisí i **stanovení prahů jeho rozvoje**, mezi udržitelného rozvoje. Jsou to charakteristiky území, kdy dalšímu udržitelnému rozvoji města brání vyčerpání rezervních ploch nebo přírodní či umělé překážky (např. kapacita zařízení technické nebo dopravní infrastruktury). Prahy rozvoje mohou být překonány, pokud dojde k nepřiměřenému zvýšení užívání nebo zátěže území. Konkrétní práh rozvoje lze posunout tzv. prahovou investicí, takové investice jsou obvykle značně nákladné a ne vždy efektivní. Vždy je proto třeba určit, zda je vhodné se snažit prahe rozvoje posouvat prahovými investicemi, nebo zda bylo již dosaženo únosnosti území.

Na opačném konci stojí minimální využití území či jeho zátěž, za kterých infrastruktura ještě funguje efektivně, tzv. prahe efektivity. Studie proto může formou etapizace regulovat rozvoj území tak, aby dlouhodobé nedosažení prahu efektivity zbytečně nezatěžovalo veřejné rozpočty.

V Praze je tento typ využití studií využíván málo, pokus byl učiněn formou podkladové studie zpracované Útvarem rozvoje hl. m. Prahy pro území Velká skála v Praze 8. Obecně je toto využití možné, případná studie by však měla mít předem jasně určeno, k čemu budou její výsledky využity. Pořizovat prověření území bez další vazby buď do územního nebo regulačního plánu či pro rozhodování v území je neopodstatněné. Mnohdy je vhodnější, když je prověření limitů, hodnot a prahů území součástí návrhu konkrétního území.

Využití územní studie pro **prověřování jednotlivých funkčních systémů** či územního systému ekologické stability není doposud běžné a ani se pro nejbližší období v Praze nepřipravuje. Stejně tak jsou územní studie málo využívány jako nástroj pro ověření konkrétního záměru v území. Objevují se však první náznaky, např. studie ověřující potřebu umístění nového nákupního centra v Brně. Územní studie mohou tento účel plnit poměrně dobře, stejně však lze v tomto případě použít i studie ověřovací, které nemusí pořizovat pořizovatel.

Územní studie může být v nezastavěných územích využita jako **podklad k ochraně krajinného rázu**. Krajinný ráz je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Je souhrnem příznačných znaků, vlastností, jevů a hodnot určité krajiny vytvářejících její celkový charakter. Je definován rysy a znaky, které tvoří jeho jedinečnost a odlišnost, např. morfologií terénu, charakterem vodních toků a ploch, vegetačním krytem a osídlením.

Využití územní studie v této oblasti bude v preventivním hodnocení / ochraně krajinného rázu, tedy vyhodnocení pozitivních znaků a hodnot krajinného rázu určitého území za účelem návrhu jejich ochrany¹⁴². Vliv na krajinný ráz se neposuzuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách vymezených územním nebo regulačním plánem, kde jsou plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu (tj. např. výšková regulace) dohodnuté s orgánem ochrany přírody. Orgán ochrany přírody (v Praze Magistrát hl. m. Prahy – Odbor ochrany prostředí) je při projednávání územního plánu dotčeným orgánem a má tak možnost tyto parametry svým stanoviskem přímo ovlivnit¹⁴³.

Rekapitulace účelů územních studií v Praze:

- Hledání funkčního využití území či formy zástavby
Časté využití, vhodné zejména u rozsáhlejších lokalit
- Variantní prověření rozvojových či transformačních území
Časté využití, nejdůležitější úloha územních studií
- Prověření nezastavitelných území
Doposud užíváno málo, do budoucna má značnou perspektivu
- Podklad pro zpracování územního plánu
Příležitostné využití, ale s velkým významem
- Podklad pro zpracování změny územního plánu
Časté využití, u menších lokalit postačí ověřovací studie
- Upřesnění územního plánu do podrobnějšího měřítka
Časté a v mnoha případech vhodné využití, nelze však vyžadovat přesné dodržení studie
- Podklad pro zpracování regulačního plánu
Doposud užíváno výjimečně, do budoucna má perspektivu
- Podklad pro formulaci zadání soutěže
Výjimečné využití, častěji by v budoucnu měl být využíván opačný případ – zadání či zpracování územní studie formou urbanistické soutěže
- Náhrada regulačního plánu
Užívané kvůli obtížnému projednání regulačních plánů, jde však o nevhodné využití
- Ověření konkrétního záměru v území
Výjimečné využití, možné u komplikovaných záměrů, většinou postačí ověřovací studie
- Prověření dílčího problému či funkčního systému v území
Doposud výjimečné využití, do budoucna má perspektivu zejména pro variantní prověření
- Určení limitů či hodnot území
Výjimečné využití, mnohdy lze data vyčíst z územně analytických podkladů
- Podklad k ochraně krajinného rázu
Výjimečné využití, většinou bude tato problematika řešena mimo územní studii

¹⁴² Na rozdíl od aktuálního či kauzálního hodnocení, jehož předmětem je posouzení vlivu záměru nebo stavby na krajinný ráz.

¹⁴³ VOREL, I. BUKÁČEK, R. MATĚJKA, P. CULEK, M. SKLENÍČKA, P. Metodický postup posouzení vlivu navrhované stavby, činnosti nebo změny využití území na krajinný ráz. Praha: ČVUT. 2006. cit. [2011-10-28] Dostupné z: <http://web.cvut.cz/fa/u519/KUKR/metodika.htm>

Závěrem je třeba upozornit na potřebu větší diferenciaci územní studie podle toho, k čemu má sloužit. Nelze zadávat stejným způsobem a se stejnými požadavky územní studii komplexně prověřující možnosti např. velkého rozvojového území a studii ověřující např. variantní průchod komunikace v nezastavěném území. Doposud se tak bohužel někdy dělo, což mělo za následek naprosto zbytečné zpracovávání studií v rozsahu a podrobnosti, který nemohl být nikdy využit pro účel, kterému měla studie sloužit.

10.2 Typy územních studií

Dřívější urbanistické studie se zabývaly většinou řešením **rozvojových či transformačních lokalit** určených k zástavbě. Tento typ územních studií by měl být a podle vymezení lokalit s podmínkou zpracování územní studie v nových územních plánech i bude nadále klíčovým. Nový stavební zákon však otevřel cestu i k dalším typům studií.

Nově se studie mohou zabývat i řešením čistě **nezastavitelných ploch**, kde prověřují veškeré limity, omezení a hodnoty krajiny včetně krajinného rázu. V Praze se tento typ studií bude uplatňovat zejména v okrajových částech města, kde se v souvislosti s vytvořením zeleného pásu kolem Prahy uvažuje s masivními úpravami krajiny, předpokládajícími přeměnu stávajících polí na stabilnější formy s cílem zvýšení ekologické stability i nabídnutí nových ploch pro krátkodobou rekreaci. Takovéto užití územních studií považují za vhodné.

Častým typem územní studie je i studie **dopravní**, která je mnohdy doprovázena urbanistickým doprovodem (studie dopravně-urbanistická). Tato studie se primárně zabývá řešením dopravního systému či ověřením vlivu dopravní stavby na území, její obvyklou součástí jsou i analýzy zátěžového modelu či výpočty jednotlivých křižovatek. Jde o specifický typ studie, který mnohdy nemusí být pořizován jako územní studie.

Územní studii je možné zpracovat i pro **dílčí funkční systémy v území**, například systém veřejné infrastruktury či územní systém ekologické stability.

Tato prověření byla dříve většinou součástí komplexních urbanistických studií, možnost jejich oddělení se však jeví v mnoha ohledech jako výhodná. Tyto systémy sice tvoří nedílnou složku území, nároky na zpracování těchto koncepcí i na odbornost zpracovatele jsou však specifické a proto je obvykle možné jejich zpracování oddělit od vlastního prověření území a pořídit je samostatně.

Posledním typem studie, který by v budoucnu mohl vznikat, jsou studie **ideové**. Sloužit mohou k prověření záměru, který není buď pevně specifikován, nebo není jasná jeho přesná územní lokalizace. Mohou sloužit např. pro následné zadání architektonických či urbanistických soutěží nebo územních studií s tím, že definují vstupy do zadání. Oproti specifickým studiím nebudou řešený problém podrobně prověřovat, budou spíše hledat náměty k dalšímu prověření. Z těchto důvodů se jako ideální jeví pro tento účel užití urbanistických soutěží. Vzhledem k tomu, že nepovedou k zadání projektové zakázky, mohou být zpracovány i neautorizovanou osobou, včetně studentů.

S ohledem na výše uvedené lze výtípat následující hlavní typy územních studií:

- Urbanistická – komplexní studie řešící převážně rozvojové a transformační území
- Krajinářská – komplexní studie řešící převážně nezastavitelné území
- Dopravní – studie prověřující dopravní systém či stavbu, často s urbanistickým doprovodem
- Specifická – studie prověřující konkrétní problém v území

Většina územních studií však nepůjde takto striktně rozdělit, bude kombinovat dva nebo i více uvedených typů a bude komplexně prověřovat řešené území.

Dle charakteru území, které má územní studie řešit, lze vysledovat následující typy:

- Stabilizované území
- Rozvojové území
- Transformační území
- Nezastavitelné území

Tyto typy lze dále dělit podle specifické náplně řešeného území, může jít např. o centrální oblast města, komplexní městské čtvrti, lokální centra, areály, dopravní terminály a stavby, nezastavitelné území rekreační a krajinné atd.

O konkrétních územních studiích, které by se měly v Praze v příštích letech pořádat, a o jejich rozdělení do typů z hlediska charakteru území, podrobněji pojednává kapitola 5 této práce.

10.3 Vztah územních studií k ostatním plánovacím dokumentům

Dříve než se budu věnovat rozdílům územní studie, regulačního plánu a dalších podrobnějších plánovacích dokumentů, se ve stručnosti zaměřím na vztah územní studie ke dvěma dalším územně plánovacím dokumentacím, tedy zásadám územního rozvoje (ZUR) a územnímu plánu (ÚP).

Je evidentní, že jak územní plán, tak zejména zásady územního rozvoje jsou měřítkově značně odlišné od územní studie a není příliš velké riziko, že by jejich role byly s územní studií zaměňovány či dokonce že by je územní studie suplovala.

Přesto mezi nimi existuje vazba, dokonce oboustranná. Územní studie mohou sloužit jako podklad pro zpracování obou těchto dokumentů i jejich změn (v případě územního plánu) nebo aktualizací (v případě zásad územního rozvoje). Obě dokumentace zároveň mohou ve vybraných plochách nebo koridorech uložit prověření změn jejich využití územní studií jako podmínku pro rozhodování o změnách ve využití vybraných ploch nebo koridorů (ZUR) nebo podmínku pro rozhodování o změnách v území (ÚP).

10.3.1 Zásady územního rozvoje

Vzhledem k tomu, že **zásady územního rozvoje** jsou dokument na úrovni kraje, územní studie pořizované jako podklad pro ně budou značně specifické. Nelze očekávat, že by byly zpracovávány územní studie komplexně prověřující řešené území. Jejich úloha jako podkladu pro zásady územního rozvoje bude spíše ve variantním prověření některé složky, např. variantní ověření vedení komunikace nebo ověření územního systému ekologické stability.

Pokud budou zásady územního rozvoje vymezovat plochy nebo koridory k prověření územní studií, půjde opět nejspíše o ověření vedení dopravní stavby. Je však rovněž možné, aby tímto způsobem byl podrobněji, a nejčastěji i variantně, ověřen možný rozsah zástavby nebo i porovnány např. dva různé směry rozvoje sídla.

Nepředpokládám, že by byla územní studie používána jako podklad pro zásady územního rozvoje často, nebo že by zásady územního rozvoje často vymezovaly plochy nebo koridory k prověření územní studií, přesto však považuji ponechání této možnosti za prospěšné a účelné.

10.3.2 Územní plány

Využití územních studií pro tvorbu či změny **územního plánu** je poměrně časté. Zde se nejčastěji využívají územní studie, které komplexně prověřují možnosti řešené lokality. V poslední době sílí tendence rozhodovat o ztvárnění území v rámci výrobních výborů a málo se zabývá variantami řešení. To vnímám jako jeden ze zásadních problémů.

Územní studie jako podklad pro územní plán (jeho návrh či změnu) by měly řešit v koncepční rovině rozsáhlejší, komplikovaná a klíčová území ve městě. Jedním z jejich nejdůležitějších úkolů by mělo být ověřit řešené území nebo problém variantně.

O výběru varianty by měla panovat širší shoda, kterou nelze zajistit „za zavřenými dveřmi“ mezi zpracovatelem a pořizovatelem. Je do ní nutné zapojit i další subjekty, zejména městskou část, v mnoha případech i vybrané dotčené orgány a veřejnost.

Možnost vymezení **území s podmínkou prověření územní studií** v územním plánu je nástroj, který fakticky **umožňuje uvalit na území stavební uzávěru** bez toho, aby tato musela být vyhlášována územním opatřením. Formulaci stavebního zákona lze chápat tak, že do doby pořízení územní studie nelze v dané lokalitě rozhodovat o změnách v území, kterými se dle § 2 stavebního zákona rozumí změna jeho využití nebo prostorového uspořádání včetně umístování staveb a jejich změn. **Tímto způsobem se lze vyhnout ustanovení § 102 stavebního zákona**, který říká, že „vlastníkovi pozemku nebo stavby, jehož práva byla při užívání pozemku nebo stavby na základě územního opatření o stavební uzávěře omezena, náleží náhrada“. Obcím tento výklad může ušetřit v rozpočtu značné finanční prostředky, jelikož území mohou takto blokovat fakticky tak dlouho, dokud územní studii nepořídí.

Nepředpokládám, že by byla role územní studie a územního plánu zaměňována. Nedělo se to doposud a není k tomu důvod ani do budoucna. Jediným případem, kdy může územní studie částečně nahradit územní plán, je pokud obec nemá územně plánovací dokumentaci, ale má urbanistickou studii pořízenou podle právní úpravy platné do 31. 12. 2006 (starý stavební zákon), o níž byla vložena data do evidence územně plánovací činnosti. V tom případě lze dle této urbanistické studie v nezastavěném území obce umísťovat stavby i mimo zastavěné území. Tato možnost platí dle § 188a stavebního zákona pouze do 31. 12. 2015. Tato možnost se netýká Prahy ani dalších velkých měst, pro některé malé obce však může být významná.

Jako zajímavost lze uvést, že tento případ je dle stavebního zákona v podstatě jediným bodem, kde je použití urbanistických / územních studií striktně vázáno na jejich zapsání do evidence územně plánovací činnosti. V ostatních případech zákon sice určuje, že územní studii je třeba zapsat, nicméně nestanovuje žádná omezení, pokud k zápisu nedojde.

10.3.3 Regulační plány

Regulační plány jsou používány zejména pro rozhodování v území, případně jsou v rozpracovanosti používány jako podklad pro změny územního plánu. Jakožto územně plánovací dokumentace jsou vydané regulační plány **závazné**. V souladu s novým stavebním zákonem nahrazují regulační plány v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí.

Regulační plány mj. **podrobně stanovují podmínky** pro vymezení a využití pozemků, umístění staveb, přístupy ke stavbám, jejich napojení na technické vybavení a určují regulační prvky plošného a prostorového uspořádání (např. uliční a stavební čáry, výšku a objemy zástavby, ukazatele využití území), limity využití území a vymezení pozemků pro veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.

Typické měřítko regulačních plánů je 1 : 1000 nebo 1 : 500.

Současné užívání dvou stupňů závazných územně plánovacích dokumentací (regulačního a územního plánu) je jak v našich zemích, tak v zahraničí naprosto běžné. U nás má toto rozdělení i přes dobové odlišné názvy obou dokumentů hlubokou tradici, jak ukázaly výsledky *kapitoly 2*. Výsledky výzkumu v *kapitole 8* prokázaly, že tento systém je zakořeněn i v naprosté většině ostatních zemí. Spojovány do jednoho dokumentu bývají tyto materiály pouze výjimečně (např. ve Vídni), v tom případě přebírají podrobnost regulačního plánu.

Tato dvojice závazných plánů bývá doplněna materiálem, který mnohdy není ani v zákoně definován a u nás odpovídá územní studii. Jeho zpracování obvykle předchází zpracování závazných dokumentů či jejich změn, pro které slouží jako podklad.

Jak tradice u nás, tak i mnohé příklady ze zahraničí prokazují, že systém dvou závazných dokumentací doplněných volně definovaným územně plánovacím podkladem je funkční a životaschopný. Toto rozdělení považuji za správné. Přestože jsou si územní studie a regulační plány měřítkově poměrně blízké, svým určením, podrobností a závazností jde o diametrálně odlišné materiály.

Na rozdíl od **územní studie**, která **ověřuje** možnosti a podmínky změn v území, **regulační plán stanovuje** pro tyto změny závazné podmínky. **Územní studie nemůže nahrazovat regulační plán a regulační plán nemůže nahrazovat územní studii.**

Oba materiály jsou podkladem pro rozhodování v území. Zatímco regulační plán musí být jakožto územně plánovací dokumentace při územních řízeních respektován, územní studie musí být „pouze“ zohledněna a rozhodnuto může být i odlišně, pokud je navržené řešení odůvodněno jako srovnatelné nebo lepší.

Základním rozdílem mezi regulačním plánem a územní studií je kromě závaznosti a podrobnosti zpracování přístup k území. Územní studie se snaží o pozitivní obraz území, ideální představu projektanta o dané části města, kdežto regulační plán naopak limituje a reguluje záměry tak, aby se ideálnímu obrazu blížily.

Územní studie může sloužit jako podklad pro zpracování nebo změnu regulačního plánu. Pokud slouží jako podklad pro zpracování nového regulačního plánu, musí zejména určit koncepční zásady území, které je nutné v regulačním plánu respektovat. Měla by se zabývat urbanistickou kompozicí (která mnohdy z regulačního plánu není tak zřetelná jako z územní studie), širšími vztahy a vstupy do území. Měla by ověřit možné kapacity zástavby a určit kapacity veřejného i občanského vybavení. Naopak by neměla řešit podrobnou prostorovou regulaci ani detailní profily veřejných prostranství. To už je úloha pro následně zpracovávaný regulační plán.

Pokud slouží územní studie pro zpracování změny regulačního plánu, klíčové pro ni je, aby svojí metodikou tomuto regulačnímu plánu odpovídala.

V některých případech se v Praze i ostatních městech stávalo, že územní studie byly pořizovány a projednávány jako regulační plány. Tato možnost byla výslovně uvedena ve starém stavebním zákoně, který v § 21 určil, že studie projednaná v rozsahu konceptu regulačního plánu může být využita pro pořízení návrhu územního plánu nebo regulačního plánu bez zpracování konceptu. Toto ustanovení však v novém stavebním zákoně není a ani by nemělo smysl, jelikož koncept regulačního plánu byl novým stavebním zákonem opuštěn a o opuštění konceptu územního plánu se uvažuje.

Pokud tedy podrobný materiál není pořizován jako regulační plán, dle mého názoru ho obvykle **nemá smysl zpracovávat v rozsahu regulačního plánu ani ho stejným způsobem projednávat**, jelikož jako územní studie nebude mít nikdy stejnou závaznost jako plán regulační.

Nicméně tato praxe je v některých městech i nadále běžná, jako příklad můžeme jmenovat Plzeň či České Budějovice. Naopak jiná města jsou si rozdílnosti těchto dvou materiálů vědoma a snaží se (s různou úspěšností) pořizovat pro podrobnou regulaci území regulační plány. Jako příklad můžeme uvést Brno.

Stejně tak jsou někdy zaměňovány úlohy regulačních a územních plánů. V územních plánech se objevují regulace, které podrobností patří do plánu regulačního¹⁴⁴. „Možná jen ve spěchu tlačíme detaily do plánů územních, kde své místo nemají a přehlízíme velmi cenný instrument, který je na detail připravený.¹⁴⁵“ S vidinou špatné perspektivy vydání regulačního plánu je snaha podrobné regulace prosadit alespoň v územním plánu, který má šanci na vydání větší. Tento krok je sice logický, ale z principu špatný.

Obecně se **pořizování regulačních plánů v našich zemích příliš nedaří, což považuji za problém**. Důvodů pro malé používání regulačních plánů je několik:

1. Regulační plány je velmi **obtížné projednat** a vydat. V Praze o tom nejlépe vypovídá počet vydaných (jeden) a pořizovaných (celkem 4, všechny s nejasnou perspektivou dokončení) regulačních plánů (viz kapitola 4.1). Obtížnost projednání souvisí zejména s nutností projednání plánu se všemi vlastníky v území. Dosáhnout jejich souhlasu je zejména u rozsáhlejších území prakticky nemožné.
2. **Proces pořizování je příliš dlouhý**. Většina času však není ztracena při vlastní tvorbě regulačního plánu, ale při jeho kontrolách a zejména projednání.
3. Po regulačních plánech **není politická poptávka**. To platí nejen pro Prahu, ale i pro další města, např. Brno. Regulačními plány je omezena moc vedení města nezávisle rozhodovat. Bez regulačních plánů je situace méně průhledná a transparentní.
4. U dotčených orgánů a městských částí je patrná **neochota rozhodnout**, své rozhodnutí obhájit a nést za něj zodpovědnost. Dosáhnutí dohody je tak mnohem obtížnější a proces se neúměrně prodlužuje.
5. Rovněž u pořizovatele, ale někdy i u zpracovatele se objevuje **obava zaujmout jasné stanovisko**. Bez jasné představy a vize je velmi obtížné dosáhnout cíle.
6. V některých městech se kromě nechuti k omezení politické moci rozhodnout na úkor jasných pravidel objevuje i **nechuť omezit „hrací prostor“ investorům**. Ti mají při absenci závazného regulačního plánu větší šanci prosadit své představy o ztvárnění i kapacitě záměru.

Přes všechny výše uvedené problémy jsem přesvědčen, že **je nutné o pořizování a využívání regulačních plánů usilovat**. Větší pokrytí území regulačními plány se v zahraničí ukazuje jako správný směr. Utvrzují nás v tom příklady z Rakouska či Finska (viz kapitola 8 a příloha 15).

Regulační plány přináší do řízení územního rozvoje několik podstatných výhod:

1. Jasně a hlavně závazné plány zajišťují **dlouhodobý koncepční vývoj území**.
2. Vydaný regulační plán umožňuje v řešeném území **jednoduché a standardní rozhodování**. To je výhodné pro úřad povolující výstavbu.
3. Jedním z argumentů pro větší využití regulačních plánů je **transparentnost rozhodování**. Ta by se mohla stát v době „boje s korupcí“ jedním z nosných témat politické reprezentace.
4. Dalším argumentem je **právní jistota** pro potenciální investory, jimž se snižuje riziko podnikání. Při jasně definovaných pravidlech odpadá složité a zbytečné dohadování o možnostech zástavby, často s nejistým koncem.
5. Pro veřejnost je argumentem **jasná představa o vývoji lokality**.

Proces pořizování by usnadnilo několik následujících doporučení:

1. Dle mého názoru je mnoho problémů regulačních plánů způsobeno příliš velkým řešeným územím. Průměrná rozloha vydaných a zpracovávaných plánů v Praze je 68 ha. **Vymezení výrazně menších řešených území** (v řádu jednotek, nikoliv desítek hektarů) by vedlo k jednodušší dohodě o plánu.

¹⁴⁴ PRAŽANOVÁ, M. *Architekti kritizují přeregulovanost územních plánů*. Tisková zpráva České komory architektů. 2011.

¹⁴⁵ HNLIČKA, P. *Regulační plány*. Program konference Inventura urbanismu 2011. s. 6.

2. Regulační plány by měly **řešit území s jasnou koncepcí**, známými vstupy i rámcovým programem lokality, neměly by se zabývat hledáním koncepce území. Ta by měla být předem ověřena, např. územní studií.
3. Problém dlouhého projednání je zčásti způsoben tím, že není pro jeho projednání stanoven **koordinátor**, nebo že se tento koordinátor zabývá i spoustou dalších činností. Bylo by vhodné určit jednoho pořizovatele a dát mu dostatek času i prostoru na to, aby pořizování plánu cíleně a urychleně vedl k cíli. Podobnou praxi můžeme nalézt např. ve Finsku v Helsinkách, kde je pořizování všech úrovní územně plánovací dokumentace efektivně vedeno.

10.3.4 Zastavovací podmínky

Zastavovací podmínky jsou specifickou formou dokumentu odpovídající územně plánovacím podkladům, v novém stavebním zákoně však nemají oporu. Vydává je Útvar rozvoje hl. m. Prahy (URM) především jako podporu stavebním úřadům a městským částem při rozhodování v území. Pořizují se na základě potřeby URM prověřit dílčí lokalitu, na žádost městských částí, odborů MHMP nebo vlastníků pozemků a investorů po dohodě s příslušnou městskou částí.

Zastavovací podmínky upřesňují a rozvíjejí základní požadavky na využití území, obvykle v souladu s územním plánem hl. m. Prahy. Obsahem zastavovacích podmínek je ucelené prověření lokality jak z hlediska širších vztahů, tak i současného stavu, určení základních prostorových regulací, podmínek dopravy, technické infrastruktury a životního prostředí.

Zpravidla řeší menší území, reagují na aktuální potřeby a mnohdy mají konkrétnější zadání i program než územní studie. Slouží proto spíše pro prověření lokality s perspektivou změny v nejbližší době, než pro koncepční ověření většího území. Většinou mají podrobnost územní studie, někdy i regulačního plánu. Obvykle kromě vlastního ilustrativního urbanistického řešení navrhuji zobecněné regulace. Zpracovávají se v měřítku 1 : 2000 nebo 1 : 1000, méně často 1 : 500. V porovnání s urbanistickými a územními studiemi je pořizování zastavovacích podmínek pružnější a rychlejší. Projednávány jsou obvykle pouze omezeně s příslušnou městskou částí a dotčenými orgány. Nemají stejnou právní závaznost jako regulační plán – jsou pouze doporučením.

Výběr lokalit vychází z Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, ze seznamu tzv. území se zvláštním režimem, která jsou vyjmenována v Metodickém pokynu k Územnímu plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy¹⁴⁶.

Zastavovací podmínky neodpovídají ani regulačnímu plánu, ani územní studii. Oproti regulačnímu plánu jim chybí závaznost daná specifickým způsobem projednání, oproti územním studiím většinou řeší malá území do větší podrobnosti. Zpracovatel / pořizovatel Útvar rozvoje hl. m. Prahy sice do jisté míry garantuje, že zastavovací podmínky budou zpracovány ve veřejném zájmu, po právní stránce však není pořizovatelem ani územně plánovacích dokumentací, ani podkladů.

Nešťastný je název tohoto dokumentu, odkazující k historickému pojmu, který však v dnešním právním systému nemá žádné opodstatnění.

Zpracování tohoto typu dokumentu má smysl, zejména pokud Útvar rozvoje hl. m. Prahy nebo městská část potřebuje ověřit rozsahem menší území. **Obvykle nemá smysl, aby řešil tento dokument podrobné regulace v území. Pokud by měl takovou ambici a třeba i navrhoval přeparcelaci, musel by na jeho základě být zpracován regulační plán.** Pokud se tak nestane, jde o běžný podklad, který stavební úřad může, ale rovněž vůbec nemusí využívat (a na rozdíl od zapsané územní studie ani nemusí zdůvodňovat, proč ho nevyužil).

¹⁴⁶ Úplné znění ke dni 1. 11. 2002 je dostupné na wgp.urhmp.cz/documents/Metodicky_pokyn.pdf nebo magistrat.praha-mesto.cz/uzplan/uzemni_plan_hmp/up_hmp_1999/metodicky_pokyn/metodicky_pokyn.pdf, aktualizovaná verze nebyla doposud vydána.

10.3.5 Ostatní analytické materiály a ověřovací studie zpracované URM

Ostatní analytické materiály a ověřovací studie zpracované URM se od zastavovacích podmínek liší tím, že spíše než konkrétní vymezené území prověřují specifický problém nebo systémové založení. Ověřují např. možnost vedení liniové dopravní stavby nebo analyzují dané území z hlediska jeho přírodních, vizuálních a kompozičních hodnot. Řešené území je obvykle výrazně větší než u zastavovacích podmínek, podrobnost naopak menší, většinou se neřeší konkrétní prostorové regulativy.

Tyto studie často slouží pro ověření změn funkčního využití území vyvolaných prověřovaným jevem a následně se uplatňují jako podklad pro změnu územního plánu hl. m. Prahy. Stejně jako zastavovací podmínky nemají oporu ve stavebním zákoně a nejsou závazné. Z hlediska jejich využití platí stejné závěry jako u zastavovacích podmínek.

10.3.6 Ověřovací a prověřovací studie

Přestože to není hlavním tématem mé práce, považuji za nutné zmínit i další studie, které jsou pořizovány většinou soukromými investory (fyzickými či právníckými osobami), nikoliv pořizovatelem (tj. v Praze MHMP-OUP). Tyto studie jsou někdy nesprávně označovány jako územní studie, případně též urbanistické studie. Toto označení by mělo být vyhrazeno pro studie pořizované pořizovatelem. Vhodnější by bylo označovat je jako prověřovací či ověřovací studie.

Hlavním účelem těchto studií je obvykle prověření konkrétního investorského záměru. Jemu je podřízeno zadání studie i požadavky na její zpracování. Obvykle se tyto studie využívají k prvotním jednáním nad záměrem výstavby rozsáhlejšího souboru staveb, velmi časté je použití jako podklad pro zpracování změn územního plánu, pro které jsou dostačující, a není nutné takto využívat studie územní.

Oproti územním studiím jsou ověřovací a prověřovací studie operativnější a řešení jimi navržené má větší šanci na realizaci. Jejich hlavní předností je zejména rychlost zpracování, která je oproti územním studiím, jejichž pořízení trvá někdy i několik let, zkrácena na pouhých několik měsíců. I přes krátkou dobu zpracování se většinou podaří dosáhnout cíle studie, tedy prověření konkrétního záměru v území.

Podívejme se proto na hlavní **důvody rychlejšího zpracování a větší šance na realizaci** ověřovacích a prověřovacích studií ve vztahu k územním studiím, resp. typu územních studií, který urbanisticky řeší konkrétní území.

1. Zatímco územní studie by měla primárně řešit koncepční otázky rozvoje daného rozsáhlejšího území nebo systému, ověřovací a prověřovací studie se zabývají menšími, jednoduššími lokalitami, s často již vyřešenou koncepcí i vstupy.
2. Úkolem územních studií je většinou ověřit možný program, náplň a kapacity řešeného území, často variantně. Zadání ověřovací studie již obvykle tyto parametry přesně definuje a úkolem studie je ověřit jejich reálnost a navrhnout rozvržení v prostoru. Proto výsledná podoba území bývá od územní studie odlišná.
3. Zatímco územní studie neznají budoucího investora ani záměry v území, ověřovací a prověřovací studie mají jasný záměr, který chtějí v daném území umístit a prosadit. Proto také mnohem častěji vedou k realizaci než územní studie.
4. Zatímco součástí procesu pořízení územní studie je obvykle její projednání, ověřovací studie představuje názor zadavatele a zpracovatele, který je předkládán posuzovateli, řešení není obvykle v rámci procesu zpracování projednáváno. Projednání se odsouvá do fáze pořízení změny územního plánu nebo do územního řízení, pro které jsou často podkladem. Proto je doba zpracování ověřovací studie výrazně kratší než doba zpracování územní studie. Ostatně i v případě územních studií vlastní tvorba studie představuje menší část celkové doby určené pro pořízení, větší část připadá na projednání s dotčenými subjekty.

5. Dalším důvodem pro krátkou dobu zpracování těchto studií je snaha o maximální redukci méně podstatných částí studie. Většinou je na minimální míru redukována fáze průzkumů a rozborů a rovněž jednotlivé profesní části jsou buď zpracovávány v omezené míře, nebo je zpracovává externí specializovaná firma. Tato snaha o redukci rozsahu studie na skutečně prověřovaný problém by měla být inspirativní i pro studie územní, které mají v tomto ohledu značné rezervy. Je třeba si uvědomit, že ne vždy je nutné zpracovat studii v plném rozsahu, pokud je třeba vyřešit pouze dílčí problém. Je třeba nevyžadovat zaběhnutý obsah, ale vždy se zamyslet nad účelem konkrétní studie a jemu přizpůsobit požadovaný rozsah.

Z výše uvedeného vyplývá, že rozdíl mezi územními studii pořizovanými městem a ověřovacími studii pořizovanými soukromými investory je anebo by měl být zásadní. Není to dáno ani tím, zda je studie pořizována městem nebo soukromníkem, ale tím, na co je zaměřená. Územní studie by měla koncepčně ověřovat rozsáhlejší složitá území bez znalosti budoucích investorů a stavebního programu, jejich koncepce by však měla být široce odsouhlasena a akceptována. Naopak ověřovací studie prověřuje formování konkrétního záměru v menší ploše. Důležité je, aby se pohybovala v rámci dohodnutém v územní studii a ctěla v ní stanovené koncepční zásady, pokud pro území byla územní studie zpracována. Ověřovací či prověřovací studii nelze využít pro řešení části rozsáhlého území, pokud není prověřena koncepce celého tohoto území.

Přestože ověřovací a prověřovací studie nejsou v legislativě nijak zakotveny, jeví se v mnoha případech jako efektivní nástroj pro prověřování rozvoje a uspořádání území. **Jak ověřovací studie, tak územní studie mají při přípravě územního rozvoje svoje místo, nelze je však mezi sebou zaměňovat.**

Tento rozdíl lze demonstrovat na příkladu Smíchova, pro který již bylo zpracováno mnoho studií (viz kapitola 6). Ty vedly postupně k usazení názoru na podobu nadřazené dopravní infrastruktury (zejména Strahovský tunel a tunel Mrázovka) i na potvrzení potřeby respektování blokové urbanistické struktury a okolní uliční sítě. Vzhledem k náročnosti zejména dopravních staveb jsou finanční prostředky vynaložené na studie zřejmě adekvátní. Otázkou zůstává, zda by pro vyjasnění těchto základních principů nestačilo zpracovat studie jednodušší a ve výrazně menším rozsahu.

Studie následně pořizované soukromým investorem již tyto principy respektují a rozpracovávají konkrétní návrhy území. I zde se však ukazuje složitost a náročnost území a nestabilita názorů, jelikož výměna několika osob ve vedení firmy vedla k výměně projektanta a v podstatě k zahájení projekčních prací od nuly.

10.3.7 Územní řízení

Územní studie jsou často používány stavebními úřady v územních řízeních jako podklad upřesňující územní plán do podrobnějšího měřítko. Problémem zde však je, že územní studie takto nejsou využívány vždy, když jsou pořízeny, ale pouze v případech, kdy „se to hodí“. To pro investory rozhodně není signál stabilního a transparentního prostředí pro umístění jejich podnikatelského záměru. Pokud mají být územní studie tímto způsobem používány, je třeba zajistit jejich důsledné využívání při všech řízeních v lokalitách, pro které byla studie pořízena. To může být zajištěno projednáním s dotčenou městskou částí, ale např. i veřejnou kontrolou u studií, při jejichž pořízení byla úspěšně aplikována participace veřejnosti.

Důsledným využíváním však nemám v žádném případě na mysli trvání např. na tvaru objektů zakreslených ve studii jako ilustrace navrhovaného řešení. Ve studii by mělo být zdůrazněno, které aspekty řešení jsou považovány za zásadní. Může to být např. výšková hladina, struktura zástavby, vymezení veřejných prostranství či v některých případech i trasování a výškové usazení komunikace vyladěné studií s ohledem na širší vazby.

Při předpokladu využití územní studie jako zpřesnění územního plánu pro územní řízení je nutná její větší podrobnost než v případě využití např. jako podklad pro tvorbu nebo změnu územního plánu. Ani tak však nelze využívat studii jako závazný a neměnný návrh území, jelikož jakožto územně plánovací podklad nemá stejnou právní závaznost jako územně plánovací dokumentace, v tomto případě regulační plán. I při využití územní studie může být v územním řízení umístěna stavba, která není plně v souladu se studií, měla by však ctít její zásadní principy. Odlišné řešení od zapsané studie je navíc třeba zdůvodnit v odůvodnění vydaného rozhodnutí.

10.3.8 Shrnutí vztahu územních studií k ostatním dokumentům

Z výše uvedeného vyplývá, že **územní studii** je nejvhodnější používat zejména v klíčových rozsáhlejších lokalitách, u kterých je nutné celkové prověření. Do doby prověření mohou územní studie v dané lokalitě fakticky nahradit stavební uzávěru, ovšem bez rizika nutnosti poskytovat za ní náhrady dle § 102 stavebního zákona.

Pro běžné lokality bez nutnosti celkové koordinace rozsáhlého území většinou není nutné požadovat územní studie, postačí zde **ověřovací a prověřovací studie**, které nemusí pořizovat oficiální pořizovatel. Podobnou úlohu mají i dřívější zastavovací podmínky zpracované Útvarem rozvoje hl. m. Prahy, toto zavádějící pojmenování by však pro ně nemělo být užíváno.

Nezastupitelnou roli při řízení územního rozvoje mají **regulační plány**, které jediné mohou fungovat jako závazný materiál, který je třeba při územních řízeních plně respektovat. V textu kapitoly jsem navrhl několik opatření, která by měla vést k jejich častějšímu pořizování a využívání.

Vždy je třeba dbát na to, aby byly územně plánovací dokumenty užívány tím způsobem, pro který jsou určeny: „Každé měřítko má svojí doménu a své limity. Územní plán je plánem celku, uspořádává části, regulační plán je plánem části, uspořádává bloky a zastavovací plán je plánem investice a uspořádává domy. Žádný z nich nereguluje to, co není podstatné pro příslušné měřítko a může být regulováno nižším měřítkem.“¹⁴⁷ Tento požadavek se v případě v citátu nejmenované územní studie týká zejména regulačního plánu, který by územní studií neměl být nahrazován.

10.4 Doba porízení územní studie

Územní studie se doposud pořizovala v několika stupních neboli fázích. Tyto fáze zhruba odpovídaly fázím zpracování územně plánovacích dokumentací. V této práci se snažím o zjednodušení procesu pořizování územní studie, a proto se od této paralely oprostím, přestože v mnoha ohledech bude odkaz na tento systém patrný.

V průběhu zpracování studie probíhají tzv. výrobní výbory, které svolává pořizovatel a účastní se jich vždy zpracovatel, někdy i dotčené orgány a městská část. Na těchto výrobních výborech se řeší aktuální problémy spojené se zpracováním studie, prezentuje se rozpracované řešení a doplňují se instrukce ke zpracování.

Průběžné sledování zpracování díla je nutné a periodicky svolávané výrobní výbory jsou pro to vhodné. V případech, kdy je do přípravy studie zapojována veřejnost, je účelné přizvat na ně i zástupce participujících stran. Obecně je však vhodnější jednání se širokou veřejností vést odděleně, protože řešená problematika je diametrálně odlišného charakteru a obě strany by se společným jednáním zbytečně zdržovaly. Zatímco jednání pořizovatele se zpracovatelem je často procesního charakteru, s veřejností je třeba řešit více věcný obsah návrhu.

¹⁴⁷ JEHLÍK, J. *Hmota – prostor – děje*. Inventura urbanismu 2011. [cit. 2011-10-20] <http://www.ulozto.cz/11453684/iu-jan-jehlik-text-doc>

Celková doba pořízení územní studie včetně jejího projednání, pokud se neobjeví problémy způsobující přerušeni nebo ukončení jejího projednávání, se v podmínkách Prahy pohybuje v řádu let, průměrně asi 3 roky. Vlastní doba zpracování studie zpracovatelem z této doby obvykle nepřekročí 1 rok, zbytek času tvoří projednání včetně vyhodnocení připomínek. Tato dlouhá doba má často za následek rychlé zastarávání studií a jejich brzkou nepoužitelnost.

S ohledem na zásadní problém mnohdy neúnosně dlouhé doby pořízení studie je třeba apelovat na co možná nejkratší dobu kontroly pořizovatelem a objednatelům a zkrácení doby projednání studií, jelikož dobu jejich zpracování lze zkrátit pouze velmi obtížně a mnohdy již na úkor kvality zpracovaného materiálu.

10.5 Forma zpracování územní studie

Územní studie se v současné době zpracovávají v digitální formě, odevzdává se jak forma digitální, tak i povinná forma tištěná. Počet paré by měl být vždy specifikován v zadání. Aktuální mapový podklad včetně ortofotomapy v digitální formě, jakož i další podklady (např. seznam vydaných územních rozhodnutí, nadřazenou územně plánovací dokumentaci apod.) poskytuje zpracovateli pořizovatel.

Textová část je zpracovávána běžnými textovými editory (např. MS Word), doplněná je tabulkami vyhotovenými v tabulkových editorech (např. MS Excel) a ilustračními obrázky či zmenšeninami výkresů. Textová část se obvykle odevzdává ve formě svazku či několika svazků formátu A3.

Grafická část územní studie se zpracovává v grafických programech konstrukčního typu (např. AutoCAD, Microstation, Nemetschek), častěji však v GIS programech (např. ArcGIS). Výkresy jsou obvykle složeny na formát A3 a svázaný do desek. Velmi vhodnou součástí textové zprávy jsou výkresy zmenšené na formát textové zprávy. Ztráta měřítko v tomto případě není na závadu, výkresy slouží pouze pro lepší a rychlejší orientaci v území.

Používané technologie jsou pro zpracování studií vhodné a kromě sledování obecného vývoje oboru na nich není třeba nic zásadního měnit.

S ohledem na digitální zpracování i odevzdání studií lze však vyjádřit lítost nad tím, že studie jsou zveřejňovány pro dálkový přístup pouze ve výjimečných případech. Jejich reálná použitelnost je tak velmi omezena a je vázána na nahlížení do ne vždy kompletní papírové dokumentace buď u pořizovatele, nebo na Útvaru rozvoje hl. m. Prahy místo toho, aby byla po schválení použitelnosti studie online dostupná všem zájemcům.

Za zcela nutné považují zajistit zveřejnění těchto studií, i s ohledem na to, že pro jejich pořízení jsou využívány veřejné prostředky a veřejnost má právo vědět, jak byly vynaloženy. Kromě zveřejnění jednotlivých studií je vhodné doplňovat územně analytické podklady o seznam použitelných studií a alespoň náhled hlavního výkresu každé studie.

11. AKTÉŘI ÚZEMNÍ STUDIE

V následující kapitole se budu zabývat aktéry, kteří vstupují do procesu pořízení územní studie nebo jsou následnými uživateli hotového materiálu.

Cílem je určit, kdo by se měl tohoto procesu účastnit, jaké by měly být jeho role a pravomoci.

Lze se domnívat, že zapojení aktéři budou v Praze a ostatních našich velkých městech podobní, v zahraničí však lze očekávat, že do přípravy materiálu podobného územní studii budou zasahovat i jiné subjekty.

Základem výzkumu bude analýza zákonných požadavků na jednotlivé aktéry. Klíčovými hráči jsou nepochybně pořizovatel a zpracovatel studie. Jejich role je v našich podmínkách dlouhodobě stabilizována. Velmi stručně popíši i roli městské části a dotčených orgánů, se kterými se územní studie obvykle projednává. Trendy především v zahraničí však ukazují, že je vhodné a efektivní zapojit do přípravy území a tím pádem i pořízení územní studie více aktérů. Protože tato část není v našich podmínkách dostatečně prozkoumána, budu jí věnovat samostatnou část. Z mnoha stran se ozývá, že u nás není do procesu přípravy území dostatečně zapojována veřejnost. Proto budu v rozsáhlé části zkoumat i možnosti jejího zapojení, včetně určení vhodné doby a typických situací, kdy je participace veřejnosti přínosná. Stručně se budu věnovat i uživatelům studie.

Budu diskutovat aktuální problémy, které jednotlivé uživatele provázejí, a doporučím možná řešení. Průběžně se zaměřím i na zhodnocení, zda je role jednotlivých subjektů vhodná, nebo zda by měly být učiněny kroky na změnu zavedeného systému.

11.1 Pořizovatel územní studie

Pořízení územních studií zajišťuje pořizovatel. Dle § 2 odstavce 2 stavebního zákona je pořizovatelem příslušný obecní úřad, krajský úřad, Ministerstvo pro místní rozvoj nebo Ministerstvo obrany, který pořizuje územně plánovací podklady, územně plánovací dokumentaci, vymezení zastavěného území nebo politiku územního rozvoje. Úřad územního plánování musí vykonávat územně plánovací činnost úředníky splňujícími kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti, nebo zajistit tuto činnost na základě smlouvy s fyzickou osobou anebo právnickou osobou, jejíž pracovníci splňují kvalifikační požadavky. Požadavky jsou definovány v § 24 Zákona a ve zvláštních právních předpisech. Kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti splňuje úředník nebo fyzická osoba, která má osvědčení zvláštní odborné způsobilosti podle zvláštního právního předpisu¹⁴⁸ a splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe, tj. je autorizovaným architektem pro obor územní plánování nebo bez specifikace oboru, případně má vysokoškolské vzdělání uznané nebo příbuzné pro autorizaci v oboru územní plánování a nejméně 3 roky praxe při výkonu územně plánovací činnosti ve veřejné správě.

Pořizovatelem územních, resp. urbanistických studií v Praze, byl Magistrát hl. m. Prahy - Sekce Útvar rozvoje hl. m. Prahy (MHMP - SÚRM).

V současné době je pořizovatelem územních studií v Praze výhradně **Odbor územního plánu Magistrátu hl. m. Prahy (OUP MHMP)**¹⁴⁹, který zajišťuje pořízení územních studií včetně jejich projednání po technické, organizační i správní stránce. OUP je pořizovatelem i dalších územně plánovacích podkladů a dokumentací pro hlavní město Prahu.

¹⁴⁸ § 21 až 26 zákona č. 312/2002 Sb., o úřednících územních samosprávných celků a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 46/2004 Sb.

¹⁴⁹ viz <http://magistrat.praha.eu/Uzemni-planovani-a-rozvoj>. Pořizovatelem územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů pro území hl. m. Prahy je Odbor územního plánu MHMP.

Odbornou stránku garantuje ve většině případů Útvar rozvoje hl. m. Prahy (URM), který s OUP úzce spolupracuje. Role pořizovatele je dána zákonem a není možné na ní nic měnit. Naopak role URM takto striktně vázána není. OUP využívá tuto organizaci především kvůli její dlouhodobé a hluboké znalosti Prahy a personálnímu obsazení, které pokrývá celé spektrum profesí. Dle mého názoru na ni přenáší některé činnosti, které přísluší jemu, a zbavuje se zčásti své zodpovědnosti.

Kromě územních studií pořizovaných OUP je zpracováváno množství dalších studií, které jsou označovány jako územní případně urbanistické studie. Tyto studie si nechávají zpracovat většinou fyzické či právnické osoby, usilující zpravidla o změnu územního plánu nebo o jinou změnu v území. Hlavním účelem je obvykle prověření konkrétního investorského záměru a jemu je pak podřízeno zadání této studie. Vzhledem ke skutečnosti, že dle stavebního zákona pořizuje územní studii s ambicí zapsání do evidence územně plánovací činnosti, použitelnou následně jako podklad pro rozhodování v území, výhradně pořizovatel, v Praze tedy OUP, není vhodné tyto ostatní studie označovat jako územní studie. Vhodnější je v těchto případech pojmenování **ověřovací či prověřovací studie**, které nekoliduje s termínem užívaným v zákoně. Tyto studie nejsou předmětem mé práce, přesto však považuji za vhodné a potřebné se jim alespoň v omezeném rozsahu věnovat. Jejich pozici při územním plánování včetně jejich porovnání s územními studii a regulačními plány se věnuji v kapitole 10.3.6.

Situace, kdy územní studie pořizuje v rámci celého města jeden pořizovatel (obvykle magistrátní odbor), který si vybírá zpracovatele dokumentu, je běžná ve většině měst v České republice. Najdeme však i případy, kdy je přístup k dané problematice poněkud odlišný. V Ostravě hodlá město územní studie pořizovat, ale jejich zpracování nechává na investorech. Argumentem k dohodě je, že město studii, se kterou nesouhlasí, nezapiše do evidence a tím neobdobkuje příslušné podmíněné území pro rozvoj. Jak bude tento jistě zajímavý princip fungovat v praxi, ukáže až čas. V Českých Budějovicích jsou v územním plánu kromě lokalit, kde musí město pořídit územní studii, vymezeny i lokality, kde může urbanistickou studii obstarat i stavební úřad. Tyto lokality jsou vymezeny v méně exponovaných lokalitách, režim jejich použití je však obdobný pořízeným územním studii.

Rovněž v zahraničí je běžné, že plány pořizuje obec. U plánů závazných je to pravidlem, u plánů, které nejsou závazné, je to obvyklé.

Zhodnocení:

Vymezit lokality, kde by rozhodování o území bylo podmíněno obstaráním studie někým jiným než pořizovatelem, není po platnosti nového stavebního zákona možné. V lokalitách, kde tato podmínka určena není, je dle mého názoru možné a často i vhodné nelimitovat pořízení podkladu pro rozhodování oficiálním pořizovatelem.

11.2 Zpracovatel územní studie

Územní studie jsou v Praze zpracovávány na základě zadání pořizovatele komplexním zpracovatelským týmem pod vedením architekta - urbanisty. Zpracovatelem US je zpravidla architektonické studio zajišťující urbanistickou koncepci a koordinující práci jednotlivých profesních specialistů.

Zpracování územní studie patří mezi vybrané činnosti ve výstavbě; tuto činnost mohou vykonávat jen fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejímu výkonu, tj. autorizovaní architekti, s autorizací v oboru architektura, územní plánování nebo krajinářská architektura a architekti s autorizací se všeobecnou působností.

Architektonická kancelář si najímá pro zpracování specifických odborných částí studie specializované firmy či autorizované osoby, zejména pro zpracování částí doprava, přírodní podmínky, životní prostředí, hluk, ovzduší, odpady, technická infrastruktura, geologické podmínky či zemědělský půdní fond. Celkově jsou společností schopných zpracovat zakázku tohoto rozsahu řádově desítky, většinou jde o ateliéry sídlící v Praze. V praxi však v Praze studie zpracovává méně než deset firem, specializovaných firem pro řešení odborných částí je podobně málo.

Zhodnocení:

Zpracování plánu nebo studie soukromým zpracovatelem, přestože je studie pořizována městem, je v České republice i v zahraničí běžné. Tuto praxi uplatňuje většina měst u nás, ze zahraničních příkladů jmenujme např. Polsko, kde může územně plánovací dokumenty zpracovávat autorizovaný územní plánovač, tj. člen Polské komory urbanistů.

Jak v našich zemích, tak i v zahraničí se však setkáváme i s praxí, kdy je studie zpracovávána městem. Např. v Plzni jsou územní studie (i když malého rozsahu spíše odpovídajícího regulačním plánům) zpracovávány městskou organizací, Útvarem koncepce a rozvoje města Plzně. Ve Finsku zpracovává (závazné) plány vždy magistrátní oddělení územního plánování, které může jako podklad využít např. projekt zpracovaný jako soutěžní návrh soukromým studiem.

Praxi užívanou ve většině našich i zahraničních měst, tedy **zpracování studie soukromým architektonickým atelierem, považují za vhodnou** a fungující. Pořizovatel může v zadání dostatečně definovat požadavky na zpracování studie tak, aby výsledek odpovídal jeho představám.

Zakázku získává zpracovatel od pořizovatele většinou vítězstvím ve vyzvaném výběrovém řízení, někdy umožňuje rozsah zakázky i přímé zadání bez výběrového řízení. Získání zakázky na základě vítězství v soutěži není v Praze běžné, přestože tomu v minulosti tak poměrně často bylo a výsledkem byly často zajímavé projekty. Důvody lze hledat jednak v poměrně značné složitosti problému, kdy kapacitu pro řešení tohoto typu úloh má jen několik ateliérů, ale i v legislativních podmínkách a malých zkušenostech s tímto typem soutěží v poslední době.

Přesto se však soutěže do budoucna jeví jako zajímavá možnost pro získání námětů zejména v úvodní fázi studie. Proto je třeba ve značné míře **používat urbanistické soutěže** při zadávání územních studií a tím zmíněný problém odstranit.

Urbanistickým soutěžím se podrobněji věnuje *kapitola 13.2*.

Další zajímavou možností, která se nabízí, je **prověření lokality v rámci školních projektů na vysoké škole**. OUP a zejména URM úzce spolupracují jak s Fakultou architektury, tak i s Fakultou stavební ČVUT, a přestože rozsah řešených území je v mnoha případech pro školní úlohy příliš velký, najdou se i lokality, které jsou pro takové prověření vhodné. V žádném případě nelze očekávat zpracování územní studie v rámci vysokoškolského projektu, výsledky prací však mohou přinést s malými náklady zajímavé náměty i inspiraci pro následné zadání studie standardním způsobem.

11.3 Městská část a dotčené orgány

Městská část ani dotčené orgány nejsou přímými účastníky zpracování územní studie. Hrají však roli při projednání studie. Projednání územní studie stavební zákon nepřikazuje ani nepředpokládá, dle metodického pokynu k územní studii¹⁵⁰ však konzultace s dotčenými orgány nevyklučuje.

Zkušenosti ukazují, že klíčová pro zdárné uplatnění a využívání územních studií při řízení rozvoje území je široká dohoda nad navrženým řešením. Té nelze dosáhnout pouhými konzultacemi mezi pořizovatelem a zpracovatelem územní studie. Důležité je ověřit akceptovatelnost navrženého řešení se subjekty, které se přímo účastní procesu řízení rozvoje území. Těmi jsou právě městská část, dotčené orgány, veřejnost a případně developeri, pokud jsou v době zpracování územní studie známi. Zapojením soukromého sektoru se zabývá *kapitola 9.2*, zapojením veřejnosti *kapitola 9.1*.

¹⁵⁰ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE. *Územní studie: metodický pokyn*. 2010. s. 3.

Přestože není projednání s městskou částí povinné, ani není při pořizování územní studie nutné respektovat jejich stanoviska a připomínky, s ohledem na budoucí používání studie jako podkladu pro rozhodování v území je vhodné s nimi dílo v rozpracovanosti a před zapsáním do Evidence územně plánovací činnosti konzultovat a pokud jsou náměty akceptovatelné, upravit podle nich řešení územní studie.

Projednání s městskou částí by mělo být využíváno prakticky vždy. Nejvhodnější je nechat studii potvrdit na zasedání zastupitelstva městské části. Pořizovatel tak získá oficiální dokument, na jehož základě může zajistit zapsání studie do Evidence územně plánovací činnosti.

S ohledem na různorodost problémů a území řešených územní studií nelze určit, s jakými dotčenými orgány je vhodné studii projednat. V některých případech nebude nutné projednání ani s jedním dotčeným orgánem, v jiných případech je naopak vhodné řešení konzultovat s širokým spektrem orgánů. Nejobvykleji oslovované dotčené orgány budou odbory památkové péče, odbor ochrany prostředí a odbor dopravy.

11.4 Soukromý a poloveřejný sektor, jednoúčelové organizace

Trendem uplatňujícím se v plánování rozvoje měst v zahraničí je **zapojení více účastníků do procesu**. To by mělo vést k tomu, že všechny strany tohoto procesu sdílejí stejné cíle a společně se podílejí i na realizaci strategických záměrů¹⁵¹. Kromě vlastní vlády města jsou do správy a rozhodování o jeho rozvoji zapojovány i další veřejné, poloveřejné i soukromé instituce¹⁵². Poslání veřejného sektoru nezahrnuje pouze zajišťování veřejných zájmů, ale nově i vytváření prostoru pro sdílenou zodpovědnost veřejných orgánů a soukromého (včetně korporací a asociací podnikatelů či globálních ekonomických hráčů) a poloveřejného sektoru (např. nevládní organizace a sdružení). Posun od centrální vlády vede k tomu, že s přístupem nových hráčů se řízení rozvoje města pohybuje v odlišných tržních podmínkách a s novým rozložením sil¹⁵³. Větší zapojení a přenesení části pravomocí na soukromý sektor je vynuceno i tím, že se tyto privátní (často nadnárodní) firmy stále větším procentem podílejí na rozvoji měst¹⁵⁴.

Plánování musí reagovat a lépe spolupracovat se subjekty tržního hospodářství. Velký důraz je kladen na spolupráci, komunikaci a společná jednání jednotlivých subjektů¹⁵⁵, sdílí se nejen pravomoci, ale i zodpovědnost. Obecně spolu s dalšími faktory se tyto tendence označují jako posun od vládnutí (government) k dobré a řádné správě věcí veřejných (good governance).

Výše uvedené změny v žádném případě neznamenají, že by správa (vláda) města měla rezignovat na jeho aktivní řízení a usměrňování. Naopak silná, osvícená vláda města, která je schopna a ochotna naslouchat co nejširšímu spektru názorů, může nejlépe aktivně řídit a koordinovat rozvoj sídla.

¹⁵¹ *The intentions and resources of the public, private and voluntary sectors need to be brought together to maximise the coherence of the strategic policy and ease its implementation.*

SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. s. XIII.

¹⁵² *There has also been a move from government to governance. Many different public, quasi-public and private bodies are now involved in making decisions that affect urban development.*

SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. s. I.

¹⁵³ *Finally, the institutional changes have brought new actors into the metropolitan arena, actors, who are behaving in different market conditions and different power relations.*

SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, Institutional and spatial coordination in European metropolitan regions. In SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. s. 13.

¹⁵⁴ *In summary, all relevant spatial activities have been brought into a new institutional arena – one that gives greater privilege and status to the private sector.*

We have described the second dimension of institutional change as the spreading of decision-making from within government to a wide range of different organisations. This trend is often encapsulated in the idea of a shift from government to governance. It is clearly linked to the reduction of government described above with its greater emphasis on privatisation, and has given rise to a proliferation of ad hoc bodies and appointed organisations often termed quangos (quasi-autonomous non-governmental organisation). These practices of governance can take many forms and are characterised by the involvement of non-governmental representations such as voluntary organisations and the private sector.

SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. Institutional and spatial coordination in European metropolitan regions. In SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. s. 6-8.

¹⁵⁵ *This requires a collaborative and negotiating approach to the creation of strategic policy over the metropolitan arena.*

SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. Institutional and spatial coordination in European metropolitan regions. In SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. s. 15.

V Praze se bohužel po dlouhou dobu vedení města často podrobuje tlaku jednotlivých zájmových skupin, není příliš ochotno naslouchat jiným názorům a nemá ambici aktivně řídit územní rozvoj města (viz kapitoly 9.1.4 a 9.1.5).

K řešení některých úkolů jsou ve světě zakládány **jednorázové instituce**. Vzniká i **mnoho trvalých, specificky zaměřených, často nevládních organizací** (tzv. quangos = quasi-autonomous non-governmental organisation), jimž je dána v procesu řízení rozvoje měst odpovědnost, ale i rozhodovací pravomoci. Některé služby, původně spravované veřejnými organizacemi, se přesouvají do správy soukromých firem¹⁵⁶.

Rizikem přesunu pravomocí k mnohem širšímu spektru účastníků je, že vznikne plán, který není v souladu se širším kontextem plánovací přípravy města, případně i přes široké spektrum zúčastněných jsou opomenuti někteří klíčoví účastníci, kteří jsou jeho návrhem dotčeni¹⁵⁷.

I přes probíhající trend omezování moci státu je jeho podpora klíčová pro zapojení jednotlivých aktérů a sociálních skupin do procesu. Ze strany státu je rovněž podstatné, aby jednotlivé strategie nebyly úzce zaměřené, ale zahrnovaly např. i ekonomické či kulturní programy¹⁵⁸.

Příkladem nástrojů mimo územní plánování jsou veřejné investice do inovativního podnikání, produkčních aktivit nebo podpora projektů partnerství mezi jednotlivými sektory trhu. Tyto nástroje jsou používány např. v Madridu¹⁵⁹. Tamtéž se uplatňuje ekonomická stimulace vlastníků půdy tím způsobem, že je vlastníkům povoleno vybudovat objekty k prodeji za tržní ceny výměnou za uvolnění půdy pro výstavbu sociálního bydlení¹⁶⁰.

Trend přenosu části pravomocí z vlády města na další veřejné, polosoukromé a ve výjimečných případech i soukromé instituce se jeví jako inspirativní princip v Praze i ostatních českých městech, zejména pokud jde o jednotlivé městské služby. V mnoha oblastech (např. provoz hromadné dopravy či správa technických sítí) se tomu tak již děje a tento model lze označit za funkční.

Přesun správy sítí a obchodu s energiemi ze státních nebo městských na soukromé je ostře kritizován např. ve Finsku. V Helsinkách jsou tyto společnosti vlastněny a provozovány městem a městskému rozpočtu přispívají ročně velmi významnými částkami. Pokud jsou však tyto služby jednou svěřeny soukromým společnostem, jak se tomu v mnoha českých městech včetně Prahy stalo, je jejich návrat do městské správy nesmírně obtížný.

¹⁵⁶ This had led to fascinating new experiences of private agencies fulfilling public tasks in entrepreneurial ways... The tendency towards privatisation has brought international private companies into the public domain.

SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. Institutional and spatial coordination in European metropolitan regions. In SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. s. 13.

¹⁵⁷ A key element in emerging approaches [in Birmingham] relates to partnership. The current fascination with stakeholder politics in Britain and with joined-up thinking suggests partnership as a rational response designed to deal with the failings of policies which are developed with inadequate communication between different organisations and agencies working in the same context.... This involves giving away some power at this stage, but the hope is that it will produce a more powerful plan with fewer challenges to it. Against this is the risk of producing a plan which relates to the lowest common denominator and involves inadequate democratic accountability with no regional elected body, no consultation with stakeholders and ignores the role of the Regional Development Agency.

MURIE, A. BEAZLEY, M. CARTER, D. The Birmingham case. In SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. s. 72.

¹⁵⁸ Both in economic and cultural terms, a strong commitment of the state is needed to enable social initiatives to take place in a fair way. Governmental strategies will be more successful if they are backed by economic and cultural strategies.

SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. Institutional and spatial coordination in European metropolitan regions. In SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. s. 13, 16.

¹⁵⁹ The community has another series of non-spatial instruments for improving economic development, from the public investment in innovative businesses and public performance in the creation of urban spaces for productive activities, to the initiation of agreements with private partners (consortiums) for the development of urban operations with private entities.

MALDONADO, J. L. Metropolitan government in Madrid. In SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. s. 365.

¹⁶⁰ Partnership has also been used as a new way of developing urban land by the Autonomous Community of Madrid. The consortium formula is a way of involving landowners in the development of new urban land by giving them permission to build in some areas at market price in exchange for urbanised land for social housing.

MALDONADO, J. L. Metropolitan government in Madrid. In SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. s. 370.

Vliv mnoha privátních společností na plánování města je již dnes značný, bohužel se tak však děje spíše zákulisně než procesem transparentním. Bylo by proto vhodné tento proces „legalizovat“, k čemuž by mohlo přispět i zakládání společných poloveřejných a nevládních organizací, včetně organizací založených pouze na dočasnou dobu a pro jeden konkrétní účel.

Vždy je však nutné předem definovat a následně dodržovat dohodnutá pravidla, aby nedocházelo ke sporům, kdo je příslušný rozhodnout a zároveň kdo za rozhodnutí a jeho aplikaci nese zodpovědnost. Každopádně by město mělo v těchto společnostech držet rozhodující podíl, čímž bude zaručena ochrana celoměstských zájmů. S převahou rozhodovacích pravomocí však souvisí i aktivní vůdčí role tohoto subjektu, který musí mít jasnou představu o tom, čeho chce spoluprací dosáhnout. Doposud lze bohužel konstatovat, že Praha v tomto ohledu aktivně nepostupuje a dostatečně neprosazuje své zájmy, přestože koncepcí a odborných podkladů pro to má dostatek.

Zvláště v době ekonomického útlumu se jeví ze zahraničních zkušeností jako vhodné ustanovení státních podpůrných programů, zejména s cílem podpory dostupného bydlení. Tyto nástroje nejsou v Praze v současné situaci aplikovány, jelikož se zde, stejně tak jako v celé České republice, výstavba sociálního bydlení prakticky nepodporuje ani nevyžaduje. Přestože je v Praze bytů dostatek, struktura jejich nabídky není dostatečně různorodá, což negativně ovlivňuje zejména sociální pilíř udržitelného rozvoje. Vzhledem k tomu, že podpora tohoto typu bydlení je v mnoha evropských městech běžná, měl by stát i město uvažovat o tomto druhu podpory.

Na závěr rekapituluji nejdůležitější doporučení vzešlé z výzkumu týkajícího se zapojování soukromého a poloveřejného sektoru do řízení rozvoje města:

- Některé pravomoci města by bylo možné přenést na jiné veřejné a polosoukromé společnosti, Praha (ale i jakékoliv jiné město) si v nich však musí zachovat suverénní roli a aktivně ji využívat. Vždy je nutné předem jasně definovat pravidla a pravomoci.
- Pro podporu přenosu pravomocí by bylo třeba zavést přímé i nepřímé podpůrné programy, které jsou většinou v kompetenci státu, výjimečně i města (např. podpora inovativního podnikání či sociálního bydlení).

11.5 Zapojení veřejnosti

Dalším z trendů uplatňujících se obecně v prostorovém plánování je zapojování veřejnosti do rozhodování o vývoji města, jinak též **participace** veřejnosti (anglicky *participation*, *citizen participation*, též *bottom-up approach*, *empowerment*; německy *Bürgerbeteiligung*). Tento trend souvisí jednak se změnou typické plánovací úlohy ve městě (od výstavby na zelené louce k transformaci stávajících struktur), jednak s dlouhodobými změnami ve společnosti (odborník se stává poradcem, krize relevance informací¹⁶¹, větší nepředvídatelnost potřeb uživatelů apod.). Výsledkem je nutnost týmového, komunikativního procesu plánování.

Důležité je nalézt rovnováhu v míře přenechání vlivu politickým zastupitelům a spoluúčasti veřejnosti na rozhodování (včetně akceptování důsledků takovýchto rozhodnutí). Problémy, které se zdají politikům či plánovačům jako nepodstatné, mohou pro obyvatele představovat zásadní překážky při užívání města, a proto není vhodné tyto informace podceňovat.

Vzhledem ke skutečnosti, že participace veřejnosti je v Praze, ale i obecně v celé České republice uplatňována v porovnání s některými zeměmi (převážně západně od našich hranic) v menší míře a rozsahu, budu se v této kapitole zabývat základními aspekty participace, jejími výhodami a nevýhodami, a zejména možnostmi využití při zpracování územně plánovacích dokumentů, primárně územní studie. Uvedu základní principy participace, ale nebudu se podrobně zabírat jednotlivými postupy, formami či používanými metodami, jelikož to by neúměrně přesahovalo

¹⁶¹ Informace jsou mnohem dostupnější než dříve, přesto je však mnoho lidí o věcech, které je přímo ovlivňují, informována hůře než dříve. Nejsou schopni důležité informace vyhledat, rozeznat či pochopit. Narůstají tak rozdíly mezi aktivní menšinou a pasivní většinou.

rozsah i účel disertační práce a k této problematice je dostatek odborné i populárně naučné literatury. Naopak s ohledem na zahraniční zkušenosti budu zkoumat, jak by měla být veřejnost v Čechách a speciálně v Praze zapojována do přípravy územní studie. V poslední části této kapitoly budu poznatky diskutovat a navrhnou postupy, které by vedly ke zlepšení participace v Praze, ale i obecně v ostatních městech České republiky.

11.5.1 Přínosy, negativa a rizika participace

Zapojení veřejnosti má nepopiratelné přínosy pro udržitelný rozvoj města.

Výhody participace veřejnosti¹⁶²:

- předchází konfliktům,
- směřuje k vyjasnění stanovisek,
- napomáhá konflikty řešit způsobem přijatelným pro obě strany,
- pomáhá odstranit nepochopení a nedorozumění,
- získává zkušenosti a vědomosti jiných lidí,
- každý přináší místní znalosti a místní zkušenosti i své odborné znalosti,
- lidé přijmou záměr za vlastní, ztotožní se s ním, začne jim na věci záležet,
- posiluje pocit vlastnictví, který motivuje k činnosti,
- posiluje pocit soudržnosti k obci,
- zlepšuje obraz úřadu v očích veřejnosti,
- předchází manipulaci s veřejným míněním,
- činí proces transparentním,
- pomáhá dosahovat cílů udržitelného rozvoje,
- pomáhá zvyšovat tvořivost,
- dává procesu dynamiku,
- může přinést finanční zdroje (převážně z grantů).

Přínosy lze rozdělit podle účelu do kategorií:

- přínosy pro kvalitu plánu (plán je založen na hluboké lokální znalosti, reflektuje potřeby uživatelů, jejich priority),
- přínosy pro implementaci plánu (včetně podpory projektu bez ohledu na politické vedení),
- přínos pro komunitu (poznání se, soudržnost, sounáležitost, důvěra, zmírnění sociálního vyloučení)
- přínos pro jednotlivce (odborný růst, sebevědomí, zlepšení komunikačních dovedností)

Kromě výše uvedených výhod je zvláště cenné, že zapojení veřejnosti přináší nové pohledy na rozvoj zkoumaného území a nová řešení problémů, často překvapivě kreativní a inovativní. Přináší obvykle širší pohled na řešené území či problém. Taktéž mění reaktivní přístup na proaktivní. Mají-li být rozvojové představy stabilní, dlouhodobé, jen omezeně závislé na momentální politické vůli a mají-li v sobě nést dostatek energie, aby byly realizovány, musejí mimo jiné vycházet z představ, obav a snů místních obyvatel, členů komunity¹⁶³.

Nevýhody zapojování veřejnosti jsou zejména:

- prodloužení doby přípravy projektu,
- větší finanční náročnost.

Obě tyto skutečnosti je potřeba považovat za dobrou investici s předpokladem mnohonásobné návratnosti.

¹⁶² REITSCHMIEDOVÁ, A. ŠVEC, P. *Metodika pro místní Agendy 21 v ČR*. Český ekologický ústav, 2003. s. 28.

¹⁶³ HUŠKOVÁ, B. *Metody zapojování veřejnosti ve strategickém plánování*. Společnost pro Jizerské hory, 2007. s. 1.

Formu participace je třeba pečlivě zvažovat s ohledem na celkovou dobu pořízení dokumentu, která je dnes často neúměrně dlouhá.

Aktivní účast veřejnosti při přípravě plánovacího dokumentu obvykle podstatně zvyšuje časovou náročnost a tudíž i dobu zpracování materiálu. Na druhou stranu lze předpokládat, že důsledné konzultace se pozitivně projeví v pozdějších fázích zpracování, ale zejména projednání dokumentu či v následných fázích přípravy území.

Rizika práce s veřejností jsou¹⁶⁴:

- Lehko mohou být vyvolány falešné naděje - je lepší být při plánování realističtí, mít dobře vyřešeno, co se s výstupy práce s veřejností stane a veřejnost stále informovat.
- Je potřeba se vyhnout podsunování vlastních názorů.
- Transparence plánovacího procesu může zvýšit nebezpečí odmítnutí projektu kvalitně informovanou veřejností.
- Nemusí být zajištěna dostatečná reprezentativnost získaných názorů.
- Neodborně vedené zapojování veřejnosti může přinést negativní nebo nulové výsledky.
- Práce by neměla být omezena na takzvané „věčné kverulanty“, kteří přicházejí sami a přinášejí stížnosti nebo podněty, nebo na nezničitelné „nadšence“. Jedná se zejména o zapojení všech těch, kteří se o takové otázky sami nezajímají.
- Je náročné zdokumentovat pozitivní a konkrétní dopad zapojení veřejnosti. Nemusí vzniknout žádný konflikt, který by se následně "díky zapojení veřejnosti" úspěšně vyřešil.
- Počáteční investice do zapojení veřejnosti se velmi obtížně zdůvodňují.

Při participaci veřejnosti i vlastníků pozemků je třeba dbát na to, aby se tito účastníci procesu nezaměřovali na partikulární zájmy, ale byli schopni pochopit ideu celého materiálu. Tento moment je obzvláště důležitý, ale i obtížný v případě studií řešících koncepční otázky.

11.5.2 Principy participace

Při zapojování veřejnosti je důležité zodpovědět si 3 základní otázky:

- proč – jaké jsou očekávané cíle, výsledky a výstupy,
- kdo – jaké účastníky oslovit,
- jak – jaký proces zapojení použít.

Nejlepším způsobem zapojení je poskytnutí inspirace a podpory myšlenek. Osvědčují se čtyři základní pravidla participace¹⁶⁵:

- Včas – zapojit občany na konci procesu je kontraproduktivní. Je třeba začít již při přípravě procesu plánování. Na jednotlivé fáze je třeba poskytnout dostatek času.
- Jasně – je třeba přesně informovat o tom, co mohou občané od procesu očekávat, jak budou jejich připomínky vyhodnoceny (včetně upozornění, že nemusí být zpracovány), jaká témata budou řešena (a jaká řešena nebudou) a jaké jsou vstupní podmínky. Důležitá je zpětná vazba, co se s názory lidí stalo.
- Kreativně – veřejnost se zapojuje s největší chutí do konkrétních projektů, které přímo ovlivňují jejich každodenní život. Důležité je využívat co nejširší spektrum forem zapojení: setkání a workshopy, internet (včetně interaktivních forem jako Facebook či Twitter), hry a umělecká vystoupení. Velký význam má pracovat s mládeží. Klíčový je snadný přístup k informacím a jejich příjemné grafické podání. Setkání by měla být organizována na snadno přístupných místech, jednoduchými postupy a srozumitelně široké veřejnosti.
- Otevřeně – participace je velkou příležitostí pro představitele města k ovlivnění jejich voličské základny a demonstrování plnění volebních slibů. Klíčové při participaci je získání a zejména udržení důvěry v otevřenost a transparentnost procesu.

¹⁶⁴ REITSCHMIEDOVÁ, A. ŠVEC, P. *Metodika pro místní Agendy 21 v ČR*. Český ekologický ústav, 2003. s. 28.

¹⁶⁵ MUSKENS, B. *Public participation in strategic city planning*. 2011.

Známy jsou mnohé negativní aspekty či příklady nezvládnuté participace, které zdiskreditují tento postup na dlouhou dobu. Např. v Bruselu platilo pravidlo, že pokud byl návrh nové budovy odlišný od stávající situace v dané lokalitě, musel být posouzen lokální občanskou komisí (local participation committee). Stejný postup se uplatňoval i u všech budov v Evropské čtvrti. Tento postup fungoval dobře pouze v době, kdy byl objem výstavby v důsledku ekonomické krize velmi malý. S nárůstem stavebních aktivit se však stal neudržitelným¹⁶⁶. Vláda města nakonec ukončila proces konzultací a vydávání územních rozhodnutí řídí sama¹⁶⁷.

Kromě těchto základních pravidel je třeba zohlednit i následující principy¹⁶⁸:

- Stanovení pravidel práce, rozdělení rolí, časový harmonogram plánovacího procesu apod.
- Objektivnost, vyslechnutí a zohlednění všech názorů, nejen příznivců či zjevných nepřátel.
- Sdílená zodpovědnost, která by měla odstranit bariéru MY (víme jak na to, ale nikdo nás neposlouchá) – ONI (ti, co rozhodují a nerespektují naše názory, tak proč bychom jim měli pomáhat)¹⁶⁹.
- Dostatečná a stejnoměrná informovanost všech účastníků. Je třeba poskytnout veškeré informace, je však třeba klást důraz na jejich srozumitelnost a podání, aby účastníci nebyli daty zahlceni. Důležité je zveřejňovat veškeré informace a materiály na městských webových stránkách a přímo informovat účastníky.
- Důraz na osobní setkání. Ankety, dotazníky, průzkumy, výstavy, internet, speciální telefonické linky a podobně mohou být velmi užitečným zdrojem informací i nástrojem komunikace, ale žádný kvalitní plánovací proces se neobejde bez veřejných setkání.
- Soustředění se na soulad. Významným, ale často opomíjeným krokem při strategickém plánování je identifikace toho, na čem se shodneme, co shodně hodnotíme, co je pro nás všechny důležité.
- Pravidelné průběžné hodnocení postupu i výsledků procesu, nejlépe za pomoci indikátorů. Že je průběh participace pozitivní může napovídat větší počet zúčastněných podílníků i spolupracovníků, kratší vysvětlování základu problému, větší pocit zodpovědnosti a spoluúčasti občanů, menší počet řešených konfliktů či větší podpora činnosti úřadů¹⁷⁰. Důležité je získávat od zúčastněných průběžně zpětnou vazbu.
- Oslava úspěchů, která pomáhá vytvořit nabytí sebedůvěry účastníků, že mohou věci změnit a že jsou pro proces důležité.
- Zpětná revize výsledků projektu, zpravidla po 2 až 5 letech (tzv. post-occupancy hodnocení).

11.5.3 Vhodné případy pro zapojení veřejnosti

Zapojení veřejnosti je obvykle využíváno při rozhodování o společensky významných rozhodnutích, při přípravě a aktualizaci koncepčních dokumentů či při důležitých investičních záměrech. Nejčastější projekty, při nichž se zapojuje veřejnost, jsou:

- Strategický plán
- Územní plán
- Příprava významných investic na území obce
- Úprava veřejných prostranství

¹⁶⁶ *The balance between organising public participation and keeping real political power became an important political issue... If a building project deviated from the existing situation it had to be submitted to the advice of a local participation committee. As long as the building activities were very low under the influence of the economic crisis, the procedure functioned rather well.*

LAGROU, E. Brussels. In SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. s. 310.

¹⁶⁷ *The strategy of the Brussels government was to organise the participation of the action groups in a steering committee which had to give advice on all projects in the European quarter... When the federal government was obliged to start the building on the European parliament, consultations stopped and the building permit was granted (1987).*

LAGROU, E. Brussels. In SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. s. 311.

¹⁶⁸ HUŠKOVÁ, B. *Metody zapojování veřejnosti ve strategickém plánování*. Společnost pro Jizerské hory, 2007. s. 3.

¹⁶⁹ REITSCHMIEDOVÁ, A. ŠVEC, P. *Metodika pro místní Agendy 21 v ČR*. Český ekologický ústav, 2003. s. 30.

¹⁷⁰ REITSCHMIEDOVÁ, A. ŠVEC, P. *Metodika pro místní Agendy 21 v ČR*. Český ekologický ústav, 2003. s. 44.

- Dopravní řešení
- Systém odpadového hospodářství
- Koncepce sociálního, kulturního a turistického rozvoje
- Příprava rozpočtu

Zapojení veřejnosti obvykle nefunguje dobře v následujících případech:

- Oblasti s vysokým věkovým průměrem
- Oblasti s velkým podílem dojíždějících
- Pokud rozhodovatel není přesvědčen o vhodnosti zapojení veřejnosti
- Při nedostatku odborníků se znalostí lokálního prostředí

Důležité je správně zvolit způsoby a cíle participace v rámci jednotlivých fází územně plánovací přípravy:

- V přípravné fázi projektu (vymezení projektu) mohou občané svým hodnocením stavu přispět ke stanovení priorit řešení, případně k výběru lokalit, které mají být řešeny přednostně.
- Ve fázi analýzy stavu lokality mohou názory občanů přispět k identifikaci hlavních problémů.
- Ve fázi návrhu řešení se mohou občané aktivně podílet v rámci pracovních skupin řešících konkrétní problém, nebo mohou svými preferencemi ovlivnit rozhodnutí o výběru variant. Každá skupina má právo vypracovat vlastní návrh, který by měl být posouzen jako rovnocenná varianta.

Snazší zapojení veřejnosti a dalších dotčených subjektů do aktivní přípravy návrhu je tehdy, pokud jde o studii, jejíž výsledky se blíží realizaci, tedy studii prověřující např. konkrétní záměr. Řešení obecných otázek občany většinou nezajímá a je jim příliš vzdáleno. Lidé musí vidět v krátké době konkrétní výsledky svého snažení (ovšem bez ztráty strategického cíle)¹⁷¹.

V případech menšího a jasně vymezeného řešeného území či problému je mnohem snazší zapojení konkrétních subjektů, jelikož jsou již v době přípravy studie známi.

Při řešení menších celků cítí veřejnost větší sounáležitost s řešeným územím, kterým se zabývá, má zde sociální vazby, zkušenosti s lokálními problémy a má o území i větší přehled. Při větších řešených územích je participace formálnější, čím větší je dotčená komunita, tím menší procento občanů je ochotno participovat na řešení problému.

Vhodným příkladem, kdy veřejnost zapojovat, je identifikování hodnot krajiny v procesu hodnocení krajinného rázu. Pohledy profesionála a běžných uživatelů území zde mohou být diametrálně odlišné, uživatelé mohou odhalit kvality, které se profesionálovi nezdají jako výjimečné či významné, pro lokální uživatele však mohou hrát důležitou, jedinečnou a nezastupitelnou roli. Pokud se uživatelé (občané a organizace, dotčení řešeným územím) zapojí do identifikace hodnot krajiny, je pravděpodobné, že to podnítl jejich zájem o péči o krajinu, kterou se podrobněji zabývali.

Metody hodnocení jsou již vyzkoušeny i v českých podmínkách¹⁷². Na prvním setkání je třeba určit aktivity a hodnoty krajiny, které mají obyvatelé s daným místem spojeny, a vymezit místa a oblasti krajinného rázu. Před dalším setkáním účastníci jednotlivě identifikují znaky krajinného rázu a jejich důležitost. Na závěrečném setkání se na základě individuálních příspěvků vytvoří společné hodnocení krajinného rázu, které slouží jako podklad pro hodnocení krajinného rázu zpracované odborníkem.

¹⁷¹ REITSCHMIEDOVÁ, A. ŠVEC, P. *Metodika pro místní Agendy 21 v ČR*. Český ekologický ústav, 2003. s. 30.

¹⁷² KLÁPŠŤOVÁ, E. KLÁPŠŤE, P. POLÁČKOVÁ, V. Zkušenosti z hodnocení krajinného rázu s veřejností dle metodiky ECOVAST v českém prostředí. Případová studie Kocbeře a Choustníkovo Hradiště. In VOREL, I. Kupka, J. *Aktuální otázky ochrany krajinného rázu*. Praha: ČVUT, 2010. s. 156-165.

Obtížné je zapojení veřejnosti v počátečních fázích prací na studii. V této fázi je těžké identifikování skupiny zájemců i podněcení jejich ochoty k zapojení, jelikož veřejnost má obvykle tendenci podceňovat fázi zadání a považuje tyto dokumenty za příliš technické a nesrozumitelné. Větší zájem participovat získává v momentě, kdy se lze vyjadřovat ke konkrétním návrhům.

Přesto má však značný význam snaha **zapojit veřejnost již v nejranější fázi přípravy územní studie**. To samé však platí i pro další dokumenty, např. územní či regulační plán. Účastníci zapojení v prvotní fázi přípravy materiálu budou moci zasáhnout do rozhodování o celkovém směřování území, což může být účastníkům zapojeným později odepřeno. Podstatným aspektem je i fakt, že tito účastníci budou mít větší motivaci sledovat přípravu díla i v dalších fázích přípravy.

V rámci participace veřejnosti na přípravě územní studie by mohly být využívány např. následující **metody**:

- Pracovní procházky s obyvateli (zejména ve fázi přípravy zadání)
- Planning for Real (založen na společné tvorbě trojrozměrného modelu řešené lokality)
- Design Charrettes (skupiny kreslí svůj návrh za pomoci profesionála, jde o rychlé zachycení myšlenek zúčastněných)¹⁷³



Obr. 66: Příklad participace veřejnosti při výběru varianty urbanistického a dopravního řešení Mendlova náměstí v Brně

Územní studie se jeví jako nástroj, u kterého je využití participace obyvatel možné a často i vhodné. Participaci je vhodné využívat ve všech fázích přípravy územní studie – v přípravné fázi k určení problémů a priorit k řešení, v návrhové fázi zejména při rozhodování o výběru variant řešení. S větším úspěchem je zapojení veřejnosti využitelné u studií menšího rozsahu, řešících primárně transformační území. Naopak velké studie řešící nová rozvojová území jsou pro veřejnost méně atraktivní a její zapojení je v těchto případech složitější.

11.5.4 Účastníci participace

V procesu participace hrají zásadní roli tři strany:

- Rozhodovatel (státní a místní správa, ale i investor), musí mít na participaci zájem a aktivně se účastnit plánovacího procesu.
- Zpracovatel pověřený rozhodovatelem zpracováním úkolu (typicky projektant, architekt)
- Občané a další podílňící včetně komerčních a neziskových organizací (zejména přispívají informacemi o současném stavu, svých potřebách, a hodnotí navrhované řešení)

Důležité je zapojení všech potenciálně dotčených osob a skupin - podílňíků (stakeholders). Tito podílňíci mohou být dotčeni majetkově, mohou být projektem ovlivněni nebo mohou mít o projekt zájem. Výběr a oslovení cílové skupiny je pro úspěch participace klíčové.

¹⁷³ AGGIE WORKSHOP. *Charrettes*. [cit. 2011-10-10] <http://www.aggieworkshop.com/html/charettes.html>
 CHARETTE INSTITUTE. NCI Charrette System. [cit. 2011-10-10] <http://www.charretteinstitute.org/charrette.html>

Nejprve je třeba kontaktovat tzv. klíčové partnery (prioritní skupiny), nejdůležitější pro řešenou problematiku. Na tuto základní skupinu se postupně „nabalují“ spolupracující subjekty, širší společenství a konečně i široká veřejnost.

Obvykle je tedy třeba uvažovat se třemi skupinami:

- Profesionálové – úředníci municipality, firmy spravující technickou infrastrukturu apod.
- Dobrovolníci – místní nevládní organizace (NGO), školy, sportovní kluby apod.
- Veřejnost – dotčení obyvatelé města

Účastníci by měli pokrývat celou pestrost komunity z hlediska věku, vzdělání, sektorové příslušnosti, geografické a etnické příslušnosti, majetkového postavení a podobně¹⁷⁴.

Do procesu je někdy třeba zapojit i další subjekty, např. organizace, které mohou záměry financovat, státní instituce, místní školy všech stupňů, zaměstnavatele a podniky, provozovatele služeb, náboženské skupiny atd.¹⁷⁵ Důležitou roli v procesu obvykle hraje nezávislý facilitátor.

Účastníci z řad veřejnosti se zapojí, jsou-li osloveni ve správný okamžik a vhodným způsobem, prostor pro diskusi je bezpečný, srozumitelný, otevřený a rozpoznatelný, účastníci jsou vnímáni jako rovnocenní partneři a jejich názory jsou považovány za významné a potřebné a s jejich připomínkami je nakládáno s respektem a podle domluvených pravidel¹⁷⁶.

Zkušenosti ukazují, že jako první se zapojují „zapálené duše“, které spolupracují za jakýchkoli okolností, následují „elitářští participanti“, kteří patří k předvoji většiny nových akcí a zajímavé jsou pro ně akce bez větší účasti veřejnosti. Při určitém počtu participantů se zapojují i občané, kteří dbají na zdárnost akce, ale zapojují se jen v případě, že se akce jeví úspěšnou. Pokud je zapojena většina občanů, zapojí se i „masoví participanti“, naopak „elitářští participanti“ ztrácejí zájem.

11.5.5 Formální podpora participace a místní Agenda 21

Participace obyvatel je v některých zemích podporována formálně. Např. v Německu vznikají za tímto účelem neziskové organizace a některá města (např. Mnichov či Paříž) jsou zapojena do Agendy 21 (viz níže). V Dánsku je dokonce Kommuneplaner (odpovídající našemu územnímu plánu) povinně doprovázen implementačním plánem lokální Agendy 21. Ve Spojeném království je zpracováván materiál Prohlášení o zapojení komunity (Statement of Community Involvement), který informuje veřejnost o způsobech zapojení a řídí strategii její participace. Zejména jde o zapojení veřejnosti v nejranější fázi pořizování dokumentů (front loading). Přestože se této otázce např. v Londýně věnuje mnoho úsilí a pozornosti, zapojení veřejnosti nebylo dobře cíleno a nepřineslo zatím očekávaný efekt¹⁷⁷.

Místní Agenda 21 (MA21) je progresivní zastřešující metodou zvyšování kvality veřejné správy, je ale především způsobem praktického uplatňování principů udržitelného rozvoje na místní a regionální úrovni¹⁷⁸. Místní Agenda 21 podporuje snahu o kvalitní veřejnou správu, tzv. „good governance“ („řádná správa věcí veřejných“ či „dobré vládnutí“). Kvalitní správa věcí veřejných by měla být otevřená, transparentní a odpovědná veřejnosti, efektivní, umožňující účast veřejnosti na rozhodování a plánování a založená na partnerské spolupráci s ostatními společenskými sektory a respektující odborný pohled na věc.

V roce 2006 místní Agendu 21 zařadilo Ministerstvo vnitra i u nás mezi oficiální metody zvyšování kvality ve veřejné správě. Jako motivační nástroje k rozvoji aktivity ve městě slouží různé typy grantových a dotačních systémů měst a krajů provázané s místní Agendou 21¹⁷⁹.

¹⁷⁴ HUŠKOVÁ, B. *Metody zapojování veřejnosti ve strategickém plánování*. Společnost pro Jizerské hory, 2007. s. 3.

¹⁷⁵ REITSCHMIEDOVÁ, A. ŠVEC, P. *Metodika pro místní Agendy 21 v ČR*. Český ekologický ústav, 2003. s. 36.

¹⁷⁶ HUŠKOVÁ, B. *Metody zapojování veřejnosti ve strategickém plánování*. Společnost pro Jizerské hory, 2007. s. 2.

¹⁷⁷ THORNLEY, A. London. In SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. ISBN 0-415-27449-4. s. 54.

¹⁷⁸ KAŠPAR, J. *Místní Agenda 21 – informace, postupy, kritéria*. Ministerstvo životního prostředí, 2006. s. 2.

¹⁷⁹ KANCELÁŘ NÁRODNÍ SÍTĚ ZDRAVÝCH MĚST ČR. *Strategické a komunitní plánování*. 2006. s. 2.

Do procesu místní Agendy 21 mohou spadat mimo mnoha dalších oblastí i územní plánování založené na integrovaném přístupu či programu konzultací, které by měly vést k vytvoření strategického plánu rozvoje místa¹⁸⁰.

Iniciativa k zapojení do místní Agendy 21 může vzejít z místní správy stejně tak jako ze skupiny místních lidí nebo externí organizace. Důležité je, aby tato iniciativa vedla k politickému zastřešení procesu MA21. Místní Agenda 21 není projekt, který lze svěřit jednomu koordinátorovi a pouze se od něj nechat informovat o výsledcích. Je to proces, který zasahuje práci všech složek úřadu (magistrátu):

- Zastupitelstvo obce zadává zpracování a aktualizaci strategického plánu a schvaluje (příp. bere na vědomí) komunitní plán a schvaluje strategický plán.
- Politik MA21, na kterém se shodne zastupitelstvo (často starosta či místostarosta), nese politickou zodpovědnost a také záštitu nad celým procesem.
- Tajemník či ředitel úřadu je odpovědný za realizaci řízení kvality v rámci úřadu.
- Koordinátor MA21 (pracovník úřadu) zajišťuje propojování aktivit, spolupráci, zapojování dalších subjektů, školení cílových skupin a práci na plánech rozvoje za účasti veřejnosti.
- Komise MA21 sledují udržitelný rozvoj a dohlížejí nad zaváděním MA21. Mohou odpovídat Radě obcí dle stavebního zákona.
- Strategický tým je většinou oficiálně ustaven ze zástupců odborů úřadu.

Jelikož místní Agenda 21 je proces participativní, zapojují se do něj neziskové organizace a spolky, místní podnikatelé, provozovatelé služeb, školská zařízení, zdravotnické instituce či třeba kulturní iniciativy a v neposlední řadě i široká neorganizovaná veřejnost.

Pro vybrané prioritní oblasti je vhodné vytvořit pracovní skupiny složené ze zástupců různých společenských skupin. S výhodou lze při místní Agendě 21 využívat služeb konzultantů¹⁸¹.

Pro měření kvality místní Agendy 21 vznikla přehledná **Kritéria MA21**, sledovaná v rámci oficiální Databáze MA21. Ta je členěna do čtyř hlavních kategorií kvality (A - D) a zahrnuje také „startovací“ skupinu Zájemci. Každá z těchto kategorií má vlastní kritéria a měřitelné ukazatele, kterými lze hodnotit úroveň procesu MA21 v dané municipalitě (tj. obci / městě / regionu). K postupu do vyšší kategorie je vždy nutné splnit všechna kritéria kategorie předcházející.

Místní Agenda 21 počítá se sledováním reálných dopadů různých aspektů rozvoje lokality pomocí **indikátorů** (ukazatelů) **udržitelného rozvoje** pro dané místo, ze kterých se pozná, jestli se proces k udržitelnosti přibližuje, nebo se od ní vzdaluje. Ukazatele se volí nejen pro celkový proces, ale i pro dílčí projekty. Vždy musí mít 3 hlediska - kvantitu, kvalitu a čas¹⁸². Indikátory je možno rozdělit v zásadě na objektivně ověřitelné (tedy takové, které se dají změřit dostupnými postupy) a objektivizované (týkající se převážně změn chování lidí, pocitů). Vodítkem pro určování indikátorů jsou Společné evropské indikátory udržitelného rozvoje na místní úrovni (European Common Indicators).

V Praze jsou indikátory udržitelného rozvoje sledovány (bez ohledu na místní Agendu 21) v pravidelně aktualizovaných Územně analytických podkladech hl. m. Prahy. Sada těchto indikátorů je oproti předpokladům vyhlášky výrazně rozšířena zejména v urbanistické oblasti a pokrývá dostatečně veškeré spektrum jevů. To však nevylučuje, že by v budoucnu nemohla být tato sada na základě požadavků vzešlých ze široké veřejné diskuse rozšířena.

¹⁸⁰ Nejčastější dotazy k místní Agendě 21. [http://www.cenia.cz/web/www/web-pub2.nsf/\\$pid/MZPMSFGSI0KM/\\$FILE/faq_ma21.pdf](http://www.cenia.cz/web/www/web-pub2.nsf/$pid/MZPMSFGSI0KM/$FILE/faq_ma21.pdf)

¹⁸¹ Metodika pro místní Agendy 21 v ČR. [http://www.cenia.cz/web/www/web-pub2.nsf/\\$pid/MZPMSFGSI0KM/\\$FILE/system_ma21.pdf](http://www.cenia.cz/web/www/web-pub2.nsf/$pid/MZPMSFGSI0KM/$FILE/system_ma21.pdf)

¹⁸² Metodika pro místní Agendy 21 v ČR. [http://www.cenia.cz/web/www/web-pub2.nsf/\\$pid/MZPMSFGSI0KM/\\$FILE/system_ma21.pdf](http://www.cenia.cz/web/www/web-pub2.nsf/$pid/MZPMSFGSI0KM/$FILE/system_ma21.pdf)

Pořizování územních studií jakožto materiálu, který by měl hledat možnosti rozvíjení území a měl by být podkladem pro řízení jeho rozvoje, na první pohled zapadá do programu místní Agendy 21. Nejde sice přímo o strategický dokument (nelze označit jeho aktéry, horizont realizace, ani není jisté, že se podle něj území bude skutečně rozvíjet), ani o dokument, který by vedl v brzké době k přeměně části konkrétního území (jako např. plány na úpravu veřejných prostranství), přesto by však mohl být zpracován v rámci místní Agendy 21. Každopádně splňuje podmínku vztahu k udržitelnému rozvoji a zároveň ovlivňuje více než jednu zainteresovanou stranu.

Praha jako město není do místní Agendy 21 zapojena. Zapojeno je 13 městských částí, a to v kategorii Zájemci a v kategoriích D a C. Městské části však územní studie pořizovat nemohou, jelikož výhradním pořizovatelem územních studií v Praze je Odbor územního plánu Magistrátu hl. m. Prahy.

Pořízení územní studie nepovažují za dostatečný motiv k zavedení místní Agendy 21 v hlavním městě. Pokud by se však město tento postup rozhodlo využívat, pořízení územní studie by bylo jeho vhodnou součástí.

11.5.6 Zahraniční zkušenosti se zapojováním veřejnosti

Zapojení veřejnosti do procesu přípravy územně plánovacích dokumentů **se v zahraničí běžně používá u závazných materiálů** (odpovídajících např. územnímu a regulačnímu plánu). **Naopak u nezávazných materiálů** (typu územní studie) **není příliš časté** (viz příloha 15. *Systémy územního plánování v zahraničí*).

V rámci projednání závazných materiálů se v zahraničí téměř vždy, podobně jako u nás, konají veřejná projednání. Na nich **veřejnost může podávat připomínky**, které však nemusí být následně zpracovány, vždy však musí být vyhodnoceny. Většinou se tak děje ve finální fázi přípravy plánu, tedy před jeho schválením.

Praxe, kdy veřejnost podává k závaznému plánu připomínky a ty jsou následně vyhodnocovány, je kromě Prahy a ostatních českých měst běžně používána např. v Německu, v Polsku, v Nizozemsku, ve Francii, ve Finsku, v Norsku či v Austrálii.

Poměrně časté je i konání připomínkových řízení při zadávání závazného plánu a ve fázi konceptu plánu, pokud je zpracováván.

V některých případech je velká pravomoc při připomínkování ponechávána buď na volených zástupcích (např. v Austrálii), nebo na odborných skupinách nezávislých na zpracovatelích a pořizovateli plánu, zejména na univerzitách (např. v Japonsku¹⁸³).

Při hledání úvodních možností řešení se někdy konají workshopy za účasti městské části, dotčených orgánů, specialistů a často i vlastníků pozemků či developerů, méně často se těchto jednání účastní veřejnost (např. úpravy Olympiaparku v Mnichově).

Podobně v Nizozemsku není ze zákona povinnost o zpracování ekvivalentu územní studie informovat veřejnost, často se však nějaká forma participace aplikuje. Téměř vždy se plán diskutuje mezi autory plánu, radnicí a případným developerem.

V některých případech je běžné i konání setkání, kde jsou zájemci informováni o průběhu a výsledcích projednání jednotlivých plánů. Prezentace větších projektů pro veřejnost jsou běžné např. ve Francii či v Austrálii.

¹⁸³ SRINIVAS, H. *Japan: Overview of Planning*. [cit. 2011-05-06] <http://www.gdrc.org/uem/observatory/jp-overview.html>

U výše uvedených případů jde většinou o participaci ve stupni konzultace, pokud budeme vycházet ze „žebříčku participace“ podle Sherry Arnsteinové¹⁸⁴:

- Občanská kontrola (Citizen Control)
- Delegování moci (Delegated Power)
- Partnerství (Partnership)
- Zapojení (Placation)
- Konzultace (Consultation)
- Informování (Informing)
- Oznámení / Terapie (Therapy)
- Manipulace (Manipulation)

Participace ve vyšších stupních, tedy zapojení či partnerství, je uplatňována rovněž, velmi úspěšná je však obvykle u projektů menšího rozsahu, řešících konkrétní problém, a nabízejících v relativně krátké době hmatatelné výsledky. Typickým příkladem tohoto typu projektů jsou úpravy veřejných prostranství.

Výjimečně se v měřítku koncepčních materiálů uplatňuje zapojování veřejnosti do procesu více aktivní formou než pouhým připomínkováním, tedy např. přímou spoluprací na tvorbě plánu. Pokud se tak děje, bývá to vyvoláno potřebou identifikovat veřejnost s předpokládanými změnami (např. proces „machi-zukuri“ v Japonsku, kdy se veřejnost snaží nalézt hodnoty území a propojit je s předpokládanými novými strukturami zástavby).

Pro určení vhodné míry participace lze využít různé existující nástroje, např. model participace dle teorie sociálního učení, který na základě charakteru projektu a dosavadních zkušeností komunity stanovuje vhodnou míru participace ve stupních informování – konzultace – zapojení – sociální učení, uspořádaných vodorovně tak, že každý další stupeň kompletně obsahuje stupeň předchozí¹⁸⁵.

11.5.7 Zapojování veřejnosti v Praze

V Praze není situace z hlediska zapojování veřejnosti do přípravy a rozhodování o rozvoji území nejvhodnější. Rozvoj území je v Praze od poloviny 90. let 20. století spjat se silnými (českými či zahraničními) developerskými společnostmi. Ty značně ovlivňují proces plánování města i změn územně plánovací dokumentace. Mnohdy jsou v prosazování svých zájmů silnější než vedení města (pokud je vůbec své zájmy schopno formulovat), menší společnosti a v neposlední řadě široká veřejnost. Zapojení veřejnosti se většinou děje maximálně v úrovni informování a konzultace¹⁸⁶. Je třeba podotknout, že všechny aktivnější formy participace se dějí nad rámec požadavků zákona. Plánování udržitelného rozvoje však z podstaty vyžaduje silou podporu veřejnosti (občanskou společnost vyvažující moc ekonomických a mocenských institucí).

Jako problém lze označit malou vůli či schopnost komunikace všech zainteresovaných stran¹⁸⁷, což vede ke konfliktům ve fázi přípravy územně plánovací dokumentace i ve fázi umístování staveb. U města je patrný nezájem a neochota k aktivní spolupráci s dalšími účastníky procesu.

¹⁸⁴ ARNSTEIN, S. A Ladder of Citizen Participation. *Journal of the American Institute of Planners*. 1969, roč. 35, č. 4, s. 216-224.

¹⁸⁵ COLLINS, K. ISON, R. Dare we jump off Arnstein's ladder? Social learning as a new policy paradigm. *In Proceedings of PATH Conference*. Edinburgh: The Macaulay Land Use Research Institute, 2006. [cit. 2012-01-22] http://oro.open.ac.uk/8589/1/Path_paper_Collins_Ison.pdf

¹⁸⁶ *Poor communication between stakeholders in development is an omnipresent problem. Developers usually try to keep their project proposals in secret for business reasons and to avoid the problems and delays caused by local opponents. This policy also suits some decision-makers who believe that only a small group of well-informed experts should be involved and the public access to project negotiation only puts sand in the wheels of bureaucratic process of planning decision-making. Despite the general trend towards more openness on the part of municipalities, the level of public involvement and participation has hardly moved beyond informing and consultation.*

MAIER, K. The Prague metropolitan region. In SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. s. 225-226.

¹⁸⁷ *In general, the dependence on economically strong investors and developers prevails. The legitimisation of business involvement in the process of planning is fully compatible with the trend of development-oriented planning which emerged around the mid-1990s... The unclear or poorly pronounced mission of municipal management is behind many current issues of municipal property management and development... The informal power of private investors and developers and the influence of real estate companies has grown steadily since the beginning of 1990s... The voice of small and medium entrepreneurs is less pronounced... The general public is not invited to participate in the procedures of individual planning*

Je možné, že tato neochota nepramení primárně z averze či nedůvěry vůči těmto subjektům, ale že základním motivem je zde pohodlnost a nezáměr o činnosti nad rámec zákonem stanovených povinností. V Praze bohužel představitelé města nepovažují za potřebné účastnit se ani veřejných projednání vyžadovaných zákonem.

Narůstající vliv mají nevládní organizace (NGO = non governmental organisation), které mají kvalitní informace o jednotlivých kauzách a často působí jako zástupci veřejnosti v řízeních. Tyto organizace prošly v posledních desetiletích velkým vývojem, disponují kvalitními odborníky i informacemi a vyvinuly se v rovnocenné partnery v jednání. Mají dostatek aktivity i motivace podílet se na jednáních, přestože v některých aspektech mohou být příliš jednostranně zaměřeny.

Česká města včetně Prahy by proto měla brát nevládní organizace v úvahu a snažit se je zapojit do procesu plánování i řízení města. Trojúhelník město – developer – nevládní organizace / veřejnost by se tak stal více rovnostranný.

Vybrané zásady participace v Praze jsou vyjmenovány ve Strategickém plánu hl. m. Prahy¹⁸⁸:

- Rozvíjet princip partnerství jako nejproduktivnější formu spolupráce mezi městem a ostatními subjekty, zvláště privátní sférou, posílit aktivní, iniciační a vstřícnou roli městského managementu.
- Zlepšovat propagaci Prahy, zkvalitňovat řízení projektů a zvyšovat spoluúčasť veřejnosti na řízení rozvoje města.
- Prosazovat, aby všechny velké projekty a jejich expertizy byly před projednáváním po určitou dobu veřejně vystaveny.
- Učinit přípravu a uskutečňování projektů rozvoje veřejnou záležitostí. Usilovat o to, aby změny vyvolané projekty vyhovovaly co možná největšímu okruhu těch, jichž se týkají, a nezvýhodňovaly žádnou sociální skupinu občanů.

Dle strategického plánu je hrozbou ztráta zájmu občanů o věci veřejné a nízká úroveň spolupráce města s podnikateli a občany, pasivita veřejnosti a její malá účast na správě a řízení města.

11.5.8 Doporučení pro Prahu a další města

Z pohledu formální participace (předepsané zákonem), tedy připomínkování projednávaných dokumentů, je současná praxe vyhovující. Je plně v souladu s praxí používanou ve většině zahraničních měst.

Posilovat je však třeba v Praze, ale i v ostatních městech České republiky, neformální participaci, založenou na aktivní účasti veřejnosti¹⁸⁹.

Participace veřejnosti při přípravě nezávazných materiálů typu územní studie není ani v zahraničí pravidlem. České obecně závazné předpisy s ní vůbec nepočítají. Důvodová zpráva ke stavebnímu zákonu výslovně uvádí „Územní studie se neprojednává ani neschvaluje“, metodický pokyn k územní studii uvádí „Projednání nebo konzultace územní studie s dotčenými orgány zákon nevyžaduje, ale ani ji nevyklučuje“. O účasti veřejnosti zde není ani zmínka.

permission. Despite this, well-organised and informed ad hoc citizens' groups have proved their ability to prevent or reduce the extent of some projects. Less frequently they manage to push through their own alternatives. In the case of Prague and its metropolitan region, the attractiveness of the area created an extremely conflicting environment for development... The unwillingness or poor ability to communicate is typical for all the parties involved. In these circumstances, developers try to enforce their interests by force of money, while authorities seek help only in the enforcement by the power of statutory plan and other prescriptions.

MAIER, K. The Prague metropolitan region. In SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. London and New York: Spon Press, 2003. s. 219.

¹⁸⁸ ÚTVAR ROZVOJE HL. M. PRAHY. *Strategický plán hl. m. Prahy, aktualizace 2008*. s. 148. [cit. 2011-09-07]

http://www.urm.cz/uploads/assets/soubory/data/strategicky_plan/cz2008_web.pdf

¹⁸⁹ Formální participace je druh participace naplňující literu příslušných právních nařízení, z nichž vychází. Příkladem formální participace může být veřejné projednávání nebo vystavení územně plánovací dokumentace (ať už ve formě návrhu zadání, konceptu řešení nebo konečného návrhu). Neformální participace je taková forma participace, která přesahuje a rozšiřuje omezený rámec daný právními předpisy. I zde hrají klíčovou roli při výběru otázek, na jejichž řešení by se měli občané podílet, příslušné správní orgány (obvykle obecní či městské zastupitelstvo).

Přesto se však domnívám, že **je vhodné** v mnoha případech **veřejnost do procesu pořízení zapojit**. Opomenutí konzultace a projednání, přestože není zákonem zmiňováno, často vede k nepoužitelnosti studií, jelikož chybí zpětná vazba od přímých uživatelů území, která může představovat jiný pohled než stanovisko městské části či pořizovatele a zpracovatele studie. Všeobecně akceptovaná studie by měla větší šanci být respektována jako celek, nikoliv jen v nekonfliktních částech. Širší spektrum zainteresovaných stran by se rovněž postaralo o větší kontrolu uplatňování materiálu, na jehož přípravě se svým způsobem všechny strany podílely.

S úspěchem je možno participaci aplikovat zejména v procesu přípravy změn a úprav v transformačních územích, kde lze snáze identifikovat rozsah dotčeného obyvatelstva a zjistit jeho potřeby. Výsledky těchto projektů nabízejí zúčastněným možnost kontroly výsledku jejich snažení. V tomto ohledu bude úspěšnější organizovat participaci na úrovni městských částí, které mají ke svým občanům blíže než vedení celého města.

Obecně neplatí, že čím více participace, tím lépe. Neexistuje ani universální správná míra a postup participace. Pro každý projekt je třeba tyto aspekty zvažovat individuálně, aby byl potenciál občanů využit efektivně.

Klíčové je zahájit jednání s veřejností již v počátečních fázích přípravy projektu, v případě územní studie již ve fázi jejího zadání, kdy participace může nabídnout zajímavé vstupy do řešení problematiky. Přestože ve fázi, kdy se v podstatě není k čemu vyjadřovat, je těžší přilákat veřejnost ke spolupráci, pro další úspěšné zapojení je právě tato fáze klíčová. Druhým zásadním momentem, kdy lze spolupráci s veřejností zúročit, je rozhodování o jednotlivých variantách návrhu. Zde je názor veřejnosti rovněž velmi cenný.

Proces participace, ale i obecně správy města, je vhodné formalizovat. Často používaný postup je Agenda 21, které se již některé pražské městské části účastní, a mohla by je následovat Praha jako celek i jiná česká města.

Pokud má být proces participace úspěšný a efektivní, musí být veden odborně a s dostatkem zkušeností. Proto je vhodné využít služeb externích konzultantů a nesnažit se celý proces zvládnout vlastními silami. Na druhou stranu však není možné přenechat celý proces pouze externí organizaci a objednat si u ní „participaci na klíč“.

Shrnutí doporučení:

- Kromě relativně dobře fungující participace formou připomínek k projednávaným dokumentům by měla být posílena či spíše založena i participace založená na aktivní účasti obyvatel.
- Zapojení veřejnosti je vhodné rozvíjet zejména na nižší úrovni a u konkrétních projektů, které nabízejí zainteresovaným konkrétní výsledky.
- Do procesu přípravy a rozvoje města je třeba přizvat nevládní organizace.

11.6 Uživatelé územní studie

Závěrem se budu ve stručnosti zabývat subjekty, které budou finální produkt procesu pořízení studie využívat. Nelze samozřejmě předem určit všechny možné uživatele územní studie, pro nejobvyklejší typ studie prověřující část města jsou to především:

- Úředníci stavebních odborů městských částí
- Projektanti územně plánovacích dokumentací či jejich změn
- Projektanti jednotlivých objektů
- Široká veřejnost

V menší míře budou uživateli územních studií i politici. Malé využití lze obecně očekávat i u jednotlivých specializovaných firem, např. správců technické infrastruktury.

Z velmi pestrého spektra uživatelů je patrné, že každý z těchto uživatelů bude mít na materiál jiné požadavky a bude ho využívat jiným způsobem.

Úředníci stavebních odborů potřebují dostatečně podrobný materiál, ze kterého však bude patrné, jaké zásady jsou v území neměnné a naopak v kterých aspektech je možné akceptovat změny oproti studii navržené projektantem konkrétního objektu.

Projektanti územního plánu či jeho změn vyžadují pouze zjednodušený, do měřítka příslušné dokumentace abstrahovatelný podklad, který však bude zcela v souladu s metodikou územního plánu. Naopak požadavky projektantů regulačního plánu budou poměrně blízké požadavkům úředníků stavebních úřadů.

Projektantům jednotlivých objektů musí dát studie jasný obraz o požadovaném charakteru území, o jeho struktuře i hierarchii, měla by jim dát jasnou představu, jak by měly vypadat sousední objekty, ale zároveň by neměla potlačovat jejich kreativitu a individuální přístup.

Široká veřejnost si z územní studie potřebuje zejména vytvořit představu, jak se v budoucnu změní území, o které se zajímají. Nejnázornější jsou pro ně prostorová zobrazení a ilustrativní vizualizace, naopak v mnohem menší míře je budou zajímat technické otázky či kompatibilita s územně plánovací dokumentací.

Tento výčet není v žádném případě kompletní. Diametrálně odlišný bude např. u územní studie územního systému ekologické stability. Ukazuje však, že takto odlišné požadavky lze jen velmi těžko skloubit v rámci jednoho materiálu.

Proto je nutné mít již ve fázi zadání územní studie na paměti, **pro koho je vlastně materiál určen**, a tomu přizpůsobit i požadavky na jeho zpracování.

Všichni uživatelé potřebují **zkoordinovaný, jasně čitelný materiál**.

Je pro ně krajně nevhodné, pokud musí kombinovat např. návrh studie s doplňkem a z každé části si podle závěrečného protokolu vybírat pasáže, které jsou finální verzí studie.

Pro úspěšné používání územních studií je klíčová jejich **dostupnost** pro všechny uživatele.

Neopominutelný je tištěný materiál uložený u pořizovatele a příslušného stavebního úřadu, ten však musí být doplněn materiálem elektronickým dostupným na internetu. Není bezpodmínečně nutné, aby takto publikovaný materiál obsahoval všechny části a přílohy, které tvoří územní studii, vždy však musí být s plnou verzí zcela v souladu. Ve zveřejnění studií tímto způsobem, který je nad rámec požadavků zákona, máme v Praze, ale i ve většině našich ostatních měst, zásadní nedostatky. Doporučuji proto **doplnit legislativu tak, aby vyžadovala zveřejnění alespoň hlavních částí zapsané územní studie**, nejlépe jako součást územně analytických podkladů. První krok, který již byl učiněn, je položka „Dokumentace je přístupná na webové adrese“ ve formuláři registrační list územní studie.

12. PROCES POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

V této kapitole se budu věnovat procesu pořizení územní studie, zkoumat budu jednotlivé fáze pořizení. Základem bude výzkum procesu zpracování, na druhém místě pak vlastní výsledný produkt – územní studie.

Cílem této kapitoly je navrhnout opatření směřující k tomu, aby byl obsah i forma územní studie lépe přizpůsoben požadovanému účelu materiálu. Navrhnou opatření, která by měla zlepšit čitelnost a vypovídací schopnost studií a usnadnit jejich budoucí používání.

Na základě výzkumů provedených v této práci a s ohledem na vlastní zkušenost jsem přesvědčen, že proces zpracování i využívání studií není optimální. Výběr zpracovatele neprobíhá vždy transparentním procesem. Při zkoumání stavu území se dostatečně nevyužívají již pořizené a zpracované materiály. V rámci návrhu studie se ze zvyku zbytečně zpracovávají části, které nejsou pro požadovaný účel využitelné. Nedostatečná dohoda nad základní koncepcí území vede k tomu, že se podrobně zpracované řešení musí předělávat a doplňovat. Systém doplňků má za následek, že řešení není zkoordinované a není dostupný kompletní finální dokument, který by mohl sloužit jako jednoduchý podklad pro rozhodování v území. Faktická nedostupnost zpracovaných studií způsobuje, že jsou málo využívány jak stavebními úřady, tak projektanty, o veřejnosti nemluvě.

V předchozím odstavci jsem identifikoval mnoho problémů, kterými územní studie trpí. Dále navrhnou opatření, která by měla vést k racionalizaci pořizování studií a k zefektivnění celého procesu jejich zpracování i využívání, čímž by měly být uvedené problémy napraveny.

Z hlediska metodiky budu nejprve zkoumat, jaké požadavky jsou na proces pořizení územní studie a její fáze kladeny z právních předpisů. Zkoumat budu stavební zákon a související předpisy, vycházet budu zejména z *kapitoly 3* této práce. Dále se pokusím podrobně prozkoumat, jak proces pořizení probíhá dnes a poukázat na jeho chyby či nevhodné momenty. Zjištění současného stavu problematiky bude vycházet z analýzy studií pořizených v poslední době v Praze.

12.1 Požadavky na pořizení územní studie

V této části se budu zabývat požadavky, které jsou kladeny na zpracování územní studie. Pro každý typ požadavku nejprve uvedu, jaké jsou v dané oblasti zákonné požadavky či obvyklá praxe, tyto požadavky či praxi následně zhodnotím a případně navrhnou opatření směřující ke zlepšení stavu.

Na rozdíl od územně plánovací dokumentace, pro kterou jsou zákonem a prováděcí vyhláškou¹⁹⁰ jasně definovány požadavky na obsah, způsob projednání a částečně i formu dokumentu, nejsou k územní studii v zákoně ani ve vyhlášce v podstatě žádné pevné instrukce ovlivňující její zpracování, její **obsah ani forma nejsou předepsány**. Rovněž nikde **není definován účel jednotlivých fází územní studie ani nejsou na jednotlivé fáze určeny specifické požadavky**.

Podle zákona určuje obsah, rozsah, cíle a účel územní studie pořizovatel. To mu umožňuje pro každý případ individuálně **v zadání¹⁹¹ přizpůsobit požadavky na míru řešenému území a zkoumanému problému**. Studii je tak možné pořizovat pouze v potřebném rozsahu.

Zpracování studie je kromě instrukcí pořizovatele logicky ovlivněno i zvyklostmi jednotlivých zpracovatelů. Podobný stav panoval i v době platnosti předchozího stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek¹⁹².

¹⁹⁰ Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

¹⁹¹ Podrobněji o zadání územní studie pojednává následující *kapitola 13*.

Zhodnocení: To, že zákon nedefinuje na územní studii jakožto na územně plánovací podklad striktní požadavky, považuji za správné. Je tím umožněna dostatečná flexibilita, kterou si charakter územní studie vyžaduje. Tento stav je v souladu i se světovými trendy, kde rovněž na materiály obdobné územní studii, jsou-li zákonem definovány, nejsou kladeny žádné striktní požadavky. Opatření v této oblasti nejsou nutná.

Striktní formální úpravu má pouze tzv. registrační list územní studie, který je definován vyhláškou a v této práci uveden jako *Příloha 3: Registrační list územní studie*.

Zhodnocení: Tato standardizace je jistě vhodná, usnadňuje vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti a zároveň umožňuje efektivní porovnání základních údajů o jednotlivých studiích.

Opatření: Pro snadnější používání by měl být funkční i odkaz na webové stránky, kde je dokument dostupný k veřejnému nahlížení. Reagovat na tuto skutečnost by měly i územně analytické podklady, které by mohly nahlížení do územních studií rovněž maximálně zjednodušit.

Požadavky na studie jsou často odvozovány od požadavků na územně plánovací dokumentaci, zejména regulační plán.

Zhodnocení: Vzhledem k tomu, že ve většině případů jsou územní studie podkladem pro zpracování územně plánovacích dokumentací či jejich změn, je tato praxe logická. Ve většině případů je však mezi těmito dokumenty měřítkový posun, např. územní studie slouží jako podklad pro územní plán.

Opatření: Při definování požadavků na studii je třeba více zohledňovat, pro jaký účel bude materiál nakonec využit. Není smysluplné ani efektivní požadovat zpracování územní studie přesně ve struktuře dle územně plánovací dokumentace, je však vhodné zpracovat ji tak, aby mohla být při zpracování dokumentu, pro který je podkladem, co nejnáze využita. S tím souvisí mj. i využívání stejné terminologie a metodiky.

Jedním z případů, kdy je studie využívána jako podklad pro územně plánovací dokumentaci, je studie vyžadovaná kvůli podrobnějšímu prověření navrhované změny územního plánu, nebo pro tvorbu nového územního plánu. Nejdůležitější v tomto případě bude návrh funkčních ploch, nemá smysl do detailu prověřovat např. uspořádání parteru či přípojky technické infrastruktury, jelikož pro návrh změny tyto informace nejsou podstatné a navíc se v průběhu rozpracování projektu budou pravděpodobně měnit a upřesňovat.

Zhodnocení: Využití územních studií jako podkladu pro změny územního plánu je poměrně běžné. Územní studie je vhodná jako podklad pro změny řešící rozsáhlé, složité území. Pro změny jednodušší, řešící malé území, postačí i ověřovací a prověřovací studie.

Opatření: Při definování požadavku na zpracování studie jako podkladu pro změnu územního plánu je třeba vždy definovat, zda je nutná studie územní nebo zda postačí studie ověřovací či prověřovací.

Dalším ze specifických případů je, že územní studie často supluje i jiné formy územně plánovacích dokumentací, nejčastěji regulační plány. Přestože jejich závaznost nemůže být s regulačním plánem srovnatelná, někdy (zejména pokud je to pro příslušný stavební úřad výhodné) jsou podobným způsobem využívány.

Zhodnocení: Tento postup není správný, jde o dokumenty, které jsou z principu odlišné. Regulační plány by neměly být územními studiemi suplovány.

Opatření: Pokud to charakter území vyžaduje, např. pokud je nutné řešit v souvislosti s návrhem území i úpravu majetkových vztahů nebo má lokalita vztah k historicky či architektonicky zvláště cenným souborům, je třeba požadovat zpracování regulačního plánu a nesnažit se místo něj snadněji pořídit územní studii, která ho z principu nemůže nahradit.

¹⁹² Zákon č. 50/1976 Sb. a novela č. 83/1998 Sb., vyhlášky č. 84/1976, 377/1992 a 131/1998 Sb.

V souladu se zákonem je nyní možné pořizovat územní studie nejen jako materiál prověřující řešení území komplexně, ale i jako nástroj řešící pouze vybrané oborové problémy. V budoucnosti lze očekávat vznik územních studií řešících pouze územní systém ekologické stability či systémy veřejné infrastruktury¹⁹³. Obsah i zaměření jednotlivých fází těchto územních studií bude nutně odlišné od obecných komplexních studií. Zmenší se rozsah některých částí dnes běžně zpracovávaných, naopak rozšíří se zejména velmi specializované části.

Zhodnocení: Toto oddělení specializovaných studií lze považovat za přínosné, jelikož samostatně zadané zakázce bude odborný zpracovatel věnovat jistě větší úsilí, než když řeší „okrajovou“ součást rozsáhlejšího díla. Jisté riziko lze však spatřovat v omezené koordinaci s ostatními zájmy v území, neboť zde bude chybět zastřešující hlavní koordinátor, který běžně řídí komplexní územní studii.

Opatření: Respektovat, že pokud je třeba prověřit pouze jeden konkrétní aspekt nebo ověřit jen konkrétní problém, není nutné ani efektivní zpracovávat územní studii v dnes běžném rozsahu, tj. s rozpracováním všech profesních složek a zpracováním do značné podrobnosti. Zákon umožňuje a předpokládá, že obsah i rozsah studie pořizovatel přizpůsobí v zadání cíli a účelu územní studie.

V následujícím textu budu věnovat pozornost nejběžnějšímu typu územní studie, který byl a pravděpodobně i bude zpracováván, tedy obecnějším územním studiím řešícím koncepčně dané území.

Podle důvodové zprávy ke stavebnímu zákonu se územní studie neprojednává ani neschvaluje, dle metodického pokynu k územní studii vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj **projednání územní studie** s dotčenými orgány zákon neukládá, ale ani konzultace s nimi nevyklučuje. Nejasnost projednání studie je obecně vnímána jako problém, viz příklad Brna v kapitole 7.1.

Požadavky na projednání urbanistické studie definovala dříve vyhláška č. 377/1992 Sb. Ta určila, že pokud je nezbytné urbanistickou studii z hlediska jejího použití projednat, zejména má-li být podkladem pro územní řízení nebo pro zpracování územně plánovací dokumentace, potom způsob jejího projednání stanoví příslušný stavební úřad nebo orgán územního plánování. Při projednání urbanistické studie se postupuje přiměřeně podle projednání konceptu územně plánovací dokumentace.

Zhodnocení: Dřívější právní úprava konstatovala, že pokud se má studie využít jako podklad pro rozhodování v území nebo pro zpracování územně plánovací dokumentace (což jsou i dnes jedny z jejích hlavních rolí), je třeba ji projednat. Nová právní úprava s projednáním studie v podstatě nepočítá.

Jsem přesvědčen, že pokud má být studie seriózně využívána, musí nad jejím řešením panovat globální shoda. Tu lze zajistit pouze její konzultací / projednáním a případnou úpravou jejího řešení na základě projednání.

Opatření:

Za potřebné považuji projednání studie minimálně s městskou částí, lépe i s vybranými dotčenými orgány (typicky s odborem ochrany prostředí, odborem dopravy a odborem památkové péče), a rovněž konzultaci se zainteresovanými účastníky procesu (např. majiteli nemovitostí v území či developery činnými v dané lokalitě) a s veřejností.

Projednání či konzultace by se dle mého názoru měla odehrát dokonce vícekrát. Poprvé při zpracování zadání studie, resp. zadání urbanistické soutěže, kterou navrhuji použít k výběru zpracovatele územní studie a ke zvolení nejlepší koncepce řešení. Druhá diskuse by měla proběhnout nad jednotlivými návrhy vzešlými z této soutěže, kdy se vlastně rozhoduje o výběru varianty řešení, která bude dále sledována. Vhodné zapojení veřejnosti vidím zejména v těchto prvních dvou fázích rozhodování, i když obzvláště na začátku procesu bude její ochota ke spolupráci malá. Obecně se totiž veřejnost zapojuje raději, pokud je již možné diskutovat nad konkrétním návrhem (viz kapitola 11.5).

¹⁹³ Tj. dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu, občanské vybavení a veřejná prostranství.

Třetí kolo konzultace řešení by mělo proběhnout nad zjednodušeným návrhem studie. Pokud bude studie dále rozpracována, nepovažuji již další projednání za nutné, jelikož předchozí tři konzultace by měly poskytnout jasné instrukce pro dopracování. Za vhodné však považuji finální potvrzení akceptace studie městskou částí či jinou kompetentní institucí, ovšem již bez podmínek pro další úpravu studie.

Za vhodné považuji, že zákonem není předepsáno projednání územní studie stejným způsobem jako projednání územně plánovací dokumentace. To umožňuje pořizovateli přizpůsobit náročnost a formálnost projednání konkrétním potřebám dané studie. V některých případech proto pořizovatel může rozhodnout, že se studie nebude projednávat vůbec, či že se pouze prezentuje městské části, mohou však nastat i případy, že studie bude projednáвана s veřejností stejně jako územně plánovací dokumentace (viz aktuální případ územní studie ověřující možnost umístění nového nákupního centra v Brně zmiňovaný v kapitole 7.1).

Ne vždy bude projednání ve výše navržených třech fázích nutné, obecně ho však chápu v těchto bodech za klíčové pro následné úspěšné využívání zpracované územní studie. Právě nedostatečné z hlediska zapojených účastníků či nevhodně vedené projednání je jedním z důvodů malého využívání zpracovaných studií. Pokud bude městská část, ale i veřejnost cítit, že byla studie zpracována bez jejich vědomí či že řešení nemohli nijak ovlivnit, těžko ho budou v praxi obhajovat. Naopak pokud se na návrhu svým způsobem podílejí, budou ochotni za jeho prosazování v praxi bojovat a budou jeho uplatňování kontrolovat.

Pořízenou územní studii je třeba **zapsat do evidence územně plánovací činnosti**. Zápis zajišťuje pořizovatel, např. v Praze je to Odbor územního plánu Magistrátu hl. m. Prahy.

Návrh na vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti podává poté, co schválí možnost využití územní studie jako podkladu pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace a případně i pro rozhodování v území. Zápis se provádí standardizovaným způsobem, podkladem je Registrační list územní studie, uvedený v příloze č. 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb. V této práci je zařazen jako příloha 3. *Registrační list územní studie*.

Zápis územní studie do evidence územně plánovací činnosti má značný význam pro její další využívání. Při využití územní studie v rámci územních řízení má zapsaná studie větší váhu než nezapsaná, stavební úřad musí v odůvodnění rozhodnutí odlišného od řešení navrženého studií zdůvodnit, že našel lepší nebo srovnatelné řešení (viz kapitola 3.3). Ještě větší význam má zapsání územní studie zpracované pro území, kde byla podmínka zpracování studie zakotvena v územním plánu. Tam znamená zapsání územní studie do evidence v podstatě odblokování stavební uzávěry, jelikož bez zapsané územní studie nelze v tomto území rozhodovat o změnách (viz kapitola 3.3 a 3.5).

Zápis do evidence se netýká pouze nově zpracovaných územních studií, ale i dříve pořízených urbanistických studií. Ty úřad územního plánování (v Praze Odbor územního plánu Magistrátu hl. m. Prahy) prověří z hlediska jejich aktuálnosti a případně je do evidence zapíše. Při prověřování aktuálnosti se hodnotí soulad se současně platnou Politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací, respektování limitů využití území a aktuálnost záměrů ve studii obsažených. Při prověřování se pořizovatel opírá o názor dotčené obce, v Praze dotčené městské části. Příslušný úřad potvrzuje aktuálnost urbanistické studie jako celku, možnost upravit zpracovanou urbanistickou studii se nepřipouští. Ani potvrzená urbanistická studie se nepřejmenovává na územní studii.

Zhodnocení: Přestože je v Praze pro zápis připraveno 14 studií a dalších 10 má perspektivu budoucího zápisu, pořizovatel zatím nezajistil zápis ani jedné z nich. Podobná situace panuje i v některých jiných městech, kde je často zápis v evidenci v rozporu s jinými seznamy studií. Nezapsání studií chápu jako významný, leč snadno odstranitelný problém. Chybu je nutné v tomto případě hledat u pořizovatele, který má pro zápis veškeré podklady, ale bohužel se zatím k tomuto jednoduchému kroku neodhodlal.

Opatření: Pořizovatel musí zajistit zápis studií do evidence územně plánovací činnosti. Týká se to nejen již pořízených studií, ale i studií, které jsou či budou pořizovány. U nových studií musí pořizovatel založit jejich registrační list již při zahájení prací na územní studii. Již zpracované studie musí pořizovatel posoudit individuálně, může se však opřít i o různé podklady, např. v Praze o evidenci urbanistických a územních studií zařazenou v rámci územně analytických podkladů.

Připravovaná novela stavebního zákona původně předepisovala **nutnost pravidelného ověřování aktuálnosti územních studií** v desetiletých cyklech.

Z přehledu v kapitole 4.2 a z příkladů představených v přílohách 6 až 9 vyplývá, že některé územní studie poměrně rychle zastarávají. Územní studie se obvykle stávají neaktuální z následujících důvodů:

- změna rozhodujících předpokladů (např. změna původního předpokladu na náplň území, rozhodnutí o nevybudování silničního přivaděče, na jehož realizaci je řešené území závislé, apod.),
- změna záměrů v území (umístění záměru, který je v přímém rozporu s řešením navrhovaným ve studii, a to někdy již v průběhu zpracování studie),
- dosažení mezí stanovených koncepcí, překročení prahů rozvoje (v důsledku zásahu do území, který nebyl studií předpokládán),
- nesystematické kumulování dílčích změn (umístěním záměrů, které jsou v rozporu s koncepcí studie),
- nepřijetí koncepce komunitou (může být vyvoláno nedostatečným projednáním nebo nedostatečnou konzultací při tvorbě studie),
- ztráta podpory koncepce ze strany aktérů v území (změnou jejich potřeb a nároků, v ojedinělých případech i změnou původních aktérů).

Zhodnocení:

Přestože aktuální ani připravované znění stavebního zákona s požadavkem na pravidelné ověřování aktuálnosti zapsaných územních studií nepočítá, jsem přesvědčen, že je potřebné, jelikož zajistí vyřazení zastaralých materiálů. S ohledem na dynamiku vývoje zejména v Praze se jeví původně uvažovaný desetiletý cyklus ověřování aktuálnosti studií jako příliš dlouhý, za optimální bych považoval cyklus dvouletý, sladěný s aktualizací územně analytických podkladů.

Opatření:

Pravidelné ověřování aktuálnosti územních studií považuji za potřebné. Ještě důležitější je však předcházet rychlému zastarávání studií. V tomto ohledu je klíčová informovanost, stavební úřad, ale i projektanti a veřejnost musí o zpracované, ale i připravované studii vědět již od fáze jejího zadávání, aby mohli své zájmy s řešením studie koordinovat.

Pokud nebude podmínka zpracování studie vymezena v územním plánu, nelze přizpůsobení záměru předpokládanému řešení studie vyžadovat, koordinace v území však zajistí bezkonfliktnější projednávání budoucích stavebních záměrů i ochranu investic vložených do pořízení územní studie. Pro přijetí územní studie komunitou je klíčová její diskuse a projednání s veřejností, v mnoha případech je vhodné i ještě více participativní zpracování studie.

12.2 Stávající proces pořízení územní studie

V této kapitole se zaměřím na jednotlivé fáze pořizování územní studie v dnešní praxi. Text tedy bude vycházet z **analýzy současného stavu problematiky**, se zaměřením na Prahu. Každou z fází podrobím kritice a budu zkoumat, jaké problémy ji provázejí. Na tyto problémy budu reagovat v následující kapitole, kde doporučím změny v přístupu k procesu pořízení územní studie.

V rámci této kapitoly je při popisu stávajícího stavu používána terminologie obvyklá a zažitá v praxi. Tato terminologie vychází s pojmy používaných minulým i současným stavebním zákonem pro územně plánovací dokumentaci (územní a regulační plán). V následující kapitole týkající se doporučeného procesu pořízení územní studie je užívána odlišná terminologie.

Z rozboru provedeného v rámci přílohy 19. *Obvyklý obsah územní studie v Praze* této práce vyplývá, že územní, resp. urbanistické studie v Praze jsou většinou zpracovávány jako komplexní materiál řešící dané území především z hlediska urbanistického, dopravního, s ohledem na technické vybavení, přírodní podmínky, životní prostředí i urbanistickou ekonomii.

Prvotním impulsem, který vede ke zpracování územní studie, je **rozhodnutí o pořízení studie**. Toto rozhodnutí činí pořizovatel. Při výběru vychází buď z vlastní potřeby ověřit část území např. jako podklad pro budoucí změnu územního plánu, nebo reaguje na požadavek městské části, která požaduje nejčastěji studii, která rozpracuje územní plán do podrobnějšího měřítka.

Zhodnocení: Tyto dva důvody, pro které lze pořídit územní studii, zůstanou platné i nadále. Nově se k nim přidá velmi důležitý důvod, a to že územní plán vymezí území, kde je rozhodování o změnách v území podmíněno pořízením územní studie. Pokud tedy bude pořizovatel toto území chtít odblokovat, bude pro něj muset pořídit územní studii. Územími s takto stanovenou podmínkou v konceptu nového územního plánu Prahy se zabývá *kapitola 5*. Žadatelem o pořízení územní studie může být v podstatě kdokoli, pořizovatel mu však nemusí nutně vyhovět.

Po rozhodnutí o pořízení studie většinou následuje výběr zpracovatele. Doposud bylo běžné, že zpracovatel byl vybírán na základě vyzvaného výběrového řízení z několika kandidátů. Rozhodujícími kritérii byly reference a cena, nikoliv však návrh řešení.

Zhodnocení: S ohledem na předpokládanou cenu je tento způsob zadání zakázky možný. Nevýhodou je, že při výběru není znám ani náznak budoucího řešení. Tento nedostatek může vyřešit pouze urbanistická soutěž, která by zadání zakázky předcházela.

Zahájení konkrétních prací na územní studii předchází **zadání průzkumů a rozborů**¹⁹⁴. Zadání zpracovává pořizovatel, v Praze Odbor územního plánu Magistrátu hl. m. Prahy obvykle ve spolupráci s Útvarem rozvoje hl. m. Prahy, který je často odborným garantem akce.

Zhodnocení: Zpracovaná zadání průzkumů a rozborů často obsahují požadavky na příliš podrobné a rozsáhlé průzkumy území. Zkoumají se aspekty, které nemohou nikterak ovlivnit návrh území, což je zbytečné.

Úvodním stupněm územní studie jsou **průzkumy a rozbor** (P+R), které by měly zjistit základní limity a hodnoty území, identifikovat záměry a rozvojové možnosti a vyhodnotit problémy k řešení v územní studii. Průzkumy a rozbor se obvykle neprojednávají, na jejich základě by však mělo vzniknout zadání konceptu či návrhu studie.

V případě dlouhého projednávání US či zásadní změny v území (např. povodeň) mohou být průzkumy a rozbor aktualizovány, a to i před návrhem či dokonce čistopisem studie.

Zhodnocení: Otázkou zůstává, do jaké míry a do jaké podrobnosti jsou průzkumy a rozbor nutné a která jejich část je naopak zpracovávána jen proto, že jde o zajímavou práci s mnohdy atraktivními výsledky, které však výsledný návrh řešení nikterak neovlivní.

Dalším problémem je, že přestože jsou již pro dané území zpracovány různé analýzy a často i návrhy, aktuálně zpracováváný dokument je ignoruje a buď znovu objevuje již prověřená řešení, nebo v horším případě znovu opakuje již jednou zavržená nevhodná řešení.

Na základě průzkumů a rozborů bývá zpracováno **zadání studie**. V některých případech je požadován koncept řešení, většinou pokud má být řešení ověřeno variantně. Zadání se projednává zejména s příslušnou městskou částí a vybranými dotčenými orgány. Zadání územní studie se podrobně věnuje *kapitola 13* této práce.

Zhodnocení: Problémem v poslední době zpracovávaných zadání jsou požadavky na přílišnou podrobnost studií a na zpracování v příliš velkém rozsahu, bez ohledu na předpokládané budoucí využití materiálu. Projednání s městskou částí a dotčenými orgány je vhodné. Zpravidla by bylo účelné zapojit i ostatní aktéry v území včetně veřejnosti, což se v současné praxi nekoná.

¹⁹⁴ V ostatních kapitolách této práce je obdobně stávajícímu pojmu průzkumy a rozbor užíván pojem rozbor stavu území.

Koncept územní studie¹⁹⁵ by měl provést základní rozvahu směřování jednotlivých částí i řešeného území jako celku, pokud možno variantně.

Zhodnocení: Zpracování studie ve dvou stupních má svůj smysl zejména při variantním řešení. Výsledkem konceptu studie by měl být výběr varianty nebo částí řešení z jednotlivých variant. Není však účelné požadovat zpracování variant konceptu v plném rozsahu. Přestože to zákon nepředepisuje, koncept je velmi vhodné projednat (minimálně s dotčenou městskou částí, lépe i s dotčenými orgány a majoritními vlastníky, respektive investory v území, v mnoha případech i s veřejností).

Na základě výsledků projednání konceptu, pokud byl zpracován, nebo na základě zpracovaných průzkumů a rozborů, jsou zpracovány pokyny pro zpracování návrhu nebo zadání návrhu územní studie.

Návrh územní studie¹⁹⁶ se dnes zpracovává vždy. Pokud byl zpracován koncept, měl by být návrh již invariantní. Pokud varianty nebyly zpracovány v rámci konceptu a přesto je třeba je ověřit, většinou si to vynutí zpracování čistopisu. V případě návrhu se předpokládá podrobné rozpracování řešeného území s vyřešením všech specifických profesních záležitostí.

Návrh se obvykle projednává s městskou částí a případně i dotčenými orgány, veřejné projednání se obvykle nekoná.

Zhodnocení: Na rozdíl od konceptu je komplexní prověření vybrané varianty v návrhu správné. Za vhodné považují konzultovat návrh s veřejností a ostatními zainteresovanými stranami dříve, než bude považován za definitivní. Dosáhne se tak všeobecného konsensu, ušetří se tím zbytečné následné protesty a podpoří se zájem o využívání územní studie v praxi.

Pokud jsou k návrhu územní studie zásadní námitky, zpracovává se **čistopis nebo doplněk** územní studie, kde jsou sporné body řešení přepracovány dle podmínek pořizovatele. Přepracována bývá buď celá studie, nebo častěji pouze některé její části, které pak doplňují část, jež zůstává v platnosti. Zhodnocení: V případě zpracování doplňku je problém, že fakticky není zpracován výsledný materiál, ale že je nutno používat současně části návrhu a části čistopisu, což značně komplikuje používání studie a může vést i k chybným výkladům.

Územní studie je ukončena tzv. **závěrečným protokolem**, ve kterém pořizovatel vyhodnotí splnění zadání studie a definuje závazné části, případně určuje části studie či území, pro které studii nelze využít, či je třeba tyto oblasti dále prověřit. Pokud je zpracován čistopis, závěrečný protokol se pořizuje až po této fázi, v opačném případě již po fázi návrhu studie. Závěrečný protokol je dnes ve většině případů projednán s dotčenými městskými částmi, které ho spolu s čistopisem či návrhem studie potvrzují usnesením zastupitelstva městské části.

Zhodnocení: Velmi problematické je označovat některé části studie jako závazné. Územní studie není dle zákona závazným dokumentem, přestože může a měla by být používána pro rozhodování v území. Závazný materiál (regulační plán) však nahradit nemůže.

Obecně vybírání některých částí studie jako platných je špatné. Studie by měla být zpracována tak, aby byla použitelná jako celek.

Formálně vyjádřená shoda městské části nad navrženým řešením je zajisté prospěšná a přispívá k většímu respektu ke studii a usnadňuje její další využívání. Pořizovatel rovněž získá dokument, na jehož základě může zajistit zapsání studie do evidence územně plánovací činnosti.

Následně pořizovatel schválí možnost využití územní studie jako podkladu pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace a případně i pro rozhodování v území a podá návrh na **vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti**.

Zhodnocení: Zapsání se bohužel v Praze (na rozdíl od některých jiných měst v České republice) dosud nepodařilo. Pokud má město (pořizovatel) zájem studii používat, musí ji do evidence zapsat.

¹⁹⁵ Při popisu navrhovaného procesu pořízení územní studie v této práci se stávajícímu pojmu koncept územní studie blíží pojem návrh územní studie.

¹⁹⁶ Při popisu navrhovaného procesu pořízení územní studie v této práci je stávajícímu návrhu územní studie nejbližší rozpracování územní studie.

Prakticky nezajištěné je doposud zejména v Praze, ale i v mnoha jiných našich městech, zveřejnění zpracovaných studií. Studie jsou stěží dostupné u pořizovatele a na stavebním úřadě, některé u zpracovatele, ale prakticky nedostupné pro projektanty a veřejnost. To má za následek mimo jiné jejich malý respekt a využívání. Tento stav je bezpodmínečně nutné změnit.

Rozhodnutí o pořizení	<ul style="list-style-type: none"> • Na vlastní podnět pořizovatele • Na podnět městské části
Výběr zpracovatele	<ul style="list-style-type: none"> • Ve vyzvaném výběrovém řízení • Na základě referencí a ceny, nikoliv návrhu
Zadání průzkumů a rozborů	<ul style="list-style-type: none"> • Často požadavek na zbytečně podrobné a rozsáhlé průzkumy
Průzkumy a rozborů	<ul style="list-style-type: none"> • Zkoumají problémy, které nemají na řešení vliv • Málo využívají již zpracované materiály
Zadání konceptu	<ul style="list-style-type: none"> • Zpracování zbytečně ve stejném rozsahu jako návrh
Koncept	<ul style="list-style-type: none"> • Výsledkem by měl být výběr varianty
Projednáání konceptu	<ul style="list-style-type: none"> • Vhodné je konsensuální projednáání konceptu
Zadání návrhu	<ul style="list-style-type: none"> • Obvykle požaduje zpracování zbytečně podrobné či rozsáhlé
Návrh	<ul style="list-style-type: none"> • Rozpracován v podrobnosti a komplexnosti
Projednáání návrhu	<ul style="list-style-type: none"> • Vhodné širší projednáání a dosažení konsensu
Čistopis / doplněk	<ul style="list-style-type: none"> • Čistopis je vhodný, představuje finální verzi studie • Současné využití doplňku s návrhem je nepraktické
Závěrečný protokol	<ul style="list-style-type: none"> • Studie má být použitelná celá, ne jen vybrané části • Potvrzení studie městskou částí je žádoucí
Zapsání studie do evidence	<ul style="list-style-type: none"> • Zapsání do evidence zajišťuje pořizovatel • Zapsání je potřebné i u použitelných starších studií
Zveřejnění studie	<ul style="list-style-type: none"> • Doposud mnohdy nezajištěno • Nedostupnost studií způsobuje jejich malé využívání

Obr. 67: Schéma stávajícího procesu pořizení územní studie

12.3 Návrh procesu pořízení územní studie

V této části se zaměřím na návrh zlepšení procesu pořízení územní studie. Vycházet budu z kritiky stávajícího stavu popsaného v předchozí části. V některých případech může být optimální postup podobný postupu stávajícímu, ve většině případů bude však zejména s ohledem na výše uvedené výhrady odlišný. Jednu z možností navrhnu v následujícím textu.

12.3.1 Rozhodnutí o pořízení

Začátkem prací na územní studii bude i nadále **rozhodnutí o pořízení** studie, které přísluší pořizovateli. Ten rozhodne o pořízení studie pro území vymezené k prověření územní studií v územním plánu, či z vlastního uvážení pro jiné území nebo problém, pro jehož řešení aktuálně potřebuje získat podklad. Dalším impulsem pro pořízení studie může být žádost městské části, která potřebuje tímto způsobem vyřešit na svém území konkrétní problém nebo lokalitu, pro kterou potřebuje upřesnit územní plán do větší podrobnosti. Poslední možností je žádost kohokoliv jiného. V tom případě může pořizovatel podmínit pořízení studie jejím částečným nebo plným uhrazením. Již v rozhodnutí o pořízení studie by měl pořizovatel definovat, jakým způsobem hodlá studii pořizovat, tzn. jaký postup zvolí a jaké fáze budou zpracovány. Před tímto rozhodnutím by měl zvážit, zda je pro dané území či problém nutné pořídit územní studii, či zda nestačí zpracovat ověřovací či prověřovací studii.

Další postup závisí na tom, jakým způsobem bude pořizovatel vybírat zpracovatele studie. Možný je stávající postup, kdy je osloveno několik zájemců a pořizovatel z nich vybírá na základě referencí a ceny. Další možnost, kdy pořizovatel kromě těchto kritérií může posuzovat zejména rámcový návrh území, je **použití urbanistické soutěže**, na kterou naváže výběrové řízení bez uveřejnění. Tomuto postupu se budu dále věnovat, jelikož v mnoha případech je vhodnější.

Pokud je cílem získat pouze základní názory na možná řešení území, pokud možno v co nejširším spektru nápadů, bude pravděpodobně nejvhodnější variantou ideová soutěž. Nepředpokládá se však, že by na ideovou soutěž navázalo zadání zakázky na zpracování územní studie. Této možnosti se proto věnovat nebudu.

12.3.2 Rozbor stavu území

Pokud by územní studie byla zpracovávána projektantem vybraným bez urbanistické soutěže, zpracovával by rozbor stavu území s největší pravděpodobností rovněž vybraný projektant. Pořizovatel by musel proto nejprve zpracovat zadání rozboru stavu území.

Pokud se pořizovatel rozhodne získat zpracovatele územní studie na základě soutěže, musí všem soutěžícím poskytnout stejné podklady. V případě územní studie to znamená, že pořizovatel bude muset zpracovat **rozbor stavu území**, v terminologii územně plánovacích podkladů bychom mluvili o průzkumech a rozborech.

Rozbor stavu území není třeba projednávat.

Rozbor stavu území by měl zjistit základní limity a hodnoty území, identifikovat záměry a rozvojové možnosti a vyhodnotit problémy k řešení v územní studii. Doposud zpracovávané průzkumy a rozborů byly zbytečně podrobné a zjišťovaly mnoho informací, které byly sice zajímavé, pro vlastní zpracování územní studie však neměly žádný smysl (např. podrobné stavebně historické průzkumy objektů, vývoj linkového vedení hromadné dopravy či systém veřejného osvětlení).

Při zpracování rozboru stavu území je třeba vždy zvažovat, zda budou mít provedené rozborů a získaná data nějaký užitek pro konkrétní územní studii. Územní studie nemusí nutně obsahovat veškeré dostupné údaje o území, pokud nejsou pro její zpracování potřebné. Vždy je třeba mít na paměti, jakému účelu má studie sloužit a do jaké míry podrobnosti území prověřuje, a těmto charakteristikám zpracování rozboru stavu území přizpůsobit, tj. oproti doposud běžné praxi výrazně redukovat.

Nový stavební zákon zavedl jako jeden z územně plánovacích podkladů tzv. územně analytické podklady (UAP). Územně analytické podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území (dále jen „limity využití území“), záměrů na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci (dále jen „rozbor udržitelného rozvoje území“).¹⁹⁷ Územně analytické podklady jsou neustále aktualizovány, vždy maximálně po 2 letech je prováděna jejich celková aktualizace.

Územně analytické podklady jsou pro Prahu zpracovány, aktuální verze byla dokončena v roce 2010, na léto roku 2012 se připravuje jejich aktualizace. Tato aktualizace nebude znamenat zásadní rozšíření řešených okruhů, nicméně provede aktualizaci, přehodnocení a úpravu řešených jevů.

Územně analytickými podklady a jejich využitelností při zpracování územní studie se zabývají kapitoly 14.1 a 14.2. Identifikují, jaké části UAP jsou pro územní studii použitelné a v jakém rozsahu. Vzhledem k tomu, že UAP hl. m. Prahy slouží primárně jako podklad pro územní plán, není jejich podrobnost v mnoha ohledech pro pořízení rozboru stavu územní studie dostačující. Většinou jsou však plně postačující jako podklad v měřítku širších vztahů, ze kterých lze odvodit základní vazby území na okolní strukturu i identifikovat vnější vlivy působící na lokalitu.

Využití územně analytických podkladů bude záležet na tématu a charakteru řešeného území. Pokud to bude třeba, lze Územně analytické podklady hl. m. Prahy využít pro ilustraci funkčního využití území v širším kontextu, analýzu struktury a výšky zástavby, vývoje sídelní struktury, památkové ochrany, stávajících kompozičních prvků, ale i geologických jevů, limitů ochrany přírody a krajiny, územního systému ekologické stability či stavu zemědělského půdního fondu. Pouze v měřítku širších vztahů lze využít dopravní část UAP, podrobnost zpracování technického vybavení je ve většině případů dostačující i pro územní studii. Pro základní informaci o území je postačující i podrobnost informací o kvalitě ovzduší a hlukové zátěži. Pro základní orientaci poslouží i analýza vlastnictví pozemků a budov, případné problematické lokality je však třeba ověřit z aktuálních podkladů ve fázi tvorby územní studie.

Oproti UAP bude většinou třeba doplnit urbanistický rozbor a současný stav dané lokality, obvykle i problémový výkres. Pro většinu typů území a řešených problémů bude třeba zpracovat i rozvojové možnosti území, výkres dopravy, koordinační situaci technického vybavení a výkres limitů využití území. Tyto výkresy a text pochopitelně musí být v souladu a vycházet z příslušných projednaných územně analytických podkladů.

V rámci rozboru stavu území je prakticky vždy třeba zabývat se předchozím prověřováním území, širšími vztahy, současným stavem a využitím území, majetkoprávními vztahy, limity včetně limitů ochrany přírody a krajiny a problémy v území a shrnout problémy dopravy a technického vybavení. Ve většině případů má smysl zpracovat analýzu kulturně historických a architektonických hodnot a analyzovat jednotlivé funkční systémy, mnohdy je nutné podrobně zmapovat i jednotlivé systémy dopravy a technického vybavení. Ne vždy je nutné zabývat se územním systémem ekologické stability či záborů zemědělského půdního fondu, inženýrsko-geologickými poměry či analýzou ovzduší, hlukovými poměry a odpady a kontaminacemi.

K obvyklým výkresům patří ortofotomapa, výkres stávajícího stavu území i výkres současného využití území, výkres dopravy, souhrnný výkres technického vybavení, výkres limitů a výkres problémů. Většinou pouze formou schématu z UAP postačí mapa majetkoprávních vztahů.

Dle konkrétního typu a charakteru území je třeba zpracovat i výkres prostorových a kompozičních vztahů, průmět územního plánu do stavu území, převzít schéma struktury území, podrobné výkresy jednotlivých profesí technické infrastruktury, výkres zeleně a výkres ochrany přírody a krajiny.

¹⁹⁷ § 26 nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Již při zpracování rozboru stavu území je ve většině případů vhodné **zapojit do procesu přípravy veřejnost**. Takto brzké zapojení je sice obtížné, ovšem pro další průběh participace neocenitelné. V prvotní fázi je nutné identifikovat okruh zájemců a oslovit je s nabídkou spolupráce. Nejdůležitější je zjistit, co veřejnost od řešeného území očekává, jaké jsou její potřeby a představy o vývoji dané lokality. Tyto informace by měly být integrální součástí rozboru stavu území. O participaci veřejnosti blíže pojednává kapitola 11.5.

12.3.3 Zadání soutěže

Zadání musí být součástí soutěžních podmínek. Po vyhlášení výsledků soutěže a výběru zpracovatele studie bude muset být zpracováno zadání vlastní územní studie, které specifikuje požadavky zejména na věcné řešení.

Zadání musí již v této fázi definovat, jaké fáze bude pořizování studie zahrnovat, např. zda se požaduje zpracování studie pouze v jednom stupni, nebo zda bude třeba po zpracování návrhu studie ještě řešení rozpracovat do větší podrobnosti¹⁹⁸. Obsah studie se podle toho bude zásadně lišit. Rovněž je nutné určit, zda bude požadováno variantní řešení.

Zadání je vhodné předem projednat s dotčenou městskou částí a dotčenými orgány, aby se vyloučily chyby¹⁹⁹ a základní nedostatky ještě před zveřejněním zadání. Veřejné projednání není v tomto případě možné, jelikož potenciální účastníci soutěže by se mohli dostat k podmínkám dříve než je soutěž vyhlášena.

12.3.4 Výběr zpracovatele na základě urbanistické soutěže

O způsobu výběru zpracovatele studie musí být rozhodnuto již při rozhodnutí o pořízení studie, jelikož je tím zásadně ovlivněn další postup. Možný postup je, že zpracovatel je vybírán na základě vyzvaného výběrového řízení z několika kandidátů, rozhodujícími kritérii jsou reference a cena. Aby bylo však možno rozhodovat i na základě alespoň náznaku budoucího řešení, musí zadání zakázky předcházet urbanistická soutěž. Tento postup většinou s ohledem na předpokládanou cenu územní studie není nutný, mnohé především zahraniční příklady však ukazují, že je vhodný a dosahuje se tak kvalitních výsledků.

Urbanistická soutěž je podrobně popsána v kapitole 13.2, proto zde pouze ve stručnosti uvedu základní doporučení. Nebudu popisovat průběh soutěže, který je částečně rozebrán v uvedené kapitole, ale zejména je podrobně a srozumitelně vysvětlen v materiálech zpracovaných Českou komorou architektů²⁰⁰.

Při využití urbanistické soutěže je možné následně zadat zakázku územní studie formou jednacímho řízení bez zveřejnění. Zpracovatel studie by měl být vybrán z nejlepších týmů předchozí urbanistické soutěže, obvykle se doporučuje vyzvat první tři oceněné týmy. Doporučovanými hodnotícími kritérii pro výběr jsou pořadí ze soutěže o návrh, cena a vyhodnocení popisu přístupu k řešení, včetně osobní prezentace.

Formu soutěže pro účely územní studie doporučuji **veřejnou či kombinovanou** (veřejnou, s vyzváním vybraných soutěžících), **jednokolovou, projektovou**. Požadovaný **návrh by měl být zpracován ve velmi omezeném rozsahu**, měl by se omezit na koncepční řešení lokality, bez rozpracování do podrobností a bez řešení celého spektra specifických profesí. I takto velmi jednoduše zpracovaný soutěžní návrh obvykle postačí k posouzení vhodnosti navrženého konceptu. Navíc jasně a jednoduše vyjádřené koncepce usnadní porovnání jednotlivých variant a usnadní i rozhodnutí porotě.

¹⁹⁸ Pokud bychom užívali termíny vztahující se k územně plánovací dokumentaci, zde užívaný návrh by odpovídal konceptu dokumentace a rozpracování návrhu by korespondovalo s návrhem územně plánovací dokumentace.

¹⁹⁹ Viz soutěž na Karlovo náměstí v Praze, kdy je vybraný návrh nerealizovatelný kvůli střetu s limity, které nebyly v době zadání soutěže dostatečně prozkoumány a zejména nebyly návrhem respektovány.

²⁰⁰ Doporučit lze obzvláště materiál: ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ. *Architektonické soutěže*. Praha, 2010. ISBN 978-80-86790-17-6.

Již jsem zmínil, že v některých případech je možné a vhodné využít i **soutěž ideovou**, která však nepředpokládá následné zpracování územní studie. Je možné, že soutěžní návrhy prověří území dostatečně a výsledky soutěže poskytnou dostatek požadovaných informací a námětů, a zpracování následné územní studie nebude vůbec nutné.

Zásadní výhody výběru zpracovatele územní studie formou urbanistické soutěže:

- Pravděpodobné zvolení vhodnějšího zpracovatele studie, než výběrem z předem určených několika kandidátů. Aby byla zajištěna dostatečná odbornost budoucího zpracovatele, je možno v rámci soutěžních podmínek požadovat např. splnění kvalifikačních kritérií.
- Předpokládaná vyšší kvalita budoucí územní studie.
- Mnohem rozmanitější variantní řešení území než návrh řešený alternativně jedním zpracovatelem.

Nevýhody navrženého postupu:

- Prodloužení doby pořízení studie (řádově měsíce, obvykle cca 6 měsíců)
- Zvýšení finančních nákladů (vyplacení cen a odměn, ocenění práce poroty, případných expertů a organizátorů soutěže)
- Větší náročnost pro pořizovatele (nutnost zpracování nejen zadání studie, ale s velkou pravděpodobností i zjednodušeného rozboru stavu území, který by tvořil přílohu soutěžní dokumentace stejnou pro všechny týmy).

S ohledem na to, že územní studie by měla variantně prověřovat koncepci složitých nebo rozsáhlých území, je využití urbanistické studie pro výběr jejího zpracovatele obvykle vhodné, výhody převáží nad nevýhodami²⁰¹. U menších prověřovacích studií může být situace většinou opačná.

12.3.5 Diskuse nad oceněnými návrhy

Výsledkem procesu výběru zpracovatele pomocí urbanistické soutěže by mělo být zvolení projektanta, který zpracuje následnou územní studii.

Ještě důležitější je však rozhodnutí o návrhu území. Výběr doporučeného řešení provádí soutěžní porota, definitivní výběr je však úkolem města. To by mělo zohlednit nejen doporučení poroty, ale i volených zástupců (kteří rovněž mohou být součástí poroty). Jednotlivé varianty by také měly být posouzeny širším spektrem dotčených orgánů, ale i majoritních vlastníků, resp. investorů v území. Výsledky soutěže je třeba také prezentovat a diskutovat s veřejností a pokusit se při zpracování pokynů pro další rozpracování zohlednit i její názor.

Opomenutí projednání, přestože není u územní studie ani urbanistické soutěže zákonem zmiňováno, často vede k nepoužitelnosti studií, jelikož chybí zpětná vazba od přímých uživatelů území, která může představovat jiný pohled než stanovisko městské části či zpracovatele dokumentu. Výstupem z tohoto posouzení by měl být konsensuální výběr jedné varianty, eventuálně prvků z jednotlivých variant, pro které by měl být následně zpracována územní studie.

12.3.6 Zadání územní studie

Původní zadání územní studie, které bylo přílohou soutěžních podmínek, je nutné na základě výsledků soutěže doplnit zejména o pokyny k věcnému řešení předmětu územní studie. Nové projednání zadání již není nutné, jelikož v rámci hodnocení studie by měl být dostatečný prostor pro vyjádření názorů na možnosti formování území a poukázání na možné problémy.

Zadání územní studie se podrobně věnuje *kapitola 13* této práce.

²⁰¹ Zpracování koncepce území formou soutěže zmínil i Ing. arch. Stanislav Horák a Ing. arch. Jiří Horák v rozhovoru na téma urbanistická studie konaném v souvislosti s touto prací. Vzhledem k tomu, že by mělo jít o vyjádření názoru na základní koncepci území, považují dotazovaní architekti za vhodné, aby urbanistickou studii zpracovávalo paralelně více autorů. V tomto případě by soutěž fakticky nahrazovala výběrové řízení na zpracovatele podrobnější dokumentace.

12.3.7 Návrh územní studie

Územní studii by měl zpracovávat projektant vybraný nejlépe na základě urbanistické soutěže, případně ve výběrovém řízení bez konání soutěže. O variantách možného řešení by mělo být rovněž rozhodnuto opět nejlépe na základě soutěže. Projektant potom řešené území či problém zpracuje, zohlední připomínky uplatněné při hodnocení soutěžních návrhů a představí zkoordinovaný návrh. Ten pro mnoho řešených území nebo problémů nemusí být rozpracován do velké podrobnosti a ze všech profesních aspektů, protože i ve zjednodušené formě zkoumané problémy vyřeší v dostatečné míře.

Na rozdíl od dříve zpracovaných urbanistických studií by se měla územní studie zaměřit zejména na formování území, navrhnout jeho strukturu, hierarchii, urbanistickou kompozici, dopravní řešení, ale i funkční využití a možné kapacity, nebo pokud je územní studie zaměřena na dílčí problém, alternativy jeho řešení. Měla by se rovněž zabývat širšími vztahy území.

U mnoha územních studií považuji za zbytečné detailní rozpracování do všech profesních podrobností, které by naopak mohly rozmělnit a znejasnit koncept řešení. Jejich zpracování je časově i finančně náročné, dle mého názoru by v územní studii měly být síly i finanční prostředky zaměřeny na definování celkového směřování a koncepce území.

Na druhou stranu je možné, že o variantách řešení nepůjde rozhodnout pouze na základě málo podrobně zpracovaných a navzájem ne zcela porovnatelných návrhů v rámci urbanistické soutěže. V tomto případě bude součástí studie i variantní zpracování a posouzení možných směřování území. Opět není efektivní zpracovávat všechny varianty ve velké podrobnosti a s rozpracováním všech profesních aspektů. Jako vhodnější se mi jeví zpracovat a projednat návrh studie pouze v omezeném rozsahu nutném pro rozhodnutí o systémových záležitostech území.

V případě variantního řešení územní studie pak bude zřejmě nutné pořídit i rozpracování studie pouze pro vybranou variantu, aby byl konečným výstupem studie jednoznačný a čitelný návrh.

Právě nesouhlas s navrženým řešením, rozpracovaným do všech podrobností, vedl dříve často k nutnosti zpracování tzv. doplňku nebo čistopisu, kde se některé části území přepracovávaly. Čistopis (či doplněk) však nebyval zpracován jako kompletní materiál, ale řešil pouze vybrané části území, které bylo nutno přepracovat. Tento princip vedl k tomu, že bylo nutné používat návrhovou část souběžně s čistopisem či doplňkem, což značně zpěchledňovalo práci s materiálem a mohlo vést i k chybám při jeho používání. Tento stav je nežádoucí, je třeba zařídit, aby výsledkem studie byl vždy jeden finální, dopracovaný kompletní materiál.

Nešvarem mnoha dříve zpracovaných urbanistických studií bylo, že v rámci návrhové části zcela zbytečně opakovaly mnoho skutečností z průzkumů a rozborů, které byly zpracovány velmi podrobně. Tento problém se objevoval zejména u kapitol zpracovávaných specialisty, kteří se přímo nepodíleli na tvorbě návrhu studie, např. u technického vybavení, přírodních podmínek a životního prostředí. Toto opakování stávajícího stavu je zbytečné, návrh je od toho, aby navrhoval, nikoliv popisoval stávající stav území.

Textová část územní studie by obvykle měla obsahovat kapitoly urbanistická koncepce, funkční využití, souhrn dopravy a doporučení k další projektové přípravě. V naprosté většině případů by měla řešit i bilance a kapacitu území, často i etapizaci území. Podle charakteru řešeného území může obsahovat taktéž kapitoly o funkčních systémech, koncepci zeleně, nebo technické infrastruktury. Méně často by měla řešit průmět do vlastnických vztahů v území, veřejně prospěšné stavby, jednotlivé druhy dopravní a technické infrastruktury, či dokonce podrobnější prostorovou regulaci. Kapitoly o ovzduší, hluku, odpadech a těžbě lze v naprosté většině případů odložit na případné rozpracování územní studie, pokud bude nutné.

Pokud nebylo možné o variantním řešení rozhodnout při vyhodnocování urbanistické soutěže předcházející územní studii, je řešení této problematiky prvořadé.

Pro ilustraci základních principů řešení by stačil minimální počet výkresů, zejména hlavní urbanistický výkres (případně doplněný schématem struktury území²⁰², hierarchie prostorů a kompozičních vztahů), návrh funkčního využití (pokud je studie uvažována jako podklad pro územní plán či jeho změnu) a dopravní řešení. Pokud nebylo o variantách rozhodnuto již v rámci vyhodnocení předcházející urbanistické soutěže, je výkres variant nutnou součástí územní studie. Pokud je to předmětem řešení, může být zpracován i výkres variant dopravy. Pro lepší čitelnost je vhodné zařadit i vizualizace navrhovaného řešení, které jsou zejména pro širší veřejnost nejpřijatelnější formou prezentace urbanistických návrhů.

Méně často je třeba zhotovit výkres širších vztahů, porovnání návrhu s územním plánem, koordinační situaci technického vybavení, vzorové příčné řezy územím a případně i veřejně prospěšné stavby. Nejméně často je v této fázi potřeba výkres zeleně nebo jednotlivé výkresy profesí technické infrastruktury.

U studií zaměřených k řešení konkrétních problémů budou zpracovávány výkresy jiné, podřízené účelu, a často jich bude méně.

12.3.8 Projednání územní studie

Zpracovanou územní studii je vhodné projednat. Pokud je návrh studie řešen variantně, je projednání nutné, jelikož pořizovatel by neměl o výběru varianty rozhodovat sám. Projednání by mělo být vedeno s městskou částí a s vybranými dotčenými orgány. Diskutovat návrh studie je rovněž vhodné s vlastníky pozemků, developery v území, pokud jsou známi, a s veřejností. Není nutné jednat s každým z těchto účastníků, ani není nutné dojít s každým z nich k dohodě (jak je to nutné u regulačního plánu), je však třeba vyslechnout názory a snažit se je zpracovat do pokynů pro rozpracování studie, pokud bude rozpracování nutné.

Výsledkem projednání by mimo jiné mělo být, zda je možno studii akceptovat nezměněnou, či zda je nutno ji pouze mírně upravit, či zda je třeba návrh řešení oproti původním předpokladům podrobněji rozpracovat.

12.3.9 Zadání rozpracování územní studie

Zda bude třeba studii rozpracovat, či zda stačí zjednodušený návrh, je z velké části závislé i na tom, k jakému účelu bude studie využita. Obecně jednoduché zpracování studie bez jejího rozpracování by mohlo být dostačující v následujících případech:

- Hledání funkčního využití území či formy zástavby
- Variantní prověření rozvojových či transformačních území
- Prověření nezastavitelných území
- Podklad pro zpracování konceptu či návrhu územního plánu
- Podklad pro zpracování změny územního plánu
- Podklad pro zpracování regulačního plánu
- Podklad pro formulaci zadání komplexní územní studie či regulačního plánu
- Podklad pro formulaci zadání soutěže
- Prověření dílčího problému či funkčního systému v území

Naopak rozpracovat územní studii bude obvykle nutné při jejím využití pro:

- Upřesnění územního plánu do podrobnějšího měřítko
- Stanovení regulačních podmínek
- Ověření konkrétního záměru v území
- Určení limitů či hodnot území

Tyto modelové situace vycházejí z přehledu účelů územních studií zpracovaných v kapitole 10.1.

²⁰² Někdy nazýváno Schwarzplan.

V případě, že je třeba řešení územní studie zpodobnit a upřesnit, je nutné územní studii rozpracovat²⁰³.

O tom, zda bude územní studie zpracována takto dvoustupňově (tj. bude potřeba ji rozpracovat do větší podrobnosti) by mělo být rozhodnuto už v zadání, před vypsáním urbanistické soutěže. Samozřejmě nelze ani vyloučit, že v průběhu tvorby studie či z projednání vyplyne, že původně uvažované jednostupňové zpracování nebude pro prověření řešeného území či problému dostatečné, a studie bude muset být rozpracována.

Pokud bude nutné územní studii rozpracovat, musí pro něj pořizovatel zpracovat zadání. Zadání rozpracování územní studie musí obsahovat jednak pokyny k věcnému řešení, včetně případného výběru varianty či prvků z jednotlivých variant, jednak pokyny formálního charakteru, např. požadované výkresy a jejich měřítko.

12.3.10 Rozpracování územní studie

Případné rozpracování územní studie by mělo zpodobnit řešení a ověřit ho v širším spektru profesních pohledů.

Bude se tak svojí formou blížit dřívějším komplexním urbanistickým studiím. Rozdíly jsou však dva. Za prvé navrhuji, že rozpracování územní studie rozhodně nebude nutné zpracovávat vždy, ale pouze ve vybraných a odůvodněných případech. Za druhé, rozpracování bude navazovat na již dohodnuté řešení a bude ho pouze zpřesňovat a dopracovávat. To je zásadní rozdíl oproti dřívější praxi, kdy se nejprve dopodrobna zpracoval návrh, který se pak projednával a konzultoval, aby byl mnohdy odmítnut a musel být kompletně přepracován. Navržený způsob by měl zajistit, že pokud vůbec bude nutné podrobné řešení zpracovat, nebude ho nutné později přepracovávat, jelikož bude v podstatě již dohodnuté.

Rozpracování musí ctít základní principy, které vzešly z projednání zjednodušeného návrhu, a zejména zohlednit výběr varianty, resp. vybraných vhodných prvků z jednotlivých variant, pokud již o variantách nebylo rozhodnuto při hodnocení urbanistické soutěže. Na základě podrobnějšího prověření je velmi pravděpodobné, že původní koncepce bude muset být v některých oblastech či částech přehodnocena, celková linie řešení by však měla odpovídat vybrané variantě.

Součástí rozpracování územní studie by mělo být kromě upřesnění otázek urbanistické koncepce i podrobnější ověření jednotlivých profesních záležitostí, detailní ověření funkční naplně i kapacit území, porovnání s územním plánem a identifikování případných vyvolaných změn. V závislosti na řešeném problému může být třeba zpracovat i kapitoly týkající se jednotlivých funkčních systémů, zeleně, dopravní koncepce včetně jednotlivých druhů dopravy či zpracování a prověření reálnosti návrhu technického vybavení. Rozpracování může obvykle upřesnit případné veřejně prospěšné stavby i etapizaci a podmíněnost staveb a v odůvodněných případech řešit i aspekty ochrany přírody a krajiny, znečištění ovzduší a hluku, dopady těžby či vyhodnotit vliv návrhu na zemědělský půdní fond. Součástí by mělo být vždy obecně srozumitelné stručné shrnutí koncepce a navrhovaných změn, vyjádřené jak textově, tak i graficky. Důležitá jsou i doporučení k další projektové přípravě. Nejen pro představení veřejnosti je opět vhodné doplnit vizualizace navrhovaného řešení, které nejlépe objasní prostorové vztahy navrženého řešení.

²⁰³ Pokud bychom užívali terminologii odpovídající územně plánovacím dokumentacím, zde popisovaný návrh územní studie by odpovídal konceptu územně plánovací dokumentace a zde představené rozpracování územní studie by odpovíдалo návrhu územně plánovací dokumentace.

Výkresová část by měla být oproti zjednodušenému návrhu územní studie bohatší. Vždy by měl být zpracován výkres širších vztahů, urbanistický výkres, výkres funkčního využití a výkres dopravy. Obvykle se k těmto výkresům přiřadí i výkres urbanistické kompozice doplněný schématem struktury a hierarchie území, výkres porovnání s územním plánem a navrhované změny územního plánu, výkres zeleně a ÚSES, příčné a podélné řezy územím, výkresy technického vybavení (jednotlivé nebo sloučené do jednoho koordinačního výkresu) a výkres veřejně prospěšných staveb a výkres nebo schéma etapizace. Někdy může být účelné zpracovat i výkres prostorové regulace, funkční členění ploch zeleně, vyhodnocení ZPF nebo výkresy ilustrující návrhová opatření v oblasti životního prostředí nebo vybrané faktory životního prostředí. Obvykle nadbytečné je zpracování výkresu variant, které by již měly být vyhodnoceny v rámci soutěže nebo nejpozději zjednodušeného návrhu územní studie, a samostatných výkresů telekomunikací, znečištění ovzduší, hluku a odpadů. Dříve často zpracovávanou část regulační, která řeší podrobné podmínky umístění jednotlivých objektů (stavební čáry, tvar a výšku budov, dominanty, vstupy a vjezdy na pozemky apod.) je s ohledem na omezenou právní závaznost územní studie lepší nezpracovávat v rámci územní studie, ale ponechat ji dokumentu, který je pro to určen – regulačnímu plánu. Rozsah zpracovávané problematiky se však vždy musí odvíjet od budoucího využití studie.

Cílem zpracování je předložit zkoordinovaný, kompletní a jasně čitelný výsledný materiál, který bude jako celek použitelný pro daný účel. Jak již bylo několikrát výše uvedeno, v mnoha případech je možné, že tímto materiálem nebude rozpracování územní studie, ale již vlastní zjednodušený návrh územní studie. Dříve obvyklé zpracování doplňku územní studie by mělo být vyloučeno. Odpadne tak nutnost používat dva či více materiálů a posuzování i rozhodování se zjednoduší a zrychlí.

12.3.11 Potvrzení akceptace studie

Doposud byl posledním dokumentem před zápisem studie do evidence tzv. závěrečný protokol, zpracovaný pořizovatelem. Jemu předcházelo projednání s městskou částí a dotčenými orgány. V závěrečném protokolu pořizovatel shrnul potvrzené části studie a zdůraznil případné lokality či návrhy, které nelze ze studie použít, což dále komplikovalo používání studie a nutilo uživatele číst současně až tři dokumenty najednou (návrh + doplněk + závěrečný protokol) a dedukovat z nich konečné řešení. Tento stav je nevhodný a je třeba ho změnit.

Zákon nepředpokládá, že by územní studie měla být městskou částí či jinou k řešenému problému relevantní institucí formálně akceptována. Pro budoucí užívání je však takovýto krok velmi vhodný. Usnesení zastupitelstva městské části je formálním krokem, kterým je potvrzeno, že městská část studii akceptuje a hodlá ji používat. Toto potvrzení by však mělo být opravdu jednoduchým odsouhlasením studie, nemělo by obsahovat podmínky použití či dokonce vymezení, která část studie je „platná“ a kterou nelze použít apod. Všechny tyto nedostatky již musí být odstraněny v průběhu zpracování studie a předložený materiál musí být akceptovatelný jako celek.

Potvrzení městskou částí je použitelné zejména u územních studií řešících komplexně část území. Na tyto studie jsem v předchozích doporučeních zaměřil svou pozornost, protože doposud byly a podle všech podkladů i budou suverénně nejčastějším typem územní studie, který bude pořizován. Mohou však vznikat i studie jiného zaměření, např. studie řešící systém veřejné vybavenosti (školy, obchod...) či studie navrhující územní systém ekologické stability. V těchto případech by neměla být orgánem, který potvrzuje vhodnost dokončené studie, městská část, ale příslušný odbor magistrátu, např. odbor školství, mládeže a tělovýchovy nebo odbor ochrany prostředí.

Potvrzení akceptace studie je výhodné i pro pořizovatele. Ten získá dokument, na jehož základě může zajistit zápis studie do evidence územně plánovací činnosti. Přestože pořizovatel může provést zápis i bez takového dokumentu, potvrzení akceptace je pro něj jasným signálem vůle studii využívat jako podklad pro řízení rozvoje území.

12.3.12 Zápis do evidence územně plánovací činnosti

Zápis studie do evidence územně plánovací činnosti zajišťuje pořizovatel, v Praze je to Odbor územního plánu Magistrátu hl. m. Prahy. Návrh na vložení dat o studii do evidence podává poté, co schválí možnost využití územní studie jako podkladu pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace a případně i pro rozhodování v území. V tom mu může být podkladem potvrzení akceptace studie doporučené v předchozím kroku procesu pořízení studie. Zapsat je možné a potřebné i dřívější urbanistické studie, které byly prověřeny z hlediska jejich aktuálnosti. Pro studie pořízené v Praze je rozřídění do kategorií z pohledu perspektivy zápisu do evidence územně plánovacích činností provedeno v *přílohách 6, 7, 8 a 9*, katalog těchto studií jsem zpracoval v *příloze 12*. Zapsány by měly být studie z *příloh 6 a 7*.

V Praze byla od doby platnosti nového stavebního zákona dokončena pouze jedna územní studie. Bohužel doposud není, stejně jako žádná jiná z použitelných urbanistických studií, v evidenci zapsána. Tento nedostatek by měl pořizovatel co nejdříve napravit.

Připravovaná novela stavebního zákona předpokládá pravidelné ověřování aktuálnosti územních studií a vyřazování z evidence studií, které zastaraly. Předpokládaný desetiletý cyklus se z pohledu Prahy jeví jako zbytečně dlouhý, vhodnější by byl cyklus dvouletý, sladěný s aktualizací územně analytických podkladů.

12.3.13 Zveřejnění územní studie

Zákon neukládá, že by územní studie měly být zveřejněny. Definuje jen, že ji ukládá její pořizovatel; poskytuje ji tomu, na jehož návrh nebo žádost byla pořízena, obci a stavebnímu úřadu. Součástí registračního listu územní studie je však položka *www adresa*, kde je studie zpřístupněna. **Zákon tedy předpokládá, že studie bude na internetu dostupná.**

Stav, kdy jsou pořízené studie jen těžko dostupné, je neúnosný. To, že o nich prakticky nikdo neví, je jeden z důvodů, proč jsou málo respektovány a velmi omezeně využívány. Je nemyslitelné, aby bylo nutné studie složitě dohledávat u pořizovatele nebo ještě hůře v archivu. Špatná není jejich znalost jen mezi veřejností a projektanty, ale bohužel i na stavebních úřadech. Pak není divu, že nejsou studie dostatečně využívány v územních řízeních (pokud je k tomu studie zpracovaná) jako nástroje k jednání vyjadřujícího záměry města. Dle mého názoru je nutné zajistit veřejnou přístupnost zpracovaného materiálu, nejlépe formou dálkového přístupu. Zveřejnění všech alespoň částečně použitelných studií na internetu je základní podmínkou pro to, aby o nich měla široká veřejnost ponětí a vyžadovala jejich používání a dodržování v plánovací praxi. Je to jeden ze základních předpokladů efektivnějšího využívání tohoto územně plánovacího podkladu.

Takto by měl být dostupný kompletní materiál. Zveřejnění by měl zajistit pořizovatel. V době, kdy jsou všechny zpracované studie odevzdávány i elektronicky, by to neměl být problém. K lepší znalosti studií by přispělo, kdyby byl jejich přehled doplněný alespoň hlavním výkresem prezentován v územně analytických podkladech.

Ve světě (např. ve Finsku, Švédsku či ve Velké Británii) je na zveřejňování pořízených materiálů na internetu kladen velký důraz. Obvyklé jsou v době projednávání i výstavy na úřadech, ale i v jiných snadno dostupných prostorách, např. v knihovně.

Velmi užitečné pravidlo se uplatňuje ve Spojeném království, kde město musí o novinkách v procesu projednání konkrétního plánu informovat všechny, kdo o to v úvodní fázi požádají. To může zabránit nepříjemnostem, kdy zájemce „propásne“ projednání plánu jen kvůli tomu, že nesleduje úřední desku nebo příslušnou webovou stránku.

Ve Spojeném království se rovněž věnuje velká pozornost dostupnosti dokumentů znevýhodněným skupinám, takže kromě zveřejnění na internetu jsou dostupné i verze na CD, verze tištěná velkým písmem, Braillovým písmem či audio verze.

Při zveřejňování dokumentů by se Praha měla ze zahraničních příkladů jednoznačně poučit. Internet je a bude i v blízké budoucnosti nejvýznamnějším médiem, ze kterého získávají občané informace o územně plánovacích materiálech. Stav a zejména uspořádání informací na městském serveru hlavního města jsou však v současné době kritické. Příkladem může být oddíl o změnách územního plánu, ve kterém nejsou schopni dohledat požadované údaje ani zpracovatelé těchto změn.

Praha, ale i ostatní města, by měla věnovat aktualizaci a správě internetových stránek o územním plánování maximální pozornost. Měla by zřídit sekci aktualit, kde by informovala o blížícím se projednávání a zároveň zde vysvětlit možnosti (ale i limity) ovlivnění procesu, jaké veřejnost v dané fázi má. Velmi vhodné a zároveň levné by bylo zřídit službu, která by automaticky zasílala na zadané e-mailové adresy upozornění na nové události. Velmi potřebné je rovněž zřízení přehledu jednotlivých dokumentů, ze kterého by bylo patrné, v jaké fázi se daný materiál aktuálně nachází.

12.3.14 Shrnutí doporučení k procesu pořízení územní studie

Cílem všech výše navržených opatření je, aby vždy byly způsob řešení a rozsah zpracování studie přizpůsobeny řešenému území a zejména řešenému problému. Cílem pořízení územní studie není vlastní zpracování studie, ale přispění k tvorbě příjemného a fungujícího prostředí a zajištění udržitelného rozvoje území.

Navrhovaný proces rozčleňuje pořizování územní studie do jasně odlišených fází, z nichž každá má svůj účel a měla by řešit úkoly odpovídající jejímu zaměření.

Rozhodnutí o pořízení studie může být vyvoláno potřebou pořizovatele prověřit konkrétní území či problém, může však být iniciováno i městskou částí či kýmkoliv jiným. Již při rozhodnutí o pořízení musí být zváženo, jaké fáze bude pořízení zahrnovat a jak se k nim přistoupí. Zásadní je rozhodnutí o výběru zpracovatele, které významně ovlivňuje další postup. Ve výše navrženém postupu doporučuji pro výběr zpracovatele využít urbanistickou soutěž.

Té by měl předcházet **rozběr stavu území**, který v tomto případě zpracovává pořizovatel. Oproti dnešní praxi doporučuji, aby byl rozběr zpracován ve výrazně zjednodušené formě, cíleně s ohledem na budoucí návrh území a s maximálním využitím územně analytických podkladů. Již v této fázi je nejvhodnější zapojit veřejnost, která by měla vyjádřit svá přání a priority v řešeném území či problému. Rozbor stavu území není třeba projednávat. Pokud zpracovatel nebude vybírán formou urbanistické soutěže, ale přímo výběrovým řízením, měl by rozběr stavu území zpracovat sám.

V případě výběru zpracovatele studie výše doporučeným způsobem je dále nutné zpracovat **zadání urbanistické soutěže**. Záměrně zde nepopisuji další kroky, které je nutné v souvislosti se soutěží učinit. Některé z nich jsou podrobně rozebrány v kapitole 13.2. Zadání je vhodné projednat s dotčenou městskou částí a vybranými dotčenými orgány, nikoliv však veřejně.

Následuje vlastní **urbanistická soutěž**. Většinou bude veřejná či kombinovaná, jednokolová, projektová. V některých případech je možné vyhlásit i soutěž ideovou, která poskytne nápady na řešení daného území či problému v dostatečné míře a podrobnosti tak, že následné zadání územní studie nebude ani nutné. Tato skutečnost však musí být známa a vyhlášena již v souvislosti se zadáním soutěže.

Na základě soutěže by mělo být rozhodnuto o výběru projektanta. Po vyhlášení výsledků by však měla proběhnout široká **diskuse nad oceněnými návrhy**, do které by měla být zapojena jak městská část, tak vybrané dotčené orgány, ale i majitelé pozemků a staveb v řešeném území, případní investoři a v neposlední řadě i veřejnost. Hlavním výstupem této diskuse by měl být výběr dále sledované varianty řešení.

Zadání územní studie by mělo respektovat výsledky diskuse, proto není potřeba ho projednávat. Mělo by specifikovat jak věcné, tak obsahové požadavky na územní studii.

Návrh územní studie by měl být zpracován oproti dřívějším urbanistickým studiím ve výrazně zjednodušené formě, měl by se zaměřit na řešení zásadních koncepčních otázek a nerozpracovávat řešení zbytečně detailně či ve zbytečně širí profesních problematik. Pokud nebylo možno o variantách rozhodnout při diskusi nad výsledky soutěže či soutěž vůbec neproběhla, bude jedním z hlavních úkolů posouzení možných variant. Některé nové druhy územních studií se zaměří pouze na detailní zpracování vybraných problémů a nebudou řešit komplexně celé území.

Projednání studie je vhodné v naprosté většině případů, nutné je u návrhů řešených variantně. Projednání s městskou částí a vybranými dotčenými orgány by mělo být doplněno diskusí s majiteli nemovitostí a investory v území i s veřejností. Není nutné oslovovat všechny vlastníky pozemků v řešeném území ani s nimi není nutná dohoda, je však třeba vyslovené názory vyhodnotit. Projednání by mělo mimo jiné určit, zda je možno studii akceptovat, jednoduše upravit, či je dokonce nutné její podrobnější rozpracování.

Pro mnoho studií bude návrh konečnou fází, další rozpracování nebude nutné. Budou však i případy, kdy rozpracování bude požadováno již při rozhodnutí o pořízení studie či vyplyne z projednání studie. Pro jeho tvorbu musí pořizovatel zpracovat **zadání rozpracování studie**, které obsahuje instrukce pro rozpracování řešeného území a požadavku, jakou problematiku je nutno řešit podrobněji.

Případné **rozpracování územní studie** by mělo zpodobnit řešení a ověřit ho z širšího spektra profesních pohledů a reálnosti navržených koncepcí. Mělo by řešené území prezentovat s bohatším doprovodem než zjednodušený návrh. Musí vycházet z projednaného návrhu, pohybovat se tedy bude v poměrně jasně vymezeném a dohodnutém rámci. Z toho důvodu nepředpokládám, že by bylo účelné rozpracovanou studii znovu projednávat.

Ať již návrh, nebo rozpracování územní studie, musí být zkoordinovaným, kompletním a jasně čitelným výsledným materiálem, který bude jako celek použitelný pro daný účel. Zpracování čistopisu je proto možné, dříve obvyklé zpracování doplnku územní studie by mělo být vyloučeno.

Místo dříve zpracovávaného závěrečného protokolu, který určoval, jaké části studie je možné akceptovat, a definoval další podmínky použití, doporučuji prostě **potvrzení akceptace studie** městskou částí či jinou k řešenému problému relevantní institucí. Toto potvrzení by nemělo klást žádné podmínky.

Potvrzení akceptace studie bude cenným podkladem pro pořizovatele, který na jeho základě zajistí **zápis studie do evidence** územně plánovací činnosti. Bohužel v Praze ani v mnoha jiných městech není zapsání nově pořízených studií nebo použitelných starších urbanistických studií doposud zajištěno nebo je v rozporu s dalšími evidencemi územních studií.

Zápis do evidence by neměl být posledním krokem při pořízení studie. Tím by mělo být **zveřejnění studie** nejlépe na internetu a zanesení informace o studii v územně analytických podkladech. To povede k širší znalosti a tím i akceptaci studie a jejímu důslednějšímu využívání při řízení územního rozvoje. Zveřejněné studie je nutno pravidelně kontrolovat z hlediska jejich aktuálnosti a použitelnosti.

Rozhodnutí o pořízení	<ul style="list-style-type: none"> • Na vlastní podnět pořizovatele • Na podnět městské části či kohokoliv jiného
Rozbor stavu území	<ul style="list-style-type: none"> • Zpracovává pořizovatel, vhodné zapojit veřejnost • Zjednodušený, maximálně využívá UAP
Zadání soutěže	<ul style="list-style-type: none"> • Musí být už jasné požadavky na budoucí studii • Vhodné projednání s MČ a dotčenými orgány
Urbanistická soutěž	<ul style="list-style-type: none"> • Měla by znamenat kvalitnější návrh a více variant • Někdy postačí ideová soutěž bez následné studie
Diskuse nad oceněnými návrhy	<ul style="list-style-type: none"> • Pořizovatel, MČ, DO, zájemci, veřejnost • Cílem je vybrat variantu řešení a zpracovatele
Zadání územní studie	<ul style="list-style-type: none"> • Specifikuje požadavky na věcné řešení dle výsledků diskuse nad urbanistickou soutěží
Návrh územní studie	<ul style="list-style-type: none"> • Zpracován v zjednodušeném rozsahu • Řeší varianty, pokud o nich nerozhodla soutěž
Projednání návrhu studie	<ul style="list-style-type: none"> • Vhodné u většiny studií, nutné při řešení variant • Může rozhodnout o potřebě rozpracování studie
Zadání rozpracování studie	<ul style="list-style-type: none"> • Nutnost rozpracování záleží na účelu studie • Zadání musí vymezit oblasti k rozpracování
Rozpracování územní studie	<ul style="list-style-type: none"> • Rozvíjí návrh do větší podrobnosti a šíře • Obsah se odvíjí od budoucího využití studie
Potvrzení akceptace studie	<ul style="list-style-type: none"> • Signál vůle MČ či instituce studii využívat • Impuls pořizovateli k zápisu studie do evidence
Zapsání studie do evidence	<ul style="list-style-type: none"> • Zapsání do evidence zajišťuje pořizovatel • Podkladem je standardizovaný formulář
Zveřejnění studie	<ul style="list-style-type: none"> • Nutné je zpřístupnit studii na internetu • Základní informace by měly být součástí UAP

Obr. 68: Schéma doporučeného procesu pořízení územní studie

12.4 Územní studie z jiného podnětu

V této kapitole se budu zabývat zpracováním územní studie pořizované na žádost investora, který má zájem území podmíněně zpracováním územní studie rozvíjet. Cílem je poukázat na odlišnosti oproti územní studii iniciované městem i oproti ověřovací studii, zejména však navrhnout proces pořízení takovéto územní studie z jiného podnětu včetně podrobnosti zpracování. V diskusi v závěru kapitoly vyhodnotím výhody, nevýhody i rizika navrženého procesu. Metodicky bude zpracování vycházet z postupu navrženého v kapitole 12.3, zohlední však specifický případ, kdy má město při pořízení územní studie již konkrétního partnera s představami o rozvoji alespoň části řešeného území.

V kapitole 10.3.6 jsem se zabýval rozdíly mezi územní studií a ověřovací / prověřovací studií se závěrem, že tyto formy studie se liší, nelze je navzájem zaměňovat, ale každá má v přípravě území své místo.

Územní studie jsou určeny především pro hledání koncepčního řešení rozsáhlejších a složitějších území ve variantách, bez znalosti konkrétního investora a jeho záměrů v území. Územní studii musí ze zákona pořizovat pořizovatel (v Praze Odbor územního plánu Magistrátu hl. m. Prahy), který vybírá zpracovatele (nejlépe při využití urbanistické soutěže) a po projednání studie by měl zajistit zapsání studie do evidence územně plánovací činnosti.

Naproti tomu ověřovací nebo prověřovací studie se zpravidla týká menšího území, často se stabilizovanou základní koncepcí, u kterého je znám investor i jeho záměr. Studie slouží k prvotním jednáním o záměru a obvykle i jako podklad pro zpracování či změnu územně plánovací dokumentace, nejčastěji územního plánu. Výběr zpracovatele studie záleží na investrovi, který ji zadává a hradí. Studie se zpravidla neprojednává, jelikož projednání se odehraje v rámci projednání dokumentu, pro který je podkladem.

V následujícím textu zkoumaná možnost bude jistou kombinací těchto dvou přístupů.

Územní studie může být pořízena, pokud je to uloženo územně plánovací dokumentací, z podnětu pořizovatele nebo z jiného podnětu. Tato třetí možnost nastane zpravidla v případě, kdy **soukromý investor / developer má zájem vstoupit do území nebo jeho části, pro které je definováno zpracování územní studie jako podmínka pro rozhodování v území.**

Pokud město doposud studii nepořídilo, bude muset pořízení územní studie iniciovat developer. Tento postup je v souladu s § 30 odstavci 2 a 3 stavebního zákona. Územní studii musí pořizovat město (tj. pořizovatel), v tomto případě je však možné a vhodné, aby zpracováním studie pověřilo žadatele. Zpracovatel musí samozřejmě splňovat veškeré kvalifikační požadavky, viz kapitola 11.2. Pořizovatel v tomto případě může požadovat, aby náklady na zpracování studie nesl žadatel, tedy soukromý investor / developer. Podobný přístup hodlá aplikovat pro většinu lokalit s podmínkou územní studie např. Ostrava, viz kapitola 7.2.

Studie v tomto případě **musí být zpracována pro celé území požadované k prověření územní studií**, není možné akceptovat pouze zpracování části území, o kterou má developer zájem. Případné rozpracování zájmové části území již záleží na zpracovateli.

Postup zpracování územní studie navrhuji analogicky jako v případě výběru zpracovatele formou výběrového řízení z několika kandidátů. Zahrnoval by následující fáze:

1. Návrh developera na pořízení územní studie směřovaný pořizovateli. Žadatel by měl specifikovat, o řešení jakého území má zájem, jaké má o jeho formování představy a jak se hodlá na pořízení studie podílet.
2. Rozhodnutí o pořízení studie. Pořizovatel by měl určit, zda bude možné, aby územní studii zpracoval žadatel.

3. Zadání územní studie. V zadání by pořizovatel měl zohlednit nejen představy žadatele, musí rovněž zajistit, aby byla studie obecně použitelná i pro další subjekty, které budou postupně vstupovat do území, zejména v případě, kdy se žadatel zajímá jen o část předmětného území. V zadání musí být specifikovány požadavky na rozbor území i na jeho návrh, pořizovatel si musí rovněž vyhradit právo požadovat úpravu studie nebo i její odmítnutí. O zadání územní studie podrobně pojednává *kapitola 13*.
4. Projednání zadání územní studie a jeho případná úprava by měly vést k souladu nad požadavky na zpracování studie. Zadání by mělo být projednáno s dotčenou městskou částí a dotčenými orgány, kterých se problematika týká. Podle charakteru řešeného území je mnohdy nutné přizvat i další subjekty včetně veřejnosti, viz *kapitola 11.5*.
5. Rozbor stavu území zpracovaný žadatelem o studii. Podmínky pro jeho zpracování definované v zadání by měly požadovat minimum údajů. O možnostech usnadnění zpracování rozboru stavu území pojednává *kapitola 14*.
6. Návrh územní studie zpracovaný pro celé území s podmínkou zpracování studie. Návrh by měl představit koncepci území v jednoduché formě, obvykle není třeba podrobné rozpracování nebo detailní řešení jednotlivých profesí, pokud to není v zadání jasně určeno. V průběhu zpracování jsou nutné konzultace s pořizovatelem.
7. Projednání územní studie se stejnými účastníky, kteří participovali na projednání zadání studie. Z projednání mohou vyplynout požadavky na úpravu návrhu a v krajním případě i na jeho odmítnutí. V případě, že územní studie byla zpracována variantně, musí projednání vést k výběru varianty.
8. Úprava územní studie. Výsledkem musí být jednotný, finální a zkoordinovaný materiál pro celé předmětné území, případně podrobněji rozpracovaný v části, kterou investor zamýšlí v blízké době realizovat.
9. Potvrzení akceptace studie městskou částí by mělo potvrdit její použitelnost, bez kladení dalších podmínek na přepracování a bez vymezování částí, které jsou použitelné.
10. Zápis do evidence územně plánovací činnosti musí zajistit pořizovatel, podkladem mu pro to bude potvrzení akceptace studie.
11. Zveřejnění územní studie musí zajistit pořizovatel. Měl by zařídit, aby byla studie zmíněna i v územně analytických podkladech.

Navržený proces má své přednosti, ale i svá negativa a rizika. K základním přednostem patří skutečnost, že developer má na zpracování studie zájem a lze tedy očekávat, že její zpracování proběhne rychle. Výhodou je, že již na počátku bude zřejmě existovat určitá představa o řešení území. Rovněž lze předpokládat, že navržené řešení povede alespoň v zájmové části území k realizaci. Předností pro obec rovněž je, že náklady na zpracování územní studie nebo alespoň jejich část ponese žadatel.

Nevýhodou, kterou lze při použití tohoto způsobu jen těžko odstranit, je obtížně realizovatelný požadavek na variantní řešení a nemožnost porovnávat skutečně koncepčně odlišné varianty zpracované různými autory.

Zároveň je třeba eliminovat rizika vyplývající z tohoto způsobu zpracování územní studie. Mezi ně lze počítat možnost tendenčního návrhu vyhovujícího více potřebám developera než potřebám města, nebo dokonce snahy o záměrné zablokování konkurence prostřednictvím návrhu řešení, které omezí či nevhodně determinuje další rozvoj území. Rizikem je i potenciální možnost snahy o ovlivnění pořizovatele při schválení resp. odmítnutí studie. Tomu lze čelit jasnou formulací zadání, pravidelnými konzultacemi a projednáním se všemi zúčastněnými subjekty.

13. ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem následujících kapitol je podrobně prozkoumat vybrané fáze procesu pořízení územních studií a doporučit optimalizaci jejich obsahu.

Z výsledků kapitoly 12. *Proces pořízení územní studie* vyplynulo, že jak stávající postup, tak ani obsah jednotlivých fází není optimální. Byly identifikovány problémy a v obecné rovině byla navržena doporučení pro jejich napravení. Následující kapitoly se proto zaměří na fáze, kde je třeba obecná doporučení konkretizovat až do podrobnosti obsahu dokumentu zpracovávaného v dané fázi.

Metodický postup vychází z důkladné analýzy stávajícího stavu problematiky, který následně podrobují kritice. Na základě takto zpracované identifikace kritických míst zkoumám, jaká jsou možná zlepšení, která povedou k nápravě nevhodného stavu.

V diskusi navržených řešení upozorňuji nejen na výhody navržených řešení, ale i na možná rizika a nevýhody.

V této kapitole se zaměřím na zadání územní studie. Problematiku zadání lze rozdělit do dvou rovin. První je zpracování a obsah vlastního dokumentu zadání územní studie. Tomu se budu věnovat v první podkapitole.

Druhou rovinou je způsob výběru zpracovatele budoucí studie, kterému se budu věnovat ve druhé podkapitole.

13.1 Doporučení k zadání územní studie

Zadání územní studie zpracovává pořizovatel vždy před zahájením prací na studii. Ani v případě územních studií, jejichž pořízení je dle § 43 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. vyžadováno ve vybraných plochách a koridorech územním plánem, nemůže být zadání definováno v územním plánu, jelikož plán schvaluje zastupitelstvo města a zadání studie je v kompetenci pořizovatele, nikoliv zastupitelstva²⁰⁴. V územním plánu musí být pouze stanovena lhůta, do kdy je třeba územní studii pořídit²⁰⁵. Příklady z jiných měst (např. Brna) však ukazují, že je vhodné v odůvodnění plánu popsat území určené k prověření studií i základní cíle, které by měla studie řešit. Uživatel územního plánu tak získá představu, proč je podmínka územní studie v plánu stanovena a co se od pořízené územní studie očekává.

Pro územní studie požadované konceptem nového Územního plánu hl. m. Prahy jsem v kapitole 5. *Územní studie požadované konceptem nového Územního plánu hl. m. Prahy* a zejména v příloze 13. *Územní studie požadované konceptem nového Územního plánu hl. m. Prahy* zpracoval pro každou z 22 lokalit stručný popis charakteru území, předpokládaného funkčního využití a zaměření územní studie, který by měl sloužit jako základ pro doplnění této chybějící části při tvorbě této části v návrhu Územního plánu hl. m. Prahy.

Zadání návrhové části studie předchází zadání a zpracování **rozboru stavu území**, resp. průzkumů a rozborů. To je zpracováno jako typové (obecné) a v této práci je uvedeno jako příloha 17. *Obvyklé zadání průzkumů a rozborů bez komentářů*.

V navrhovaném procesu pořízení územní studie, představeném v kapitole 12, doporučuji, že když je výběr zpracovatele územní studie prováděn za pomoci urbanistické soutěže, rozbor stavu území zpracovává pořizovatel a poskytuje ho všem soutěžícím jako podklad pro zpracování jejich soutěžních návrhů.

²⁰⁴ Na rozdíl od regulačního plánu, kde je nutné dle § 43 zákona zpracovat v rámci územního plánu zadání regulačního plánu. Pořízení regulačního plánu jako podmínka pro rozhodování pozbývá pro vybranou plochu nebo koridor platnosti, pokud nedojde k vydání regulačního plánu do 2 let od podání úplné žádosti v souladu s právními předpisy a zadáním regulačního plánu.

²⁰⁵ Požadavek se objevuje pouze v příloze vyhlášky o obsahu územního plánu, text zákona se o ní nezmiňuje. Tento rozpor by měla napravit připravovaná novela zákona, která definuje, že lhůta již určena být musí, pořízení územní studie jako podmínka pro rozhodování pozbývá platnosti marným uplynutím lhůty pro její schválení a zapsání do evidence územně plánovací činnosti.

Naopak pokud je zpracovatel studie vybírán ve výběrovém řízení přímo, bez využití urbanistické soutěže, zpracovává rozbor stavu území sám. Pokud bude zpracovávat rozbor stavu území pořizovatel, není nutné, aby zadání formuloval, jelikož by dával zadání sobě. Pokud zpracovává rozbor stavu území externí zpracovatel, měl by obdržet zadání pro jeho zpracování.

V obou případech je vhodné konfrontovat obvyklé zadání jako referenční materiál, nicméně nelze z něj striktně vycházet, jelikož vůbec nezohledňuje územně analytické podklady, nový nástroj, který může a měl by zpracování rozboru stavu území výrazně zjednodušit a zrychlit. Podrobněji se rozboru stavu území věnuji v kapitole 14, kde mimo jiné definuji, jaké části územně analytických podkladů jsou přímo využitelné při tvorbě průzkumu stávajícího stavu. Při formulaci zadání rozboru stavu území a při vlastní tvorbě rozboru je proto vhodné vycházet spíše z rámce navrženého v kapitole 14. Nelze jej však nikdy použít v představeném rozsahu, jelikož představuje katalogové uspořádání většiny možných řešených problémů, které však konkrétní řešené území či problém vůbec nemusí řešit. Vždy je proto třeba z tohoto katalogu vybrat části a problémy relevantní pro případ konkrétní územní studie. Rozbor stavu území slouží pro zpracování vlastní územní studie a ne jako shrnutí oborových koncepcí. Je jasné, že např. správci technické infrastruktury nebudou územní studii využívat jako svůj analytický materiál, k tomu jim slouží jejich interní materiály.

Dle § 30 Zákona pořizovatel v **zadání územní studie** určí její obsah, rozsah, cíle a účel. Obecné zadání územní studie pořizované Odborem územního plánu MHMP neexistuje. OUP používá obvyklé zadání, které vždy přizpůsobuje konkrétní územní studii. Z těchto zadání lze vysledovat typické zadání územní studie včetně požadavků na formální zpracování územní studie. Toto zadání je přibliženo v příloze 18: *Typické zadání územní studie v Praze* s komentáři autora psanými *kurzívou*. Pokud nedoporučuji oproti obvyklému zadání žádné změny, žádný komentář neuvádím.

Jsem přesvědčen, že typové zadání požaduje v některých částech zbytečné či zbytečně podrobné údaje (často např. v oblasti technického vybavení, zejména část přenos informací). Mnoho požadovaných zjištění se do návrhu územní studie nikterak nepropíše, slouží pouze jako shrnutí veškerých informací o území. Je třeba si uvědomit, že cílem není pořízení vlastní územní studie, nýbrž územní studie je prostředkem pro koordinaci, ověření a tvorbu řešeného území. Tomu by měla být přizpůsobena její podrobnost i rozsah.

Zadání územní studie může mít dle navrženého procesu pořízení studie 3 fáze: zadání urbanistické soutěže, zadání návrhu územní studie a případné zadání rozpracování územní studie. Každé z těchto zadání bude odlišné, jelikož se musí přizpůsobit problémům řešeným v dané fázi.

Zadání urbanistické soutěže musí být součástí soutěžních podmínek. Soutěžní návrhy by měly být zpracovány ve velmi zjednodušené formě. Textová část by se měla zaměřit na základní prvky koncepce území. Požadované a povolené výkresy musí být definovány, povinnou grafickou část by v případě soutěží ověřujících zejména z urbanistického hlediska rozsáhlejší území měl tvořit vždy urbanistický návrh. Ten může být podle požadovaného účelu budoucí studie doplněn např. kompozičním schématem či schématem struktury území, v případě podkladu pro územní plán navrhovaným funkčním využitím a v některých případech např. schématem dopravy. Obvyklý bude požadavek na zpracování vizualizací navrhovaného řešení.

Zadání návrhu územní studie by mělo brát v úvahu, že v navrhovaném pojetí procesu pořízení územní studie je návrh oproti dřívější praxi zpracováván ve výrazně zjednodušené formě, bez podrobného rozpracování jednotlivých profesí. Většinou již rozbor stavu území odhalí, kde mohou při řešení vznikat problémy a na tyto oblasti je třeba se zaměřit. Podrobné rozpracování považuji za vhodné v případné další fázi územní studie, pokud tato fáze bude potřebná. Je zbytečné zpracovávat komplexní materiál, pokud lze daný problém, který má být územní studií řešen, ověřit pouze v menším rozsahu či podrobnosti.

Zadání rozpracování územní studie by mělo jít do větší podrobnosti. Tato podrobnost však nemusí být plošná, stačí se zaměřit na oblasti, kde projednání návrhu studie indikovalo problém. Zároveň by se rozpracování mělo zaměřit na posouzení návrhu řešení ze širšího spektra profesních pohledů. Je logické, že i požadavky na textovou a grafickou část budou výrazně bohatší než u zjednodušeného návrhu územní studie.

V následujícím rozboru se zaměřím na jednotlivé oblasti, které obvykle zadání územní studie obsahuje. Zhodnotím stávající praxi a navrhu doporučení, která by měla vést k racionalizaci a lepší efektivitě zpracování územní studie.

Podrobnost zadání studie se často liší v různých částech materiálu. Urbanistické podmínky jsou povětšinou poměrně volné, přestože někdy obsahují konkrétní podněty pro řešení. Naopak zejména část o technické infrastruktuře obsahuje podrobný popis stavu problematiky i instrukce pro návrh. Je třeba mít na paměti, že územní studie by měla být pořizována za účelem prověření konkrétního území či problému.

Souhrn nutných informací o stavu území by měl být obsažen v územně analytických podkladech a vybrané části i v rozboru stavu území, v návrhu územní studie není účelné je opakovat.

Poměrně často se objevuje požadavek na upřesnění prostorových regulativů územního plánu (kód míry využití území) na bloky či pozemky. Toto upřesnění je předmětem územní studie, představuje rozpracování územního plánu do podrobnějšího měřítka, a mělo by být vyžadováno. Naopak málokdy je oprávněné požadovat stanovení prostorových regulativů na úrovni regulačního plánu (uliční čáry, výšky objektů atd.). To by mělo být vyhrazeno tomu určenému materiálu, tedy regulačnímu plánu.

Vždy je třeba mít na paměti, že územní studie nemusí být nutně souhrnem veškerých informací o území (jak tomu dnes často je), ale že by měla být pořizována pouze za účelem prověření konkrétního problému.

Zdrojem informací o území mají být ze zákona územně analytické podklady. Vzhledem k tomu, že UAP jsou v Praze primárně pořizovány na úrovni územního plánu, nemohou nést podrobnost územní studie, a proto je pečlivé prověření potřebných témat v rámci studie vhodné. Vždy je však třeba mít na mysli hlavní účel, pro který je územní studie pořizována a od něj odvozovat požadované analýzy.

Tento problém se týká primárně dopravní části územní studie a zejména části technického vybavení.

Zadání obvykle zahrnuje mnoho požadavků na část studie o urbanistické ekonomii, reálná využitelnost zpracovaných studií však tyto požadavky naplňuje málokdy. Proto je vhodné zvážit, zda je opravdu nutné tuto kapitolu zpracovávat do takovéto podrobnosti, zejména vezmeme-li v úvahu značný časový rozestup mezi zpracováním studie a vlastní realizací území a skutečnost, že údaje z této oblasti zastarávají mnohem rychleji než údaje z ostatních řešených oblastí. Obvykle proto není nejdůležitější vyčíslení předpokládaných absolutních čísel. Mnohem cennější je porovnání náročnosti jednotlivých variant stejnou metodikou, což může být neocenitelným podkladem při výběru nejvhodnější varianty.

Častým nešvarem zadání v oblasti životního prostředí je snaha o opakování a znovuzjišťování údajů patřících do rozboru stavu území, nikoliv do rozpracování studie. Je logické, že se ze současného stavu musí vycházet, návrh by však měl řešit problémy týkající se opravdu návrhu územní studie. Rovněž v případě požadavku na zpracování rozptylových a hlukových studií je třeba vzít v úvahu, zda mohou tyto studie skutečně nějak ovlivnit návrh studie. Pokud budou pádným argumentem pomáhajícím výběru varianty, pak požadavek na jejich zpracování do zadání jistě patří.

Některé oblasti dříve řešené územní studií je možno s úspěchem řešit samostatným materiálem. Jednou z těchto problematik je zpracování plánu ÚSES (dokument předcházející projektu ÚSES), který lze z řešení územní studie vyčlenit. Plán ÚSES hledá postup, jak prostorově vymezit či rekonstruovat rozložení ÚSES v krajině a jak chránit pozemky pro ÚSES nezbytné. Definuje základní prostorově funkční rámec ÚSES v daném území. Plán ÚSES projednávají orgány územního plánování, odborně ho zajišťují orgány ochrany přírody.

V zadání obsahu grafické části je často požadavek na zpracování výkresů, které patří do rozboru stavu území. Některé tyto základní výkresy je vhodné zařadit pro přehlednost i do návrhové části, v zadání by však měly být jasné pokyny, zda lze převzít výkres z rozboru stavu území, nebo je třeba ho upravit a aktualizovat. Nutnost pořizování některých výkresů přímo souvisí s tím, do jaké podrobnosti a zda vůbec bude zpracována daná profesní kapitola.

Podrobný rozbor typického zadání územní studie včetně mých komentářů k jednotlivým částem je zařazen jako příloha 18. *Typické zadání územní studie v Praze.*

13.2 Výběr zpracovatele a řešení studie formou soutěže

V této kapitole se zaměřím na způsob výběru zpracovatele územní studie. Ten je velice důležitý jak pro zdárný průběh pořízení studie, tak pro její výslednou kvalitu.

Pořízení územně plánovací dokumentace či podkladů se řídí zákonem č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách. Konkrétně jde o veřejnou zakázku na služby dle § 10, která může být dle finančního limitu buď malého rozsahu, podlimitní, či nadlimitní. Limit pro zakázky malého rozsahu je v současné době 2 miliony Kč bez DPH. Pro podlimitní zakázky se liší dle typu zadavatele. Zákonem stanovených postupů týkajících se soutěže o návrh musí zadavatel použít v případě, že součet celkové hodnoty udělených cen v soutěži a předpokládané hodnoty veřejné zakázky navazující na soutěž přesahuje limity určující nadlimitní zakázky (pro zakázky zadávané Českou republikou a státními příspěvkovými organizacemi 3 256 000 Kč, územně samosprávnými celky, tedy obcemi a kraji, jejich příspěvkovými organizacemi či dotovanými zadavateli 5 010 000 Kč a sektorovými zadavateli 10 021 000 Kč)²⁰⁶. Z těchto hodnot vyplývá, že naprostá většina územních studií spadá do kategorie zakázek malého rozsahu. Na rozdíl od zakázek podlimitních a nadlimitních u nich není nutno postupovat podle zákona o veřejných zakázkách, je to však pro veřejné zadavatele možné a mnohdy i vhodné.

Dle zákona je možno zadat veřejnou zakázku šesti zadávacími řízeními: otevřeným řízením, užším řízením, soutěžním dialogem, jednacím řízením s uveřejněním, zjednodušeným podlimitním řízením a jednacím řízením bez uveřejnění, ve kterém zadavatel přímo vyzve jednoho nebo více dodavatelů k jednání o zadání zakázky. Další možností je zadání formou veřejné obchodní soutěže dle § 281 – 288 zákona o veřejných zakázkách a dle Obchodního zákoníku.

Pro zadání územně plánovací dokumentace či podkladu je nejvhodnější zadání formou jednacích řízení bez uveřejnění (dle § 34 zákona o veřejných zakázkách) v návaznosti na architektonickou soutěž²⁰⁷. Použití soutěžního dialogu není vhodné, protože jeho použití je umožněno pouze v případech, kdy není zadavatel objektivně schopen dostatečně specifikovat předmět veřejné zakázky (např. použitím soutěže o návrh)²⁰⁸.

²⁰⁶ Nařízení Komise (EU) č. 1251/2011 ze dne 30. listopadu 2011, kterým se mění směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/17/ES, 2004/18/ES a 2009/81/ES ohledně prahových hodnot používaných při postupech zadávání zakázek se mění od 1. 1. 2012 eurové finanční limity v těchto evropských zadávacích směrnících. Eurové finanční limity jsou na české koruny přepočítávány sdělením Komise (2011/C 353/01).

²⁰⁷ ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ. *Architektonické soutěže*. Praha, 2010. s. 42.

²⁰⁸ ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ. *Příručka pro zadavatele architektonických a urbanistických zakázek*. 2007. s. 3.

Většina urbanistických studií v Praze, ale i např. v Brně, byla zadávána několika „osvědčeným“ společností bez použití urbanistické soutěže pro výběr zpracovatele. Dělo se tak v souladu s platnými zákony, kdy předpokládaná výše honoráře obvykle umožňovala dokonce zadání přímo z volné ruky, někdy ve vyzvaném výběrovém řízení. Pořizovatel logicky oslovoval ateliéry, se kterými měl dobré zkušenosti a od kterých očekával hladký průběh zpracování studie.

Někdy byla zakázka zadána i jiným ateliérům, ale v několika případech tento postup bohužel vedl k tomu, že zpracovaná studie byla záhy po dokončení nepoužitelná, protože se i přes konání výrobních výborů v průběhu jejího zpracování nepodařilo návrh usměrnit do požadované věcné i formální podoby. Tyto negativní zkušenosti a nepochybně i jistá pohodlnost při výběrových řízeních vedla k zadávání pouze několika ateliérům. Jistý podíl na tom má i platná legislativa, která neumožňuje v rámci výběrového řízení požadovat nástin řešení území.

Cesta zadání územní studie ve vyzvaném výběrovém řízení vybranému ateliéru je s ohledem na finanční limity pro většinu studií nadále legální a možná.

V některých zahraničních státech je situace zadávání studií výrazně méně příznivá než v České republice. Např. v Polsku se zadává zpracování plánů většinou formou veřejné aukce, kdy jediným kritériem je cena. Kvalita plánů je proto mnohdy špatná. Zadání formou veřejné soutěže je v Polsku velmi výjimečné, zřídka se uplatňuje rovněž u architektonických zakázek. Vítězný tým ze soutěže nemusí být vyzván ke zpracování zakázky.

U nás lze v poslední době zaznamenat trend, kdy zakázku získává firma, která pro zpracování nemá dostatečnou odbornost či kapacitu a následně si najímá architektonický ateliér, který pro ni zpracování studie vede. Tento trend vnímám jako špatný s ohledem na složitější komunikaci zainteresovaných stran i z hlediska zbytečných nákladů spojených s další stranou v procesu pořízení studie. Zadavatel (pořizovatel) by měl vždy jednat s přímým zpracovatelem budoucího díla. Nástroje k tomu má, jelikož součástí výběrových řízení bývá nutnost doložit, kdo bude zakázku zpracovávat.

Další skutečností, která se projevuje v Praze spíše než u územních studií u různých poměrně jednoduchých podpůrných ověřovacích studií, je zadávání zakázky několika málo firmám za ceny, které rozhodně neodpovídají rozsahu provedené práce a mnohdy přesahující ohodnocení zakázky, kterou je např. komplexní ověření rozsáhlého území. Prakticky vždy je cena zakázky nižší, než je limit definující zakázku malého rozsahu (2 miliony Kč bez DPH), mnohdy se k ní však limitně blíží. Objevily se i případy, kdy vlastně zpracování zakázky již předem nemělo smysl, nemělo jasné budoucí využití či bylo zadáváno subjektem, který by problematiku v daném měřítku vůbec neměl řešit. Účelem takových studií bylo zřejmě pouze zadání zakázky konkrétní vybrané firmě s cílem jejího rychlého a snadného zisku. Takovéto případy, kde jednoznačně selhaly interní kontrolní systémy zadavatele, není možné označit jinak než plýtvání (často veřejnými) prostředky. Odstranit je může pouze důsledná kontrola takovýchto zakázek.

Jedním z významných problémů, identifikovaných při zkoumání procesu pořízení územních studií bylo, že v České republice se na rozdíl od některých jiných států prakticky nevyužívají urbanistické soutěže.

Urbanistickou soutěž lze u mnoha územních studií vhodně využít ve fázi výběru zpracovatele k nalezení nejlepšího prvotního návrhu řešení území nebo problému. Tento způsob výběru zpracovatele je často vhodnější než přímé zadání zakázky ve vyzvaném výběrovém řízení.

V následujícím textu se budu zabývat urbanistickými soutěžemi a možnostmi i předpoklady jejich využití při tvorbě územních studií. Tato problematika není doposud důkladně prozkoumána a zejména tento způsob není využíván, budu se tedy výzkumu věnovat poměrně podrobně.

Nejprve zjistím, jaká je pozice urbanistických soutěží v českém právním řádu, dále budu zkoumat současné trendy v jejich uplatňování u nás a nakonec určím, jaké jsou možnosti jejich využití při tvorbě územních studií v Praze i v ostatních městech České republiky. V příloze 16. *Urbanistické soutěže* uvedu několik příkladů jejich použití v posledních letech v ČR a jeden modelový příklad ze zahraničí.

13.2.1 Urbanistické soutěže v českém právním řádu

V této kapitole stručně shrnu, jakou oporu mají urbanistické soutěže v českých zákonech a jaké jsou možnosti jejich využití při zadávání územně plánovacích podkladů a dokumentací.

V předcházející části jsem konstatoval, že pro zadání územně plánovací dokumentace či podkladu je nejvhodnější **zadání formou jednacího řízení bez uveřejnění** (dle § 34 zákona o veřejných zakázkách). Samotnému zadání formou jednacího řízení bez uveřejnění u nadlimitních zakázek **musí předcházet architektonická soutěž** (soutěž o návrh dle díky zákona o veřejných zakázkách). **Návrh území či stavby lze získat pouze touto formou soutěže o návrh** (§ 102-109 zákona o veřejných zakázkách). V souladu se zákonem o veřejných zakázkách lze v průběhu vlastního zadávacího řízení požadovat např. doložení kvalifikace, portfolia, termínů či ceny, není však možno požadovat přímo návrh řešení. Kromě zákona o zadávání veřejných zakázek musí být soutěž v souladu i se Soutěžním řádem České komory architektů (ČKA), která soutěžní podmínky opatřuje doložkou regulérnosti.

Soutěže mohou vypisovat jak instituce (zejména pořizovatelé územně plánovacích podkladů a dokumentací), tak i soukromí vyhlášovatelé.

Architektonické soutěže lze rozdělit podle několika kritérií²⁰⁹. Z hlediska předmětu (§ 2, odst. 3 Soutěžního řádu ČKA) jde o soutěže architektonické, urbanistické, nebo konstrukční. V případě územní studie jde jednoznačně o **soutěže urbanistické**.

Z hlediska okruhu účastníků (§ 2, odst. 4 Soutěžního řádu ČKA) lze soutěže rozdělit na veřejné (vždy anonymní), vyzvané (anonymní i neanonymní) a kombinované (vždy anonymní). U územní studie přicházejí v úvahu všechny tyto kategorie, s ohledem na transparentnost však lze doporučit soutěže **veřejné a kombinované**.

Z hlediska počtu kol (§ 2, odst. 5 Soutěžního řádu ČKA) rozlišujeme soutěže jednokolové a dvoukolové. Pro územní studie postačují soutěže **jednokolové**.

Z hlediska záměru řešení (§ 2, odst. 6 Soutěžního řádu ČKA) se soutěže dělí na **ideové** (mohou se jich účastnit i neautorizované osoby) a **projektové** (jejichž cílem je následné zpracování projektu). V případě územních studií přicházejí v úvahu oba typy soutěží. Ideová soutěž je vhodnější v případě potřeby získat nápady a využít je pro další zpřesňování představ a záměrů, projektová soutěž má za cíl získat budoucího uskutečnitel zakázky.

Předmětem této práce není podat komplexní informace o principech a postupech urbanistických soutěží, proto zde nebudu podrobně rozebírat pravidla soutěží, obsah soutěžních podmínek, lhůty, složení poroty ani výši předpokládaných odměn a cen v soutěži.

13.2.2 Trendy ve využívání urbanistických soutěží v ČR

V této kapitole nastíním výhody a budu zkoumat aktuální trendy v užívání urbanistických soutěží, zmíním četnost jejich využití, typy území, pro která jsou soutěže uplatňovány, či úspěšnost soutěží z hlediska následné realizace území. Závěr kapitoly budu věnovat aktuální diskusi o potřebě častějšího využívání tohoto nástroje.

²⁰⁹ ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ. *Architektonické soutěže*. Praha, 2010. s. 43.

Využití urbanistických soutěží přináší oproti jiným formám výběru projektanta několik výhod²¹⁰:

- přináší konkrétní návrh, což jiný způsob výběru zpracovatele neumožňuje,
- vybírá se z více různorodých řešení,
- je transparentní a kontrolovatelná,
- kritériem není pouze cena, ale poměr kvality a ceny,
- má nezávislou odbornou porotu,
- optimalizuje proces a může snížit náklady na projekt,
- nabízí rovné šance pro všechny účastníky včetně mladých architektů.

V architektonické soutěži se nesoutěží o lidech a firmách nebo snad minulých zásluhách (tím nemíním ani v nejmenším skutečnou zkušenost, kompetenci a erudici, ale „profesionalitu“ vlastně jen iluzorní a předstíranou), ale soutěží se o vyřešení úkolu (problému, zápletky)²¹¹.

U nás i v okolních státech mají architektonické soutěže dlouho tradici, minimálně 150 let. V našich zemích je možné zmínit soutěž na stavbu Národního divadla v roce 1865, na výstaviště v Brně, na Všeobecný penzijní ústav v Praze na Žižkově či na televizní vysílač a horský hotel Ještěd v roce 1963. V zahraničí vznikly na základě soutěže např. Eiffelova věž či La Grande Arche v Paříži nebo budova opery v Sydney²¹².

Urbanistické soutěže se v Praze i v České republice obecně využívají velmi málo.

V Praze byly v posledních 10 letech vyhlášeny pouze dvě urbanistické soutěže (Ruzyně a Strahov, viz příloha 16.1), k realizaci území nevedla ani jedna z nich. Oproti tomu např. ve Finsku (s tradicí od roku 1876²¹³), ve Francii, či v Německu je tento nástroj hojně využíván. Např. v Hamburku platí podle usnesení spolkové vlády povinnost uspořádat soutěž v případech, které se týkají koncepčních úvah o využití městských pozemků²¹⁴.

I v našich zemích se dříve urbanistické soutěže využívaly (viz kapitola 2). Velký význam měly soutěže na jednotlivé městské sektory vypisované Státní regulační komisí ve 20. letech 20. století, ale na základě soutěží vznikaly i velké sídlištní celky jako Severní Město, Prosek či Jihozápadní Město v Praze nebo sídliště Bohunice v Brně.

To, že urbanistickému projektování není věnována dostatečná vážnost, je nepochybně problém, který by mohlo větší využívání urbanistických soutěží pomoci zmírnit.

Pokud jsou urbanistické soutěže využívány, **jsou většinou vyhlašovány městy**, v Praze to mohou být i městské části. V několika případech velkých měst může soutěž vyhlašovat přímo útvar rozvoje města či podobná instituce. **Minimálně se využívá zadání urbanistické soutěže soukromou organizací.** Pokud tomu tak je (viz lokalita žst. Praha - Smíchov), je soutěž většinou organizována mimo postupy vyžadované zákonem o veřejných zakázkách (což je s ohledem na předpokládanou výši předmětu plnění legální) a zejména Soutěžním řádem ČKA.

Dle mého názoru bude hrát veřejný sektor i nadále majoritní roli při vyhlašování urbanistických soutěží. S ohledem na princip transparentnosti zadávání veřejných zakázek je tento postup správný. Hledání zpracovatele a nejlepšího řešení územní studie formou urbanistické soutěže je s tímto trendem v souladu.

Nelze říci, že by v České republice byly urbanistické soutěže využívány k řešení jednoho konkrétního typu území. **Je možné je využít v zásadě pro jakýkoliv typ území. Jejich využití je efektivní zejména u rozsáhlejších, exponovaných či složitých lokalit.**

²¹⁰ ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ. *Architektonické soutěže*. Praha, 2010. s. 40.

²¹¹ SAPÁK, J. Princip architektonických soutěží. In ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ. *Architektonické soutěže*. Praha, 2010. s. 3.

²¹² ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ. *Architektonické soutěže*. Praha, 2010. s. 4-5, 8.

²¹³ HUOTELIN, P. Finské architektonické soutěže včera a dnes. In ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ. *Architektonické soutěže*. Praha, 2010. s. 30.

²¹⁴ GERO, P. Architektonické soutěže jako symbol pokroku. In ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ. *Architektonické soutěže*. Praha, 2010. s. 12.

Urbanistické soutěže byly využity k řešení jak celkové koncepce měst (Hradec Králové či Písek), tak městských transformačních území (Praha - Ruzyně), městských rozvojových území (Plzeň - jih), revitalizaci menších městských lokalit (Třešť či Zlín), specifických areálů (Praha - Strahov či Ostrava - Černá louka), ale i nezastavitelných území (Brno - Špilberk, Plzeň - park U Ježíška, Pardubice - Tyršovy sady). Tyto příklady (viz *příloha 16.1*) ukazují, že urbanistické studie jsou vhodné k řešení širokého spektra úloh jak tematicky, tak i rozlohou řešeného území.

Bohužel **pouze v ojedinělých případech vede vítězný návrh k realizaci území** dle oceněné koncepce. Rovněž u nás není a nemusí být pravidlem, že je následnými projekčními pracemi pověřen autor vítězného soutěžního návrhu (v souladu s § 106 odst. 9 a § 107 odst. 1 zákona o veřejných zakázkách²¹⁵).

Jasným trendem je **zvyšující se zájem architektů o soutěže**, patrný zejména v posledních letech v souvislosti s menším objemem zpracovávaných zakázek a s tím související snahou o získání práce touto formou. Zejména soutěž *Transformace industriálního území Ruzyně na novou obytnou čtvrť Prahy 6* prokázala obrovský zájem architektů o urbanistické řešení rozsáhlých oblastí.

Trendem posledních let je **razantní zvyšování částky určené na ceny a odměny soutěžícím** (viz *příloha 16.1*).

Poměrně **časté je, že není určena první cena, či je jako nejvhodnější označeno několik soutěžních návrhů**. Je evidentní, že ne vždy je možné vybrat nejvhodnější soutěžní návrh (např. pro malý počet soutěžních návrhů), porota by se však vždy měla snažit určit nejlepší návrh či alespoň jasně a konkrétně formulovat zásady pro další rozvoj území, vzešlé z výsledků soutěže.

Minimální využívání urbanistických soutěží pro zadání územně plánovací dokumentace je u odborné veřejnosti oprávněně chápáno jako významný problém.

Mimo jiné proto vznikla v roce 2010 v rámci České komory architektů pracovní skupina pro územní plánování, urbanismus a krajinu. Ta konstatovala, že zásadním problémem je skutečnost, že v praxi není využíváno ustanovení zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, kde se v § 103 odst. 3 uvádí: zadavatel použije soutěž o návrh, zejména v oblasti územního plánování, architektury. Soutěž o návrh je jediným transparentním způsobem výběrového řízení, při kterém je posuzována kvalita návrhu, která má potom v konečném důsledku vliv na kvalitu celého řešeného území²¹⁶.

Převažující způsob výběru zhotovitele zadávacím řízením (Veřejná zakázka na služby dle § 10 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách), který preferuje jako jediné kritérium nejnížší cenu, vede zároveň obvykle také k nejnížší kvalitě... Z těchto důvodů je naprosto nepřijatelné pokračování současné praxe při výběru zhotovitele ÚPD formou jediného kritéria – nejnížší ceny²¹⁷.

Doporučený postup při výběru zhotovitele spočívá v tom, že je **nejprve uspořádána soutěž o návrh**, kdy týmy předvedou svoje koncepční schopnosti při řešení konkrétní obce/města. **Ze soutěže jsou vybrány nejlepší týmy** (doporučuje se vyzvat první tři oceněné týmy), **které jsou návazně zařazeny do výběrového řízení bez uveřejnění**. V tomto jednacím řízení se uplatňují další kritéria výběru včetně ceny²¹⁸.

²¹⁵ HEJDUK, T. KŘEŠŤANOVÁ, V. MATĚJČEK, J. Architektonické soutěže ve světle zákona. In ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ. *Architektonické soutěže*. Praha, 2010. s. 23.

²¹⁶ KOŠAŘ, M. Pracovní skupina ČKA pro územní plánování, urbanismus a krajinu. In *Aktuality AUÚP. Informační bulletin Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR*. č. 86. 2011. s. 4.

²¹⁷ ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ. *Metodický pokyn pro výběr zhotovitele územního plánu s uplatněním soutěže o návrh a navazujícího jednacního řízení bez uveřejnění*. Pracovní text. 2011. s. 3.

²¹⁸ ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ. *Metodický pokyn pro výběr zhotovitele územního plánu s uplatněním soutěže o návrh a navazujícího jednacního řízení bez uveřejnění*. Pracovní text. 2011. s. 5.

Tato doporučení jsou v souladu s cíli Programu realizace strategické koncepce hl. m. Prahy na období 2009-2015, který v bodě R 2.1 Urbanistické a architektonické soutěže uvádí požadavek na pořádání urbanistických a architektonických soutěží na řešení staveb a prostorů celoměstského významu. Tento požadavek lze oprávněně vztahovat i na pořizování územních studií. Jako garant za městskou správu je označen Útvar rozvoje hl. m. Prahy, klíčovými účastníky jsou Odbor územního plánu MHMP, dotčené městské části a Česká komora architektů²¹⁹. Bohužel tento cíl zůstává doposud nenaplněn.

13.2.3 Využitelnost urbanistických soutěží při zpracování územní studie

Z této kapitole zpočátku stručně uvedu situaci ve využívání urbanistických soutěží konkrétně pro zpracování územních studií. Následně navrhu doporučení a postupy, která budou v souladu se závěry uvedenými v předchozí kapitole. Na konci kapitoly budu diskutovat klady a zápory navrženého řešení.

V rámci pořizování územních studií nejsou v Praze ani v ostatních městech České republiky **urbanistické soutěže využívány** prakticky vůbec. Přesto se jejich vyžití zvláště v zahraničí ukazují zejména při hledání koncepce území jako výhodné a jsou zpravidla s úspěchem a v mnohem větší míře než u nás využívány (viz kapitola 8).

Nevýhodou výběru zpracovatele v běžně používaném vyzvaném výběrovém řízení je, že v souladu s platnou legislativou nemůže být na rozdíl od např. doložení kvalifikace či nabídkové ceny součástí nabídky návrh řešení dané problematiky. **Tuto nevýhodu může odstranit právě forma výběru zpracovatele studie formou urbanistické soutěže.** Šlo by o soutěž urbanistickou, projektovou, obvykle jednokolovou.

Zkušenosti z uskutečněných urbanistických soutěží ukazují, že obecně je vhodná jak soutěž vyzvaná, tak soutěž veřejná, případně jejich kombinace. S ohledem na transparentnější přístup doporučuji užívat pouze **veřejné a kombinované soutěže.**

Samozřejmě by mělo být vyhlášení soutěže v Informačním systému o zadávání veřejných zakázek www.isvzus.cz a minimálně v jednom celostátním informačním médiu.

Předpokládané ceny za zpracování do 2 milionů Kč určují naprostou většinu pořizovaných i v budoucnu předpokládaných územních studií jako zakázky malého rozsahu, u kterých není zákonem vyžadováno postupovat při výběru zpracovatele postupy uvedenými v kapitole 13.2.1 a **není nutné vypisovat na zpracování územní studie či pro výběr jejího zpracovatele urbanistickou soutěž.**

Urbanistickou soutěž přesto doporučuji jako vhodný přístup k výběru zpracovatele územní studie, či přímo k jejímu zpracování, zejména její úvodní části.

Doporučuji nejprve vyhlásit urbanistickou soutěž o návrh území. Tento **návrh by měl být zpracován ve velmi omezeném rozsahu**, měl by se omezit na koncepční řešení lokality, bez rozpracování do podrobnosti a bez řešení celého spektra specifických profesí.

Podobný přístup je ilustrován na zahraničním příkladu soutěže v příloze 16.2 *Příklad urbanistické soutěže v zahraničí.*

To koresponduje s požadavkem na jasné odlišení jednotlivých fází procesu přípravy územní studie. Právě úvodní fáze studie, která by měla řešit ve výrazně zjednodušeném rozsahu a nejlépe variantně koncepci území, by měla být formou soutěže několika týmů zpracovávána.

Je možné, že již soutěž několika týmů v některých případech prověří území dostatečně a výsledky soutěže poskytnou dostatek požadovaných informací a námětů, a zpracování následné územní studie nebude vůbec nutné. V tomto případě by šlo o tzv. ideovou soutěž, která by v tomto smyslu měla být již vyhlašována.

²¹⁹ ÚTVAR ROZVOJE HL. M. PRAHY. Program realizace strategické koncepce hl. m. Prahy na období 2009-2015. 2009. s. 83.

Pokud vyhlášovatel vyhlásí soutěž projektovou, tedy s cílem budoucího zadání zpracování studie nejlepšímu vybranému týmu, a z výsledků soutěže zjistí, že v soutěži získané informace mu postačují pro vyřešení problému, který chtěl původně prověřit územní studií, je teoreticky možné zakázku na zpracování územní studie nezadat, mělo by však dojít ke kompenzaci účastníkům, kteří se soutěže zúčastnili s vidinou budoucího zisku této zakázky.

Na základě výsledků soutěže by mělo následovat zpracování zadání pro zpracování územní studie. **Zpracovatel návrhu studie by měl být vybrán ve výběrovém řízení bez uveřejnění** z nejlepších týmů předchozí urbanistické soutěže.

Obvykle se doporučuje vyzvat první tři oceněné týmy. Doporučovanými hodnotícími kritérii pro výběr jsou²²⁰:

- pořadí ze soutěže o návrh (váha 50 %),
- cena (váha 30 %),
- vyhodnocení popisu přístupu k řešení, včetně osobní prezentace (váha 20 %).

V následujícím textu budu diskutovat výhody a nevýhody využití urbanistických soutěží pro zpracování územních studií.

Nevýhodou navrženého postupu je prodloužení doby pořízení studie, zvýšení finančních nákladů a větší náročnost pro pořizovatele.

Předpokládané prodloužení doby pořízení studie oproti zadání bez využití urbanistické soutěže lze odhadovat řádově na měsíce. Běžná doba trvání všech fází urbanistické soutěže je asi 6 měsíců, lze proto předpokládat, že doba zpracování územní studie by se tímto postupem prodloužila asi o půl roku. S ohledem na celkovou dobu přípravy územní studie a výhody získané využitím urbanistické soutěže, zejména předpoklad pořízení kvalitnější studie, tato dodatečná časová zátěž není zásadní překážkou pro využití soutěže při zpracování územní studie a lze ji považovat ve většině případů za obhajitelnou. Přesto je však nutné ji zohledňovat při zadání zakázky.

Zvýšení finančních nákladů je vyvoláno jednak vyplacením cen a odměn, jednak oceněním práce poroty, případných expertů a organizátorů soutěže. Objem finančních prostředků je závislý zejména na velikosti a složitosti řešeného území, u obvyklých pražských územních studií lze odhadovat v řádu statisíců korun. Zkušenosti ukazují, že pokud jsou soutěže finančně zajímavě ohodnoceny, jsou atraktivní i pro renomované zahraniční ateliery (viz příloha 16.1). Zvýšené finanční nároky na urbanistickou soutěž mohou být v některých případech kompenzovány nižší cenou za následující fázi územní studie, vyvolanou větší konkurencí jednotlivých soutěžících ateliérů. Zajímavý, i když u nás patrně nereálný, je v tomto ohledu příklad z Helsinek, kdy urbanistickou soutěž vyhlášenou městem (odborem územního plánování) financovala Finská komora architektů.

Větší náročnost pro pořizovatele je dána nutností zpracování nejen zadání studie (což musí udělat i v případě zakázky zadávané běžným výběrem bez soutěže), ale s velkou pravděpodobností i zpracování zjednodušeného rozboru stavu území (průzkumů a rozborů), který by tvořil přílohu soutěžní dokumentace stejnou pro všechny týmy.

V případě, že by se zakázka nezadávala formou soutěže, mohl by v souladu s dnešní praxí průzkumy a rozborů zpracovávat až vybraný atelier, nikoliv pořizovatel. Zpracování rozboru stavu území by však mělo být oproti dnešní praxi omezeno (viz kapitoly 12.3 a 14 této práce) a navíc je v dnešní době výrazně jednodušší než dříve, jelikož jsou již k dispozici Územně analytické podklady, které obsahují většinu potřebných informací. O jejich využitelnosti pojednávají kapitoly 14.1 a 14.2 disertační práce.

²²⁰ ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ. Metodický pokyn pro výběr zhotovitele územního plánu s uplatněním soutěže o návrh a navazujícího jednacího řízení bez uveřejnění. Pracovní text. 2011. s. 10.

Dalším krokem, který by měl být učiněn před vlastním vypsáním urbanistické soutěže, je zapojení veřejnosti a dalších zájemců do procesu plánování. Jak uvádím v *kapitole 11.5*, participace není procesem jednorázovým, ale průběžným v celém období přípravy a případně i realizace území. Již v úvodní fázi, tedy **před vypsáním urbanistické soutěže, by však měly být k dispozici první výstupy této spolupráce, konkrétně přehled požadavků a přání veřejnosti, privátních zájemců, ale i dotčených orgánů.** Tyto vstupy lze získat v rámci projednání zadání územní studie, resp. zadání urbanistické soutěže, nebo některými více participativními metodami. Tento krok by neměl znamenat pro pořizovatele významnou zátěž navíc, jelikož by k němu měl přistoupit nejen při zadání územní studie formou urbanistické soutěže, ale i při zadání konkrétnímu zpracovateli.

Nezpochybnitelnou **výhodou** výběru zpracovatele formou soutěže je **předpokládaná vyšší kvalita budoucí územní studie**, jelikož se o zpracovateli rozhoduje již na základě alespoň rámcové znalosti budoucího návrhu území a na základě srovnání a odborného posouzení odlišných přístupů k řešení. Urbanistická soutěž rovněž přináší mnohem **rozmanitější variantní řešení území** než návrh řešený alternativně jedním zpracovatelem. Tento aspekt je obzvlášť důležitý, jelikož variantní ověření území by mělo být jedním z hlavních úkolů územní studie.

S ohledem na uvedené výhody i nevýhody využití urbanistické soutěže při pořízení územní studie lze její použití doporučit u většiny rozsáhlejších, složitějších územních studií. V Praze se tato charakteristika týká naprosté většiny budoucích studií.

14. ROZBOR STAVU ÚZEMÍ

Cílem kapitoly je navrhnout změny při zpracování rozboru stavu území²²¹ tak, aby byl dostačujícím podkladem pro tvorbu územní studie, ale aby zbytečně neshromažďoval data a nezkoumal oblasti, které se k dané problematice nevztahují. Dalším cílem je identifikovat, jak mohou nově pořizované územně analytické podklady přispět k zjednodušení a urychlení prací na rozboru stavu území.

Lze vyslovit hypotézu, že dosavadní průzkumy a rozborů jsou zpracovávány ve zbytečně širokém rozsahu a zbytečně podrobně, jako by se snažily podat kompletní a vyčerpávající přehled o řešeném území z maximálního možného počtu úhlů pohledů. Jsem však přesvědčen, že mnoho z těchto nepochybně zajímavých informací se při tvorbě územní studie nikterak nepropíše ani návrh řešení nijak neovlivní. Proto je zbytečné je v rámci rozboru stavu území zjišťovat. Inspirací v tomto ohledu mohou být ověřovací a prověřovací studie objednávané soukromými investory, které tuto fázi redukuje na minimum, a přesto jsou následně schopny návrh území zpracovat.

Z hlediska metodiky zpracování je kapitola rozdělena na dvě základní části. První část se věnuje územně analytickým podkladům a možnostem jejich využití při zpracování rozboru stavu území. V této části je prvně provedena důkladná analýza celého materiálu a z následně selekce informací přímo využitelných v měřítku územní studie a pro problematiku územními studiemi obvykle řešenou. Vybrané informace jsou poté zasazeny do kostry rozboru stavu území.

Druhá část kapitoly se zabývá právě návrhem systému rozboru stavu území. Vychází z důkladné analýzy průzkumů a rozborů vybraných urbanistických studií zpracovaných v Praze v posledních letech, z jejich kritického zhodnocení a následného uspořádání částí do přehlednějšího systému. Do tohoto systému jsou vsazeny informace o použitelných částech územně analytických podkladů z první části kapitoly.

Závěrem je zhodnoceno, že navržený systém nelze nikdy slepě aplikovat a vyžadovat jako povinný při zadávání rozboru stavu území. Nelze jej však nikdy použít v představeném rozsahu, jelikož představuje katalogové uspořádání většiny možných řešených problémů, které však konkrétní řešené území či problém vůbec nemusí řešit. Vždy je proto třeba z tohoto katalogu vybrat části a problémy relevantní pro případ konkrétní územní studie. Jak již bylo zdůrazněno v cílech kapitoly, je vždy nutné se snažit redukovat části nepotřebné k návrhu řešení území a části, které na řešení nemohou mít vliv. Z tohoto předpokladu je nutné vycházet při tvorbě zadání rozboru stavu území.

Vliv na strukturu a obsah rozboru bude mít taktéž skutečnost, zda rozbor zpracovává pořizovatel, nebo jiný zpracovatel. První případ nastane, když bude zpracovatel vybírán na základě urbanistické soutěže. V tom případě bude pořizovatel zpracovávat rozbor stavu území jako univerzální podklad pro všechny soutěžící. Zároveň v tomto případě nemusí vzniknout zadání rozboru, jelikož by si ho pořizovatel vlastně tvořil sám pro sebe. Druhá varianta nastává, když rozbor zpracovává zpracovatel budoucí studie. Pořizovatel v tom případě musí vytvořit zadání rozboru stavu území, zpracovatel si ho však bude tvořit více podle vlastních potřeb a více si ho bude přizpůsobovat na míru budoucímu návrhu územní studie.

Novinkou, která by se měla ve fázi zpracování rozboru stavu území obvykle objevit, je participace veřejnosti. Právě tato fáze je nejlepší pro iniciaci zapojení zájemců o zapojení z řad veřejnosti, ale i dalších uživatelů území – majitelů pozemků či staveb nebo developerů činných v území. Takto brzké zapojení je sice obtížné, ovšem pro další průběh participace neocenitelné.

²²¹ Pojem rozbor stavu území je užíván místo zaběhnutého pojmu průzkumy a rozborů proto, aby nebyly při popisu územně plánovacích podkladů používány pojmy odkazující k územně plánovací dokumentaci. Fakticky se však jejich smysl ani náplň neliší.

Cílem je ve fázi rozboru stavu území zjistit, co je veřejností v území vnímáno jako problém a co jako hodnota, co zájemci od řešeného území očekávají, jaké mají o formování území představy či jaké mají nápady na jeho vylepšení a jaké mají požadavky na jeho náplň či fungování. Zjištěná data musí být zohledněna v rámci celého rozboru, zároveň je však vhodné prezentovat je i jako dílčí materiál, jehož naplňování se následně sleduje lépe, než když jsou jeho výsledky promítnuty na mnoho míst rozboru. O participaci veřejnosti blíže pojednává kapitola 11.5.

14.1 Územně analytické podklady hl. m. Prahy

Novým nástrojem územního plánování jsou územně analytické podklady, součást územně plánovacích podkladů. Úroveň zpracování územně analytických podkladů je v České republice velmi různorodá a nesouměřitelná svojí podrobností i obsahem. Obecným problémem u výkresu hodnot je velmi časté opomíjení zařazení hodnot urbanistických a kulturně-historických, které mají pro tvorbu územní studie zásadní význam. Důvodem je především jejich obtížnější identifikace a popsání. Často jsou naopak uváděny jasně definované hodnoty chráněné jiným předpisem, které jsou pro tvorbu územně plánovacích dokumentů limitem²²². V Praze je tato situace odlišná, jelikož zejména v oblasti hodnot urbanistických jsou územně analytické podklady oproti požadavkům vyhlášky významně rozšířeny.

V této kapitole v souladu s předmětem disertační práce určím, které části Územně analytických podkladů hl. m. Prahy lze využít při tvorbě územní studie v Praze, konkrétně ve fázi rozboru stavu území. V následujícím textu uvedu jen základní informace, podrobná analýza včetně příkladů jednotlivých výkresů je zařazena jako příloha 21. *Využitelnost Územně analytických podkladů hl. m. Prahy pro územní studii.*

Územně analytické podklady hlavního města Prahy (UAP) jsou zpracovávány na základě usnesení Rady hl. m. Prahy č. 373 ze dne 20. 3. 2007. Pořizovatelem územně analytických podkladů je v Praze Magistrát hl. m. Prahy - Odbor územního plánu (MHMP-OUP). Zpracovatelem Územně analytických podkladů hl. m. Prahy je příspěvková organizace Útvar rozvoje hl. m. Prahy. Územně analytické podklady jsou ze zákona průběžně aktualizovány, každé 2 roky se pořizuje jejich aktualizace. Nejnovější komplexní materiál je z roku 2010, na léto 2012 se připravuje jejich nová celková aktualizace.

Primárně mají sloužit jako podklad pro zpracování územního plánu hl. m. Prahy a tomu je přizpůsobena i jejich podrobnost. Vycházejí z nejpodrobnějších údajů, které jsou pro celé území hl. m. Prahy k dispozici, podrobnost popisné a analytické části však zůstává obecně na úrovni územního plánu, pouze některé části jsou zpracovány podrobněji. Naprostá většina údajů je v dostatečné podrobnosti pro širší vztahy a mnohdy postačí i jako podklad pro vlastní řešení územní studie.

Územně analytické podklady hl. m. Prahy lze při pořizování územních studií v Praze využít ve dvou formách. První je vlastní projednaný materiál, ať už v tištěné nebo elektronické verzi, či ve formě internetové prezentace. Tento materiál podává základní přehled o vývoji konkrétní lokality, o jejích hodnotách, limitech i problémech v širších souvislostech. Materiál je dostupný u pořizovatele, tedy MHMP-OUP, který by jej měl jako jeden z podkladů zpracovateli územní studie poskytnout. K dispozici je i u zpracovatele UAP, tedy Útvaru rozvoje hl. m. Prahy, a je umožněn i dálkový přístup k údajům prostřednictvím internetu (takto není zveřejněn celý materiál včetně všech příloh, ale jeho převažující část). Vzhledem k tomu, že se UAP jako celek aktualizují ve dvouletých cyklech, nebude projednaná forma vždy zcela nejaktuálnější.

²²² BEČKA, M. MAIER, K. PELTAN, T. DODOKOVÁ, A. VOREL, J. Hodnoty v územně analytických podkladech obcí s rozšířenou působností. In *Urbanismus a územní rozvoj*. Ročník XIII, číslo 2/2010. s. 53-58.

Druhá forma UAP, kterou lze při zpracování územní studie využít, jsou neinterpretovaná zdrojová data od jednotlivých poskytovatelů. Jde například o informace od jednotlivých správců technické infrastruktury, které nebylo možné či účelné v rámci UAP zobrazit, ale přesto jsou tyto údaje jako součást datové sady UAP uchovávány.

Datový model pro její zpracování je neustále aktualizován a doplňován a tak by měla být vždy k dispozici databáze s nejčerstvějšími informacemi o stavu území. Jejich srovnatelná podrobnost a kvalita však není zaručena. Tato data mohou při zpracování územní studie sloužit zejména ke zpřesněnímu zmapování limitů využití území či k upřesnění možných kapacit dostupných medií.

V textové části územně analytických podkladů je v jednotlivých kapitolách proveden rozbor stavu a vývoje rozličných tematických oblastí města. Pro každé takto specifikované téma je zpracována SWOT analýza a jsou definovány hlavní problémy k řešení. Tato část územně analytických podkladů bude při tvorbě územních studií využitelná méně, jelikož se většinou zabývá rozбором daného tématu v celoměstském měřítku a nevěnuje se konkrétním lokalitám, nebo vybírá pouze typické příklady charakterizující daný problém.

V grafické části je zobrazena většina tematických jevů a dále hodnot, limitů, rozvojových záměrů a problémů v území. Výkresy jsou zpracovány v základním měřítku 1 : 10 000, případně 1 : 25 000, detail výkresu kulturních hodnot je v měřítku 1 : 5 000 a širší vztahy 1 : 100 000. UAP hl. m. Prahy 2010 zahrnují následujících 24 výkresů, z nichž první čtyři jsou výkresy hlavní a zároveň povinné dle vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Č.	Název výkresu	Měřítko
1	Hodnoty území	1 : 10 000
2	Limity využití území	1 : 10 000
3	Záměry na provedení změn v území	1 : 10 000
4	Problémy v území	1 : 10 000
5	Širší vztahy	1 : 100 000
6	Specifická území	1 : 25 000
7	Struktura zástavby	1 : 10 000
8	Kompoziční prvky	1 : 25 000
9	Kulturní hodnoty a památková ochrana města	1 : 25 000
9a	Kulturní hodnoty a památková ochrana města - centrum	1 : 5 000
10	Územně plánovací příprava	1 : 25 000
11	Současný stav využití území	1 : 10 000
12	Ochrana přírody a krajiny	1 : 10 000
13	Zemědělský půdní fond	1 : 25 000
14	Geologické jevy	1 : 25 000
15	Kvalita ovzduší	1 : 25 000
16	Akustické poměry	1 : 25 000
17	Civilní ochrana a bezpečnost	1 : 25 000
18	Vlastnické poměry	1 : 25 000
19	Doprava	1 : 10 000
20	Komunikační síť	1 : 25 000
21	Vodní a odpadové hospodářství	1 : 10 000
22	Energetika	1 : 10 000
23	Elektronické komunikace, kolektory	1 : 10 000

Zejména tato grafická část bude při tvorbě územních studií používána ve velké míře, jelikož je z ní patrné, které jevy se propisují do konkrétního řešeného území. Výřez z uvedených výkresů by měl být obvykle postačujícím dokladem o daném jevu v území. V naprosté většině případů bude přesto nutné na základě těchto dat zpracovat souhrnný problémový výkres doplněný o výkres současného stavu využití území, případně další výkresy.

14.2 Části územně analytických podkladů přímo využitelné pro rozbor stavu území

V následujícím přehledu je uvedeno, které části UAP (zejména výkresy) lze přímo použít při tvorbě rozboru stavu území územní studie. Tyto části jsou seřazeny dle doporučeného řazení kapitol rozboru stavu území. Části UAP, které nelze přímo využít při zpracování územní studie, zde uvedeny nejsou. Podrobné rozpracování analýzy včetně grafických ukázek výkresů je prezentováno v příloze 21. *Využitelnost Územně analytických podkladů hl. m. Prahy pro územní studii.*

Tuto kapitolu v žádném případě nelze chápat jako přehled prvků, které by se měly vždy v rozboru stavu území objevit. Nejde o požadovaný seznam, který je nutno naplnit. Naopak tato kapitola **předkládá přehled všech možností, které Územně analytické podklady hl. m. Prahy nabízejí, a ze kterých je třeba vždy vybírat relevantní údaje pro řešené území či sledovaný problém.** A naopak v mnoha případech bude muset zpracovatel rozboru stavu území doplnit další jevy, které zde popisovány nejsou.

Základní analýzu **historického vývoje území** lze převzít z přílohy UAP Vývoj sídelní struktury a využívání území. V grafické části tohoto materiálu je v postačujícím měřítku 1 : 25 000 zpracováno rozvrstvení dnešního osídlení dle období vzniku před rokem 1850, 1950, 1990 a po roce 1990. Zvláště je vymezeno předindustriální období formou obvodů intravilánů všech sídel a užitečné je i vymezení historických cest, které mnohdy představují zachovanou historickou stopu v území.

Památkové a kulturní hodnoty území je možné doložit výřezem z výkresu Kulturní hodnoty a památková ochrana města (výkres č. 9, 1 : 25 000; eventuálně výkres č. 9a v měřítku 1 : 5000 pro centrum města). Ve výkresu jsou zakresleny památkové rezervace včetně ochranného pásma, městské a vesnické památkové zóny a národní kulturní památky. Dále výkres obsahuje i historicky a architektonicky významné objekty a soubory, doplněné o významné urbanistické soubory, které nepožívají žádnou památkovou ochranu. Ve výkresu jsou znázorněny i historické zahrady a historická jádra bývalých samostatných obcí, stejně tak jako území s archeologickými nálezy. Kromě těchto graficky vyjádřených hodnot je nutné konfrontovat ještě tabulkový seznam nemovitých kulturních památek. Zakreslené hodnoty jsou popsány v samostatných přílohách UAP, např. tabulka 11.5 z přílohy Doprovodné tabulky k urbanistickým prvkům a potenciálu území obsahuje seznam historických jader bývalých samostatných obcí.

Analýza **struktury a výšky zástavby** v rozsahu širších vztahů lze přejmout z výkresu Struktura zástavby (výkres č. 7, 1 : 10 000) a použít až do měřítko 1 : 5000. Pro řešené území je však nutné zejména výšku zpodrobnit, jelikož UAP řeší pouze oblasti s podobnou výškou zástavby. Výška jednotlivých budov by měla být doplněna ve výkresu současného stavu v rámci průzkumů a rozborů územní studie.

Pro analýzu **funkčního využití** v řešeném území i v rámci širších vztahů lze přejmout výřez z výkresu Současný stav využití území (výkres č. 11, 1 : 10 000) a použít ho až do měřítko 1 : 5000. Struktura ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá členění územnímu plánu a je rozpracována do větší podrobnosti.

Analýzu **kompozičních prvků** území lze převzít z výkresu Kompoziční prvky (výkres č. 8, 1 : 25 000). Vymezeny jsou zde kompoziční osy, významné stavební dominanty, významné vyhlídkové body, stanoviště panoramatických záběrů, oblasti pohledově exponované z Památkové rezervace v hl. m. Praze a pohledové horizonty PPR. Seznam významných stavebních dominant a seznam významných vyhlídkových bodů jsou zařazeny jako tabulka 15 a tabulka 20 v příloze UAP Doprovodné tabulky k urbanistickým prvkům a potenciálu území.

Limity vztahující se k **ochraně přírody a krajiny** lze doložit výřezem z výkresu Ochrana přírody a krajiny (výkres č. 12, 1 : 10 000). Výkres obsahuje následující prvky, které je třeba respektovat: významný krajinný prvek, chráněná krajinná oblast, přírodní rezervace včetně ochranného pásma, národní přírodní památka včetně ochranného pásma, přírodní památka včetně ochranného pásma, přírodní park, památný strom včetně ochranného pásma, NATURA 2000 – evropsky významná lokalita, lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem, lesy včetně pásma 50 m od okraje lesa. Součástí výkresu je i znázornění územního systému ekologické stability dle platného územního plánu.

Stav lokality s ohledem na **Zemědělský půdní fond** lze dokumentovat výřezem z výkresu Zemědělský půdní fond (výkres č. 13, 1 : 25 000), který obsahuje třídy ochrany půd, bonitované půdně ekologické jednotky a investice do půdy za účelem zlepšení její úrodnosti.

Vlastnictví pozemků, rozčleněné do několika kategorií, dokládá výkres Vlastnické poměry (výkres č. 18, 1 : 25 000). Tyto údaje se v Praze velmi rychle mění, takže výkres může být použit pouze pro hrubou orientaci a klíčové pozemky je třeba vždy jednotlivě ověřit nahlédnutím do elektronické verze katastru nemovitostí.

Širší vztahy dopravní infrastruktury lze doložit výřezem z výkresu Doprava (výkres č. 19, 1 : 10 000). Tento výkres vykresluje stávající vybranou komunikační síť, železniční dráhy celostátní, regionální, vlečky i koridory vysokorychlostních železničních tratí, lanové dráhy včetně ochranných pásem, tramvajové dráhy a metro, letiště a heliporty, i systém stávajících cyklotras a cyklostezek. Kromě tohoto rozčlenění v souladu s územním plánem lze doložit výřezem z výkresu Komunikační síť (výkres č. 20, 1 : 25 000) i rozčlenění komunikací na dálnice, rychlostní silnice, silnice I. třídy, II. třídy a III. třídy, místní a účelové komunikace. Ve schématech jsou pro vybrané komunikace uvedeny jejich zátěže, včetně vývoje v posledních letech.

Limity a prvky technického vybavení jsou poměrně podrobně vyjádřeny ve výkresech jednotlivých profesí technického vybavení. Zvolená podrobnost je ve většině případů postačující i pro měřítko územní studie. Výkres Vodní a odpadové hospodářství (výkres č. 21, 1 : 10 000) zobrazuje vodní zdroje povrchové a podzemní vody včetně ochranných pásem, vodní útvary povrchových a podzemních vod, vodní nádrže, povodí vodních toků, rozvodnice, záplavová území rozčleněná na jednotlivé kategorie, objekty a zařízení protipovodňové ochrany, suché nádrže (poldry), technologické objekty zásobování vodou včetně ochranných pásem, vodovodní síť včetně ochranných pásem, technologické objekty odvádění a čištění odpadních vod a síť kanalizačních stok včetně ochranného pásma. Výkres Energetika (výkres č. 22, 1 : 10 000) zobrazuje transformovny 400/220/110 kV, transformovny 110/22 kV, nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranných pásem, plynové regulační stanice, plínru plynu Satalice, vedení plynovodů včetně ochranných a bezpečnostních pásem, ropovody a ostatní produktovody a technologické objekty zásobování jinými produkty včetně ochranných pásem, teplárny, výtopy a okřskové kotelny a tepelné sítě centrálního zásobování teplem včetně ochranných pásem. Výkres Elektronické komunikace a kolektory (výkres č. 23, 1 : 10 000) zahrnuje elektronická komunikační zařízení včetně ochranných pásem, elektronická komunikační vedení včetně ochranných pásem a kolektory 2. a 3. kategorie a kolektorové podchody a technické chodby.

Informace o **ložiskové ochraně a geologických rizicích** území lze získat z kapitoly a zejména výkresu Geologické jevy (výkres č. 14, 1 : 25 000). Výkres zahrnuje následující limity a prvky těžby nerostných surovin: dobývací prostory, chráněná ložisková území, ložiska nerostných surovin, poddolovaná území a stará důlní díla, sesuvná území a území jiných geologických rizik, tektonické linie interpretované, zjištěné a předpokládané a radonový index lokality.

Oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší, tj. území, kde je překročena hodnota imisního limitu u znečišťujících látek, lze doložit výřezem z výkresů a schémat znázorňujících kvalitu ovzduší. Koncentrace NO₂ jsou znázorněny ve výkresu Kvalita ovzduší (výkres č. 15, 1 : 25 000), průměrné roční koncentrace PM₁₀ a benzenu lze dokladovat výřezy ze schémat zařazených v textové části UAP. **Plošné zatížení území hlukem** v noci dokládá výkres Akustické poměry (výkres č. 16, 1 : 25 000). Výkres Vodní a odpadové hospodářství (výkres č. 21, 1 : 10 000) mimo jiné zobrazuje **staré zátěže území** a kontaminované plochy, skládky včetně ochranných pásem, spalovnu včetně ochranného pásma, zařízení na odstraňování nebezpečného odpadu včetně ochranných pásem a zařízení na nakládání s druhotnými surovinami a odpady.

Objekty a zóny důležité pro obranu státu a civilní ochranu jsou vyjádřeny ve výkresu Civilní ochrana a bezpečnost (výkres č. 17, 1 : 25 000). Výkres zahrnuje objekty důležité pro obranu státu, vymezené zóny havarijního plánování, objekty civilní ochrany, hasičské stanice Hasičského záchranného sboru hl. m. Prahy, objekty důležité pro plnění úkolů Policie ČR a Městské policie hl. m. Prahy. Pokud bude nutné Doložku civilní ochrany v rámci územní studie zpracovat, mohou být tyto údaje použity jako podklad pro její tvorbu.

Kromě jednotlivých profesních výkresů je vhodné v rámci průzkumů a rozborů územní studie zařadit i výkres Limity využití území (výkres č. 2, 1 : 10 000) a výkres Problémy v území (výkres č. 4, 1 : 10 000), které sice neobsahují mnoho nových informací oproti jednotlivým výkresům (s výjimkou např. stavebních uzávěr zobrazených ve výkresu limitů), zobrazují však jednotlivé prvky ve vzájemných souvislostech. Omezení a střety zobrazené ve výkresu Problémy v území jsou popsány v tabulce, která je součástí přílohy doprovodné tabulky k urbanistickým prvkům a potenciálu území.

Mezi hlavní výkresy patří i výkres Záměry na provedení změn v území (výkres č. 3, 1 : 10 000). Tento výkres zobrazuje potenciál Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (rozvojové plochy), dosud nevydané změny územního plánu, ale zejména **záměry v území** (záměry EIA, vybraná územní rozhodnutí a záměry dopravní a technické infrastruktury). Popis jednotlivých záměrů je v příloze územně analytických podkladů Doprovodné tabulky k urbanistickým prvkům a potenciálu území, v tabulkách 118.3 a, b, c, d, e, f. Bohužel vzhledem k charakteru problému budou data obsažená v UAP i přes pravidelnou aktualizaci ve dvouletých cyklech rychle zastarávat a v rámci tvorby územní studie je třeba je využívat pouze jako informativní.

V rámci **demografických analýz** mohou být výjimečně využita některá data uvedená v příloze Statistická data. Jde o údaje zpracované v podrobnosti městských částí, např. počet obyvatel s trvalým nebo dlouhodobým pobytem v letech 1970, 1980, 1991 a 2001 či rozdíl mezi počtem přistěhovalých a vystěhovalých osob v letech 2001 až 2007. Po aktualizaci o údaje ze sčítání v roce 2011 nabude tato část na významu.

14.3 Navrhovaná struktura rozboru stavu území

V následujícím textu je navržena doporučená struktura uspořádání rozboru stavu území zpracovávaného v rámci územní studie. V žádném případě však nejde o obsah, který je nutné při tvorbě rozboru stavu území vždy naplnit a použít v představeném rozsahu. Naopak jde o systematické uspořádání maximálního rozsahu problematiky, která se v běžných typech územních studií může vyskytovat. Jak jsem již uvedl v úvodu této kapitoly, vždy je třeba z tohoto katalogu vybrat části a problémy relevantní pro případ konkrétní územní studie při vědomí nutnosti redukovat části nepotřebné k návrhu řešení území a části, které na řešení nemohou mít vliv.

Číslování kapitol je nezávislé na systému číslování kapitol v této práci. Lépe tak vynikne navržená struktura a její vzájemné souvislosti. Struktura je doplněna o ukázky výkresů ze studií pořízených v poslední době v Praze.

0. Obsah a autorský tým

Úvodní údaje v textové části by měly obsahovat parametry požadované registračním listem územní studie, tzn. **název územní studie**, **řešené území** (dotčená katastrální území), **pořizovatel**, **zhotovitel** (jméno a příjmení nebo obchodní firma, identifikační číslo), **projektant** (jméno a příjmení, číslo autorizace), případně spolupracující osoby, **použitá technologie zpracování** a **měřítko hlavního výkresu**. Dále se zařadí **obsah textové i grafické části** průzkumů a rozborů územní studie.

1. Urbanistická část

1.1 Základní údaje

1.1.1 Řešené území

Stručně se uvede **poloha řešeného území** v rámci města včetně vztahu k centru, jeho **rozloha** i rozloha území širších vztahů. Je možné popsat **hranice řešeného území** (nejčastěji místopisnými názvy a ulicemi, které ho ohraničují), avšak většinou postačí grafické vymezení.

Doplní se schéma Poloha řešeného území v rámci hl. m. Prahy v blokové mapě bez měřítka a Vymezení řešeného území, nejlépe v ortofotomapě v měřítku 1 : 5000 nebo bez měřítka. Pokud je třeba pro jednodušší popis **území rozdělit na části**, vyznačí se rovněž hranice těchto částí. Je vhodné jednotlivé části slovně pojmenovat (dle ustáleného místopisu), aby byly pozdější odkazy v textu jasně identifikovatelné.

1.1.2 Základní bilance území

V této kapitole se uvede stávající počet obyvatel a pracovních příležitostí v území.

1.1.3 Urbanistické obvody

Pokud se na toto vymezení bude US dále odkazovat (např. při bilancích počtu obyvatel), vyjmenují se i urbanistické obvody zasahující do řešeného území a zejména se doplní schéma Vymezení urbanistických obvodů v řešeném území v měřítku 1 : 5000 nebo bez měřítka.

1.1.4 Hlavní cíle řešení

Obvykle se uvedou **důvody a cíle pořízení územní studie** dle zadání rozboru stavu území. Uvádět celé zadání nebo většinu požadavků z něj vyplývajících je zbytečné, zadání je samostatným materiálem.

1.2 Podklady, územně plánovací dokumentace a podklady

1.2.1 Přehled územně plánovacích dokumentací a podkladů

V této kapitole se uvedou všechny dostupné dříve zpracované územně plánovací dokumentace a podklady a zejména se zhodnotí jejich platnost, závaznost a využitelnost pro budoucí územní studii. Text se doplní výřezem z výkresu UAP č. 10 – Územně plánovací příprava v měřítku 1 : 25 000.

1.2.2 Územní plán hl. m. Prahy

Stručně se popíše koncepce **Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy** (ÚPn HMP), případně nového Územního plánu hl. m. Prahy (pokud již bude vydán), v dané lokalitě a zejména se přiloží výřez z hlavního výkresu ÚPn HMP v měřítku 1 : 10 000. Je třeba vyznačit a doložit i případné **změny a úpravy územního plánu**, které nejsou vyznačeny v hlavním výkresu a jsou platné. K těmto změnám a úpravám je vhodné přiložit jejich grafickou část.

1.2.3 Regulační plány

Pokud pro dané území platí nebo je rozpracován regulační plán, což lze očekávat velmi výjimečně, popíše se jeho koncepce a doplní se výřezem z hlavního výkresu nebo výkresů.

1.2.4 Urbanistické a územní studie a další ověření území

U předchozích studií se stručně popíše koncepce a zejména se identifikují myšlenky, které jsou přínosné i pro budoucí územní studii. Z každé US se přiloží zmenšený hlavní výkres. Pokud byly zpracovány např. **zastavovací podmínky**, uvedou se rovněž v této kapitole.

1.2.5 Další podklady

V této kapitole se popíší veškeré důležité podklady použitelné pro zpracování rozboru stavu území a dalších fází studie, zejména mapové podklady, ortofotomapa, přehled (tabulka a mapa) vydaných územních rozhodnutí předaný pořizovatelem apod. Obvykle jde o následující materiály:

- Digitální mapa Prahy,
- digitální výškopis,
- digitální ortofotomapa,
- Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy,
- přehled územních rozhodnutí včetně grafického znázornění (doplnit tabulkou a vyjádřením plošného rozsahu, případně i kopií situace),
- ověřovací studie a zastavovací studie jednotlivých částí řešeného území,
- srovnávací studie, studie souborů staveb,
- údaje z oblasti životního prostředí,
- generel a návrh ÚSES,
- BPEJ (v digitální formě),
- sčítání bytů, lidí a domů (Český statistický úřad),
- analýzy regenerace pražských panelových sídlišť,
- dopravní zátěže komunikací apod.

Ke zpracování územní studie bývají použity i další podklady, např.:

- historiografické publikace a další odborné publikace.

Z nejdůležitějších podkladů se doplní zmenšenina situace či hlavního výkresu. Vždy je nutné doložit výřez z výkresu č. 3 UAP – Záměry na provedení změn v území v měřítku 1 : 10 000, který identifikuje nejdůležitější záměry v dané lokalitě.

1.3 Kulturně historické a architektonické hodnoty

1.3.1 Urbanistický vývoj území

Zpracovat je třeba popis vývoje území se zaměřením na jednotlivé stavební etapy. Míra podrobnosti by měla odpovídat potřebám územní studie, materiál by neměl suplovat publikaci zabývající se historickým vývojem daného území.

Vývoj území je vhodné doložit kopii historických map, případně historickými vyobrazeními a fotografiemi. Velmi názorný je průmět historických map do aktuálního polohopisu, nejčastěji v měřítku 1 : 5000. Vždy je třeba doplnit výřez z výkresu UAP Předindustriální osídlení (samostatná příloha UAP), který v měřítku 1 : 25 000 dokumentuje rozsah původního osídlení i tradiční historické cesty.

1.3.2 Památkově chráněná území a archeologické lokality

Z územně analytických podkladů hl. m. Prahy se vyberou památkově chráněná území a archeologické lokality v daném území. Seznam se doplní výřezem z výkresu UAP č. 9 – Kulturní hodnoty a památková ochrana města v měřítku 1 : 25 000, případně v centru města z výkresu UAP č. 9a v měřítku 1 : 5000.

1.3.3 Seznam nemovitých kulturních památek

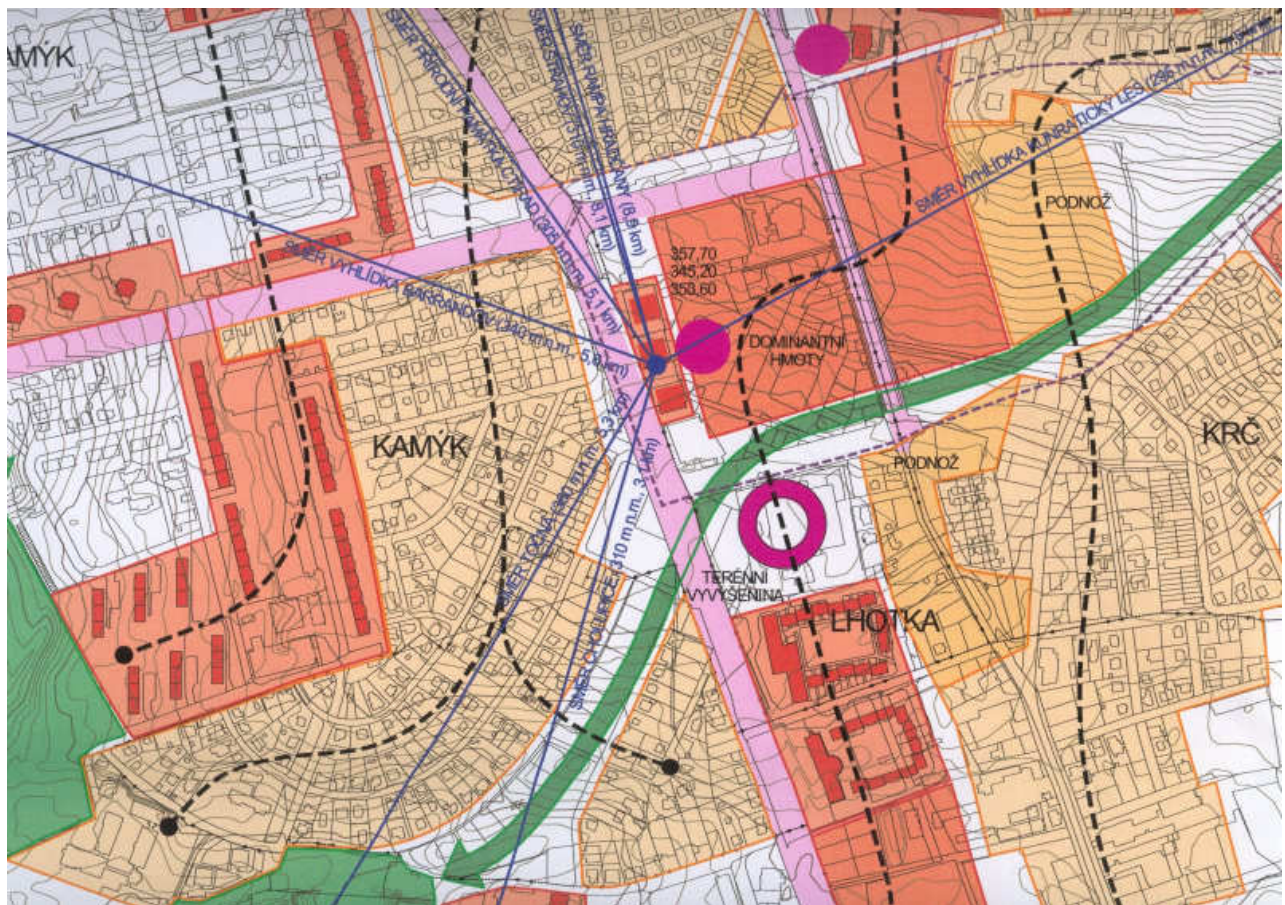
Z tabulky v UAP se vyberou nemovité kulturní památky v řešeném území.

1.3.4 Objekty architektonicky či historicky hodnotné

Z tabulek v příloze UAP se vyberou architektonicky či historicky hodnotné objekty v řešeném území, které nejsou chráněné, ale mají nespornou architektonickou, urbanistickou nebo historickou hodnotu. Jednotlivé objekty není nutné popisovat ani doplňovat historické či současné fotografie, stačí odkaz na UAP, kde v přílohách k tématu 13 a 14 jsou jednotlivé objekty zakresleny v mapách.

1.4 Širší vztahy

Hodnoty území vyplývající ze širších vztahů i nejdůležitější lokální hodnoty lze jednoduše doložit výřezem z výkresu č. 1 UAP – Hodnoty území v měřítku 1 : 10 000. Širší dopravní vztahy i širší vztahy technické infrastruktury je vhodnější popsat až v rámci příslušných profesních kapitol.



Obr. 69: Výkres prostorových a kompozičních vztahů (US Nové Dvory, 1 : 5000)

1.4.1 Přírodní a krajinné podmínky

V rámci širších vztahů je vhodné popsat prostorové podmínky území, zejména jeho terénní utváření a polohu v krajině, charakter území z hlediska krajinného rázu, velké plochy zeleně a vizuální vztahy k okolním lokalitám. Kapitulu je třeba doložit výřezem z výkresu č. 8 UAP – Kompoziční prvky v měřítku 1 : 25 000.

1.4.2 Urbanistická struktura

Z urbanistických vazeb by měla být pozornost věnována zejména místní i okolní urbanistické struktuře, výšce zástavby či konfliktním místům na přechodech jednotlivých struktur a výškových pásech. Text je třeba doplnit výřezem z výkresu č. 7 UAP – Struktura zástavby v měřítku 1 : 10 000. Je možné zpracovat i černobílé schéma struktury zástavby (se zdůrazněním zástavby a s rozlišením typu prostorů na veřejné, polosoukromé a soukromé).

1.4.3 Funkční vazby území

Tato kapitola by měla zmínit převažující funkční využití v okolí i v řešeném území. Text by měl být ilustrován výřezem z výkresu č. 11 UAP – Současný stav využití území v měřítku 1 : 10 000.

1.4.4 Kompoziční rozbor

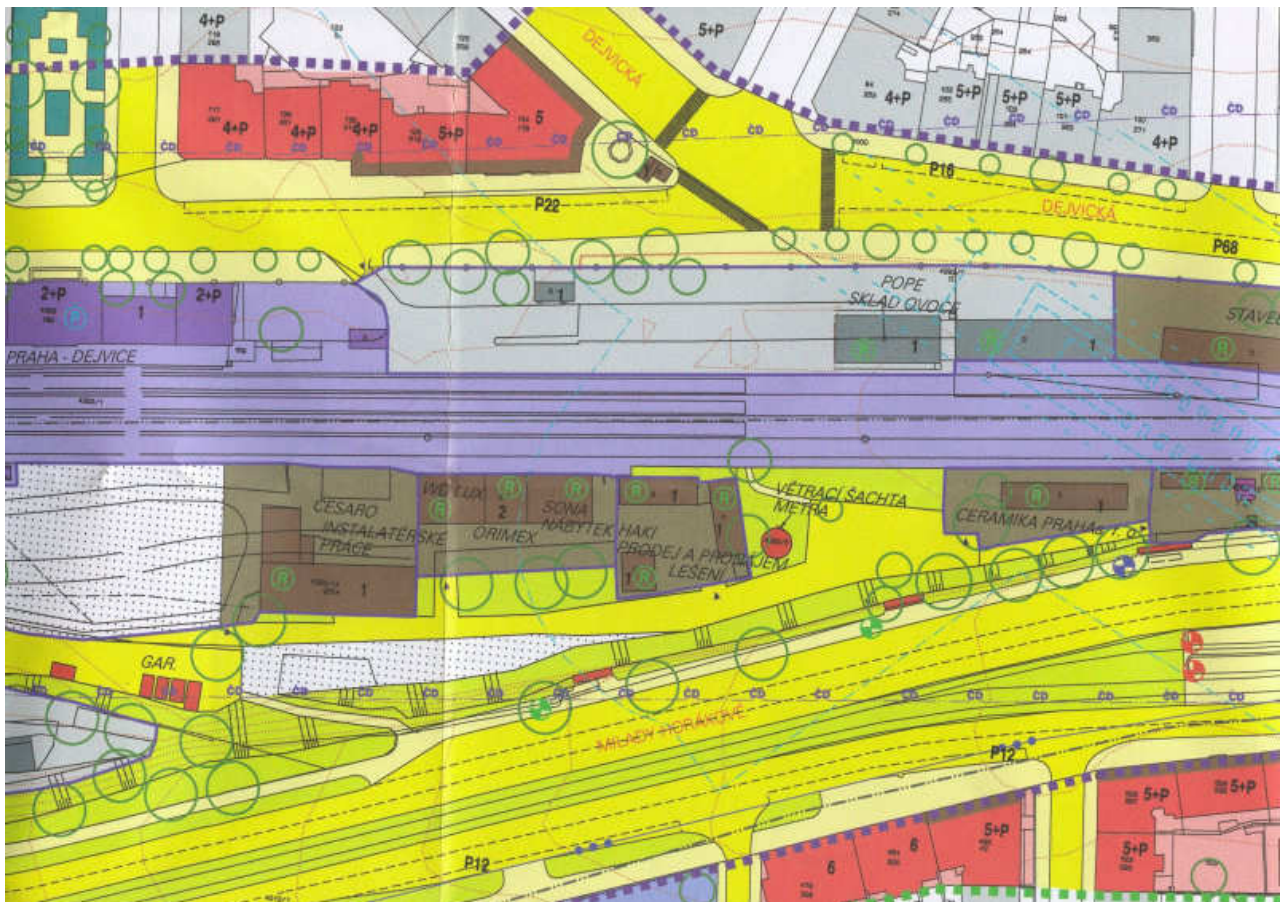
V této kapitole je třeba identifikovat historické i současné stavební dominanty, vyhlídková místa, provést analýzu viditelnosti území z významných stanovišť, popsat prostorové členění území, kompoziční prvky jako průhledy, osy, hlavní trasy procházejícím územím, bariéry a potřebu nových propojení. Pro většinu těchto jevů lze najít podklady v UAP. Lokální kompoziční vztahy jsou zařazeny v této kapitole z důvodu, že urbanistická kompozice v Praze v naprosté většině případů není lokální záležitostí a vždy musí reflektovat širší vazby, zejména pohledové.

Pro vlastní řešené území by měl být zpracován výkres Prostorové a kompoziční vztahy, jehož zmenšenina optimálně v měřítku 1 : 5000 by měla být rovněž doložena ve zprávě.

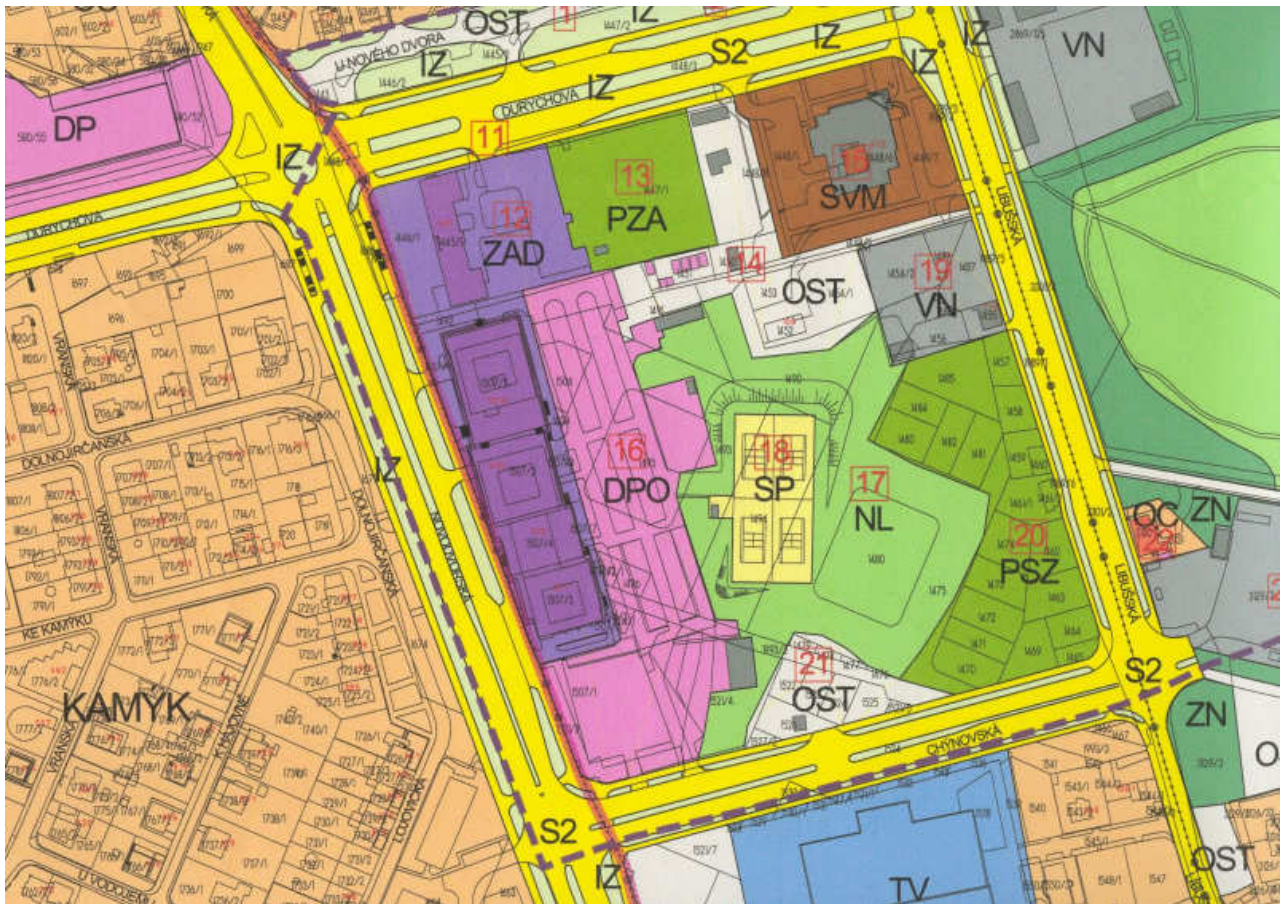
1.5 Stávající stav území

1.5.1 Současné využití území

Popisuje se stávající funkční využití území po blocích či oblastech, zdůrazněny jsou objekty vymykající se převažujícímu využití. Vypsány mohou být taktéž orientačně významná místa (provozovny, areály apod.). Popis by měl odpovídat legendě platného územního plánu, případně ji zpodrobnit. Text musí být doplněn zmenšeninou výkresu Využití území s rozlišením objektů a s nimi souvisejících ploch.



Obr. 70: Výkres stávajícího stavu (US Hradčanská - Špejchar, 1 : 1000)



Obr. 71: Výkres funkčního využití území (US Nové Dvory, 1 : 2000)

1.5.2 Porovnání stávajícího využití území a územního plánu

Stručný popis rozdílů musí být doplněn zmenšeninou výkresu rozdílu stavu a územního plánu. V podkladu lze barvami znázornit stávající územní plán a přes něj čárovou kresbou (tzv. drát'ákem) stávající funkční využití.

1.5.3 Bilance stavu a územního plánu

V tabulce je třeba po jednotlivých funkčních plochách určit na základě výměry části funkční plochy v řešeném území hrubé podlažní plochy a zeleň vyžadované územním plánem. Provedena by měla být i bilance stávajícího stavu území na základě výkresu využití území.

1.5.4 Stabilizované, přestavbové a rozvojové plochy

Ve schématu rozvojového potenciálu ploch v měřítku 1 : 5 000 nebo bez měřítka lze znázornit plochy stabilizované, transformační (ať už jde o transformaci funkční či prostorovou) a rozvojové (území bez zástavby či devastované plochy). Vybrané plochy je možno stručně okomentovat.

1.5.5 Stavební stav objektů

Text by měl být pouze stručný, hlavní důraz by měl být kladen na výkres (resp. ve zprávě na jeho zmenšeninu obvykle v měřítku 1 : 5000), kde by měl být vyjádřen např. barevně stavební stav objektů (ve škále např. vynikající, tj. novostavba nebo po rekonstrukci – dobrý – špatný). V tomto výkresu, případně i ve výkresu využití území, je rovněž třeba identifikovat počet podlaží jednotlivých objektů a tvary střech.

1.6 Funkční systémy

1.6.1 Obyvatelstvo a pracovní příležitosti

Uvést je třeba počet obyvatel a pracovních příležitostí, nejlépe porovnáním údajů dle Českého statistického úřadu a údajů zjištěných odhadem na základě počtu domů a bytů. Tento počet by měl být porovnán s bilancí dle ÚPn HMP. Minulý vývoj počtu obyvatel ani jejich věkovou strukturu není nutné zmiňovat.

1.6.2 Stanovení rozsahu a potřeb spádového území

Vymezena by měla být spádová oblast řešeného území, její grafické vymezení plně postačí ve schématu bez měřítko. V této oblasti by měl být zjištěn počet obyvatel a pracovních příležitostí stávající a předpokládaný dle ÚPn HMP. Na základě analýzy širšího okolí je pak vhodné odhadnout potřebu a nutnou strukturu zařízení veřejné vybavenosti a zhodnotit, zda předpokládané využití dle ÚPn HMP může doplnit tyto zjištěné deficity.

1.6.3 Bydlení

Ve schématu rozložení bytových objektů by měly být vyznačeny stávající bytové objekty nebo objekty s převažující funkcí bydlení. V tomto schématu je možné barevně zdůraznit plochy určené pro bydlení dle ÚPn HMP.

1.6.4 Školství

Měl by být zpracován výčet škol s uvedením jejich kapacity, zaměření a dalších aktivit. Dále je třeba posoudit, zda stávající školská zařízení postačí i pro kapacity území navrhované územním plánem. Stávající školy je třeba přehledně zobrazit ve schématu, kde je možné barevně zdůraznit plochy určené pro školství dle ÚPn HMP. Schéma školství lze sloučit s ostatním veřejným vybavením.

1.6.5 Zdravotnictví a sociální péče

Je třeba zpracovat výpis jednotlivých zařízení a zejména posoudit, zda stávající zařízení postačí i pro kapacity území navrhované územním plánem. Schéma viz školství.

1.6.6 Kultura a církev

Výpis jednotlivých zařízení by měl být rozdělen na kulturní a církevní zařízení. Je vhodné zpracovat schéma umístění těchto objektů.

1.6.7 Obchod a služby

Je vhodné provést inventarizaci stávajících ploch obchodů a služeb v území, nejlépe v tabulkové formě. Jednotlivé provozovny mohou být zobrazeny ve schématu.

1.6.8 Administrativa a správa

Je vhodné popsat hlavní zařízení v řešeném území s rozdělením na správu a komerční administrativu. Pokud jsou tyto údaje dostupné, lze uvést i počty zaměstnanců, eventuálně i podlažní plochy jednotlivých objektů. Jednotlivá zařízení je vhodné přehledně zobrazit ve schématu, které může být společné s obchodem a službami.

1.6.9 Výroba a sklady

Měly by být uvedeny hlavní areály a podniky působící v řešeném území, popsán může být i stav a případně i předpokládaný vývoj těchto areálů. V tabulce je vhodné uvést celkovou plochu areálu a počet zaměstnanců. Jednotlivé provozovny by měly být zobrazeny ve schématu.

1.6.10 Sport a rekreace

Měla by být popsána hlavní zařízení v řešeném území, zařazena může být i tabulka s uvedením celkové plochy areálu, plochy hřiště, výjimečně i zastavěné plochy a podlažní plochy. Plochy sportu a rekreace by měly být přehledně zobrazeny ve schématu.

1.6.11 Zemědělství

Pokud se tato funkce v území vyskytuje, popíše se její lokalizace a zhodnotí se výhled a perspektivnost jejího setrvání. Je možné doložit schéma.

1.7 Příroda a zeleň

1.7.1 Krajina a systém zeleně

Je třeba uvést vazby území na celky volné krajiny. Popsat je třeba stávající masivy zeleně v řešeném území i v jeho těsné blízkosti, perspektivu jejich zachování či rozvíjení a identifikovat deficity a chybějící propojení. Text je třeba doplnit výřezem z výkresu ÚPn HMP č. 31 – Podrobné členění ploch zeleně v měřítku 1 : 10 000, ze kterého je patrný mj. celoměstský systém zeleně.

1.7.2 Chráněné prvky přírody a krajiny

Zmapovat je třeba zvláště chráněná území přírody, přírodní parky a přírodní památky včetně ochranných pásem. Grafické vyjádření je postačující výřezem z výkresu UAP č. 12 – Ochrana přírody a krajiny v měřítku 1 : 10 000.

1.7.3 Parky a plochy zeleně

V této kapitole by měly být popsány lokální plochy zeleně, aleje a stromořadí, hřbitovy i systém zeleně vnitroblokové a vnitroareálové. Zhodnocen by měl být kvalitativní stav těchto ploch a požadavky na jejich úpravu, rozšíření či propojení. Systém zeleně se obvykle znázorňuje ve výkresu Současný stav zeleně.

1.7.4 Významné a památné stromy v území

Pokud je zpracován dendrologický průzkum, je možné identifikovat a ve výkresu Současný stav zeleně zanechat nejvýznamnější solitérní stromy v území. Většinou však v rámci US dendrologický průzkum prováděn být nemusí.

1.7.5 Požadavky na návrh zeleně

Je vhodné zmínit základní nedostatky v systému zeleně, např. potřebu posílení kritických míst zeleně, propojení jednotlivých masivů zeleně či posílení zeleně v rámci zástavby.

1.7.6 Územní systém ekologické stability

Jednotlivé prvky ÚSES je vhodné uspořádat v tabulce. Grafické vyjádření je postačující výřezem z výkresu ÚPn HMP č. 19 – Územní systém ekologické stability.

1.7.7 Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Zejména v okrajových částech Prahy by měl být zbilancován podíl zemědělské a lesní půdy v řešeném území. Výsledky je nejlepší zpracovat v tabulce s uvedením parcely, kultury (zahradá, orná půda), výměry, kódu BPEJ a třídy ochrany ZPF. Graficky je vhodné ilustrovat tento jev výřezem z výkresu UAP č. 13 – Zemědělský půdní fond v měřítku 1 : 25 000.

1.8 Majetkoprávní vztahy

1.8.1 Kategorie vlastníků v řešeném území

Vlastnictví pozemků dle jednotlivých kategorií je ve výkresu UAP č. 18 – Vlastnické poměry v měřítku 1 : 25 000 graficky znázorněno (barevně odlišeno) v rozčlenění na následující kategorie:

- Česká republika
- Hl. m. Praha
- Vysoké školy, církve
- Právnícké osoby
- Soukromé osoby
- Spoluvlastnictví více vlastníků různých kategorií
- Nezařazeno
- Nejištěno

Tento výkres je pro základní informaci o vlastnických vztazích v území postačující, v průběhu návrhu je však nutno klíčové lokality ověřit na základě aktuálních dat. V případě potřeby podrobného prověření lokality je možno zpracovat i podrobný výkres Majetkoprávní vztahy, jehož zmenšenina do měřítko 1 : 5000 může být zařazena v této kapitole. Majetkoprávní vztahy by neměly být základním limitem návrhu, přesto je však nutné na ně brát ohled.



Obr. 72: Výkres majetkoprávních vztahů (US Nové Dvory, 1 : 2000)

1.8.2 Vlastnictví pozemků

Výjimečně může být zpracována tabulka všech pozemků v řešeném území s uvedením jejich rozlohy, vlastníka území dle Katastru nemovitostí (KN) a zařazení vlastníka do kategorie vlastnictví, případně i využití pozemku dle KN. Z této tabulky mohou být odvozeny další bilance, např. procentuální podíl jednotlivých skupin vlastníků pozemků v území. Většinou však není nutné tuto kapitolu zpracovávat.

Oproti běžně užívané praxi je vhodné výrazně zredukovat kapitolu **urbanistická ekonomie**, která při návrhu studie většinou není nijak reflektována. Postačí analýza majetkoprávních vztahů.

1.9 Veřejně prospěšné stavby a opatření

Z přílohy k vyhlášce č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy ve znění pozdějších předpisů je třeba vybrat veřejně prospěšné stavby (VPS) týkající se řešeného území a vyjádřit je v tabulce. Grafické znázornění je možné na výřezu z výkresu ÚPn HMP č. 25 – Veřejně prospěšné stavby v měřítku 1 : 10 000.

1.10 Limity využití území

1.10.1 Limity využití území vyplývající ze širších vztahů

Přehled nejvýznamnějších limitů je třeba prezentovat výřezem z výkresu UAP č. 2 – Limity využití území v měřítku 1 : 10 000. Textový komentář není potřebný.

1.10.2 Limity využití území lokální

Limity území by měly být popsány v jednotlivých kapitolách. Na základě všech kapitol a výkresů je třeba zpracovat výkres Limity využití území pro dané řešené území v podrobnosti odpovídající územní studii. V textové části je možné vyjmenovat jednotlivé limity, většinou však postačí zmenšenina výkresu Limitů do měřítka 1 : 5000. Rovněž je vhodné zmínit předpokládanou kolizi návrhových lokalit s limity území.

1.11 Problémy v území

1.11.1 Problémy vyplývající ze širších vztahů

Je vhodné rekapitulovat základní problémy řešeného území, např. chybějící propojení dopravní či vazby zeleně. U všech uvedených problémů by mělo být jasné, ke které části řešeného území se vztahují. Dále je třeba zopakovat základní deficity, které by měly být návrhem odstraněny. Nejčastěji jde o dopravu v klidu či nedostatek kvalitní zeleně. V širším území často chybí některé druhy veřejného vybavení, obchodní a sportovní plochy či nabídka pracovních příležitostí. Na rozdíl od konkrétních problémů v území lze deficity těžko přímo územně identifikovat.

Problematiku je třeba ilustrovat výřezem z výkresu UAP č. 4 – Problémy v území v měřítku 1 : 10 000.

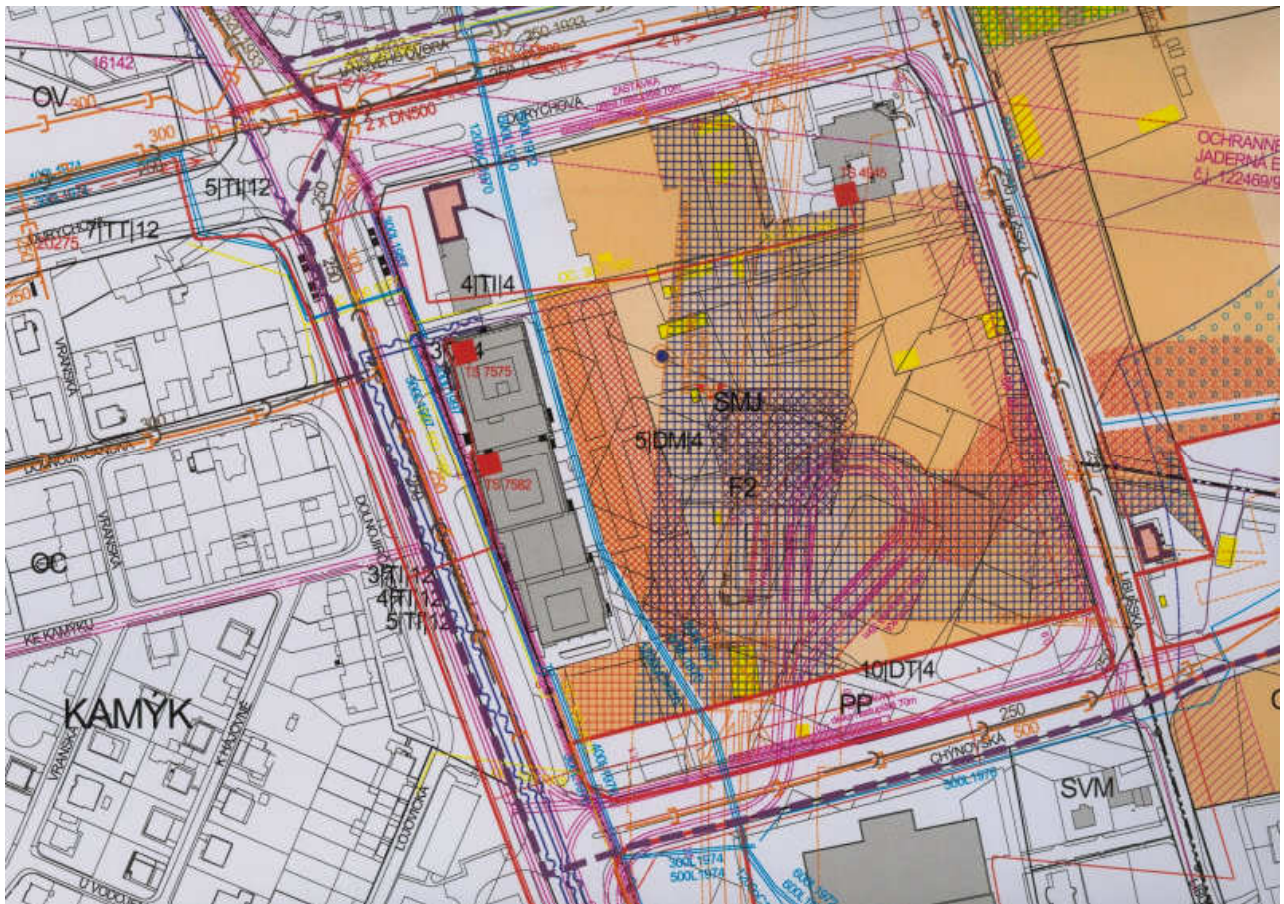
1.11.2 Problémy v řešeném území

Uvést je třeba např. nevhodné funkční využití, nedostatečné využití ploch, degradované plochy, nefunkční biokoridory či bariérově působící části území. Tyto jevy je třeba doložit zmenšeným Problémovým výkresem do měřítka 1 : 5000.

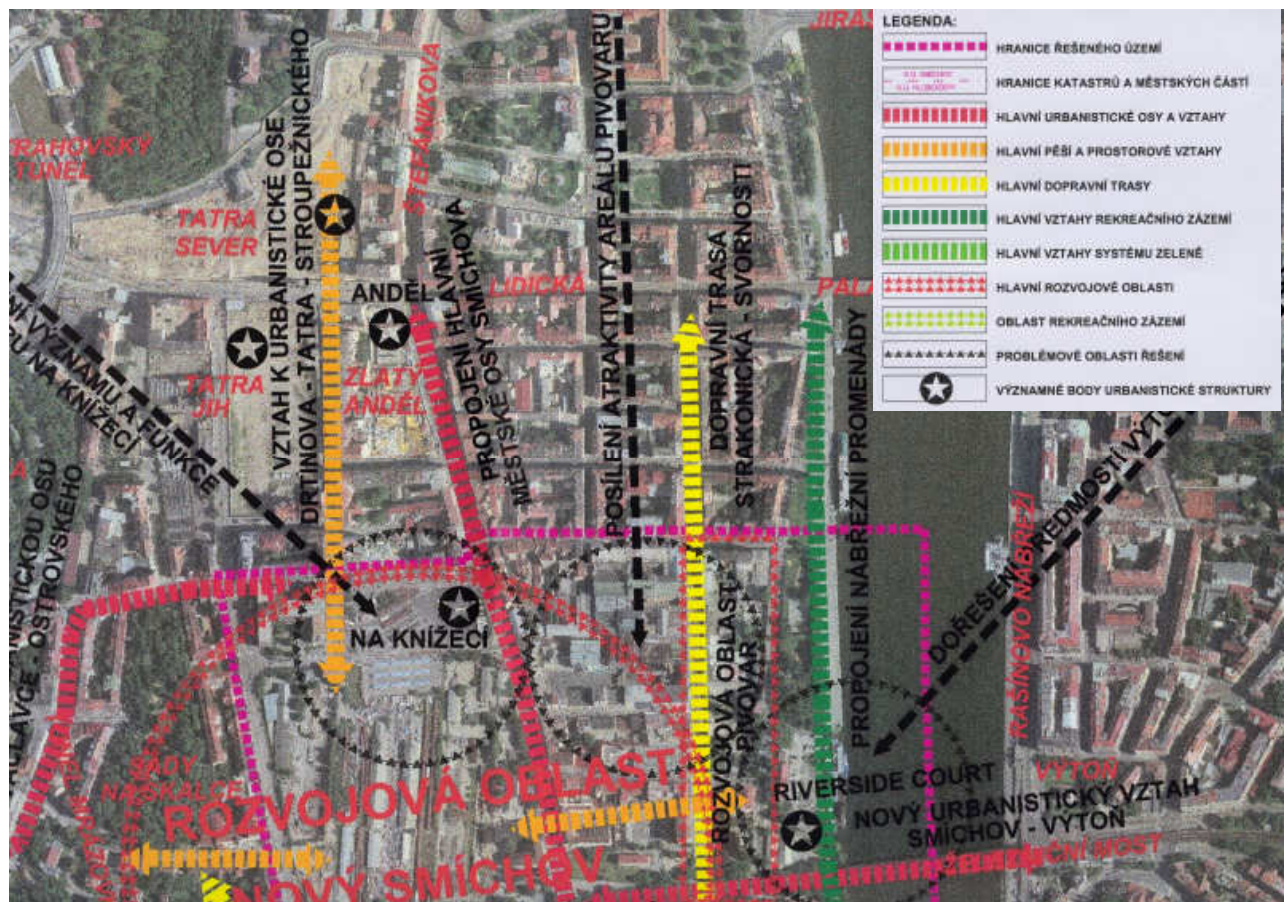
1.11.3 Strategie rozvoje

Na základě výběru transformačních a rozvojových ploch je možné pro tyto prostory uvést jejich základní charakteristiku, funkční využití, základní podmínky pro hmotu zástavby či ovlivňující kompoziční principy, je vhodné zopakovat i kapacity vyplývající z územního plánu. Uvedeny by měly být i hlavní limity území, specifické požadavky a základní omezující faktory. Zmíněny zde mohou být i konkrétní náměty k řešení, např. změna funkčního využití některých objektů, rehabilitace prostorů, potřeba rozdělení areálů, posílení a propojení ploch zeleně, návrh zeleného pásu či návrh stromořadí.

Základní rozvojové principy je možné vyjádřit ve schématu Strategie rozvoje území v měřítku 1 : 5000 (v případě potřeby 1 : 2000), v rámci rozboru stavu území je však nutné se omezit na základní požadavky a nesplovat zde budoucí návrh studie.



Obr. 73: Problémový výkres (US Nové Dvory, 1 : 2000)



Obr. 74: Výkres strategie rozvoje území (US Smíchov-jih, 1 : 5000)

1.12 Fotodokumentace

1.12.1 Fotografie z lidského horizontu

Ve zprávě stačí několik vybraných typických fotografií řešeného území, zbytek fotografií může být uložen na příloženém CD nebo DVD. Vhodné jsou i panoramatické fotografie. Nutností je přiložit mapu znázorňující stanoviště a směry pořízených fotografií, nejlépe v ortofotomapě. Důležitá je i informace o datu pořízení fotografie, fotografie pak mohou být použity i pro budoucí historické srovnání vývoje jednotlivých lokalit.

1.12.2 Letecké fotografie

Pokud jsou k dispozici, je vhodné doložit nadhledové šikmé letecké fotografie řešeného území, které výborně dokumentují řešené území v širších vztazích.

1.12.3 Vizualizace stávajícího stavu území

Pokud bude následně zpracován 3D model území a potřebná data jsou k dispozici již při tvorbě rozboru stavu území, je možné zařadit několik typických záběrů na model řešeného území.

2. Doprava

Stávající stav dopravní infrastruktury je třeba vždy znázornit ve výkresu Doprava, jehož zmenšenina do měřítka 1 : 5000 by vždy měla být zařazena do textové části. Obvykle je třeba zpracovat i výkres širších dopravních vztahů.

2.1 Automobilová doprava

2.1.1 Širší vztahy

Popsána by měla být dopravní síť v širším okolí, nejvýznamnější komunikace a nadřazené dopravní stavby a vytipována potřebná nová propojení, obvykle v souladu s ÚPn HMP. Širší dopravní vztahy je třeba ilustrovat výřezem z výkresu UAP č. 19 – Doprava v měřítku 1 : 10 000 a výřezem z výkresu UAP č. 20 – Komunikační síť v měřítku 1 : 25 000, který člení komunikační síť na dálnice, rychlostní silnice, silnice I. třídy, II. třídy a III. třídy, místní a účelové komunikace.

2.1.2 Síť komunikací

Je třeba popsat základní komunikační kostru řešeného území. V případě potřeby mohou být významné komunikace zhodnoceny v tabulce po kategoriích: název ulice, úsek, funkční třída komunikace, uliční šířka. Popsána musí být problematická místa a křižovatky. Na základě průzkumu je vhodné vyhodnotit dopravní zátěže jednotlivých komunikací a znázornit je v zátěžovém diagramu, případně v tabulce.

2.1.3 Významné zdroje a cíle dopravy

Uvedeny by měly být významné zdroje a cíle dopravy (např. nákupní střediska, sklady a překladiště) a zdroje nárazové dopravy (stadiony, kulturní zařízení, výstaviště apod.).

2.1.4 Výhledové záměry ovlivňující dopravní řešení

Zmíněny by měly být záměry ovlivňující zásadním způsobem dopravní situaci řešeného území (nová komunikační propojení, skladové či velké prodejní areály apod.). Tyto záměry by měly být doloženy situací předpokládaného řešení.

2.1.5 Doprava v klidu

Na základě bilancí stavu je vhodné vypočítat stávající potřebu dopravy v klidu a porovnat ji s aktuálním počtem parkovacích míst. Pro jednotlivé lokality je vhodné vypočítaný deficit vyjádřit v tabulce. Pokud se v řešeném území vyskytuje či uvažuje se zřízením záchytného parkoviště P+R, musí být uvedena jeho kapacita a zhodnocena jeho vytíženost. Bilance dopravy v klidu může být doplněna schématem, ze kterého bude patrné rozčlenění na lokality se zvýrazněnými místy s největším deficitem parkovacích míst.

2.1.6 Dopravní závady

Mohou být vytipovány dopravní závady v řešeném území (např. nevyhovující křižovatky) a zaneseny do výkresu dopravy. Je možné doplnit i fotodokumentaci těchto míst. Závady by však měly být pouze v podrobnosti řešitelné studií, nemá smysl uvádět např. statistiku nehodovosti.

2.2 Pěší a cyklistická doprava

2.2.1 Pěší trasy

Měl by být stručně popsán stávající stav pěší dopravy a zejména vytipována chybějící propojení. Až bude pro Prahu zpracován Generel pěší dopravy, bude postačující výřez z tohoto generelu.

2.2.2 Cyklistické trasy

Je třeba popsat stávající stav, důležité nástupy, zapojení do celoměstské sítě cyklotras a cyklostezek a upozornit na problematická místa. Grafické doplnění je vhodné výřezem z Generelu cyklistické dopravy v Praze.

2.3 Hromadná doprava

2.3.1 Metro, tramvaje, autobusy

Je třeba velmi stručně popsat stávající tratě metra a tramvajů a zařízení hromadné dopravy, např. autobusová nádraží či smyčky tramvaje. Naznačen by měl být výhledový systém dle ÚPn HMP. Tyto údaje by měly být promítnuty do výkresu Doprava.

2.3.2 Linkování MHD

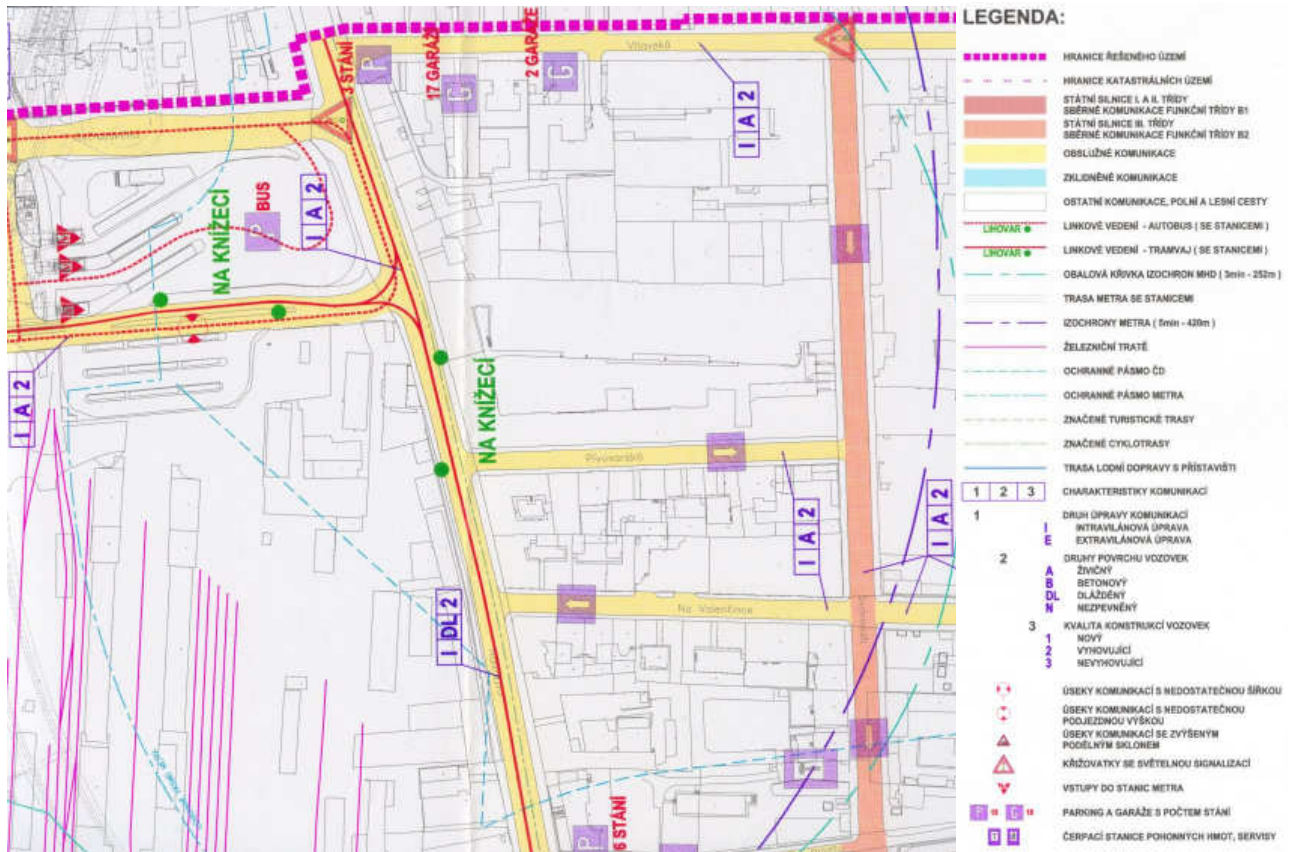
Pokud je to účelné, zejména pokud se předpokládá, že US bude linkování řešit nebo změny dopravního řešení ovlivní linkování, je třeba zmínit i linky tramvajů a autobusů. Počet spojů, trasy, dobu jízdy a další parametry z jízdního řádu nemá smysl uvádět. V případě potřeby je možné doplnit schéma linkování.

2.3.3 Pražská integrovaná doprava

Pokud se řešeného území týká, je třeba popsat i vliv PID na území a zejména přestupní body mezi MHD a PID. Výjimečně je možné uvést linkování PID a upozornit na nevyhovujících stav.

2.4 Železniční doprava

Většinou stačí grafické vymezení ve výkresu Doprava. Pokud se však očekávají změny v řešeném území, je třeba popsat i záměry rozvoje železniční dopravy, případně předpoklady redukce obvodu železniční stanice a výhledové využití železničních ploch. Výjimečně je možné zmínit i popis stávajících tratí, směry železniční dopravy, či četnost jízd. Záměry mohou být dokumentovány grafickými návrhy přestavby železniční sítě či konkrétních objektů.



Obr. 75: Výkres dopravy (US Smíchov-jih, 1 : 2000)

2.6 Letecká doprava

Je nutné uvádět pouze v případě, že se v území vyskytují zařízení leteckého provozu nebo je území leteckým provozem ovlivněno. V tom případě je nutné upozornit na ochranné pásmo s výškovým omezením letiště, případně na ochranná hluková pásma letiště. Tato pásma pak musí být vyznačena ve výkresu limitů a zároveň ve schématu ochranných pásem letiště.

2.7 Ochranná pásma

Ochranná pásma komunikací a dráhy by měla být uvedena v tabulce a vyznačena ve výkresu dopravy a výkresu limitů, pokud se v území vyskytují (v zastavěném území tomu tak u silničních ochranných pásem nebývá). Mělo by být uvedeno, jak ovlivňují budoucí návrh.

3. Technické vybavení

3.1 Koordinace technického vybavení

Buď může být zpracována jedna kapitola popisující všechny sítě a zařízení technického vybavení, nebo častěji je každá profese popsána v samostatné kapitole. Pokud je zpracována jen jedna společná kapitola, je třeba doložit zmenšeninu výkresu Koordinace technického vybavení.

3.2 Vodní toky

3.2.1 Popis stávajících vodních toků

Výjimečně lze uvést popis stávajících vodních toků, v naprosté většině případů však tato kapitola není potřebná. Pokud je to nutné, uvede se trasa toku, délka, rozsah (plocha) povodí, kvalita vody, tvar a stav koryta, hydrologické údaje a informace o čistotě toku a zhodnocena může být i kapacita toku.

3.2.2 Protipovodňová ochrana

Pokud se tato problematika řešeného území týká, uvedou se stávající a očekávaná zařízení protipovodňové ochrany, povodňové průtoky a výšky hladiny velkých vod. Na výřezu z výkresu ÚPn HMP č. 33 – Kategorie zátopových území je třeba dokumentovat rozsah záplavového území a jeho rozdělení do kategorií.

3.3 Zásobování vodou

Měl by být popsán systém zásobování vodou s uvedením hlavních řadů, měly by být posouzeny stávající zdroje. Materiál řadů ani dobu výstavby není třeba uvádět. Rovněž vodárenská pásma a vodojemy včetně objemů a hladin, ze kterých je území zásobováno, není třeba zmiňovat, pokud nelze očekávat, že je řešení studie bude měnit či zvětšovat jejich kapacitu. Výjimečně může být vypočtena stávající potřeba vody. Vodovodní síť je třeba dokumentovat výřezem z výkresu UAP č. 21 – Vodní a odpadové hospodářství v měřítku 1 : 10 000. Konkrétní významné řady by se měly objevit ve výkresu limitů.

3.4 Odkanalizování

Je třeba popsat systém odvodnění (jednotná či oddílná síť), hlavní sběrače a nádrže a uvést i předpokládané změny kanalizační sítě. Je vhodné posoudit kapacitu stok pro předpokládaný rozvoj území. Pokud se v území nachází čistírna odpadních vod, je třeba zhodnotit její stav, kapacitu a výhledové možnosti napojení území na celopražský systém. V naprosté většině případů není třeba uvádět profily, stáří ani materiál řadů. Stávající stav kanalizační sítě je třeba znázornit výřezem z výkresu UAP č. 21 – Vodní a odpadové hospodářství v měřítku 1 : 10 000. Konkrétní řady by se měly objevit ve výkresu limitů.

3.5 Zásobování plynem

Je třeba popsat síť, zejména hlavní řady (VVTL a VTL). Obvykle je vhodné zpracovat seznam regulačních stanic včetně uvedení výkonu. Je nutné zhodnotit dostatečnost kapacity stávajících sítí pro předpokládaný rozvoj. Dimenze jednotlivých řadů není vždy nutné uvádět. Nadřazenou síť zásobování plynem by měl dokumentovat výřez z výkresu UAP č. 22 – Energetika v měřítku 1 : 10 000. Konkrétní řady by se měly objevit ve výkresu limitů.

3.6 Vytápění

V kapitole se popíše způsob vytápění území (zemní plyn, centrální zásobování teplem - CZT) a zmíní se trasy napáječů. V tabulce mohou být identifikovány stávající kotelny s uvedením ulice a čísla objektu, kde se nacházejí, provozovatele, výkonu, paliva a spotřeby. Síť CZT lze dokumentovat výřezem z výkresu UAP č. 22 – Energetika v měřítku 1 : 10 000. Konkrétní teplovody by se měly objevit ve výkresu limitů.

3.7 Zásobování elektrickou energií

Popsat je třeba nadřazený systém VVN, napájecí systém 22 kV a distribuční systém 22 kV. Obvykle je vhodné zpracovat seznam trafostanic včetně uvedení jejich výkonu, eventuálně vyjmenovat i rozpínací stanice, transformovny či rozvodny. Měla by být zhodnocena kapacita sítě včetně rezervy pro napojení dalších trafostanic. Není nutné dokládat schéma sítě 22 kV a nemá smysl popisovat kabely 1 kV, stejně tak nemá smysl popisovat veřejné osvětlení. Nadřazenou síť by měl dokumentovat výřez z výkresu UAP č. 22 – Energetika v měřítku 1 : 10 000.

3.8 Elektronické komunikace

3.8.1 Telekomunikace

Výjimečně, pokud bude ÚS tuto problematiku řešit, je třeba popsat stávající stav telekomunikačních zařízení, uvést spádová ATÚ a zařízení jednotlivých provozovatelů. Stejně tak je většinou zbytečné popisovat trasy kabelů vedených v kabelovodech a kabely dalších správců.

3.8.2 Radioreléové spoje

Je třeba vytipovat koridory spojů, které by svojí nízkou výškou nad zemí mohly znamenat omezení pro případnou budoucí zástavbu a uvést, jaká maximální výška (nejlépe v m.n.m.) je přípustná. Tyto koridory by měl dokumentovat výřez z výkresu UAP č. 23 – Elektronické komunikace, kolektory v měřítku 1 : 10 000.

3.9 Kolektory

Pokud se v území vyskytují, je třeba popsat jednotlivé kolektory, jejich typ, hloubku a síť, které jsou kolektorem vedeny. Rovněž je třeba zmínit rozvojové plány kolektorů v daném území. Kapitola může doprovázet výřez z výkresu UAP č. 23 – Elektronické komunikace, kolektory v měřítku 1 : 10 000.

3.10 Ochranná pásma technického vybavení

Například v tabulce je vhodné vypsát ochranná a bezpečnostní pásma všech druhů technického vybavení a zejména pro každé pásmo uvést, jaký vliv má na možnou zástavbu v území. Graficky by se měla ochranná a bezpečnostní pásma projevit ve výkresu limitů.

4. Přírodní podmínky a životní prostředí

4.1 Morfologie

Text je třeba uvádět pouze výjimečně, pokud je nutné zdůraznit některé na první pohled ne zcela zřetelné skutečnosti. V tom případě je možné popsat charakter krajiny, terén, zmínit masivy zeleně, vodoteče, rybníky či zemědělskou krajinu. Většinou však postačující krátká zmínka v urbanistické kapitole **Širší vztahy - přírodní a krajinné podmínky**. Pro ilustraci morfologie území je možné přiložit vrstevnicový model terénu, případně ho doplnit polohopisem.

4.2 Inženýrsko-geologické podmínky

4.2.1 Základové poměry

Inženýrsko-geologické zhodnocení může být provedeno na základě archivních materiálů a místní prohlídky. Nejčastěji se zpracovává na podkladě Podrobné inženýrsko-geologické mapy Prahy zpracované v roce 1970, kterou je třeba konfrontovat s daty v UAP. Důležité je identifikovat sesuvná a poddolovaná území, naopak klasifikace a zatřídění hornin a zemin, popis hornin skalního podloží a pokryvných útvarů po jednotlivých souvrstvích, či radonové riziko obvykle nemá cenu podrobně popisovat. Textovou část je třeba doplnit výřezem z výkresu UAP č. 14 – Geologické jevy v měřítku 1 : 25 000.

4.2.2 Ložiska nerostných surovin

Pokud se v území vyskytují ložiska nerostných surovin, je třeba je přehledně uvést např. v tabulce včetně rozdělení dle typu ložiska, dobývacích prostorů a chráněných ložiskových území. Textovou část je třeba doplnit výřezem z výkresu UAP č. 14 – Geologické jevy v měřítku 1 : 25 000.

4.2.3 Hydrogeologické poměry

V případě potřeby, zejména pokud lze očekávat v dané oblasti problémy, je vhodné uvést režim podzemních vod, zejména hloubku hladiny spodní vody. Výjimečně lze doplnit i údaje o směru jejího proudění či agresivitě a doplnit hydrogeologickou mapu.

4.3 Ovzduší

4.3.1 Rozptylové podmínky

V rámci průzkumů a rozborů územní studie nemá smysl zpracovávat analýzu klimatických poměrů. Nejlépe v tabulce je vhodné uvést roční průměrné koncentrace polévatého prachu, SO₂, NO_x a CO, tyto hodnoty je třeba porovnat s povolenými koncentracemi škodlivin v ovzduší. Závěrem této kapitoly by mělo být odvození limitů pro návrh, tj. zejména možnost umístování citlivých funkcí v rámci lokality. Přílohou by měl být výřez z výkresu UAP č. 15 – Kvalita ovzduší v měřítku 1 : 25 000. Pro jednotlivé znečišťující látky je možno zpracovat samostatná schémata s izočarami koncentrací látek. V tomto ohledu je velkou pomůckou Atlas životního prostředí v Praze, dostupný na adrese www.premis.cz/AtlasZP, kde lze pro vybranou oblast zkoumat emise i imisní charakteristiky území v několika kategoriích.

4.3.2 Zdroje znečištění ovzduší

Výjimečně je možné inventarizovat a v tabulce uvést zdroje znečištění ovzduší v území a jeho okolí v kategorii REZZO I a II (někdy i REZZO III) s uvedením instalovaného výkonu, emisí tuhých látek, SO₂, NO_x a CO. Většinou však tyto údaje nemají pro územní studii význam, jelikož řešení studie tyto skutečnosti nemá možnost ovlivnit. Evidence zdrojů REZZO I, II i III je rovněž součástí v předchozí kapitole zmíněného Atlasu životního prostředí v Praze.

4.3.3 Rozptylová studie

Pokud je třeba, je možné zpracovat rozptylovou studii s vypočtením emisí (znečišťujících látek) z mobilních zdrojů, tj. z komunikací, pomocí matematického modelu na základě jejich zátěží. Výstupem rozptylové studie je grafické znázornění oblastí, kde dochází k překročení hygienických limitů.

4.4 Hluk

4.4.1 Hlukové zatížení

Vhodné je popsat hlukové zatížení území stávající i předpokládané (dle údajů územního plánu) a zejména z něj odvodit limity pro návrh budoucí zástavby. Pokud jsou k dispozici výpisy měření hluku na vybraných stanovištích, je vhodné je uvést nejlépe v tabulce. Zmíněny by měly být i povolené hodnoty hlukových expozičních. Popisovaný stav je třeba doplnit výřezem z výkresu UAP č. 16 – Akustické poměry v měřítku 1 : 25 000. Vhodným doplněním je i výřez ze Strategické hlukové mapy Prahy v měřítku 1 : 35 000. Poměrně aktuální výpočtové hlukové mapy významných komunikací pro den i noc jsou součástí výše zmíněného Atlasu životního prostředí v Praze.

4.4.2 Hluková studie

Pokud je hluková studie zpracována²²³, je možné ji doložit jako přílohu územní studie a v rámci textové části US stručně zmínit její výsledky (ekvivalentní hladiny hluku). Vhodné je převzít i výkres se zakreslením jednotlivých izofon, nejčastěji izofon 60 dB a 55 dB ve dne a 50 dB a 45 dB v noci.

4.4.3 Hluk z letecké dopravy

Pokud může být řešené území hlukem z letecké dopravy ovlivněno, je třeba zejména popsat limity, které pro řešení studie z této skutečnosti vyplývají, a to po jednotlivých pásmech zasažení. Text je vhodné doplnit grafickou přílohou, ze které budou patrné izofony leteckého provozu.

4.5 Odpady

4.5.1 Sběr odpadu

Ve většině případů není třeba tuto kapitolu zpracovávat. Nemá smysl popisovat svoz smíšeného a separovaného odpadu, ani uvádět sběrná hnízda odpadu, která jsou dostupná na stránkách odpad.prazske-sluzby.cds.w.cz/imapa.aspx. Význam má popsat polohu a kapacitu sběrného dvoru, pokud se v území vyskytuje. Většinou není třeba zpracovávat ani bilanci produkce odpadů (množství, složení a způsob jejich zneškodňování).

4.5.2 Skládky

Pokud se v území vyskytuje skládka, je třeba uvést druh ukládaných odpadů, kapacitu a naplněnost skládky a výhled jejího setrvání v lokalitě včetně možností budoucí rekultivace. Drobné skládky není třeba popisovat. Textovou část je nutné doplnit výřezem z výkresu UAP č. 21 – Vodní a odpadové hospodářství v měřítku 1 : 10 000.

4.5.3 Kontaminace

V rizikových lokalitách (místa starých a černých skládek) je nutné vyhodnotit kontaminaci půdy a výjimečně i vody a odvodit z ní důsledky pro budoucí řešení studie. Vytipování lokalit s možnou kontaminací je součástí již zmíněného Atlasu životního prostředí v Praze.

²²³ Dle konzultace se zástupci Ministerstva pro místní rozvoj, konané na Útvaru rozvoje hl. m. Prahy dne 28. 5. 2009, nemá orgán územního plánování právní nárok pořizovat hlukovou studii. Pokud by tak učinil, může po něm být požadována náhrada. Hlukovou studii může pořádat pouze obec v rámci samosprávy.

5. Grafická část

Součástí textové zprávy mohou být schémata a zmenšené výkresy uvedené v textu. Tyto výkresy a schémata jsou buď bez měřítka, nebo je jejich měřítko nejčastěji 1 : 5000. Mnoho výkresů lze nahradit výřezem z grafické části územně analytických podkladů. Kromě těchto výkresů a schémat v textové části musí rozbor stavu území v rámci územní studie zahrnovat i grafickou část, tj. výkresy v měřítku nejčastěji 1 : 2000. Mnohdy je vhodné výkresy slučovat, což se týká zejména výkresů technického vybavení.

5.1 Výkresy zpracovávané vždy

Následující výkresy by měly být vždy součástí grafické části rozboru stavu území.

Výkres	Poznámka	Typ. měř.
Ortofotomapa území		1 : 2000
Stávající stav území	Včetně stavebního stavu objektů	1 : 2000
Limity využití území		1 : 2000
Problémový výkres		1 : 2000

5.2 Výkresy zpracovávané obvykle

Následující výkresy by ve většině případů měly být součástí grafické části rozboru stavu území.

Výkres	Poznámka	Typ. měř.
Prostorové a kompoziční vztahy	Někdy stačí pouze jako schéma	1 : 2000
Stávající funkční využití území	Dle legendy územního plánu	1 : 2000
Doprava	Všechny druhy dopravy v jednom výkresu	1 : 2000

5.3 Výkresy zpracovávané dle potřeby

Nutnost zpracování těchto výkresů musí být definována v zadání dle konkrétního účelu studie.

Výkres	Poznámka	Typ. měř.
Širší vztahy		1 : 5000
Průmět územního plánu do stavu	Někdy stačí pouze jako schéma	1 : 2000
Zeleň a krajina	Možno spojit s ochranou přírody a krajiny	1 : 2000
Ochrana přírody a krajiny	Možno spojit se zelení a krajinou	1 : 2000
Koordinace tech. infrastruktury	Všechny důležité sítě v jednom výkresu	1 : 2000
Kanalizace a vodní toky	Možno spojit se zásobováním vodou, či z UAP	1 : 2000
Zásobování vodou	Možno spojit s kan. a vodními toky, či z UAP	1 : 2000
Zásobování plynem	Možno spojit se zásobováním el. en., či z UAP	1 : 2000
Zásobování elektrickou energií	Možno spojit se zásobováním plynem, či z UAP	1 : 2000
Vytápění	Možno spojit se zásobováním plynem, či z UAP	1 : 2000
Majetkoprávní vztahy	V rozdělení dle UAP, většinou stačí UAP	1 : 2000

Mnoho výkresů, které zde nejsou zmíněny, stačí zařadit jako schémata v textu.

6. Samostatné materiály

V rámci rozboru stavu území není třeba opakovat **Zadání, vyhlášku k územnímu plánu** ani dokládat **stanoviska** pořizovatele a jednotlivých odborných organizací a **záznamy** z jednání a z výrobních výborů. Všechny tyto materiály je možné doložit jako samostatné přílohy.

Doložka civilní ochrany, která tvoří běžnou součást v poslední době zpracovaných urbanistických a územních studií na základě požadavku Odboru krizového řízení MHMP, s územní studií většinou rovněž nikterak nesouvisí a je vhodnější zpracovat ji jako samostatný materiál profesionálem v oboru a nezatěžovat projektanta územní studie, který sice naplní požadované body, o kvalitě a následné použitelnosti této části lze však pochybovat.

14.4 Struktura kapitol rozboru stavu území v územní studii

V této kapitole zrekapituluji výše navrženou strukturu rozboru stavu území formou seznamu kapitol. Jak již bylo uvedeno dříve, tento výčet nelze považovat za standard, který je nutno naplnit, ale za systematizaci obsahu, ze kterého je třeba vždy vybrat nutné části podle charakteru řešeného území nebo typu ověřovaného problému.

0. Obsah a autorský tým

1. Urbanistická část

1.1 Základní údaje

- 1.1.1 Řešené území
- 1.1.2 Základní bilance území
- 1.1.3 Urbanistické obvody
- 1.1.4 Hlavní cíle řešení

1.2 Podklady, územně plánovací dokumentace a podklady

- 1.2.1 Přehled územně plánovacích dokumentací a podkladů
- 1.2.2 Územní plán hl. m. Prahy
- 1.2.3 Regulační plány
- 1.2.4 Urbanistické a územní studie a další ověření území
- 1.2.5 Další podklady

1.3 Kulturně historické a architektonické hodnoty

- 1.3.1 Urbanistický vývoj území
- 1.3.2 Památkově chráněná území a archeologické lokality
- 1.3.3 Seznam nemovitých kulturních památek
- 1.3.4 Objekty architektonicky či historicky hodnotné

1.4 Širší vztahy

- 1.4.1 Přírodní a krajinné podmínky
- 1.4.2 Urbanistická struktura
- 1.4.3 Funkční vazby území
- 1.4.4 Kompoziční rozbor

1.5 Stávající stav území

- 1.5.1 Současné využití území
- 1.5.2 Porovnání stávajícího využití území a územního plánu
- 1.5.3 Bilance stavu a územního plánu
- 1.5.4 Stabilizované, přestavbové a rozvojové plochy
- 1.5.5 Stavební stav objektů

1.6 Funkční systémy

- 1.6.1 Obyvatelstvo a pracovní příležitosti
- 1.6.2 Stanovení rozsahu a potřeb spádového území

- 1.6.3 Bydlení
 - 1.6.4 Školství
 - 1.6.5 Zdravotnictví a sociální péče
 - 1.6.6 Kultura a církve
 - 1.6.7 Obchod a služby
 - 1.6.8 Administrativa a správa
 - 1.6.9 Výroba a sklady
 - 1.6.10 Sport a rekreace
 - 1.6.11 Zemědělství
 - 1.7 Příroda a zeleň
 - 1.7.1 Krajina a systém zeleně
 - 1.7.2 Chráněné prvky přírody a krajiny
 - 1.7.3 Parky a plochy zeleně
 - 1.7.4 Významné a památné stromy v území
 - 1.7.5 Požadavky na návrh zeleně
 - 1.7.6 Územní systém ekologické stability
 - 1.7.7 Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
 - 1.8 Majetkoprávní vztahy
 - 1.8.1 Kategorie vlastníků v řešeném území
 - 1.8.2 Vlastnictví pozemků
 - 1.9 Veřejně prospěšné stavby a opatření
 - 1.10 Limity využití území
 - 1.10.1 Limity využití území vyplývající ze širších vztahů
 - 1.10.2 Limity využití území lokální
 - 1.11. Problémy v území
 - 1.11.1 Problémy vyplývající ze širších vztahů
 - 1.11.2 Problémy v řešeném území
 - 1.11.3 Strategie rozvoje
 - 1.12 Fotodokumentace
 - 1.12.1 Fotografie z lidského horizontu
 - 1.12.2 Letecké fotografie
 - 1.12.3 Vizualizace stávajícího stavu území
2. Doprava
- 2.1 Automobilová doprava
 - 2.1.1 Širší vztahy
 - 2.1.2 Síť komunikací
 - 2.1.3 Významné zdroje a cíle dopravy
 - 2.1.4 Výhledové záměry ovlivňující dopravní řešení
 - 2.1.5 Doprava v klidu
 - 2.1.6 Dopravní závady
 - 2.2 Pěší a cyklistická doprava
 - 2.2.1 Pěší trasy
 - 2.2.2 Cyklistické trasy
 - 2.3 Hromadná doprava
 - 2.3.1 Metro, tramvaje, autobusy
 - 2.3.2 Linkování MHD
 - 2.3.3 Pražská integrovaná doprava
 - 2.4 Železniční doprava
 - 2.5 Lodní doprava
 - 2.6 Letecká doprava
 - 2.7 Ochranná pásma

3. Technické vybavení
 - 3.1 Koordinace technického vybavení
 - 3.2 Vodní toky
 - 3.2.1 Popis stávajících vodních toků
 - 3.2.2 Protipovodňová ochrana
 - 3.3 Zásobování vodou
 - 3.4 Odkanalizování
 - 3.5 Zásobování plynem
 - 3.6 Vytápění
 - 3.7 Zásobování elektrickou energií
 - 3.8 Elektronické komunikace
 - 3.8.1 Telekomunikace
 - 3.8.2 Radioreléové spoje
 - 3.9 Kolektory
 - 3.10 Ochranná pásma technického vybavení
4. Přírodní podmínky a životní prostředí
 - 4.1 Morfologie
 - 4.2 Inženýrsko-geologické podmínky
 - 4.2.1 Základové poměry
 - 4.2.2 Ložiska nerostných surovin
 - 4.2.3 Hydrogeologické poměry
 - 4.3 Ovzduší
 - 4.3.1 Rozptylové podmínky
 - 4.3.2 Zdroje znečištění ovzduší
 - 4.3.3 Rozptylová studie
 - 4.4 Hluk
 - 4.4.1 Hlukové zatížení
 - 4.4.2 Hluková studie
 - 4.4.3 Hluk z letecké dopravy
 - 4.5 Odpady
 - 4.5.1 Sběr odpadu
 - 4.5.2 Skládky
 - 4.5.3 Kontaminace
5. Grafická část
6. Samostatné materiály

15. NÁVRH ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem této kapitoly je prozkoumat a navrhnout optimalizovanou strukturu územní studie²²⁴. Navržené úpravy procesu zpracování územní studie chápou návrh územní studie jako zjednodušené prověření daného území nebo problému v omezeném rozsahu i hloubce zpracování. Rozpracování územní studie je pak chápáno jako rozvedení (většinou projednaného) návrhu do větší podrobnosti a zejména ověření v širším spektru profesních pohledů. Takové rozpracování však zdaleka nemusí být součástí všech územních studií, poměrně běžnou finální fází by mohl být návrh územní studie.

Jsem přesvědčen, že současný systém, kdy se již prvotní řešení územní studie zpracovává do velkých podrobností a ověřuje se v celém spektru profesních podrobností, není správný. V kapitole 12 o procesu pořízení územní studie jsem navrhl, aby bylo řešení nejprve ověřeno v menší hloubce a podrobnosti a až následně, pokud to bude vůbec potřeba, bylo do větší podrobnosti a šíře rozpracováno.

Pro vzájemnou provázanost těchto dvou fází, i pro kompatibilitu s územně plánovacími dokumentacemi, pro které jsou územní studie často podkladem, považuji za potřebné zpracování seznamu a stanovení rámcového obsahu kapitol v územní studii nezbytných, dále kapitol doporučených pouze v případě, že lze daný problém v území předpokládat a kapitol, jejichž zařazení považuji za zbytečné či neúčelné. Stejně tak považuji za potřebné určit, jaké grafické přílohy by měly doplňovat textovou část územní studie a definovat seznam vždy používaných výkresů územní studie, dále výkresů, jejichž zpracování je odvislé od konkrétního problému v území a výkresů, jejichž zpracování se jeví jako nadbytečné bez ohledu na řešenou lokalitu či problém.

Před vlastními pracemi na struktuře územní studie jsem velmi podrobně analyzoval stávající stav dané problematiky a následně ho podrobil kritickému vyhodnocení. Metodicky při zpracování kapitoly tudíž vycházím z analýzy obvyklého obsahu územní studie a zejména z komentářů k tomuto obsahu, které prezentuji v příloze 19. *Obvyklý obsah územní studie v Praze*. Porovnání vybraných studií formou tabulek je provedeno v příloze 20. *Tabulky porovnání územních studií*. Na základě těchto podkladů jsem určil rámec struktury územní studie. U každé kapitoly jsem definoval, zda je třeba ji zpracovávat již ve fázi návrhu územní studie, nebo zda se vztahuje pouze k případnému rozpracování územní studie.

Je třeba upozornit, že **navržená struktura územní studie by měla sloužit jako obecně použitelný, nejširší systém, který bude ovšem vždy nutné modifikovat** na základě typu územní studie, vlastností a velikosti řešeného území i požadavků na podrobnost zpracování, případně na specifický problém, který by měla daná územní studie prověřit. **U naprosté většiny studií dojde k výběru a značné redukci oproti představené struktuře.**

Zejména u studií zaměřených na specifický problém (např. územních studií prověřujících a navrhujících územní systém ekologické stability) může být rozsah studie podstatně zredukován o části, které se daného problému netýkají a naopak rozšířen o kapitoly specifické pro řešený problém.

Rozhodně nelze při zadávání územní studie požadovat naplnění všech bodů navržené struktury ani její přesné respektování. Doporučená struktura je tedy jakýmsi úvodním vodítkem, na jehož základě je třeba formulovat požadovaný obsah každé územní studie individuálně.

²²⁴ Pojmy návrh územní studie a rozpracování územní studie by v paralele k územně plánovací dokumentaci znamenaly koncept (zde označován jako návrh) a návrh (zde označován jako rozpracování) územně plánovací dokumentace.

15.1 Dosavadní typický obsah urbanistické a územní studie v Praze

Urbanistické a územní studie pořizované v posledních letech v Praze jsou si z hlediska obsahu mnohdy podobné, jelikož jsou zpracovávány na základě podobného zadání zpracovávaného vždy Odborem územního plánu Magistrátu hl. m. Prahy. Studie jsou však zpracovávány různými projekčními týmy, z nichž každý má svůj vlastní přístup k řešení území i k uspořádání výstupu své práce, a vždy je třeba brát v úvahu i specifika zkoumané lokality.

Obsah zpracovaných urbanistických a územních studií tedy není vždy stejný a pro jeho jasnější pochopení i pro případný návrh úprav je třeba určit obvyklý, typický obsah doposud zpracovaných urbanistických a územních studií v Praze.

Stanovení typického obsahu územní studie vychází z analýzy čtyř urbanistických studií (US) zpracovaných pro různá území v Praze: US Smíchov - jih, US Vinoř, US Hradčanská - Špejchar a US Nové Dvory v Praze 4²²⁵. Typický obsah je velmi podrobně analyzován v příloze 19. *Obvyklý obsah územní studie v Praze*, jejíž významnou součástí jsou i mé komentáře k reálné využitelnosti jednotlivých částí studie. Na základě porovnání těchto studií jsem vytvořil i přílohu 20. *Tabulky porovnání územních studií*, kde je provedeno porovnání obsahu všech čtyř analyzovaných studií formou tabulek.

Z provedených analýz i z praktické zkušenosti s pořízenými studii vyplývá, že obvyklý obsah urbanistické či územní studie není optimální. Obvykle je studie rozsáhlejší, než by bylo nutné k naplnění jejích cílů a vyřešení požadovaných problémů. Často se zpracovávají pasáže a zjišťují údaje, které se dále v řešení studie nijak neuplatňují. Cílem mých komentářů v *příloze 19* a navržených úprav prezentovaných dále je racionalizovat, optimalizovat a případně redukovat rozsah zpracování územních studií s cílem vynechání méně podstatných a málo používaných částí studií a partií, které nemají dopad či přímý vliv na výsledné řešení studií.

Častým nešvarem je opakování kapitol z rozboru stavu území v návrhové fázi studie. V návrhových kapitolách je někdy vhodné maximálně stručně zopakovat nejdůležitější východiska návrhu, není však účelné znovu uvádět texty či grafiku, které jsou jen konstatováním stavu, a návrh s nimi nijak nepracuje. Pokud kapitoly nepřinášejí nic nového a pouze by opakovaly skutečnosti zjištěné v rámci rozboru stavu území, je zcela zbytečné je opakovat.

V několika případech doporučuji řešení problému jiným nástrojem či dokumentem, než je územní studie. Problematiku je vhodné řešit buď na vyšší koncepční úrovni, nebo naopak ve větším detailu, či specificky zaměřeným odborným dokumentem. Typickým případem je část civilní ochrana.

Vzhledem k tomu, že územní studie nepodléhá, na rozdíl od územně plánovací dokumentace, podmínkám stanoveným stavebním zákonem a souvisejícími vyhláškami pro obsah a formu grafické části, je možné pro větší srozumitelnost v návrhových výkresech zobrazit i relevantní limity území, které osvětlí a zdůvodní navržené řešení. V případě územně plánovací dokumentace je to možné pouze v části odůvodnění, např. v koordinačním výkresu.

U územní studie **nemá rozdělení na výrokovou část a odůvodnění smysl**, pouze by zbytečně komplikovalo její zpracování i užívání.

²²⁵ Důraz byl kladen na to, aby každá z vybraných urbanistických / územních studií byla zpracována jiným autorem (VHE a spol. - architektonická kancelář s.r.o., Architektonické studio Hysek s.r.o., A+R SYSTEM s.r.o. architektonická kancelář, UNITED ARCHITECT STUDIO, s.r.o. Ing. arch. Jaromír Myška), území se nacházelo v jiné části Prahy (subcentrum, severovýchodní okraj - do roku 1976 samostatná obec, centrální část, nezastavěné území v sídlištní zástavbě), týkala se řešení jiného typu území, urbanistické struktury i řešeného problému (transformační plochy a bloková zástavba, vesnická zástavba a rodinné domy + průmyslové areály + rozvojová území, dostavba blokové struktury ovlivněná dopravními stavbami, budoucí centrum nadmístního významu kolem stanice metra včetně území pro sportovní areál), snaha byla i o postihnout různě velkých řešených území (192 ha, 267 ha, 20 ha, 29 ha). Především s velikostí řešeného území souvisí i zvolené měřítko hlavních výkresů (1 : 1000 a 1 : 2000) a vlastní podrobnost zpracovaného materiálu (od konkrétního návrhu objektů až po koncepční řešení území).

15.2 Doporučené úpravy obsahu územní studie

Z analýz shrnutých v předchozí kapitole a v přílohách vyplývá, že obvyklý obsah urbanistických či územních studií je třeba optimalizovat a redukovat. Jedním z nejdůležitějších úkolů územní studie je koncepčně ověřit území, nejčastěji ve variantách. Na rozdíl od stávající praxe však není vhodné provádět variantní ověření při rozpracování studie do všech podrobností. O koncepci území je v naprosté většině případů možno rozhodnout i na základě méně podrobného prověření, zato při jasném rozlišení posuzovaných variant. K tomu může sloužit buď úvodní urbanistická soutěž, která by měla vést k výběru nejvhodnějšího zpracovatele studie a nejlepší koncepce řešení, nejpozději by se tato problematika měla řešit ve fázi zjednodušeného návrhu studie. Rozhodně však nepatří do fáze podrobného rozpracování studie. Tato fáze mnohdy nebude muset vůbec být zpracována.

Je třeba se zaměřit na části studie, které mají přímý vliv na výsledek jejího návrhu a naopak redukovat části, které nijak výsledek studie neovlivňují a následně se využívají pouze málo. Rovněž je vhodné některé kapitoly studií přeskupit tak, aby byly příbuzné problémy řešeny na jednom místě a kapitoly na sebe logicky navazovaly.

Optimalizovanou strukturu územní studie představují v textu následující kapitoly. Navržené úpravy by měly ve výsledku kromě lepší efektivity zpracování studií rovněž vést k lepší čitelnosti a přehlednosti územních studií, k jejich vzájemné kompatibilitě i lepší koordinaci s ostatními územně plánovacími podklady i dokumentacemi. Například navržená koordinace s Územně analytickými podklady hl. m. Prahy by měla vést k jejich snazšímu a přímočařejšímu využívání při tvorbě územní studie.

Navržená celková struktura obsahu územní studie by měla být vždy využita pro sestavení konkrétní osnovy textové části i výkresů, což povede k usnadnění komunikace prostřednictvím jisté standardizace obsahu územní studie. To však v žádném případě nesmí vést ke standardizaci návrhu území, který musí být vždy tvůrčím činem a musí v maximální míře reflektovat specifika dané lokality.

Z těchto důvodů nejsou v práci nikde určeny typové legendy jednotlivých výkresů, které by sváděly k bezmyšlenkovému naplnění doporučeného obsahu výkresu a nepodněcovaly by fantazii tvůrců k hledání neobvyklých hodnot a řešení území.

Navržená struktura textové části územní studie v žádném případě **nepředstavuje obsah, který je nutno naplnit (standard), ale naopak maximální rozsah (příručku), ze kterého je nutno vždy vybrat pouze potřebné prvky pro danou studii** (tzv. „americký dotazník“) a zvážit, zda je nutný daný aspekt řešit. U většiny územních studií bude proto textová část výrazně stručnější, než je v následujícím textu navrženo. V případě specifických územních studií se samozřejmě mohou objevit i témata, která zde popisována nejsou a bude třeba je doplnit. Kapitoly, které nebudou naplněny, není třeba uvádět, a konkrétním kapitolám je třeba logicky přizpůsobit i jejich číslování.

Vždy je rovněž nutno rozlišit, zda se zpracovává zjednodušený návrh studie, nebo zda je tento návrh rozpracováván do větší podrobnosti. V prvním případě bude textová část výrazně stručnější a méně rozvětvená než v případě druhém. Tyto dvě fáze jsou v doporučené struktuře pro každou kapitolu jasně odlišeny.

Navržená struktura textové části se podobá struktuře vyžadované u územně plánovací dokumentace. Hlavním důvodem je skutečnost, že naprostá většina územních studií slouží jako podklad pro zpracování územně plánovací dokumentace nebo jejích změn a obdobná formální struktura zajistí lepší čitelnost a zejména kompatibilitu mezi dokumenty navzájem.

Normálním typem písma jsou popisovány jednotlivé části územní studie, **tučně** jsou uváděny názvy kapitol či hlavních částí textu. Podtržené jsou názvy výkresů vložených do textu či samostatných. Jednotlivé části této kapitoly jsou číslovány podobně jako u *kapitoly 14* bez vazby na průběžný systém kapitol této práce tak, aby byla zřetelná struktura každé z těchto částí.

Doporučená struktura územní studie je ilustrována výřezy typických výkresů z konkrétní územních, resp. urbanistických studií pořízených v několika posledních letech v Praze²²⁶. Za názvem výkresu je vždy uvedena studie, ze které výkres pochází, a původní měřítko výkresu.

Následující text je v příloze 22. *Tabulky k doporučené struktuře územní studie* doplněn tabulkami doporučené struktury územní studie pro fázi rozboru stavu území, návrhu a rozpracování územní studie. Tabulky uvádějí k jednotlivým popisovaným jevům příslušející grafickou přílohu a její typické měřítko, vyjmenovány jsou i všechny doporučené výkresy.

15.3 Navrhovaná struktura obsahu územní studie

0. Obsah a autorský tým

Použije se v návrhu i v rozpracování územní studie.

Úvodní údaje v textové části by měly obsahovat parametry požadované registračním listem územní studie, tzn. **název územní studie**, **řešené území** (dotčená katastrální území), **pořizovatel**, **zhotovitel** (jméno a příjmení nebo obchodní firma, identifikační číslo), **projektant** (jméno a příjmení, číslo autorizace), případně spolupracující osoby, **použitá technologie zpracování** a **měřítko hlavního výkresu**. Dále se zařadí **obsah textové i grafické části** územní studie.

1. Urbanistická část

1.1 Základní údaje

1.1.1 Řešené území

Použije se v návrhu i v rozpracování územní studie.

Stručně se uvede **poloha řešeného území** v rámci města, jeho **rozloha** i rozloha území širších vztahů. Je možné popsat **hranice řešeného území** (nejčastěji místopisnými názvy a ulicemi, které ho ohraničují), avšak většinou postačí grafické vymezení.

Doplní se schéma Poloha řešeného území v rámci hl. m. Prahy v blokové mapě bez měřítka a Ortofotomapa řešeného území s vyznačením hranice řešeného území v měřítku 1 : 5000 nebo bez měřítka. Pokud je třeba pro jednodušší popis **území rozdělit na části**, vyznačí se rovněž hranice těchto částí. Toto rozdělení by mělo odpovídat rozdělení z rozboru stavu území. Je vhodné jednotlivé části slovně pojmenovat (dle ustáleného místopisu), aby byly pozdější odkazy v textu jasně identifikovatelné.

1.1.2 Základní bilance území

Použije se v návrhu i v rozpracování územní studie.

V této kapitole se uvede stávající a navrhovaný počet obyvatel a pracovních příležitostí v území. O bilancích podrobněji pojednává kapitola 1.7 Bilance a kapacita území, toto shrnutí slouží pouze pro rychlou informaci o území.

²²⁶ US Smíchov - jih, US Vinoř, US Hradčanská a US Nové Dvory v Praze 4

1.1.3 Hlavní cíle řešení

Použije se v návrhu i v rozpracování územní studie.

Uvedou se důvody a cíle pořízení územní studie dle zadání. Nejčastěji jde o upřesnění územního plánu v podrobnosti na pozemky, často i o návrh koncepce rozvojových lokalit, stanovení hranic veřejných a soukromých ploch v území, šířky uličního prostoru a členění a regulace veřejných ploch (ulic, parků, náměstí). V případě nepodrobného návrhu území může být jedním z hlavních cílů i variantní ověření rozvojových lokalit s možnými odchylkami oproti územnímu plánu.

Uvádět celé zadání nebo většinu požadavků z něj vyplývajících je zbytečné, zadání je samostatným materiálem.

1.1.4 Doplnění podkladů

Použije se v návrhu i v rozpracování územní studie, pokud je to třeba.

Pokud se situace v území od pořízení rozboru stávajícího stavu výrazně změnila, nebo pokud byly pořizovatelem poskytnuty nové zásadní podklady, které by mohly ovlivnit řešení území, je vhodné je v této části uvést. Může jít o nově vydaná územní rozhodnutí, změny či úpravy územního plánu nebo jiné záměry v území. Tyto podklady by měly být ilustrovány zmenšeninou situace záměru.

1.2 Urbanistická koncepce

1.2.1 Současný stav území

Použije se v návrhu i v rozpracování územní studie.

Zjištění současného stavu území je věcí fáze rozboru stavu území, pro snadnou orientaci je však vhodné zopakovat hlavní zjištěné skutečnosti, případně je aktualizovat dle nejnovějšího stavu. Současný stav by měl být doložen zmenšenými výkresy Stávající funkční využití území a Stávající stav území, převzatými z rozboru stavu území.

1.2.2 Širší vztahy a zásady urbanistické koncepce

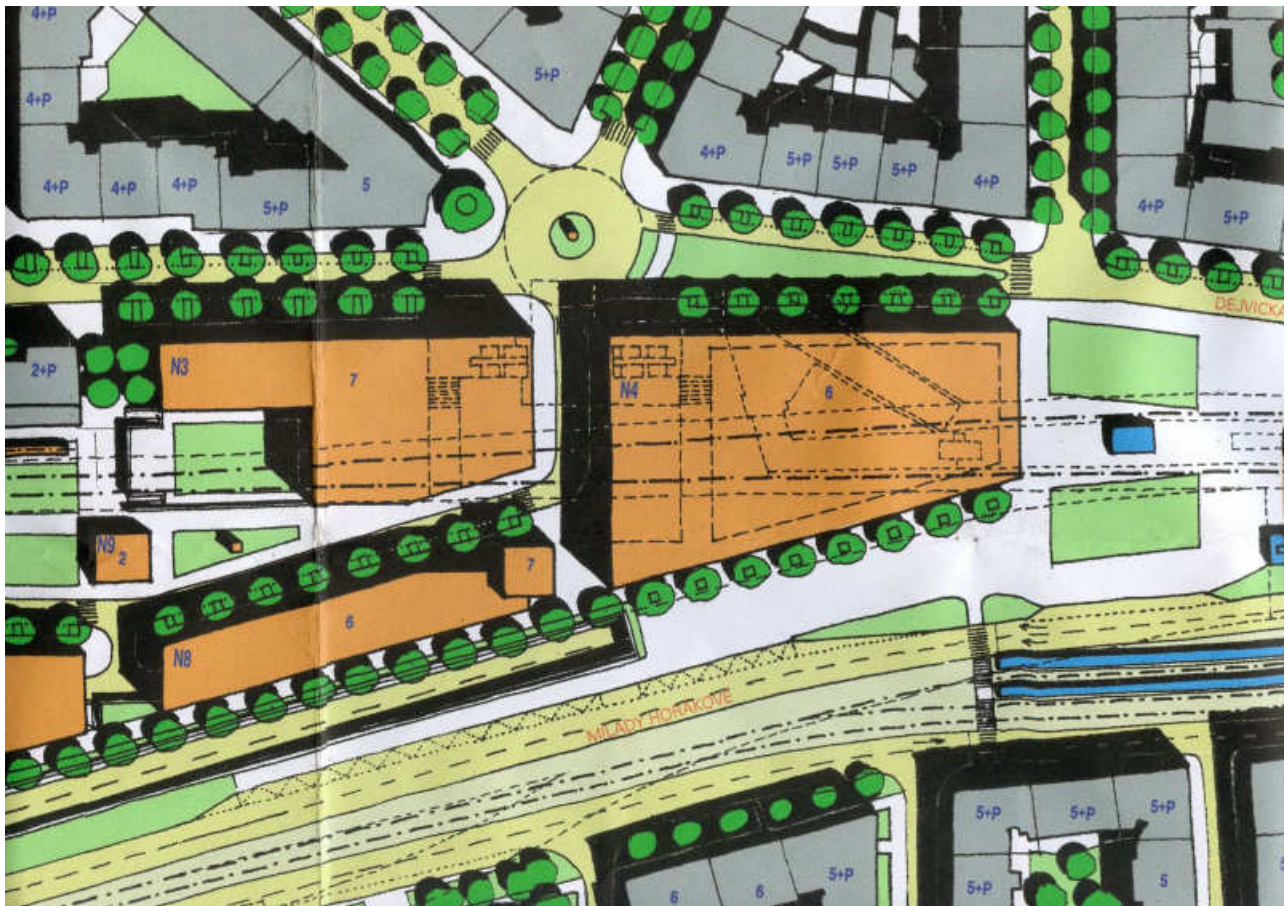
Použije se v návrhu i v rozpracování územní studie.

Určit urbanistickou koncepci území je jedním z hlavních cílů územní studie. Měly by být vyjmenovány hlavní zásady urbanistické koncepce – **funkční rozvržení ploch**, celkový charakter území, navázání na okolní městskou strukturu, respektování principů předchozího založení apod. Je třeba rovněž popsat **zásady prostorového řešení návrhu** a musí být zdůvodněna **výšková hladina** navržené zástavby. Širší vazby dopravní a vazby technického vybavení by měly být zmíněny až v příslušných profesních kapitolách. Uvedené zásady je třeba ilustrovat zmenšenou Urbanistickou situací, případně výkresem Širší vztahy zmenšeným do měřítko 1 : 5000. Pokud je řešena systémová varianta, je třeba doplnit i situaci variantního řešení. Vhodné je doplnit i černobílé schéma struktury zástavby s rozlišením typů prostorů.

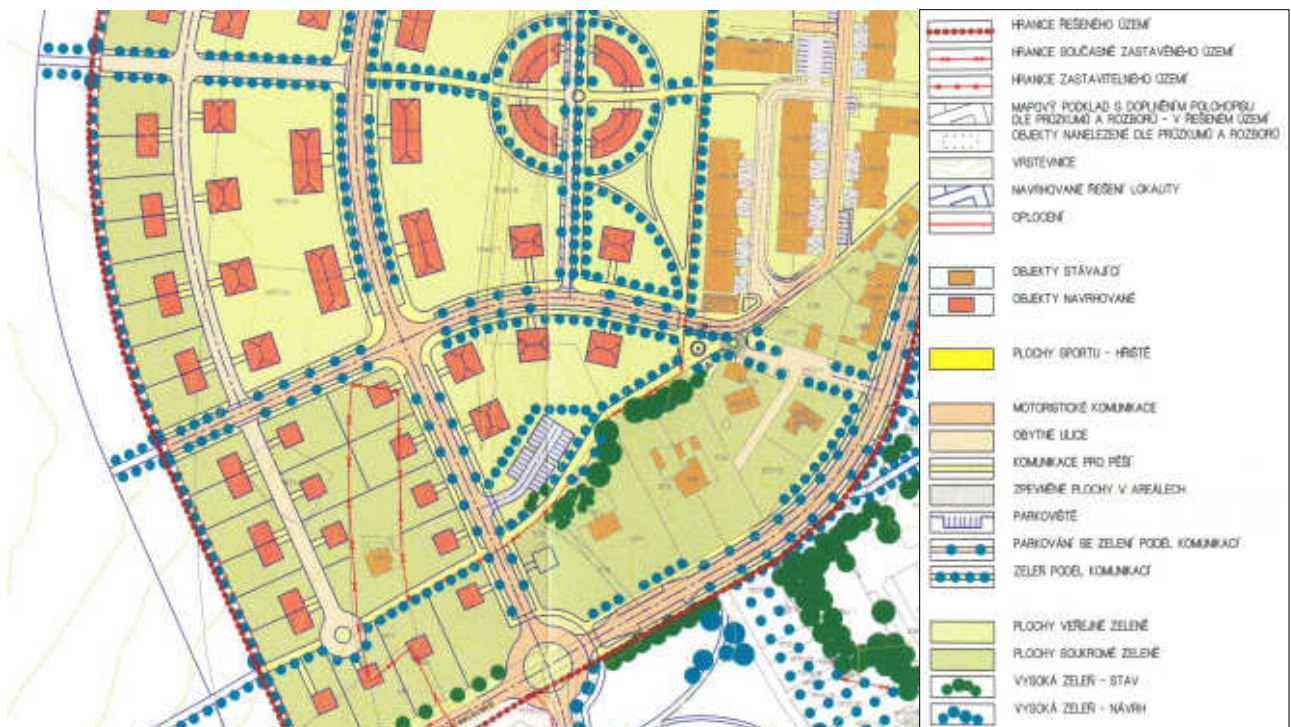
1.2.3 Urbanistická kompozice

Použije se v návrhu i v rozpracování územní studie.

V této kapitole je třeba popsat navrženou urbanistickou kompozici území včetně navázání na kompoziční principy vyplývající ze širších vazeb. Je vhodné popsat např. navržené stavební dominanty, průhledy, osy, kontrastní působení hmot, měřítko objektů apod., včetně navázání a rozvinutí těchto hodnot v rámci širšího okolí. Pokud je kompozice navržena variantně, je třeba srovnat jednotlivé varianty. Kompoziční principy by měly být doloženy zmenšeninou výkresu nebo schématem Urbanistická kompozice v měřítku typicky 1 : 5000.



Obr. 76: Urbanistická situace (US Hradčanská - Špejchar, 1 : 1000)



Obr. 77: Urbanistická situace (US Vinoř, 1 : 2000)

1.2.4 Hlavní rozvojové a transformační prostory

Použije se v návrhu i v rozpracování územní studie.

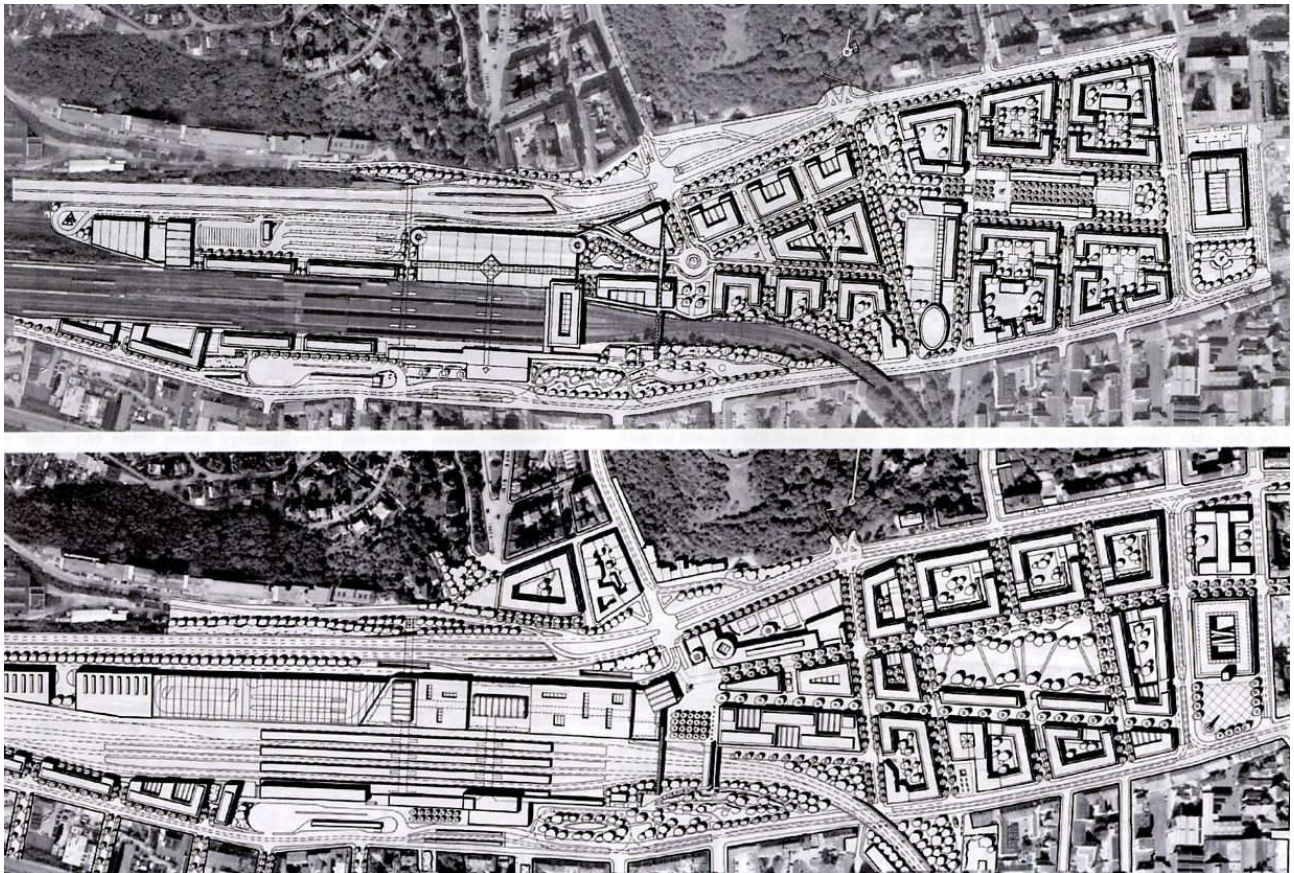
Je třeba popsat řešení jednotlivých hlavních rozvojových a transformačních prostorů a zdůvodnit navrženou urbanistickou strukturu, principy hmotového formování včetně navržené výškové hladiny, hlavní provozní zákonitosti jednotlivých oblastí i specifické prvky, kterými se odlišují od okolních prostorů. Ke každé lokalitě je vhodné uvést navržené kapacity, přestože vlastní bilance obyvatel i pracovních příležitostí je řešena v kapitole 1.7 Bilance a kapacita území. Text je vhodné doplnit ilustrativními výřezy urbanistické situace popisované oblasti vsazenými přímo do textu, v měřítku výkresu, tedy nejčastěji 1 : 2000, případně i vizualizacemi dané oblasti.

1.2.5 Variantní řešení

Použije se zejména v návrhu územní studie, rozpracování by již mělo být invariantní.

Rovněž variantní prověření území je jedním z hlavních úkolů konceptu územní studie. Studie by měla variantně ověřit jak návrh urbanistické struktury, tak i funkční náplň území. V této kapitole je třeba uvést hlavní principy a odlišnosti jednotlivých variant, jejich funkčního rozvržení, ale zejména urbanistické struktury. Pro snadné porovnání je ideální umístit vedle sebe zmenšené urbanistické situace jednotlivých variant (v měřítku 1 : 5000), v případě popisování konkrétních lokalit výřezy z urbanistické situace v měřítku např. 1 : 2000. Pokud s urbanistickou strukturou souvisí i funkční využití, je vhodné doplnit i výřez z výkresu Funkční využití. Ke každé lokalitě by měl projektant uvést výhody jednotlivých řešení, upozornit na limity a návaznosti na další části území a měl by zaujmout stanovisko, kterou variantu považuje za nejvhodnější.

V rozpracování je vhodné popsat, jaké řešení bylo vybráno a text doplnit zmenšenými urbanistickými a funkčními výkresy jednotlivých variant, s jasným zdůrazněním vybrané varianty.



Obr. 78: Varianty řešení (Studie rozvojového území vlakového nádraží Praha - Smíchov, 1 : 2000)

1.2.6 Výškové řešení

Použije se v návrhu i v rozpracování územní studie.

Nutné je popsat výškové řešení návrhu, zejména začlenění do terénu, výškové řešení hlavních dopravních uzlů i vztah dominant k okolním územím a objektům. Vybraná problematická místa je třeba objasnit zmenšenými vzorovými řezy územím.

1.2.7 Vizualizace a zákresy návrhu do fotografií

Použije se v návrhu i v rozpracování územní studie.

Většinou je nutné prokázat navržené prostorové řešení jednoduchými hmotovými vizualizacemi z několika směrů. Vizualizace mohou být jak nadhledové, tak i z horizontu chodce. V některých případech je možné doložit i zákresy území do fotografií, nejčastěji panoramatických. Je velmi vhodné doplnit tyto vizualizace a zejména zákresy mapou, na které je vyznačeno pozorovací místo a směr a úhel pohledu. Vizualizace lze jako srozumitelnou ilustraci navrhovaného řešení s úspěchem využít i při prezentaci díla. Prostorové zobrazení návrhu rovněž umožní lepší a komplexnější posouzení jednotlivých variant.



Obr. 79: Vizualizace návrhu (US Hradčanská - Špejchar)

1.3 Funkční využití

1.3.1 Současné využití území

Použije se v návrhu i v rozpracování územní studie.

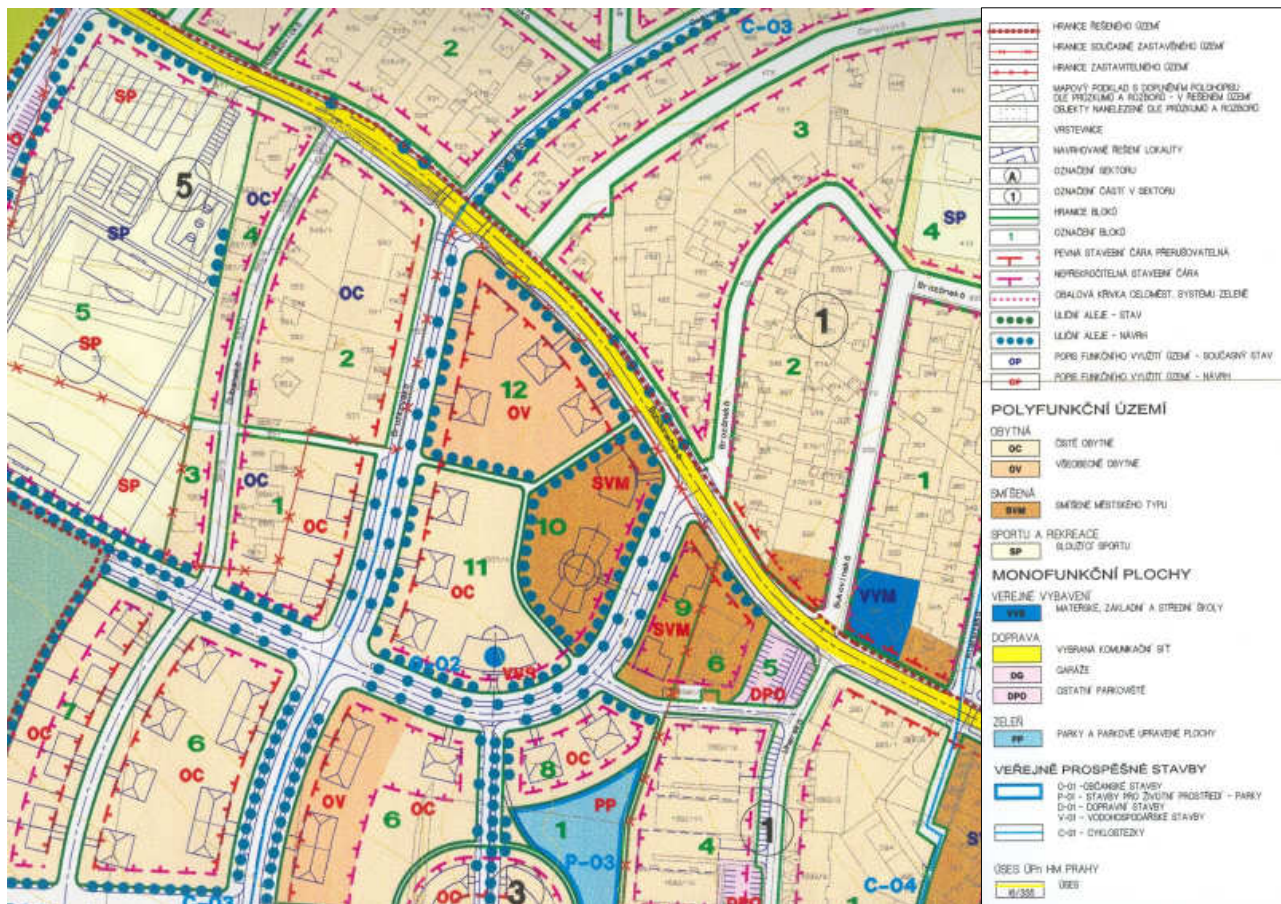
Přestože popis stávajícího stavu patří do rozboru stávajícího stavu, je vhodné stručně okomentovat stávající funkční využití území. Text je třeba doplnit zmenšeninou výkresu Využití území s rozlišením objektů a s nimi souvisejících ploch z průzkumů a rozborů.

1.3.2 Funkční využití území

Použije se v návrhu i v rozpracování územní studie.

Z hlediska funkční náplně je nutné popsat jednotlivé oblasti a případně zmínit odlišnosti variant. Návrh obvykle vychází z ÚPn HMP, respektuje a upřesňuje funkční plochy do měřítka 1 : 2000 nebo 1 : 1000, v členění na jednotlivé bloky. Měly by však být zmíněny i vazby území na okolní městské části a přínos návrhu pro spádovou oblast, zejména co se týče doplnění deficitních funkcí. Struktura funkčního využití by měla odpovídat legendě územního plánu, případně ji dle potřeby upřesnit, tzn. poddělit. Měl by být respektován systém rozdělení funkcí na přípustné, doplňkové a výjimečně přípustné funkční využití. Pokud je beze změn využívána legenda územního plánu, je zbytečné opisovat vyhláškovou formulaci jednotlivých ploch. Upřesnění je nutné pouze v případě, že je toto členění zpodrobněno.

Jednotlivé funkční plochy by měly být vyjádřeny v tabulce a doplněny výměrou a navrženým kódem míry využití území. Navrhované řešení je nutno v případě podrobného rozpracování studie doplnit zmenšeninou výkresu Funkční využití objektů a ploch do měřítka nejčastěji 1 : 5000 a návrhem územního plánu v měřítku 1 : 10 000.



Obr. 80: Výkres funkčního využití a základních regulací (US Vnoř, 1 : 2000)

1.3.3 Požadavky územního plánu

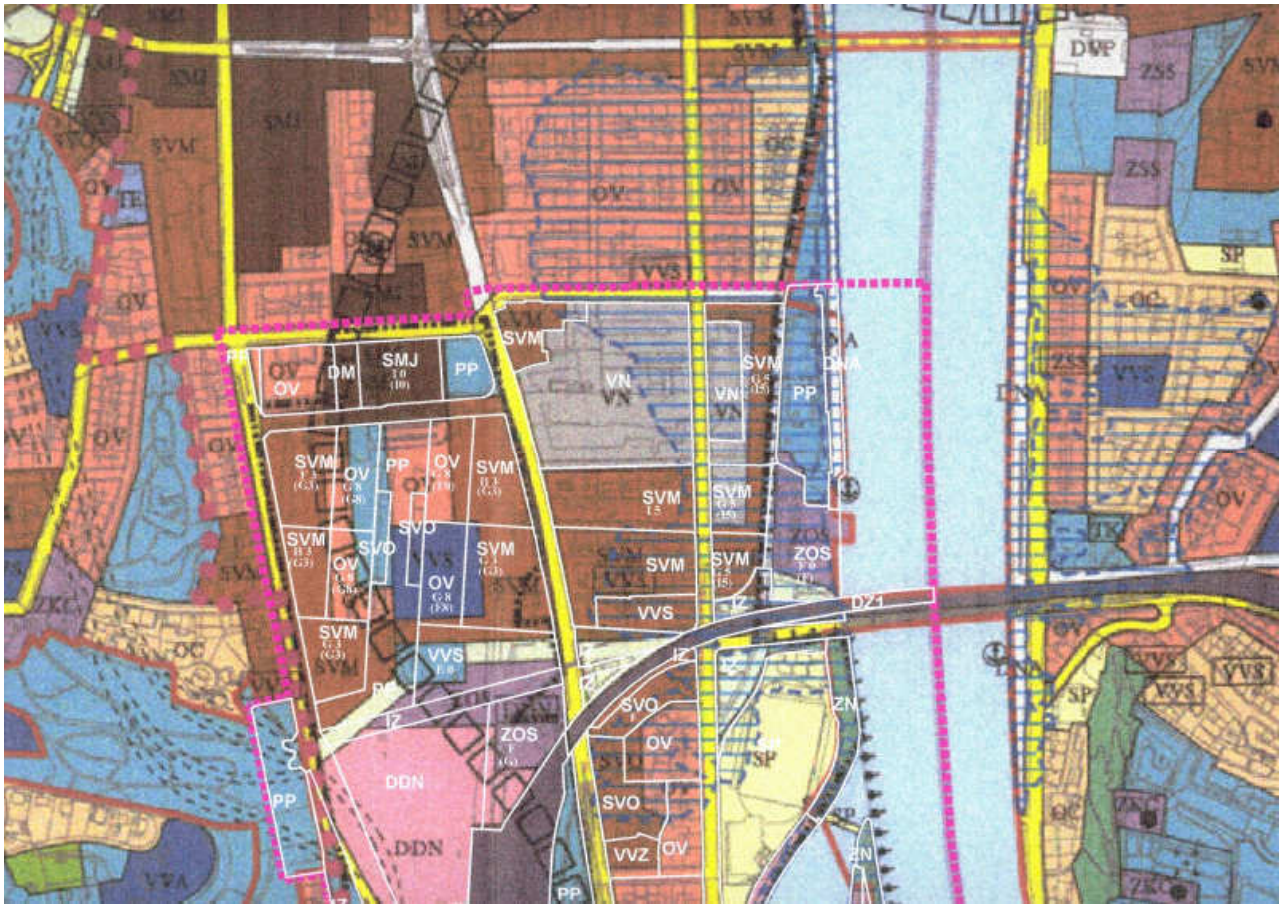
Použijte se zejména v rozpracování územní studie.

Přestože je Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy analyzován již v rozboru stávajícího stavu, měla by se koncepce ÚPn HMP, případně nového Územního plánu hl. m. Prahy, pokud již bude vydán, v dané lokalitě velmi stručně zopakovat. Podmínky ÚPn HMP v daném území je nejlepší dokumentovat tabulkou funkčních ploch s uvedením rozlohy plochy a kódu míry využití území. Je nutné doložit výřez z hlavního výkresu ÚPn HMP v měřítku 1 : 10 000.

1.3.4 Odlišnosti návrhu oproti územnímu plánu

Použijte se zejména v rozpracování územní studie.

V této kapitole je nutné popsat odlišnosti navrženého řešení od ÚPn HMP a zdůvodnit je. Rozdíly je vhodné dokumentovat na dvou schématech, jednak na průmětu navrženého řešení funkčních ploch (např. čárovou kresbou – tzv. drátákem) do stávajícího územního plánu (např. plošně barevně) v měřítku 1 : 10 000, jednak na rozdílovém výkresu funkčních ploch, podobném výkresu zpracovávanému pro změny územního plánu, rovněž v měřítku 1 : 10 000.



Obr. 81: Výkres porovnání návrhu s územním plánem (US Smíchov-jih, 1 : 5000)

1.4 Funkční systémy

V územní studii je možné zpracovat i podrobnější popis jednotlivých funkčních systémů doplněný schémata rozložení funkcí v území. Popis a schémata je zpravidla možno zpracovat jen pro jednu variantu a zmínit případné odlišnosti ostatních variant.

Zpracování kapitoly však většinou postačí až v rámci případného rozpracování studie.

1.4.1 Bydlení

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

Je vhodné popsat, kde je v území navrhována bytová funkce, případně plochy s převahou bydlení. V tabulce je možné pro tyto navrhované plochy bydlení uvést předpokládaný počet obyvatel, počet domů a bytů a hrubých podlažních ploch bytů. Rozmístění je vhodné doložit schématem rozložení bytových objektů, kde je možné barevně zdůraznit navrhované plochy určené pro bydlení.

1.4.2 Školství

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

Na základě kapitoly z rozboru stávajícího stavu je vhodné zpracovat výčet stávajících a doplnit seznam navrhovaných škol s uvedením jejich kapacity. Je třeba prokázat, že stávající školy spolu s navrženými postačí s jistou rezervou i pro navrhované kapacity území (dle výpočtu Metodického pokynu k ÚPn HMP). Školská zařízení je vhodné přehledně zobrazit ve schématu, kde je možné barevně zdůraznit plochy určené návrhem pro školství. Schéma školství lze sloučit s ostatním veřejným vybavením.

1.4.3 Zdravotnictví a sociální péče

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

S využitím příslušné kapitoly z průzkumů a rozborů je vhodné zpracovat výpis stávajících a doplnit seznam navrhovaných zařízení a posoudit, zda stávající zařízení spolu s navrhovanými postačí pro navrhované kapacity území (nejčastěji dle metodiky VÚVA Brno). Schéma viz školství.

1.4.4 Kultura a církev

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

Výpis jednotlivých stávajících a navrhovaných zařízení by měl být rozdělen na kulturní a církevní zařízení. Je vhodné zpracovat schéma umístění těchto objektů, které může být sloučeno se školstvím, zdravotnictvím a sociální péčí.

1.4.5 Obchod a služby

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

Je vhodné zmínit předpokládané lokality pro umístění obchodů a služeb, například obchodní ulice či velké obchodní areály. Pokud je to možné, je třeba určit předpokládané hrubé podlažní plochy těchto zařízení a odhadnout počet zaměstnanců. Lokality obchodní vybavenosti a služeb by měly být zobrazeny ve schématu, které může být společné s administrativou a správou.

1.4.6 Administrativa a správa

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

Je vhodné popsat lokality umístění stávajících a navrhovaných zařízení v řešeném území s rozdělením na správu a komerční administrativu, s uvedením předpokládaných hrubých podlažních ploch a počtu zaměstnanců. Jednotlivá zařízení je vhodné přehledně zobrazit ve schématu, které může být společné s obchodem a službami.

1.4.7 Výroba a sklady

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

Měly by být uvedeny hlavní areály působící a navrhované v řešeném území, včetně celkové plochy areálu, předpokládané hrubé podlažní plochy a počtu zaměstnanců. Pokud je navrhována přestavba areálů či jejich rozdělení s cílem např. lepší průchodnosti a obsluhy území, je třeba to uvést. Jednotlivé areály by měly být zobrazeny ve schématu, které může být společné s administrativou, správou, obchodem a službami.

1.4.8 Sport a rekreace

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

Měla by být popsána hlavní stávající a navrhovaná zařízení v řešeném území s uvedením celkové plochy areálu a plochy hřišť. Je vhodné bilančně vyhodnotit, zda je plocha sportovních a rekreačních zařízení dostačující pro navrhovaný počet obyvatel. Plochy sportu a rekreace by měly být přehledně zobrazeny ve schématu.

1.4.9 Zemědělství

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

Mělo by být určeno, které plochy budou využívány pro zemědělství, a vyznačit je ve schématu.

1.5 Zeleň

1.5.1 Širší vztahy zeleně, krajina

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie, u některých území i v návrhu studie.

Je vhodné popsat koncepci návrhu zeleně v rámci širších vztahů, tj. zejména návaznost na celky volné krajiny a stávající masivy zeleně, včetně navrhovaných propojení a doplnění systému. Zmíněno by mělo být i respektování chráněných prvků přírody a krajiny. Je třeba zmínit, které prvky by měly být zařazeny do **celoměstského systému zeleně**. Text je možné doplnit schématem širších vztahů zeleně a krajiny včetně celoměstského systému zeleně v měřítku obvykle 1 : 5000.

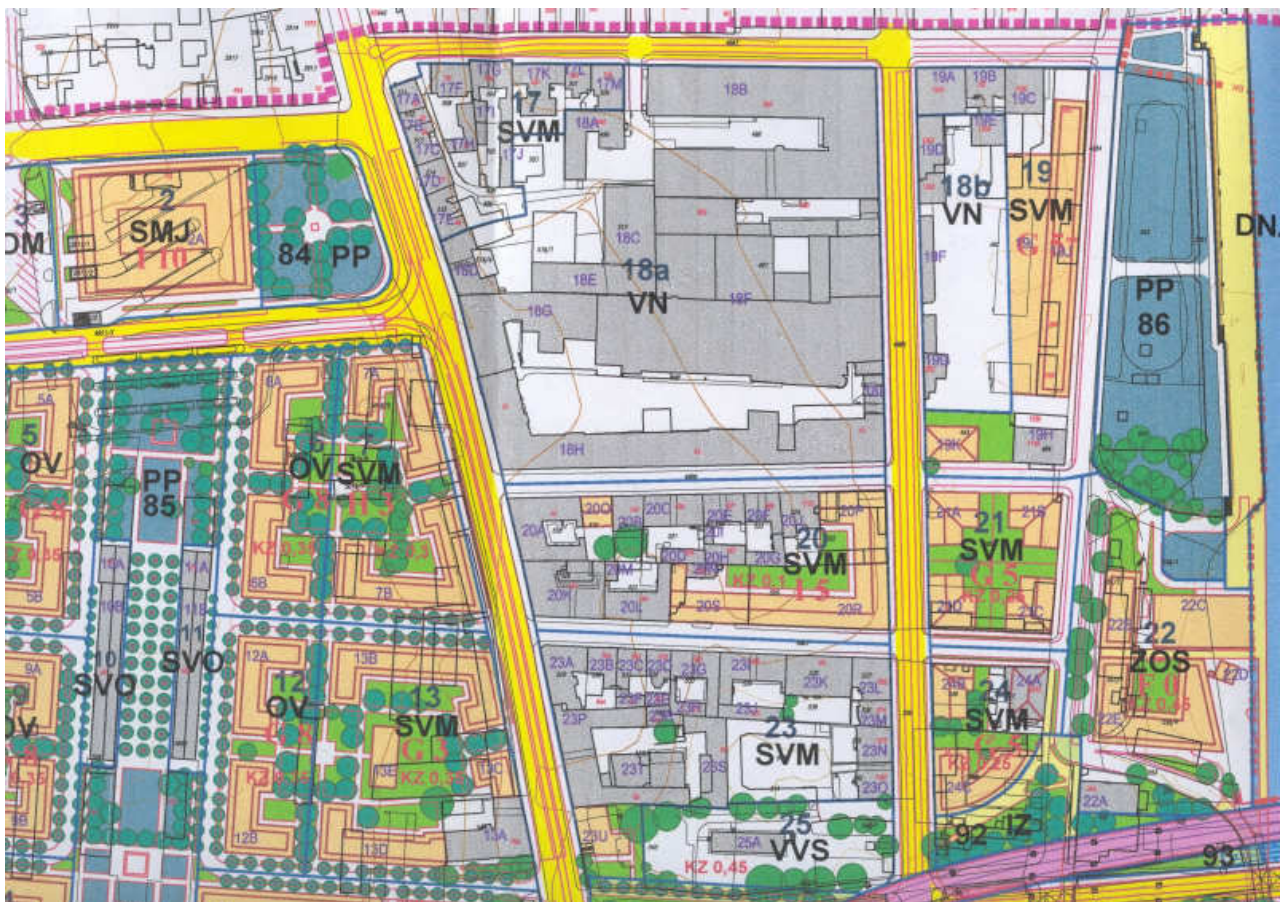
1.5.2 Plochy zeleně

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

V této kapitole je třeba popsat jednotlivé plochy zeleně, aleje a stromořadí, případně i systém zeleně vnitroblokové a vnitroareálové, včetně uvedení limitů jejich založení, zejména pokud jde např. o zeď na konstrukci. Měl by být proveden **popis navrhovaného stavu**, zároveň by však mělo být uvedeno **funkční členění** jednotlivých prvků.

Buď je možné respektovat rozdělení funkčních ploch dle územního plánu, nebo je možné i rozdělení jiné, např. na následující kategorie (není nutné dodržet přesně toto členění):

- Lesní porosty
- Přírodní nelesní plochy
- Parky a parkově upravené plochy
- Zahrady a sady
- Obytná zeď soukromá
- Obytná zeď veřejně přístupná
- Vyhrazená zeď v rámci areálů
- Uliční a doprovodná zeď



Obr. 82: Výkres zeleně (US Smíchov-jih, 1 : 2000)

Formou tabulky je vhodné provést bilanci rozlohy jednotlivých typů zeleně. Podíl zeleně v rámci polyfunkčních ploch je vhodnější uvádět až v kapitole Prostorová regulace, jeho výpočet musí odpovídat metodice dané územním plánem. Systém a plochy zeleně je třeba znázornit ve zmenšenině výkresu Zeleň.

1.5.3 Územní systém ekologické stability

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

Stávající i navrhované prvky ÚSES je vhodné uspořádat v tabulce včetně stručného popisu biocenter a biokoridorů, se zmíněním jejich stávající funkčnosti a uvedením limitů pro jejich založení. Pokud se ÚSES neliší od návrhu územního plánu, stačí odkaz na průzkumy a rozborů US. Vlastní **plán ÚSES** s podrobností na parcely je však vhodnější zpracovat jako samostatný materiál, nikoliv jako součást územní studie. Grafické vyjádření by mělo být provedeno schématem Územní systém ekologické stability, plochy určené pro ÚSES je třeba vyjádřit (obrysem) i ve výkresu Zeleň.

1.5.4 Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

Je třeba určit lokality, kde dojde dle návrhu k záboru zemědělské půdy. Měla by být zpracována bilance záborů zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa vyvolaných návrhem, nejlépe v tabulce s uvedením parcely, kultury (orná půda, trvalé travní porosty, ovocné sady, zahrady, lesy, zeleň v zástavbě), výměry, kódu BPEJ, třídy ochrany ZPF a vyhodnocení, zda bylo do půdy investováno. Zábory je vhodné graficky ilustrovat schématem Zábory ZPF a PUPFL v měřítku obvykle 1 : 5000, s vyznačeným kódem BPEJ a třídou ochrany ZPF.

Pokud se použije odlišné členění než dle územního plánu, je nutné jednotlivé druhy zeleně charakterizovat. Uvádět definici shodnou s definicí dle vyhlášky k územnímu plánu nemá smysl. Pokud je použito rozdělení odlišné od územního plánu, je nutné ve funkčním výkresu uvést i rozdělení dle ÚPn HMP.

1.6 Prostorová regulace

1.6.1 Míra využití území

Použije se v návrhu i v rozpracování územní studie.

Jedním ze základních cílů US je prověření kódů míry využití území definovaných ÚPn HMP. Ve fázi zpracování návrhu studie postačí provádět výpočet míry využití území na celou navrhovanou funkční plochu, je třeba zmínit odlišnosti jednotlivých variant. Při rozpracování studie by měly být koeficienty míry využití území spočítány nejen na celou funkční plochu (může být odlišná od funkční plochy vymezené územním plánem), ale i přepočítány na jednotlivé bloky tak, aby byl regulativ splněn pro celou funkční plochu.

Způsob výpočtu směrného koeficientu podlažních ploch a koeficientu zeleně i informativní podlažnosti a koeficientu zastavěných ploch musí být v souladu s Metodickým pokynem k ÚPn HMP, aby byla US použitelná i jako případný podklad pro pořízení změny ÚPn HMP.

Navrhované kapacity území je nejlepší vyjádřit v tabulce v rozdělení po blocích i po funkčních plochách. Graficky by měly být kódy míry využití území vyjádřeny ve výkresu Funkční využití ploch (po blocích) a ve výkresu Návrh územního plánu (po funkčních plochách).

1.6.2 Ochrana bydlení

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

Předmětem studie může být i stanovení informativního podílu bydlení v rámci obytných a smíšených území. V centrální části města je minimálního podíl bydlení dokonce směrný. Rozsah definovaných koeficientů by měl být shodný s metodikou územního plánu. Graficky je možné kódy podílu bydlení vyjádřit ve výkresu Funkční využití ploch (po blocích) a ve výkresu Návrh územního plánu (po funkčních plochách).

1.7 Bilance a kapacita území

Použijte se v návrhu i v rozpracování územní studie.

Určení navrhované kapacity území přímo souvisí s navrženými kódy míry využití území. Podrobnost zpracování bude odlišná při zpracování návrhu studie a při jejím případném rozpracování. Základní bilance je nutné určit pro všechny prověřované varianty.

Nejpřehlednější je zpracování formou tabulky, která po jednotlivých blocích s možností agregace na funkční plochy určuje kapacitu hrubých podlažních ploch (HPP) v m², z níž se vypočítá počet bytů, obyvatel a pracovních příležitostí. Koeficienty v rámci jednotlivých bloků jsou logicky vyšší oproti koeficientům pro celou funkční plochu. Do tabulky je třeba kromě návrhových kapacit uvést pro stejné územní jednotky i stávající kapacitu. Rovněž je vhodné na základě určených podílů zeleně zbilancovat minimální rozlohu zeleně v rámci jednotlivých zastavitelných ploch. Vhodné je i doplnění navrhované zastavěné plochy a obestavěného prostoru v m³.

Na bilance se odvolává i již dříve uvedená kapitola 1.4 Funkční systémy. Vždy je třeba zdůraznit celkové počty navrhovaných obyvatel, bytů a pracovních příležitostí v řešeném území, které se pro rychlejší orientaci uvedou i v kapitole 1.1.2 Základní bilance území v úvodu návrhové části územní studie.

Pro lepší orientaci v území je vhodné doplnit tabulku schématem s rozdělením území na jednotlivé bloky a s vepsáním navrhované kapacity přímo do těchto bloků. Pokud je to požadováno v zadání či v pokynech pro zpracování návrhu, musí být součástí schématu i hranice jednotlivých urbanistických obvodů.

Základní tabulka bilancí by tedy obvykle měla obsahovat následující data:

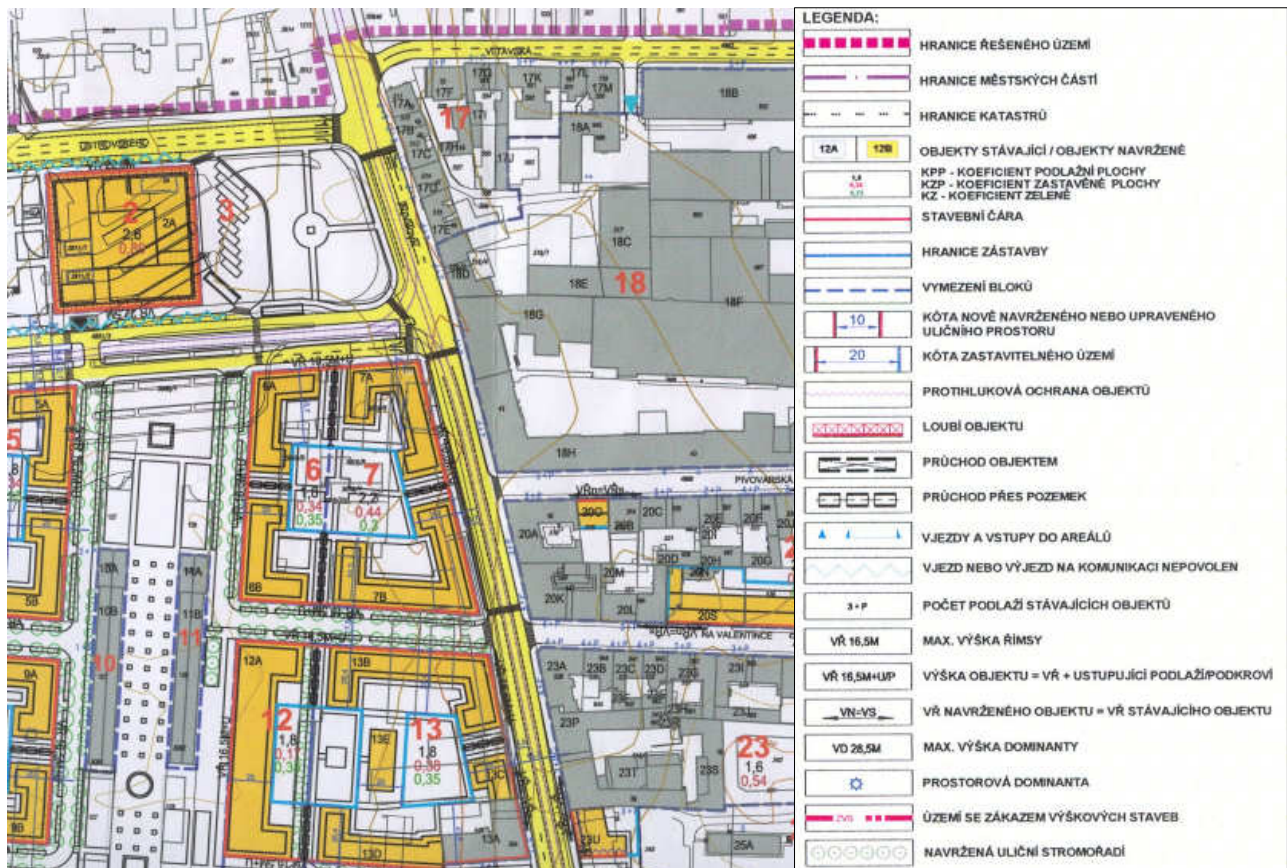
- Číslo plochy (bloku)
- Navrhované funkční využití
- Hrubá podlažní plocha stav
- Hrubá podlažní plocha návrh (zahrnuje i ponechanou kapacitu ze stavu)
- Navrhovaná hrubá podlažní plocha obytná
- Navrhovaná hrubá podlažní plocha pracovních příležitostí
- Zastavěná plocha stav
- Zastavěná plocha návrh (zahrnuje i ponechanou plochu ze stavu)
- Obestavěný prostor stav (ke zjištění údajů lze využít 3D model Prahy)
- Obestavěný prostor návrh (zahrnuje i ponechaný objem ze stavu)
- Minimální navrhovaný rozsah zeleně
- Počet obyvatel stav
- Počet obyvatel návrh (zahrnuje i stav)
- Počet bytů stav (pokud lze dohledat či odhadnout)
- Počet bytů návrh (zahrnuje i stav)
- Počet pracovních příležitostí stav (pokud lze dohledat či odhadnout)
- Počet pracovních příležitostí návrh (zahrnuje i stav)

Na základě této tabulky je možno provést bilance po funkčních plochách, po jednotlivých funkcích či po urbanistických obvodech.

1.8 Podrobné regulační podmínky

Použijte se pouze v rozpracování územní studie, ale je spíše úkolem regulačního plánu.

Součástí územní studie může být výjimečně i stanovení regulačních podmínek v podrobnosti regulačního plánu. Tato část nebude mít dle stavebního zákona stejnou závaznost jako vydaný regulační plán, avšak stavební úřad musí k tomuto projednanému materiálu přihlídnout a eventuální rozdíly oproti podmínkám stanoveným v projednané územní studii zdůvodnit v odůvodnění případného územního rozhodnutí. Mnohem vhodnější než zpracovávat tuto část v rámci územní studie je pořízení závazného regulačního plánu.



Obr. 83: Výkres prostorové regulace (US Smíchov-jih, 1 : 2000)

V tabulce by měly být uváděny zejména následující regulativy prostorového uspořádání území:

- Číslo plochy (bloku), eventuálně číslo objektu
- Název plochy (bloku), eventuálně objektu
- Stav, přestavba nebo návrh
- Navrhované funkční využití
- Navrhovaná funkce (podrobnější než dle územního plánu, i více funkcí v rámci jedné plochy / bloku)
- Podíl funkce (v %)
- Výměra plochy (bloku) v m²
- Zastavěná plocha stav v m²
- Zastavěná plocha návrh v m² (zahrnuje i ponechaný stav)
- Podlažní plocha stav v m² hrubé podlažní plochy (HPP), pokud lze zjistit
- Podlažní plocha návrh v m² hrubé podlažní plochy (zahrnuje i ponechaný stav)
- Koeficient podlažních ploch bloku (KPP)
- Koeficient zastavěných ploch bloku (KZP)
- Koeficient zeleně bloku (KZ)
- Podíl bydlení
- Charakter zástavby (struktura zástavby, viz UAP)
- Počet podlaží nebo výška zástavby v m, příp. požadavek dodržení výšky sousedních domů
- Doporučené umístění prostorového akcentu
- Další podmínky (VPS zasahující blok, stávající konstrukce metra, zachování památkově chráněných nebo historicky hodnotných objektů, podmínky koordinace apod.)
- Poznámka

Ve výkresové části, konkrétně ve výkresu prostorové regulace, je třeba popisované prvky znázornit graficky. Půdorysné regulační podmínky je možno doplnit i o řezy územím.

1.9 Veřejně prospěšné stavby a opatření

1.9.1 Veřejně prospěšné stavby

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie, u některých území i v návrhu studie.

Je třeba zpracovat seznam stávajících a navrhovaných veřejně prospěšných staveb (nejlépe formou tabulky) a u každé uvést, zda je pro ni možné uplatnění předkupního práva a vyvlastnění. Zpracovat výpis dotčených pozemků je možné, nikoliv však nutné, tento úkol lze ponechat až do územně plánovací dokumentace. Veřejně prospěšné stavby je vhodné rozdělit podle účelu, pro který mají sloužit. U stávajících VPS je nutné uvést i jejich číslo a popis dle ÚPn HMP. U navrhovaných VPS je nutné zdůraznit, že pro uplatnění těchto práv se nejprve musí stát součástí vydané územně plánovací dokumentace, což územní studie nemůže suplovat. Lze navrhnout i případné zrušení některých VPS. Veřejně prospěšné stavby je třeba graficky znázornit ve výkresu Veřejně prospěšných staveb a opatření, jehož zmenšenina by měla být součástí této kapitoly.

1.9.2 Veřejně prospěšná opatření

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie, u některých území i v návrhu studie.

I pro veřejně prospěšná opatření je třeba zpracovat jejich seznam, nejlépe formou tabulky. Pro popis v tabulce i pro grafické znázornění platí stejná pravidla jako pro VPS.

1.9.3 Navrhované asanace

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie, u některých území i v návrhu studie.

Je nutné vyjmenovat stavby a terénní útvary v řešeném území navržené k odstranění včetně popisu jejich účelu a stručného zhodnocení jejich stavebního stavu. Pro každý objekt musí být uvedeno, zda je možné pro jeho asanaci vyvlastnit, či zda jde pouze o návrh, který povede ke zlepšení prostředí v řešeném území. Asanace, pro které je možno vyvlastnit, by ale musely být zaneseny v územně plánovací dokumentaci. Asanace je třeba znázornit ve výkresu Veřejně prospěšných staveb a opatření s rozdělením dle možnosti vyvlastnění, případně též zpracovat Schéma asanací a asanačních lokalit.

1.10 Etapizace, podmíněnost a stavební uzávěry

1.10.1 Etapizace

Použije se v návrhu i v rozpracování územní studie.

Pokud územní studie navrhuje etapizaci výstavby, je třeba zdůvodnit, proč tomu tak je, a případně jaké podmínky je třeba splnit, aby mohla být výstavba v další etapě spuštěna. Etapizaci je třeba vyjádřit ve schématu Etapizace a podmíněnost staveb.

1.10.2 Podmíněnost staveb

Použije se v návrhu i v rozpracování územní studie.

Pro každou lokalitu podmíněnosti staveb je třeba jasně vyjmenovat, jaké podmínky musí být splněny (např. vydáno stavební povolení, kolaudace) pro podmiňující investice a k jaké fázi projekční přípravy či realizace podmíněné lokality se podmínka vztahuje (např. zda je možné vydat územní rozhodnutí, ale nesmí se zahájit výstavba apod.). Ve schématu Etapizace a podmíněnost staveb musí být jasně vymezeno území, kterého se podmíněnost týká.

1.10.3 Stavební uzávěry

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

Je třeba zmínit jak stávající stavební uzávěry, tak i uzávěry navrhované územní studií. Je nutno jasně odlišit a uvést, pro jakou investici je uzávěra určena a jakým způsobem dojde k jejímu zrušení. Pro zajištění platnosti stavební uzávěry je však vždy nutné její vydání, nestačí uvedení v územní studii. Stavební uzávěry mohou vyplývat i z kapitol o dopravě či o technickém vybavení. Stávající i navrhovaný rozsah stavebních uzávěr je třeba vyjádřit ve schématu Etapizace a podmíněnost staveb, případně v samostatném schématu. Hranice navrhovaných uzávěr je třeba zobrazit i ve výkresu Veřejně prospěšných staveb a opatření.

1.11 Majetkoprávní vztahy a urbanistická ekonomie

1.11.1 Majetkoprávní vztahy

Použijte se obvykle pouze v rozpracování územní studie, u některých území i v návrhu studie.

Nemá smysl znovu komentovat majetkoprávní vztahy v celém území, pokud od fáze průzkumů a rozborů nedošlo k jejich zásadní změně. Stejně tak nemá smysl uvádět výpis parcel dle katastru nemovitostí, který mnohdy není nutný ani ve fázi průzkumů a rozborů. Problematické lokality a klíčové pozemky je však nutné při zpracování územní studie prověřit nahlédnutím do Katastru nemovitostí.

Je vhodné zpracovat Průmět navrhovaného řešení do výkresu majetkoprávních vztahů z rozboru stávajícího stavu a stručně okomentovat možné problémy v jednotlivých rozvojových a transformačních oblastech.

1.11.2 Urbanistická ekonomie

Použijte se pouze v některých případech ve fázi návrhu územní studie.

Zpracování kapitoly urbanistická ekonomie je v naprosté většině případů v rámci územní studie zbytečné, protože většinou není nikterak vázána na konkrétní návrh území, mnohdy pouze opakuje skutečnosti, které by svojí povahou patřily nejvýše do rozboru stavu území, vstupní podmínky se rychle mění, k realizaci výstavby dle US dochází se značným zpožděním od jejího návrhu a skutečná výstavba může být od návrhu odlišná. Navíc obvykle odborná úroveň zpracovatele nebývá pro zpracování ekonomické části dostačující. Důležité je především porovnání navrhovaných variant, aspekt finanční nákladnosti jednotlivých variant může hrát při jejich výběru významnou roli. Stanovení přesných výsledných finančních nároků investic není zásadní, přesto je však možné pokusit se o hrubý odhad.

Většinou proto není účelné zpracovávat žádnou z následujících kapitol:

- Cenová úroveň pozemků (cenová mapa pozemků)
- Ekonomický potenciál území
- Dynamika rozvoje

1.12 Doporučení k další projektové přípravě

Použijte se v návrhu i v rozpracování územní studie.

V závěru urbanistické části je vhodné shrnout nejistoty, které US nemohla buď s ohledem na omezenou znalost vstupů, nebo vzhledem k měřítku zohlednit, a které je nutné ověřit v rozpracování územní studie nebo v dalším stupni dokumentace. Lze uvést i konkrétní lokality nebo problémy, které je nutné dále prověřit. Doporučení se mohou týkat nejen urbanistické problematiky, ale mohou odkazovat i na řešení dopravních problémů nebo nejasnosti např. z oblasti technické infrastruktury.

1.13 Doporučení k ochraně hodnot území

Použijte se v návrhu i v rozpracování územní studie.

V ojedinělých případech mohou být v průběhu práce na studii identifikovány v území hodnoty, které vyžadují zvláštní ochranu, doposud nevyhlášenou. Může jít např. o hodnotné objekty či přírodní úkazy, případně i o celé soubory hmotných i nehmotných statků. V těchto případech je vhodné shrnout doporučení k vyhlášení ochrany (jinými nástroji než územní studií) na jednom místě a jasně označit, co je třeba chránit a kdo by k tomu měl učinit jaké kroky. Nezbytně nutné je dotčené orgány o této potřebě informovat.

2. Doprava

2.1 Širší vztahy

Použije se v návrhu i v rozpracování územní studie.

Je třeba popsat širší dopravní vztahy území, které navazují na řešení okolního území dané Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, doplněné o navrhované lokální vazby. Je třeba zmínit všechny nadřazené dopravní stavby plánované přes řešené území a konstatovat, které stávající nadřazené trasy územní studie potvrzuje, doplňuje a eventuálně upravuje. Návrh je možné dokumentovat zmenšeným výkresem Širší dopravní vztahy, většinou však stačí výkres Doprava pouze v rozsahu řešeného území.

2.2 Automobilová doprava

2.2.1 Návrh dopravy

Použije se v návrhu i v rozpracování územní studie.

Je nutné popsat navrhované řešení komunikační sítě. Jednotlivé významné stávající i navrhované komunikace (obvykle v kategoriích B1, B2 a C1) by měly být v případě rozpracování studie stručně popsány. Pokud dochází ke změnám na stávající síti, je třeba popsat úpravy zahrnující např. úpravu směrového a výškového vedení, doplnění parkovacích pruhů či výsadbu stromořadí. Upravované i nově navrhované komunikace mohou být dokumentovány charakteristickými příčnými řezy, nové komunikace s předpokládaným obtížným vedením v terénu i zjednodušenými podélnými profily. Návrh dopravního řešení je třeba doložit zmenšeným výkresem Doprava do měřítka nejčastěji 1 : 5000.

2.2.2 Variantní návrh dopravy

Použije se zejména v návrhu územní studie, rozpracování by již mělo být invariantní.

Stejně tak, jak je třeba řešit variantně urbanistickou strukturu i funkční využití území, je možné zpracovat i varianty dopravního řešení území. Je nutné popsat odlišnosti variant včetně jejich dopadu na zatížení komunikační sítě a doporučit řešení, které zpracovatel územní studie považuje za nejvhodnější. Většinou postačí textový popis bez grafického znázornění, v případě potřeby je však možno variantní řešení doplnit výřezy z variantního výkresu dopravy ilustrujícími odlišnosti.

2.2.3 Významné zdroje a cíle dopravy

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

Mohou být zmíněny významné navrhované zdroje a cíle dopravy (např. nákupní střediska, sklady a překladiště) a zdroje nárazové dopravy (stadiony, kulturní zařízení, výstaviště apod.). Vyznačeny mohou být ve výkresu Doprava.

2.2.4 Dopravní režim

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

Pokud dochází k zásadním změnám v systému provozu, např. se zavádí jednosměrný okruh, je třeba tuto skutečnost uvést. Pokud jde pouze o lokální úpravy, není nutno tuto kapitolu uvádět.

2.2.5 Zatížení komunikací

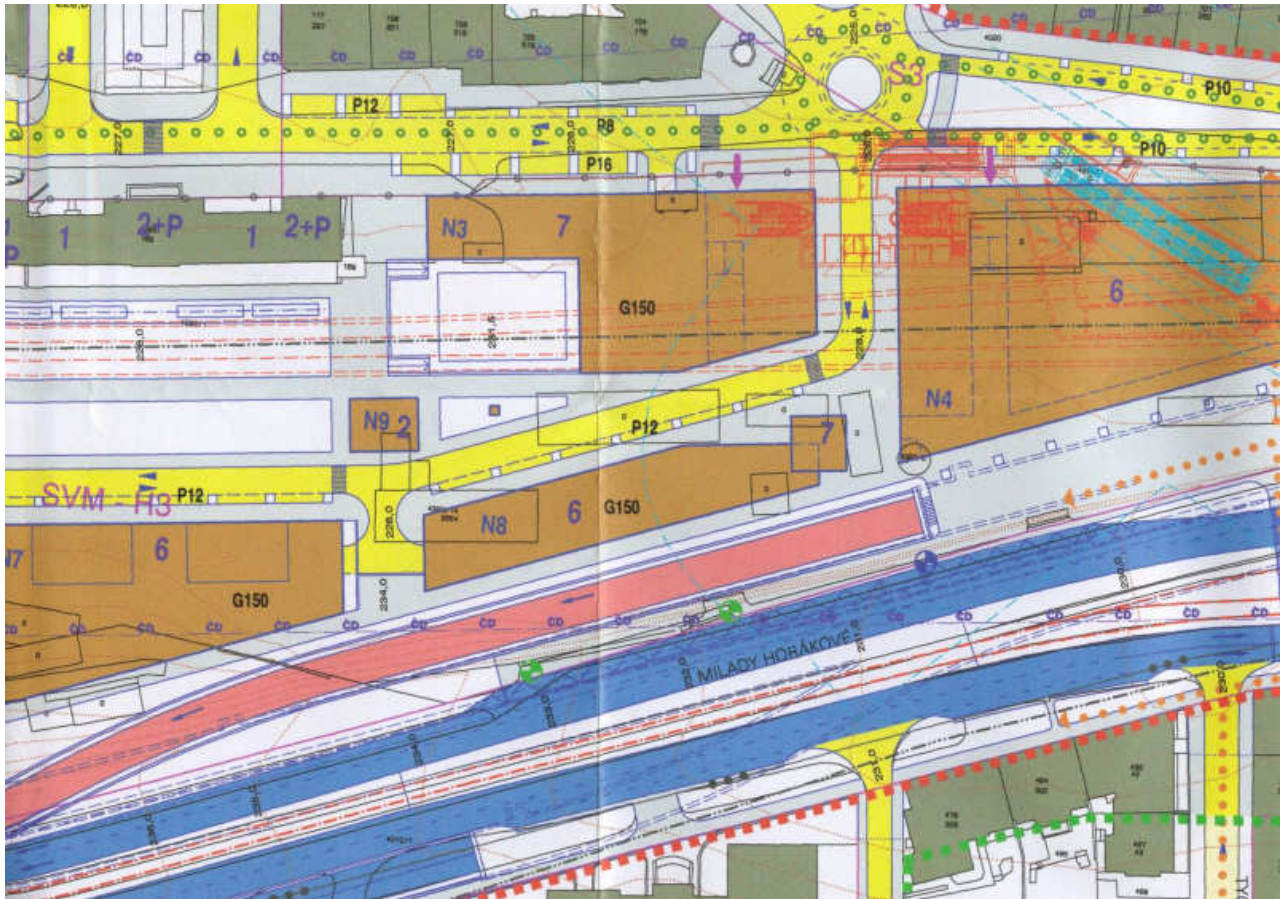
Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

Navrhovaný dopravní systém by měl být prověřen výpočtovým modelem zatížení komunikací. Může být vyhodnoceno přetížení komunikační sítě vyvolané návrhem, ale zejména by měly být posouzeny dimenze sítě pro navrhované zatížení. Vypisovat zatížení jednotlivých komunikací v tabulce není třeba, je však nutné doložit návrhový kartogram dopravních zátěží.

2.2.6 Doprava v klidu

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie, u některých území i v návrhu studie.

Podle dostupných podkladů a na základě bilancí provedených v urbanistické části je třeba provést bilanční výpočet nároků na parkovací a odstavná stání pro navržené funkce území. Nejjednodušší vyjádření je v tabulce po jednotlivých blocích, kde se uvede současný stav (odhad), výpočtová potřeba i navrhovaný počet stání v rozčlenění na počet stání v garážích a na povrchu. Tabulku je vhodné doplnit schématem, ve složitějších případech je možné doplnit i schéma řešení podzemních garáží. Pokud je v řešeném území uvažováno s umístěním záchytného parkoviště P+R, je třeba uvést jeho kapacitu a dopravní napojení. Citovat část příslušné vyhlášky určující počet parkovacích míst nemá smysl.



Obr. 84: Výkres dopravy (US Hradčanská - Špejchar, 1 : 1000)

2.3 Pěší a cyklistická doprava

2.3.1 Pěší trasy

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

Na základě vytipování bariér v průzkumech a rozborech by mělo být popsáno jejich odstranění a doplnění systému v návrhových oblastech.

2.3.2 Cyklistické trasy

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

Je třeba popsat doplnění sítě cyklotras a cyklostezek v návaznosti na celoměstské páteřní trasy a v souladu se systémem založeným územním plánem. Páteřní cyklotrasy a cyklostezky by měly být zakresleny ve výkresu Doprava, systém je možno společně s pěšími trasami vyjádřit ve schématu.

2.4 Městská a příměstská hromadná doprava

2.4.1 Městská hromadná doprava

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie, u některých území i v návrhu studie.

Uvedeny by měly být zejména změny na stávajících terminálech nebo nově navrhované terminály. V případě rozpracování studie by mělo být zpracováno i posouzení předpokládaných kapacit a řešení jejich předprostorů. Pokud dochází ke změně či doplnění tras kolejové dopravy, je nutné tyto úpravy včetně vyvolaných změn v síti podrobně popsat a již v průběhu tvorby studie předjednat s příslušnými institucemi (ROPID, Dopravní podnik). Linkování může, ale nemusí být rozpracovanou studií řešeno. Ve výkresu Doprava by měly být navrhované změny znázorněny, včetně vyznačení zastávek a ideální izochrony jejich dostupnosti.

2.4.2 Příměstská doprava

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie, u některých území i v návrhu studie.

Pokud se řešeného území týká a pokud se navrhuje změny, je třeba popsat zejména přestupní body mezi MHD a PID.

2.5 Železniční doprava

Použije se v návrhu i v rozpracování územní studie.

Kapitolu je třeba zpracovat pouze v případě, že se území železniční doprava dotýká nebo se navrhuje změny např. v trasování tratí nebo v rozsahu nádraží. Pokud by šlo pouze o informaci uvedenou v rozboru stavu území, není třeba kapitolu zařazovat. V případě, že se však navrhuje např. redukce nákladového obvodu, je třeba uvést výhledové uspořádání stanice, pokud již tyto podklady nebyly součástí rozboru stavu území. Železniční dopravu lze ve většině případů promítnout do výkresu Doprava.

2.6 Lodní doprava

Použije se v návrhu i v rozpracování územní studie.

Kapitolu je třeba zpracovat pouze v případě, že se v území lodní doprava vyskytuje a dochází k jejím změnám nebo se navrhuje změny přístavu. Lodní dopravu lze ve většině případů promítnout do výkresu Doprava.

2.7 Letecká doprava

Použije se v návrhu i v rozpracování územní studie.

Je nutné uvádět pouze v případě, že se v území navrhuje úpravy zařízení leteckého provozu nebo je území leteckým provozem ovlivněno.

2.8 Dopravní problémy k dalšímu řešení

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie, u některých území i v návrhu studie.

Pokud z návrhu území vyplynou problémy, které není možné v podrobnosti US vyřešit, je vhodné je shrnout včetně podmínek pro jejich řešení a jasně specifikovat co a kde má být podrobnější dokumentací vyřešeno.

Ochranná pásma je třeba zakreslit ve výkresu Doprava, jejich popis je však součástí rozboru stavu území.

3. Technické vybavení

Kapitolu je nutné zpracovat současně s urbanistickým návrhem území tak, aby nároky technické infrastruktury byly do návrhu studie přímo promítnuty. Zpracování této části následně nemá pro územní studii význam, protože případné problémy již nelze v rámci územní studie napravit.

3.1 Širší vztahy technické infrastruktury

Použije se v návrhu i v rozpracování územní studie.

U rozpracování územní studie a někdy i u prvotního návrhu je třeba popsat širší vztahy technické infrastruktury, tj. napojení území na okolní celoměstské systémy, případně popsat navrhované změny celoměstských sítí procházejících přes řešené území. Tyto širší vztahy lze obvykle využít rovněž pro koordinaci jednotlivých systémů. Hlavní sítě se musí objevit ve výkresu Širší vztahy technické infrastruktury.

3.2 Koordinace technické infrastruktury

Použije se v návrhu i v rozpracování územní studie.

V rámci územní studie většinou stačí popsat všechny profese stručně v jedné kapitole, respektive pouze upozornit na nutnost řešení vytipovaných profesí, kde rozbor stávajícího stavu indikoval problémy nebo nedostatečnost stávajících kapacit pro předpokládaný návrh. V naprosté většině případů postačí v rámci návrhu studie doložit hlavní sítě v území koordináční situací technického vybavení se zákresem všech hlavních sítí.

V rámci rozpracování územní studie je většinou vhodné zpracovat každou profesi technické infrastruktury samostatně, v některých jednoduchých případech je však možné všechny profese popsat stručně v jedné kapitole, a někdy je naopak nutné zpracovat i kapitolu koordinující jednotlivé profese a zejména upozorňující na nutnost koordinace jednotlivých sítí mezi sebou i s navrhovanou zástavbou. Pokud je zpracován text, je nutné zpracovat i Koordináční situací technické infrastruktury se zákresem všech důležitých sítí.

3.3 Vodní toky

3.3.1 Úpravy vodních toků

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

Opakovat popis vodních toků z průzkumů a rozborů není účelné. Tuto kapitolu je třeba uvádět pouze v případě, že se ve studii navrhuje úpravy vodních toků, respektive úpravy území přímo souvisejících s těmito vodními toky, např. úpravy břehů pro rekreační využití.

3.3.2 Protipovodňová ochrana

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

Pokud se tato problematika řešeného území týká, uvedou se navrhovaná opatření a zařízení protipovodňové ochrany. Ve výkresu je pak nutné vyznačit stávající a navrhované zátopové území, výkres Protipovodňová ochrana lze sloučit s vodními toky, odkanalizováním a zásobováním vodou.

3.4 Zásobování vodou

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

Velmi stručně je možné zopakovat popis stávající sítě z rozboru stavu území, zejména je však nutné popsat navrhované úpravy a systém zásobování vodou navržené zástavby. Nemá smysl opakovat vodárenské pásmo a popis vodojemů, pokud z rozboru stavu území nevyplývá potřeba jejich posílení pro zásobení nové zástavby. Je vhodné provést výpočet potřeby vody na základě uvažovaného počtu obyvatel a pracovních příležitostí v území včetně posouzení kapacity přiváděcích řadů a posouzení tlakových poměrů. Rovněž je třeba upozornit na případné přeložky

důležitých řadů. Ochranná pásma patří do rozboru stavu území a zde je zbytečné je znovu uvádět. Navrhované i stávající řady je třeba zakreslit do výkresu Zásobování vodou, který lze spojit s vodními toky a odkanalizováním.

3.5 Odkanalizování

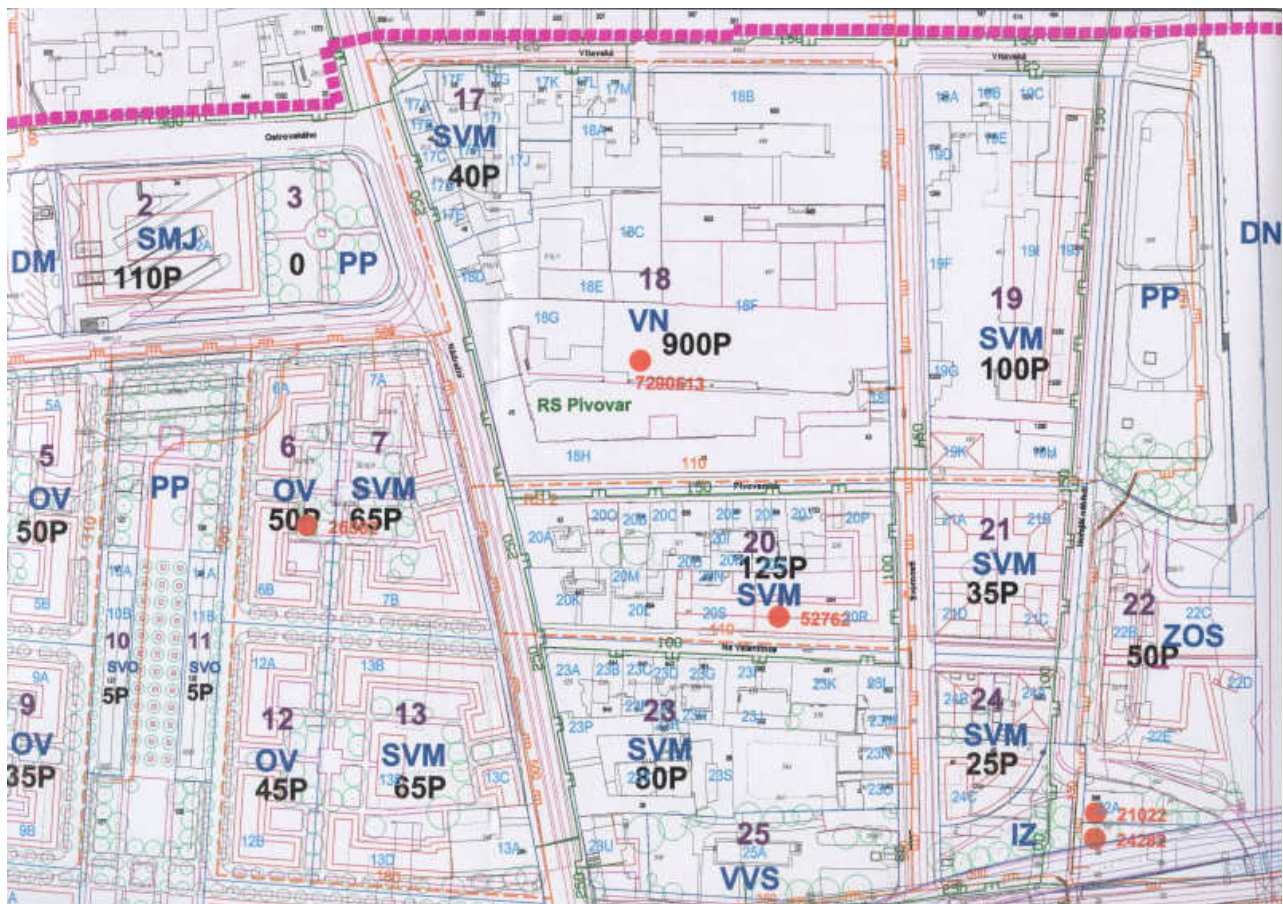
Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

Je možné stručně rekapitulovat principy odvodnění území (jednotná či oddílná síť) a zopakovat stávající sběrače a nádrže. Návrhová část musí vysvětlit vyvolané změny na stávající síti, popsat návrh v rozvojových oblastech, upozornit na místa s nutností přečerpávání a zmínit zásadní přeložky vyvolané návrhem. Profily páteřních stok většinou není třeba v rámci studie určovat. Pro území je vhodné zpracovat hrubý výpočet odtoku splaškových vod a bilanci dešťových vod na základě navrhované plochy objektů. Zmíněn by měl být i způsob likvidace dešťových vod. Ochranná pásma patří do rozboru stavu území a zde je zbytečné je znovu uvádět. Ve výkresu Odkanalizování je třeba zakreslit jednotlivé stoky, výkres lze spojit s vodními toky a zásobováním vodou.

3.6 Zásobování plynem

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

Stručně je možné rekapitulovat stav a popsat návrh zásobování zemním plynem. Výjimečně je možné v tabulce rekapitulovat stávající regulační stanice a případně doplnit navrhované. Tabelárně je možné zpracovat výpočet potřeby plynu pro vytápění, ohřev TUV a konzumní odběr po jednotlivých plochách s uvedením příkonu tepla (kW), paliva, max. spotřeby (m^3/h) a roční spotřeby ($1000 \text{ m}^3/\text{h}$). Ochranná pásma patří do rozboru stavu území a zde je zbytečné je znovu uvádět. Výkres je vhodné spojit pro zásobování zemním plynem a zásobování teplem.



Obr. 85: Výkres zásobování plynem a vytápění (US Smíchov-jih, 1 : 2000)

3.7 Vytápění

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

Stručně může být rekapitulován stav, znovu vyjmenovávat zdroje kategorie REZZO uvedené v průzkumech a rozbořech není třeba. Pokud se navrhuje zrušení některého z nich, je nutné to zdůvodnit. Popsán by měl být navrhovaný systém vytápění nových objektů (pomocí objektových plynových kotlen, případně kogeneračních jednotek ve skupinových tepelných zdrojích, nebo centrální zásobování teplem). Po jednotlivých plochách je možné provést tepelnou bilanci potřebného tepelného příkonu pro vytápění, vzduchotechniku a ohřev užitkové vody s uvedením příkonu tepla, max. spotřeby a roční spotřeby. Ochranná pásma patří do rozboru stavu území a zde je zbytečné je znovu uvádět. Výkres je vhodné spojit pro zásobování zemním plynem a zásobování teplem.

3.8 Zásobování elektrickou energií

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

Rozpracování územní studie by mělo řešit energetické sítě a zařízení VVN a VN od 22 kV včetně, do větší podrobnosti by nemělo zacházet. Návrh by měl umístit nové trafostanice a doplnit je seznamem stávajících dle rozboru stavu území, zároveň by měla být posouzena kapacita sítě s ohledem na dostatečnost pro napojení dalších trafostanic. Zpracována po jednotlivých lokalitách může být energetická bilance pro stávající i navrhované objekty na základě počtu bytů a hrubých ploch ostatních funkcí. Problematika veřejného osvětlení je mimo podrobnost územní studie. Ochranná pásma patří do rozboru stavu území a zde je zbytečné je znovu uvádět. Výkres je někdy možné spojit se zásobováním zemním plynem a teplem nebo s elektronickými komunikacemi, pokud jsou zpracovány.

3.9 Elektronické komunikace

Použije se pouze výjimečně v rozpracování územní studie.

Část telekomunikace je v naprosté většině případů mimo podrobnost územní studie a není třeba ji zpracovávat. Rovněž část radioreléové spoje není obvykle nutné zařazovat, návrh však musí respektovat limity zjištěné v rámci rozboru stavu území (zejména výšky radioreléových spojů).

3.10 Kolektory

Použije se pouze výjimečně v rozpracování územní studie.

Kapitolu je nutné zpracovat pouze v případě, že návrh předpokládá úpravy stávající sítě kolektorů nebo navrhuje kolektory nové. Výkres je účelné spojit s telekomunikacemi, pokud se zpracovávají, výjimečně i s energetikou.

3.11 Problémy technické infrastruktury k dalšímu řešení

Použije se v návrhu i v rozpracování územní studie.

Pokud z návrhu území vyplynou problémy, které není možné v podrobnosti územní studie vyřešit, je vhodné je shrnout včetně podmínek pro jejich řešení a jasně specifikovat, co a kde má být buď v rozpracování studie, nebo v podrobnější dokumentaci vyřešeno.

Ochranná a bezpečnostní pásma všech druhů technického vybavení je nutné vyjádřit ve výkresech, jejich tabulkové rekapitulování však do návrhové části nepatří, je věcí rozboru stavu území.

4. Životní prostředí

4.1 Ovzduší

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

Není účelné znovu opakovat stav znečištění ovzduší zjištěný v rámci průzkumů a rozborů, výsledky měření kvality ovzduší ani stávající zdroje znečištění REZZO.

Důležité je konfrontovat a přizpůsobit návrh výsledkům rozptylové studie, pokud bylo její zpracování požadováno. Nemá však význam zpracovat rozptylovou studii po dohotovení návrhu, aniž by návrh ovlivnila.

Pokud je **rozptylová studie** zpracována, uvedou se vypočítané průměrné roční koncentrace, maximální hodinové koncentrace a doba překročení krátkodobého imisního limitu NO₂, případně i koncentrace benzenu a porovnají se se stávajícím stavem a povolenými koncentracemi škodlivin v ovzduší. Výsledek rozptylové studie bývá znázorněn ve výkresech s průmětem návrhu US.

Rovněž je možné pro jednotlivé významné komunikace na základě výpočtu dle zátěží uvést produkci znečišťujících látek a určit vzdálenosti izochar krátkodobých koncentrací. Tyto izočáry je pak třeba vynést do situace návrhu územní studie.

Vypočítané průměrné roční koncentrace je možné vyjádřit v souhrnném výkresu Vybrané faktory životního prostředí.

4.2 Hluk

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

Nemá smysl znovu vyjmenovávat stávající stacionární zdroje hluku a nejvíce zatížené komunikace v řešeném území ani hodnoty hlukové zátěže získané měřením v terénu, tato problematika by měla být dostatečně zmapována v průzkumech a rozborech.

Pokud je pro návrh zpracována **hluková studie**²²⁷, výsledky výpočtu hlukového zatížení území (ekvivalentní hladiny hluku) je nejvhodnější vyjádřit v tabulce a do mapového podkladu zakreslit polohy izofon 60 dB a 55 dB ve dne a 50 dB a 45 dB v noci, příp. zdrojové hladiny hluku z komunikací. Výpočet by měl být v příloze doložen výstupy z programu, nejčastěji HLUK+.

Z uvedených dat by měly být odvozeny i požadavky a nápravná opatření pro navrhovanou zástavbu zasaženou nadlimitními hodnotami hlukové zátěže (např. bariérové řešení objektů, vhodné řešení dispozice objektů, plné oplocení apod.).

Limity vyplývající z provozu letecké dopravy většinou nelze řešením ovlivnit a proto je pouze nutné, aby návrh zohlednil omezení vytipovaná v rámci průzkumů a rozborů.

Vypočítané izofony hlukového zatížení (obvykle noční) je možné vyjádřit v souhrnném výkresu Vybrané faktory životního prostředí.

4.3 Odpady

4.3.1 Sběr odpadu

Použije se pouze výjimečně v rozpracování územní studie.

V naprosté většině územních studií není třeba provádět výpočet množství odpadu pro navrhovaný počet obyvatel, jelikož tyto hodnoty nemají zpětný vliv na řešení územní studie. Rovněž mimo podrobnost studie je návrh svozových míst a systém svozu, jelikož finální zástavba území může být od územní studie značně odlišná. V rámci studie však může být vytipováno místo pro **sběrný dvůr** včetně jeho předpokládané kapacity.

²²⁷ Dle konzultace se zástupci Ministerstva pro místní rozvoj, konané na Útvaru rozvoje hl. m. Prahy dne 28. 5. 2009, nemá orgán územního plánování právní nárok požadovat hlukovou studii. Pokud by tak učinil, může po něm být požadována náhrada. Hlukovou studii může pořádat pouze obec v rámci samosprávy.

4.3.2 Sklárky

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

Pokud se v území navrhuje skládka, je třeba uvést předpokládaný druh ukládaných odpadů, kapacitu a dobu trvání a navrhnout způsob budoucí rekultivace. Řešení problematiky drobných skládek je většinou mimo podrobnost US.

Sběrný dvůr nebo sklárky je možné vyjádřit ve výkresu Vybrané faktory životního prostředí.

4.4 Těžba

Použije se obvykle pouze v rozpracování územní studie.

Kapitolu je účelné uvádět pouze v případech, že v rámci řešeného území studie probíhá těžba, nebo územní studie předpokládá otevření nových ložisek nebo naopak navrhuje rekultivaci území po ukončení těžby. V těchto případech je třeba tyto lokality uvést např. v tabulce včetně rozdělení dle typu ložiska, s vyjádřením dobývacích prostorů a s uvedením předpokládaného vývoje dané lokality (např. ukončení těžby v horizontu 10 let, rekultivace apod.).

Jednotlivá ložiska, dobývací prostory a chráněná ložisková území je třeba vyznačit v souhrnném výkresu Vybrané faktory životního prostředí.



Obr. 86: Výkres vybraných faktorů životního prostředí (US Hradčanská - Špejchar, 1 : 1000)

Následující kapitoly patří do části rozbor stavu území, v rámci územní studie je zpravidla není možné nikterak ovlivnit, a proto není účelné je zpracovávat:

- **Morfologie**
- **Klima**
- **Základové poměry**
- **Hydrogeologické poměry**
- **Geologie**
- **Posouzení radonového rizika**

5. Grafická část

Návrh i případné rozpracování územní studie musí zahrnovat i grafickou část, tj. výkresy v měřítku nejčastěji 1 : 2000. Požadované výkresy je nutno vždy určit v zadání studie dle potřeb konkrétního území, strukturu uvedenou v následujícím textu proto nelze chápat jako závaznou, nýbrž jen jako orientační.

Součástí textové zprávy by měla být schémata a zmenšené výkresy uvedené dále. Tyto výkresy a schémata jsou v rámci textové části buď bez měřítka, nebo nejčastěji v měřítku 1 : 5000.

Nejprve definuji výkresy pro návrh územní studie. Výkresy pro rozpracování územní studie popíši v textu dále. Rozpracování územní studie však nebude třeba zpracovávat u všech studií, jak jsem již uvedl v kapitole 12. *Proces pořízení územní studie* a dalších.

5.1 Výkresy návrhu územní studie

5.1.1 Výkresy zpracovávané vždy

Následující výkres by měl být vždy součástí grafické části územní studie.

Výkres	Poznámka	Typ.měř.
Urbanistická situace	Eventuálně zákres návrhu do ortofotomapy	1 : 2000

5.1.2 Výkresy zpracovávané obvykle

Obvykle je třeba zpracovat následující výkresy:

Výkres	Poznámka	Typ.měř.
Funkční využití objektů a ploch	V podrobnosti objektů	1 : 2000
Variantní ověření vybraných prostorů	Stejně jako urbanistická situace	1 : 2000
Variantní funkční využití	V podrobnosti objektů	1 : 2000
Doprava	Všechny druhy dopravy	1 : 2000

5.1.3 Výkresy zpracovávané dle řešeného území či problému

Potřeba zpracování následujících výkresů se odvíjí od charakteru řešeného území nebo problému:

Výkres	Poznámka	Typ.měř.
Širší vztahy (návrh územního plánu)	Bez přítisku navrhovaného řešení	1 : 10000
Funkční využití dle legendy ÚPn	V podrobnosti funkčních ploch, s návrhem	1 : 5000
Porovnání návrhu s ÚPn HMP	V podrobnosti funkčních ploch, bez návrhu	1 : 5000
Prostorové a kompoziční vztahy	Kompoziční principy v širších vztazích	1 : 5000
Vzorové příčné řezy územím	Pro vybrané problematické lokality	1 : 1000 až 1 : 200
Variantní řešení dopravy	Všechny druhy dopravy	1 : 2000
Širší dopravní vztahy	Často stačí výkres Doprava	1 : 5000
Koordinační situace technické infr.	Výjimečně lze po jednotlivých profesích	1 : 2000

5.1.4 Výkresy zpracovávané výjimečně

Následující výkresy by měly být součástí grafické části prvotního návrhu územní studie jen výjimečně, např. pokud je třeba podrobněji doložit problematiku, která není dostatečně zřetelná ve schématu. Obvykle je však vhodné je zpracovat při rozpracování studie.

Výkres	Poznámka	Typ.měř.
Zeleň a krajina	Obvykle stačí jen schéma	1 : 2000
Kanalizace a vodní toky	Lze sloučit se zásobováním vodou	1 : 2000
Zásobování vodou	Lze sloučit s kanalizacemi a vodními toky	1 : 2000
Zásobování plynem	Lze sloučit s vytápěním	1 : 2000
Vytápění	Lze sloučit se zásobováním plynem	1 : 2000
Zásobování elektrickou energií	Lze eventuálně použít i pro telekomunikace	1 : 2000
Veřejně prospěšné stavby a opatření	Vyjádřeno na pozemky či jejich části	1 : 2000

5.2 Výkresy rozpracování územní studie

Pokud jsou zde uváděny výkresy již jmenované ve fázi návrhu studie, jde o jejich aktualizaci, jelikož oproti návrhu územní studie bude v rámci rozpracování studie řešení částečně upraveno.

5.2.1 Výkresy zpracovávané vždy

Následující výkres by měl být vždy součástí grafické části rozpracování územní studie.

Výkres	Poznámka	Typ.měř
Urbanistická situace	Eventuálně zákres návrhu do ortofotomapy	1 : 2000

5.2.2 Výkresy zpracovávané obvykle

Obvykle je třeba v rozpracování územní studie zpracovat následující výkresy:

Výkres	Poznámka	Typ.měř.
Funkční využití objektů a ploch	V podrobnosti objektů	1 : 2000
Širší vztahy (návrh územního plánu)	Bez přítisku navrhovaného řešení	1 : 10000
Prostorové a kompoziční vztahy	Kompoziční principy v širších vztazích	1 : 5000
Doprava	Všechny druhy dopravy	1 : 2000
Koordinační situace technické infr.	Výjimečně lze po jednotlivých profesích	1 : 2000

5.2.3 Výkresy zpracovávané dle řešeného území či problému

Potřeba zpracování následujících výkresů se odvíjí od charakteru řešeného území nebo problému:

Výkres	Poznámka	Typ. měř.
Funkční využití ploch dle legendy ÚPn	S přítiskem navrhovaného řešení	1 : 5000
Porovnání návrhu s ÚPn HMP	V podrobnosti funkčních ploch, bez návrhu	1 : 5000
Navrhované změny územního plánu	Rozdílový výkres, pouze měněné plochy	1 : 5000
Zeleň, krajina a ÚSES	Někdy stačí jen schéma	1 : 2000

Výkres prostorové regulace	Na úrovni regulačního plánu, nezávazné	1 : 1000
Vzorové příčné řezy územím	Pro vybrané problematické lokality	1 : 1000 až 1 : 200
Širší dopravní vztahy	Často stačí výkres Doprava	1 : 5000
Širší vztahy technické infrastruktury	Někdy může nahradit koordinační situaci	1 : 5000
Odkanalizování a vodní toky	Lze sloučit se zásobováním vodou	1 : 2000
Zásobování vodou	Lze sloučit s odkanalizováním a vod. toky	1 : 2000
Zásobování plynem	Lze sloučit s vytápěním	1 : 2000
Vytápění	Lze sloučit se zásobováním plynem	1 : 2000
Zásobování elektrickou energií	Někdy lze sloučit s plynem a vytápěním	1 : 2000
Veřejně prospěšné stavby a opatření	VPS, VPO a asanace na pozemky a části	1 : 2000
Vybrané faktory životního prostředí	Souhrnný výkres za celé životní prostředí	1 : 2000

5.2.4 Výkresy zpracovávané výjimečně

Při rozpracování územní studie by výjimečně, např. pokud je třeba podrobněji doložit problematiku, která není dostatečně zřetelná ve schématu, mohly být součástí grafické části taktéž následující výkresy:

Výkres	Poznámka	Typ. měř.
Funkční členění ploch zeleně	Obvykle součástí výkresu Zeleň	1 : 2000
ÚSES a celoměstský systém zeleně	Obvykle stačí jen schéma	1 : 2000
Vyhodnocení ZPF a PUPFL	Obvykle stačí jen schéma 1:5000	1 : 2000
Etapizace navrhované výstavby	Obvykle stačí jen schéma 1:5000	1 : 2000
Podélné profily komunikací	Pokud je třeba trasu komunikace prověřit	1 : 2000 / 200
Telekomunikace	Pokud je předmětem řešení	1 : 2000
Kolektory	Pokud je předmětem řešení	1 : 2000
Znečištění ovzduší	Obvykle stačí jen schéma	1 : 5000
Hluk	Obvykle stačí jen schéma	1 : 2000
Odpady	Pokud je předmětem řešení	1 : 2000
Variantní ověření vybraných prostorů	Mělo by být rozhodnuto již v návrhu	1 : 2000
Variantní funkční využití	Mělo by být rozhodnuto již v návrhu	1 : 2000
Variantní řešení dopravy	Mělo by být rozhodnuto již v návrhu	1 : 2000

6. Samostatné materiály

V rámci územní studie není třeba opakovat **Zadání** ani dokládat **stanoviska** pořizovatele a jednotlivých odborných organizací ani **záznamy** z jednání a z výrobních výborů. Všechny tyto materiály je možno doložit jako samostatné přílohy.

Rovněž jako samostatné přílohy je vhodné doložit **výstupy z výpočtů** jednotlivých profesních částí rozpracování územní studie (např. výpočet zatížení jednotlivých komunikací, příspěvek dopravní zátěže ke znečištění ovzduší, výpočty a grafická schémata hlukového zatížení apod.).

Doložka civilní ochrany, která tvoří běžnou součást v poslední době zpracovaných urbanistických a územních studií na základě požadavku Odboru krizového řízení MHMP, s územní studií většinou nikterak nesouvisí a je vhodnější zpracovat ji jako samostatný materiál profesionálem v oboru a nezatěžovat projektanta územní studie, který sice naplní požadované body, o kvalitě a následné použitelnosti této části lze však pochybovat.

Jako samostatný materiál by mělo být zpracováno i stručné **obecně srozumitelné shrnutí navrhované koncepce** a předpokládaných změn. Kromě textové části by mělo být ilustrováno urbanistickou situací a vizualizacemi typických míst, zajímavé může být i porovnání fotografií s vizualizacemi.

15.4 Nejpodstatnější části studie

V předchozí kapitole jsem navrhl obecnou doporučenou strukturu textu územní studie. Vzhledem poměrně značné složitosti této struktury považuji za vhodné zdůraznit, které části studie jsou obvykle nejdůležitější, jelikož tato informace by mohla v předchozí struktuře zaniknout. Tyto nejdůležitější části by měly být řešeny již při prvních pracích na územní studii, tedy již ve fázi urbanistické soutěže, kterou doporučuji pro výběr zpracovatele studie a pro výběr základní koncepce území.

Výběr nejdůležitějších částí územní studie je demonstrován na nejobvyklejším typu územní studie, tedy na studii řešící koncepčně rozsáhlé rozvojové nebo transformační území. Je logické, že pro jiný typ území, např. pro ověření nezastavitelného území nebo pro návrh rozvoje jednoho konkrétního systému, budou priority odlišné.

Pro nejběžnější typ územní studie je v textové části nejdůležitější zpracovat zejména:

- Základní údaje o řešeném území
- Cíle řešení (např. upřesnění územního plánu, podklad pro změnu územního plánu...)
- Zásady urbanistické koncepce a kompozice (prostorové celky území, jejich odlišnost a jedinečnost, krajinné vazby, kompoziční osnova)
- Zásady formování jednotlivých lokalit (hierarchie prostorů, stanovení hranic veřejných a soukromých ploch v území, zastavitelné a nezastavitelné plochy, struktura, měřítko a výšková hladina zástavby...)
- Základní prostorové regulace (hustota a míra využití území) a zejména bilance území
- Funkční využití území, pokud studie slouží jako podklad pro návrh či změnu územního plánu
- Zásady dopravního řešení

Cílem prvotní fáze by mělo být zejména variantní ověření území. Vhodnější je zpracovat návrh variant formou soutěžních návrhů různých zpracovatelů, možné je však i srovnání variant v rámci návrhu jednoho zpracovatele.

V mnoha případech není v prvotní fázi podstatné řešení technické infrastruktury nebo aspektů životního prostředí.

Grafický doprovod může být v prvotní fázi, tedy například u soutěžních návrhů, velmi omezený. Nejdůležitější je:

- Hlavní urbanistický výkres

Mnohdy je vhodné doplnit:

- Schéma struktury území, hierarchie prostorů a kompozičních vztahů

Většinou je vhodné doplnit i:

- Návrh funkčního využití (pokud má studie sloužit jako podklad pro územní plán či jeho změnu)
- Dopravní řešení

Pro lepší čitelnost je vhodné zařadit i vizualizace navrhovaného řešení, případně zákresy navrhovaného řešení do fotografií.

15.5 Struktura kapitol územní studie

Závěrem zrekapituluji navrženou strukturu kapitol územní studie. Jak již bylo zdůrazněno výše, tento výčet nelze považovat za obsah, který je nutno naplnit, ale za systematizaci, ze které je nutno vždy vybrat pouze nejnútnejší části podle charakteru řešeného území nebo typu ověřovaného problému. **Tučně** jsou zvýrazněny nejpodstatnější části, normálním písmem kapitoly obvyklé pro návrh studie, a konečně *kurzívou* části, které je obvykle vhodné zpracovat až při případném rozpracování územní studie, nikoliv ve fázi jejího prvotního návrhu.

0. Obsah a autorský tým

1. Urbanistická část

1.1 Základní údaje

1.1.1 Řešené území

1.1.2 Základní bilance území

1.1.3 Hlavní cíle řešení

1.1.4 Doplnění podkladů

1.2 Urbanistická koncepce

1.2.1 Současný stav území

1.2.2 Širší vztahy a zásady urbanistické koncepce

1.2.3 Urbanistická kompozice

1.2.4 Hlavní rozvojové a transformační prostory

1.2.5 Variantní řešení

1.2.6 Výškové řešení

1.2.7 Vizualizace a zákresy návrhu do fotografií

1.3 Funkční využití

1.3.1 Současné využití území

1.3.2 Funkční využití území

1.3.3 Požadavky územního plánu

1.3.4 Odlišnosti návrhu oproti územnímu plánu

1.4 Funkční systémy

1.4.1 Bydlení

1.4.2 Školství

1.4.3 Zdravotnictví a sociální péče

1.4.4 Kultura a církev

1.4.5 Obchod a služby

1.4.6 Administrativa a správa

1.4.7 Výroba a sklady

1.4.8 Sport a rekreace

1.4.9 Zemědělství

1.5 Zeleň

1.5.1 Širší vztahy zeleně, krajina

1.5.2 Plochy zeleně

1.5.3 Územní systém ekologické stability

1.5.4 Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

1.6 Prostorová regulace

1.6.1 Míra využití území

1.6.2 Ochrana bydlení

1.7 Bilance a kapacita území

1.8 Podrobné regulační podmínky

1.9 Veřejně prospěšné stavby a opatření

1.9.1 Veřejně prospěšné stavby

1.9.2 Veřejně prospěšná opatření

1.9.3 Navrhované asanace

- 1.10 Etapizace, podmíněnost a stavební uzávěry
 - 1.10.1 Etapizace
 - 1.10.2 Podmíněnost staveb
 - 1.10.3 *Stavební uzávěry*
- 1.11 Majetkoprávní vztahy a urbanistická ekonomie
 - 1.11.1 *Majetkoprávní vztahy*
 - 1.11.2 Urbanistická ekonomie
- 1.12 Doporučení k další projektové přípravě
- 1.13 Doporučení k ochraně hodnot území
- 2. Doprava**
 - 2.1 Širší vztahy
 - 2.2 Automobilová doprava**
 - 2.2.1 Návrh dopravy
 - 2.2.2 *Variantní návrh dopravy*
 - 2.2.3 *Významné zdroje a cíle dopravy*
 - 2.2.4 *Dopravní režim*
 - 2.2.5 *Zatížení komunikací*
 - 2.2.6 *Doprava v klidu*
 - 2.3 *Pěší a cyklistická doprava*
 - 2.3.1 *Pěší trasy*
 - 2.3.2 *Cyklistické trasy*
 - 2.4 Městská a příměstská hromadná doprava
 - 2.4.1 *Městská hromadná doprava*
 - 2.4.2 *Příměstská doprava*
 - 2.5 Železniční doprava
 - 2.6 Lodní doprava
 - 2.7 Letecká doprava
 - 2.8 *Dopravní problémy k dalšímu řešení*
- 3. Technické vybavení
 - 3.1 Širší vztahy technické infrastruktury
 - 3.2 Koordinace technické infrastruktury
 - 3.3 *Vodní toky*
 - 3.3.1 *Úpravy vodních toků*
 - 3.3.2 *Protipovodňová ochrana*
 - 3.4 *Zásobování vodou*
 - 3.5 *Odkanalizování*
 - 3.6 *Zásobování plynem*
 - 3.7 *Vytápění*
 - 3.8 *Zásobování elektrickou energií*
 - 3.9 *Elektronické komunikace*
 - 3.10 *Kolektory*
 - 3.11 *Problémy technické infrastruktury k dalšímu řešení*
- 4. Životní prostředí
 - 4.1 *Ovzduší*
 - 4.2 *Hluk*
 - 4.3 *Odpady*
 - 4.3.1 *Sběr odpadu*
 - 4.3.2 *Skládky*
 - 4.4 *Těžba*
- 5. Grafická část**
- 6. Samostatné materiály

16. ZÁVĚR

Hlavními cíly práce je sumarizovat veškeré relevantní informace o územní studii, jasně určit její roli, účel a pozici mezi ostatními územně plánovacími dokumenty a stanovit doporučení, která by vedla ke snadnému a efektivnímu pořízení i smysluplnému využití kvalitní územní studie.

Abych těchto cílů dosáhl, snažil jsem se v práci postihnout problematiku územní studie v maximální šíři pohledů a co nejvíce komplexním způsobem. Postupoval jsem od historického přehledu dokumentů podobných územní studii k současnému zakotvení územní studie v právním systému České republiky.

Dále jsem zkoumal již pořízené studie a studie, které se budou v nejbližší době pořizovat. Z příkladu konkrétního území jsem odvodil, jak se studie propisují do formování území a jaké parametry na něj mají vliv. Situaci v Praze jsem nejprve konfrontoval s jinými našimi městy a následně s aktuální situací v zahraničí. Z těchto porovnaní jsem vyvodil doporučení pro změnu stávajícího systému. Rovněž z výzkumu aktuálních trendů řízení měst jsem identifikoval mnoho doporučení aplikovatelných u nás.

V další fázi jsem určil typy a využití územních studií, zabýval jsem se i efektivitou a dobou jejich pořízení. Na základě analýzy vztahů k ostatním územně plánovacím dokumentům jsem navrhl doporučení k jasné specifikaci rolí jednotlivých materiálů. Zabýval jsem se i úlohou jednotlivých aktérů procesu pořízení a užívání územní studie. Na základě důkladné analýzy a kritiky jednotlivých fází zpracování územní studie jsem navrhl zásadní změny, které by měly přispět ke zkvalitnění, zefektivnění a větší transparentnosti procesu pořízení územní studie. Tuto klíčovou část práce jsem dále podrobněji rozpracoval po jednotlivých fázích až do úrovně jejich obsahu.

Práce se soustřeďuje především na územní studie pořizované městem v Praze. Neopomínám ani studie pořizované jiným subjektem než oficiálním pořizovatelem, věnuje jim ale méně prostoru a hlavně poukazuje na rozdíly vůči územním studiím. I přes zaměření na Prahu jsou výstupy práce obecně využitelné v rámci České republiky.

Historie

Na začátku práce jsem se věnoval přehledu historického vývoje pojmů a dokumentů souvisejících s dnešní územní studií. Ilustroval jsem tak dlouhou historickou zkušenost s plánováním území, která ukazuje smysluplnost pořizování územních studií. V průběhu doby se forma zpracování i účel dokumentu vyvíjely. Zpočátku byl hlavní účel plánů logicky rozdělit území pro zástavbu, při dodržení všech potřebných parametrů, zejména podmínek pro vybudování kanalizační sítě. Vysoce estetické i jednoduše čitelné byly plány z období první republiky. Hledání koncepce území v té době sloužily urbanistické soutěže. Po druhé světové válce měly podrobné územní plány blíže k realizační fázi projektu, přesto však kladly důraz na prostorové řešení zástavby. I návrhům kompozic velkých obytných souborů v 60. a 70. letech 20. století předcházela fáze hledání řešení formou soutěží. Pojem urbanistická studie jako nástroj prostorové urbanistické tvorby i forma materiálu podobná dnešní územní studii se zrodily s platností stavebního zákona v roce 1976. Postupem času se rozšiřoval počet disciplín a tím i šíře pohledu na řešenou problematiku, studie se tedy staly více komplexními. Nový stavební zákon platný od roku 2007 přikládá územní studii i úlohu řešení dílčích problémů. V zásadě je však respektována kontinuita posledních více než 30 let, existuje tak dlouhodobá zkušenost s tímto materiálem jak mezi pořizovateli, tak i mezi projektanty a veřejností. Z této zkušenosti je třeba vycházet při návrhu opatření, jak proces zpracování a pořízení územních studií zefektivnit.

Pozice územní studie v systému územně plánovacích dokumentů

Současný právní stav definuje územní studii jako nezávazný územně plánovací podklad, na rozdíl od územně plánovacích dokumentací, kterými jsou územní a regulační plán. Abych určil, k čemu územní studie reálně slouží a jaká je jejich pozice mezi ostatními územně plánovacími dokumenty, analyzoval jsem použitelné i překonané územní studie i jim měřítkově blízké regulační plány, zastavovací podmínky a ostatní ověřovací studie pořízené či zpracované v poslední době v Praze. Územní studie jsem roztřídil na plně využitelné, částečně použitelné a již překonané a zpracoval jsem pro ně katalogové listy s jejich základními parametry a ukázkou hlavního výkresu (zařazeny v příloze). Porovnal jsem je s podobnými materiály ve vybraných našich velkých městech a konfrontoval s výsledky studia systémů a dokumentů územního plánování používaných v zahraničí. Taktéž jsem zkoumal vliv studií zpracovaných v posledních 40 letech na rozvoj konkrétní lokality, případová studie se pro daný účel ukázala jako vhodná metoda. Na základě těchto výzkumů jsem odvodil poučení, která lze ze získaných zkušeností vyvodit.

V zahraničí je podobně jako u nás běžné, že pro úroveň města existují minimálně dva druhy plánovacích dokumentů. Jeden je vždy obecný, řeší celé území města. Někdy se pohybuje v rovině strategie (blíží se našemu **strategickému plánu**, např. v Nizozemsku či ve Švédsku), někdy je konkrétnější, řeší zejména funkční využití území, a blíží se našemu **územnímu plánu** (např. v Mnichově, kde je však plán podrobnější než předpokládá německá legislativa). Může být v rovině nezávazného doporučení (např. v Polsku či ve Švédsku), častěji je však závazný pro všechny, nebo jen pro úřady. Územní plán a někdy i další dokumenty jsou v některých případech doprovázeny strategickými či akčními plány. Bylo by proto vhodné uvažovat i v našem prostředí o doplňování implementačních částí do územně plánovací dokumentace.

Druhý dokument je vždy podrobný, regulující jednotlivé pozemky. **Regulační plány** a jim obdobné dokumenty jsou téměř vždy chápány jako zásadní závazný dokument regulující rozvoj města.

Pořizování regulačních plánů se v našich zemích a zejména v Praze příliš nedaří. V Praze je vydán jediný, další 4 jsou rozpracovány, ale pravděpodobně nebudou dokončeny. Ve srovnání s jinými našimi a zejména zahraničními městy jsou počet i rozloha regulačních plánů v Praze extrémně malé. Historická zkušenost i praxe v zahraničí však potvrzují potřebu takového podrobného závazného materiálu, jde o velmi užitečný nástroj, nezaměnitelný a nezastupitelný žádným jiným dokumentem. Zejména Praze lze proto doporučit, aby se i přes dosavadní negativní zkušenosti snažila regulační plány zpracovávat. Nový stavební zákon přináší i možnost pořízení regulačního plánu na žádost, pokud tak stanoví zásady územního rozvoje nebo územní plán, a je-li jejich součástí zadání regulačního plánu. Proto doporučuji, aby nové územní plány taková území vymezily a zadání definovaly, jinak nebude mít špatná situace s pořizováním regulačních plánů šanci zlepšit se ani v dlouhodobém výhledu.

Pro usnadnění procesu pořízení regulačních plánů mj. navrhuji, aby byly zpracovávány v okamžiku, kdy jsou již jasné vstupní podmínky území (např. na základě územní studie) nebo je známý budoucí investor a jeho záměr. Projednání by bylo značně jednodušší a průchodnější, kdyby oproti stávající praxi regulační plány řešily výrazně menší území.

Územní studie či jí odpovídající materiál se v zahraničí vyskytuje poměrně zřídka. V naprosté většině případů není, na rozdíl od České republiky, tento materiál definován v zákoně a v souladu s naší situací nemá určenu přesnou podobu ani způsob projednání. Ekvivalent územní studie je v zahraničí využíván málo zejména vzhledem k odlišnému systému a podrobnosti ostatních územně plánovacích dokumentů. Jelikož celoměstský materiál je mnohdy obecnější než náš územní plán (např. ve Vídni, ve Finsku, v Austrálii), není nutné ho mít podložen podrobnější dokumentací. Druhým důvodem je skutečnost, že v mnoha zemích je zpracována závazná podrobná územně plánovací dokumentace (regulační plán) pro mnohem větší rozsah území, odpadá nutnost získání podkladu upřesňujícího územní plán do podrobnějšího měřítka.

V Praze i v ostatních našich městech je použití územních studií poměrně časté. Porovnáme-li pokrytí hlavního města s ostatními našimi městy, zjistíme, že je srovnatelné či z hlediska počtu studií spíše podprůměrné. Alespoň z části použitelné urbanistické, resp. územní studie pokrývají 15 % území Prahy, z toho zcela použitelné studie pokrývají 8 % území města. Prověřena je většina rozvojových lokalit aktuálních z hlediska investorského zájmu.

Lokality, pro které budou v Praze v budoucnu pravděpodobně pořizovány územní studie, jsou vymezeny v konceptu nového Územního plánu hl. m. Prahy jako území s podmínkou zpracování územní studie. I když v konečném návrhu územního plánu mohou být vymezeny jinak, jejich charakter napovídá, že pro většinu z nich bude třeba územní studii pořídit. Na základě analýzy jednotlivých lokalit a požadovaných cílů řešení lze vysledovat několik typů území, která budou studii v blízké budoucnosti v Praze řešena: historické jádro, transformační území nádraží nebo areálu, rozvojové území charakteru lokálního centra, nového města nebo specifického areálu, rekreační území, krajinné území a dopravní studie. S ohledem na charakter území, které má územní studie řešit, lze identifikovat studie řešící území stabilizované, rozvojové, transformační a nově i nezastavitelné.

Specifickým materiálem jsou v Praze **zastavovací podmínky**, užívané i v jiných městech pod jinými názvy (např. regulační podmínky v Plzni). Ve stavebním zákoně nemají oporu, v podstatě suplují regulační plány. V Praze byly poslední zpracovány v roce 2007 a postupným vývojem v území jsou překonávány. Pokud mají jako regulační plány sloužit, musí tak být pořizovány a projednávány, jinak jejich zpracování postrádá smysl.

Vedle územních studií jsou v Praze i v ostatních našich městech zpracovávány tzv. **ověřovací a prověřovací studie**. Na rozdíl od územní studie je nemusí pořizovat oficiální pořizovatel, zpracovává je buď městská organizace (např. Útvar rozvoje hl. m. Prahy) nebo soukromí investoři. Typicky slouží k prověření formování konkrétního záměru v menší ploše, velmi časté je jejich použití jako podklad pro zpracování změn územního plánu. Většinou jsou zpracovány rychleji než územní studie a jejich šance na realizaci je větší. Identifikoval jsem následující důvody, proč tomu tak je:

1. Zabývají se menšími, jednoduššími lokalitami, často s již vyřešenou koncepcí i vstupy
2. Většinou mají předem zadán program, náplň a kapacity řešeného území
3. Prověřují jasný záměr s konkrétním investorem, proto mnohem častěji vedou k realizaci
4. Projednání se odsouvá do další fáze přípravy území
5. Snaží se o maximální redukci méně podstatných částí studie, včetně rozboru stavu území

Přesto mohou sloužit jako vhodný podklad pro územně plánovací dokumentaci v menších jednodušších územích i pro ověřování různých záměrů. V rámci přípravy území mají své místo, nelze je však zaměňovat ani s územními studii, ani s regulačními plány, jelikož každý z těchto materiálů je vhodný pro jiný typ řešeného problému.

Účel a využití územních studií

Jak vyplývá ze studia zpracovaných urbanistických a analýzy budoucích územních studií, jsou i budou tyto materiály nejčastěji pořizovány jako materiál **variantně prověřující možné uspořádání rozsáhlého rozvojového či transformačního území**, hledající formu zástavby a funkční využití území, a umožňující i široké veřejnosti vytvořit si představu, jak se v budoucnu území promění. Studie pro to má nejlepší předpoklady a není v tomto ohledu nahraditelná žádným jiným materiálem. To potvrdila i případová studie konkrétní lokality, která prokázala, že rozsáhlé územní studie přispěly k ujasnění a určení základních principů rozvoje území, zejména struktury zástavby a dopravní kostry, většinou však bez ambice na okamžitý stavební výsledek v území.

Pro rozsáhlejší a komplikovanější lokality budou pořizovány i studie krajinářské, řešící nezastavitelné území nebo studie dopravní (s případným urbanistickým doprovodem). V budoucnu bude možné užívat studie i pro určení limitů či hodnot území.

Méně často budou pořizovány studie specifické, řešící dílčí problém či funkční systém (např. územní systém ekologické stability). Na rozdíl od nejběžnějších studií, které řeší specifické území z poměrně širokého spektra pohledů, budou tyto studie řešit široké území z jednoho specifického pohledu.

Částečně zásady územního rozvoje, ale zejména územní plán umožňují vymezit **území, kde je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách v území**. Jak vyplývá ze studia přístupů v našich městech, takto vymezená území (spolu s lokalitami s podmínkou zpracování regulačního plánu) v územních plánech často pokrývají většinu rozvojových území ve městě. Došel jsem k závěru, že takto vymezené území fakticky znamená uvalení stavební uzávěry do doby zapsání požadované studie do evidence územně plánovací činnosti bez toho, aby tato musela být vyhlášována územním opatřením, a tedy bez nutnosti poskytovat náhrady dle § 102 stavebního zákona. Například v podmínkách Prahy mohou tato území nahradit v současném územním plánu vymezená velká rozvojová území, pro která taktéž platí do zpracování podrobnějšího dokumentu stavební uzávěra. Takto lze využít územní studii jako silný nástroj pro etapizaci územního rozvoje. Tento způsob využití územní studie pro zajištění koordinace velkého rozvojového území je jedním z jejích nejdůležitějších a nejvhodnějších použití.

Využití územních studií jako podkladu pro zpracování či změnu **územního plánu** (zejména ve velkých rozvojových územích) v minulosti bylo a v budoucnu by mělo být poměrně časté. Důležitá je možnost abstrakce studie do měřítka územního plánu a kompatibilita s jeho metodikou.

Studie je v rámci územních řízení použitelná i pro **upřesnění územního plánu do podrobnějšího měřítka**. Musí však být patrné, jaké zásady jsou považovány za podstatné a naopak v kterých aspektech je možné se od studie odchýlit.

V budoucnu by měly být územní studie využívány i jako **podklad pro zpracování regulačního plánu**, který je u nás zatím zpracováván poměrně málo, v Praze prakticky vůbec. Toto využití je vhodné a usnadní následné pořízení regulačního plánu.

Nevhodnou cestou je pořizování územních studií v rozloze, rozsahu i podrobnosti regulačního plánu, často jako jeho náhrada. Uplatňuje se jak v Praze, tak i v jiných našich městech. Tímto způsobem by studie neměly být využívány. Na rozdíl od územní studie, která ověřuje možnosti změn v území, regulační plán stanovuje pro tyto změny závazné podmínky. Tyto dva dokumenty nelze v žádném případě zaměňovat, svým určením, podrobností a závazností jde o diametrálně odlišné materiály.

Vždy je nutné mít již od začátku na paměti, pro koho a k jakému účelu má studie sloužit, a tomu přizpůsobit i požadavky na její zpracování.

Proces pořízení územní studie

Na rozdíl od územně plánovací dokumentace, pro kterou jsou zákonem a prováděcí vyhláškou jasně definovány požadavky, k územní studii v zákoně ani ve vyhlášce **nejdou v podstatě žádné pevné instrukce ovlivňující její zpracování ani proces pořízení**. Podle zákona určuje obsah, rozsah, cíle a účel územní studie pořizovatel. To mu umožňuje pro každý případ individuálně v zadání přizpůsobit požadavky na míru řešenému území a zkoumanému problému. Studii je tak možné pořizovat pouze v potřebném rozsahu, její obsah i podrobnost se vždy musí odvíjet od účelu, pro který má sloužit, a od materiálu, pro který má být podkladem.

Na základě výzkumů provedených v této práci a s ohledem na vlastní zkušenost jsem přesvědčen, že **proces zpracování i využívání studií není optimální**. Výběr zpracovatele neprobíhá vždy transparentním procesem. Při zkoumání stavu území se dostatečně nevyužívají již pořízené a zpracované materiály. V rámci řešení studie se často zbytečně zpracovávají části, které nejsou pro požadovaný účel využitelné. Nedostatečná dohoda nad základní koncepcí území vede k tomu, že se podrobně zpracované řešení musí předělávat a doplňovat. Systém doplňků má za následek, že řešení není zkoordinované a není dostupný jeden kompletní finální dokument, který by mohl sloužit jako jednoduchý podklad pro rozhodování v území. Nezajištěné zveřejnění a tím pádem faktická nedostupnost zpracovaných studií způsobuje, že jsou málo využívány jak stavebními úřady, tak projektanty, o veřejnosti nemluvě.

Navrhují proto opatření, která by měla vést k racionalizaci pořizování studií, zkrácení a tím pádem i zlevnění a též zefektivnění celého procesu jejich zpracování, čímž by měly být uvedené problémy napraveny. Navrhovaný proces rozčleňuje pořizování územní studie do jasně odlišených fází, z nichž každá má svůj účel a měla by řešit úkoly odpovídající jejímu zaměření. Cílem je, aby vždy byl způsob řešení a rozsah zpracování studie přizpůsoben řešenému území či problému a odpovídal požadovanému účelu materiálu.

Pozornost věnuji zejména nejběžnějšímu typu územní studie, tedy územním studiím řešícím koncepčně rozsáhlejší rozvojové nebo transformační území. Tento typ území je zcela převládající mezi již pořízenými studii a ze 2/3 dominující mezi studii předepsanými konceptem nového Územního plánu hl. m. Prahy. Validita výsledků výzkumu je tedy v tomto ohledu částečně omezená. V případě aplikace navrženého postupu na jiný typ studie (např. některé územní studie se zaměří pouze na detailní zpracování vybraných problémů a nebudou řešit komplexně celé území) bude nutné zohlednit odlišné požadavky vyplývající z charakteru řešeného území či problému.

Pořízení územních studií může ze zákona zajišťovat výhradně **pořizovatel**, v Praze Odbor územního plánu Magistrátu hl. m. Prahy. Jedině tyto územní studie mohou být využity jako podklad v lokalitách, kde je podmínka zpracování území studie definována v územním plánu. V lokalitách, kde tato podmínka určena není, je možné a často i vhodné použít jednodušší ověřovací či prověřovací studii.

Začátkem prací na územní studii bude i nadále **rozhodnutí o pořízení studie**, které přísluší pořizovateli. Může být vyvoláno potřebou pořizovatele prověřit konkrétní území či problém, může však být iniciováno i městskou částí či kýmkoliv jiným.

Prvním úkolem je výběr vhodného zpracovatele studie. **Zpracovatelem** územní studie je u nás i v zahraničí zpravidla soukromé architektonické studio. Tuto praxi považuji za vhodnou a fungující. Naopak závazné územně plánovací dokumentace většinou zpracovává magistrátní odbor či jiná součást struktury městských institucí, což potvrzují jako vhodné i výsledky výzkumu zahraničních příkladů.

Další postup závisí na tom, jaký způsob zvolí pořizovatel pro **výběr zpracovatele** studie. Možný a s ohledem na finanční limity pro většinu studií legální je stávající postup, kdy je ve vyzvaném výběrovém řízení osloveno několik zájemců a pořizovatel z nich vybírá na základě referencí a ceny, nikoliv však nástinu řešení území či problému. Někdy umožňuje rozsah zakázky dokonce i přímé zadání bez výběrového řízení. Tímto způsobem byla většina dřívějších urbanistických studií zadávána několika „osvědčeným“ společnostem. V poslední době lze bohužel zaznamenat trend, kdy zakázku získává firma, která pro zpracování nemá dostatečnou odbornost či kapacitu a následně si najímá architektonický ateliér, který pro ni zpracování studie vede. Tento trend vnímám jako špatný, lze ho jednoduše odstranit podmínkou prokázání kvalifikace a kapacit definovanou v zadání výběrového řízení.

Jak ukazují trendy zejména v zahraničí (např. ve Finsku, Francii či v Německu), mnohdy lze využít ve fázi výběru zpracovatele k nalezení nejlepšího prvotního návrhu řešeného území nebo problému **urbanistickou soutěž**. Potvrzují to i příklady z naší historie, kdy v určitých obdobích byly pro hledání koncepce území urbanistické soutěže úspěšně využívány. Taktéž příklad uplatnění studií v konkrétní lokalitě potvrdil, že největší přínos pro rozvoj názoru na území měly variantní studie zpracované různými týmy. Proto při výběru zhotovitele studie navrhuji prioritně uspořádat soutěž o návrh, nevhodnější je urbanistická soutěž veřejná případně kombinovaná, jednokolová, projektová²²⁸. Doporučuji ze soutěže vybrat obvykle 3 nejlepší oceněné týmy a ty pak zařadit do výběrového řízení bez uveřejnění. V tomto jednacím řízení by se uplatnila další kritéria výběru včetně ceny. Nezpochybnitelnou výhodou tohoto způsobu je předpokládaná vyšší kvalita budoucí územní studie. Urbanistická soutěž rovněž přináší mnohem rozmanitější variantní řešení území než návrh řešený alternativně jedním zpracovatelem. Další výhodou je, že při výběru zpracovatele je již znám nástin řešení dané problematiky. Nevýhodou navrženého postupu je prodloužení doby pořízení studie, zvýšení finančních nákladů a větší náročnost pro pořizovatele. Výhody však převládají nad nevýhodami a proto pro výběr zpracovatele a získání námětů zejména v úvodní fázi studie použití urbanistické soutěže doporučuji. Tomuto postupu se proto budu dále věnovat.

Pokud se pořizovatel rozhodne získat zpracovatele územní studie na základě soutěže, musí všem soutěžícím poskytnout stejné podklady, bude tedy muset zpracovat **rozbory stavu území**²²⁹. Pokud zpracovatel nebude vybírán formou urbanistické soutěže, ale přímým výběrovým řízením, měl by rozbor stavu území zpracovat sám.

Dosavadní průzkumy a rozborů byly zpracovávány ve zbytečně širokém rozsahu a zbytečně podrobně, snažily se podat kompletní přehled o řešeném území z maximálního možného počtu úhlů pohledů. Zjišťovaly mnoho informací, které byly sice zajímavé, k řešené problematice se však přímo nevztahovaly a pro vlastní řešení územní studie neměly praktický smysl. Oproti dnešní praxi navrhuji, aby byl rozbor zpracován ve výrazně zjednodušené formě a redukováném rozsahu, cíleně s ohledem na řešené území či problém. V rámci rozboru stavu území je obvykle nejdůležitější zmapovat předchozí prověřování území, širší vztahy, současný stav a využití území, majetkoprávní vztahy, limity a problémy v území, případně shrnout problémy dopravy a někdy i technického vybavení a většinou i analyzovat kulturně historické a architektonické hodnoty.

Pro tvorbu rozboru stavu území lze velmi vhodně využít územně analytické podklady, které mohou značný díl jeho dříve zpracovávaných částí nahradit. Konkrétně Územně analytické podklady hl. m. Prahy lze využít ve dvou formách. První je vlastní projednaný materiál, druhá forma jsou neinterpretovaná zdrojová data od jednotlivých poskytovatelů. Zejména grafická část územně analytických podkladů může být při využití ve velké míře, výřez z výkresu by měl být obvykle postačujícím dokladem o daném jevu v území. V práci je navrženo, které části Územně analytických podkladů je obecně možno použít při tvorbě rozboru stavu území v rámci studie.

Již v této fázi je nejvhodnější zapojit veřejnost, která by měla vyjádřit svá přání a priority v řešeném území či problému. Rozbor stavu území není třeba projednávat.

²²⁸ Pokud se předpokládá, že by na soutěž nenavazovalo zadání územní studie, tedy pokud pro vyřešení požadovaného problému postačí výsledky soutěže, je nevhodnější vyhlásit soutěž ideovou.

²²⁹ V terminologii dřívějších urbanistických studií bychom mluvili o průzkumech a rozbořech.

V rámci navrženého postupu následuje vypsání **urbanistické soutěže**. To by mělo obsahovat alespoň rámcové zadání budoucí územní studie. Zadání soutěže je vhodné předem projednat s příslušnou městskou částí a vybranými dotčenými orgány (typicky s odborem ochrany prostředí, odborem dopravy a odborem památkové péče), aby se vyloučily chyby a základní nedostatky ještě před zveřejněním zadání. Veřejné projednání možné není.

Soutěžní návrhy by měly být zpracovány ve velmi omezeném rozsahu, měly by se zaměřit na koncepční řešení lokality, bez rozpracování do podrobnosti a bez řešení celého spektra specifických profesí. Povinnou grafickou část by měl tvořit urbanistický návrh. Ten může být podle požadovaného účelu budoucí studie doplněn např. kompozičním schématem či schématem struktury území, v případě podkladu pro územní plán navrhovaným funkčním využitím a v některých případech např. schématem dopravy. Obvyklé bude zpracování vizualizací návrhu.

Doporučené řešení volí soutěžní porota, definitivní výběr je však úkolem zadavatele. Po vyhlášení výsledků doporučuji širokou **diskusi nad oceněnými návrhy**, do které by měla být zapojena jak městská část, tak vybrané dotčené orgány, ale i majitelé pozemků a staveb v řešeném území, případní investoři, nevládní organizace a v neposlední řadě i veřejnost. Hlavním výstupem diskuse by měl být výběr dále sledované varianty řešení a zpracovatele studie.

Na základě výsledků soutěže musí pořizovatel dopracovat **zadání územní studie**. Mělo by specifikovat jak věcné, tak obsahové požadavky na územní studii. Zadání se zpracovává vždy až před zahájením prací na studii (resp. před vypsáním soutěže), ani v případě územních studií, jejichž pořízení je vyžadováno územním plánem, nemůže být zadání definováno v územním plánu. V územním plánu musí být pouze stanovena lhůta, do kdy je třeba územní studii pořídit. Projednání zadání již není potřebné.

Návrh územní studie²³⁰ musí zohlednit připomínky uplatněné při hodnocení soutěžních návrhů a zpracovat zkoordinované řešení. Pokud nebylo možno o variantách rozhodnout při diskusi nad výsledky soutěže či soutěž vůbec neproběhla, bude jedním z hlavních úkolů studie posouzení možných variant.

Pro mnoho řešených území nebo problémů nemusí být studie rozpracována do velké podrobnosti a ze všech profesních aspektů, které by naopak mohly rozmělnit a znejasnit koncept řešení. V rámci územní studie lze i ve zjednodušené formě zkoumané problémy vyřešit v dostatečné míře, bez neúměrné časové i finanční náročnosti. Je třeba se zaměřit na ty části studie, které mají přímý vliv na výsledek jejího řešení a naopak redukovat části, které prakticky výsledek studie neovlivňují a následně se využívají pouze málo.

Na rozdíl od dříve zpracovaných urbanistických studií by se měla územní studie zaměřit zejména na urbanistickou koncepci a kompozici (prostorové celky území, jejich odlišnost a jedinečnost, krajinné vazby, kompoziční osnova), zásady formování jednotlivých lokalit (hierarchie prostorů, veřejné a neveřejné, zastavitelné a nezastavitelné, struktura, měřítko a výšková hladina zástavby...), základní prostorové regulace (hustota a míra využití území), bilance území a též zásady dopravního řešení. Pokud studie slouží jako podklad pro návrh či změnu územního plánu, musí být řešeno i funkční využití území. V mnoha případech není v prvotní fázi podstatné řešení technické infrastruktury nebo aspektů životního prostředí. Důležité je doporučit problémy k řešení při další projektové přípravě. Opakování stávajícího stavu je zbytečné, návrh je od toho, aby navrhoval, nikoliv popisoval stávající stav území. V několika případech (např. civilní ochrana) doporučuji řešení problému jiným nástrojem či dokumentem, než je územní studie.

Nejdůležitější grafický doprovod může být velmi omezený. Nejpodstatnější je hlavní urbanistický výkres, mnohdy je vhodné ho doplnit schématem struktury území, hierarchie prostorů a kompozičních vztahů. Většinou je vhodné doplnit i návrh funkčního využití (pokud má studie sloužit jako podklad pro územní plán či jeho změnu) a dopravní řešení. Pro lepší čitelnost je vhodné zařadit i vizualizace navrhovaného řešení, případně zákresy navrhovaného řešení do fotografií.

²³⁰ V terminologii územně plánovacích dokumentací se návrh územní studie blíží dnešnímu konceptu.

Zkušenosti ukazují, že klíčová pro zdárné uplatnění, respektování a využívání územních studií při řízení rozvoje území je široká dohoda nad navrženým řešením. Té nelze dosáhnout pouhými konzultacemi mezi pořizovatelem a zpracovatelem územní studie. Aby bylo konsensu dosaženo, je v naprosté většině případů potřebné **projednání územní studie**. Nutné je u návrhů řešených variantně, pořizovatel by neměl o výběru varianty rozhodovat sám. Za vhodné považují, že zákonem není předepsán způsob projednání územní. To umožňuje pořizovateli přizpůsobit náročnost a formálnost projednání konkrétním potřebám dané studie.

Projednání by mělo být vedeno minimálně s městskou částí. Diskutovat návrh studie je rovněž vhodné s vybranými dotčenými orgány, nevládními organizacemi, s vlastníky pozemků, developery činnými v území a s veřejností. Široká dohoda zajistí, že studie bude uživatelům vyhovovat, budou s ní identifikováni a budou ochotni se za ni postavit a vyžadovat a kontrolovat její aplikaci při rozvoji území. Nedostatečné zapojení některých účastníků nebo opomenutí těchto kroků, které zákon nepředepisuje, vede dnes často k praktické nepoužitelnosti některých studií již brzy po pořízení, či k nedůslednému využívání pořízených studií.

Projednání by mělo mimo jiné určit, zda je možno studii akceptovat, jednoduše upravit, či je nutné její podrobnější rozpracování. Pokud z projednání vzejde požadavek na úpravy návrhu, bude nutné návrh přepracovat jako celek, aby byla dostupná finální verze dokumentu.

Pro mnoho studií, zejména pro studie řešící rozsáhlé, nepřiliš složité území většinou jako podklad pro změnu územního plánu, bude návrh studie fází finální, jelikož požadované problémy vyřeší v dostatečné míře.

V případě, že bude třeba řešení zpodrobnit a upřesnit, bude nutné pořídit **rozpracování územní studie**²³¹. Zda to bude nutné, je z velké části závislé i na tom, k jakému účelu bude studie využita. Rozhodně nebude nutné ho zpracovávat vždy, ale pouze ve vybraných a odůvodněných případech. Pro případné rozpracování územní studie bude muset pořizovatel nejprve zpracovat zadání.

Případné rozpracování územní studie by mělo zpodrobnit řešení a ověřit ho z širšího spektra profesních pohledů a reálnosti navržených koncepcí. Tato podrobnost však nemusí být plošná, stačí se zaměřit na oblasti, kde projednání studie indikovalo problém. Rozpracování by mělo řešené území prezentovat s bohatším doprovodem než zjednodušený návrh, nemělo by být zpracováno variantně.

Oproti dřívější praxi, kdy bylo časté, že byl nejprve dopodrobna zpracován návrh, který se pak projednával a konzultoval, aby byl mnohdy odmítnut a musel být kompletně přepracován, by rozpracování navazovalo na již dohodnuté řešení a pouze ho zpřesnilo a dopracovalo. Proto není účelné rozpracovanou studii znovu projednávat, což povede ke zkrácení procesu jejího pořízení.

Cílem zpracování územní studie je předložit zkoordinovaný, kompletní a jasně čitelný výsledný materiál, který bude jako celek použitelný pro daný účel. V mnoha případech je možné, že tímto materiálem nebude rozpracování územní studie, ale již vlastní zjednodušený návrh územní studie. K zajištění finálního zkoordinovaného materiálu je proto možné zpracování čistopisu, dříve obvyklé zpracování doplňku, který prezentoval pouze upravené části územní studie, by mělo být vyloučeno. Odpadne tak nutnost používat dva či více materiálů a posuzování i rozhodování se zjednoduší a zrychlí.

Doposud byl posledním dokumentem před zápisem studie do evidence územně plánovací činnosti tzv. závěrečný protokol, zpracovaný pořizovatelem. Jemu předcházelo projednání s městskou částí a dotčenými orgány. V závěrečném protokolu pořizovatel shrnul potvrzené části studie a zdůraznil případné lokality či návrhy, které nelze použít, což dále komplikovalo používání studie a nutilo uživatele užívat současně až tři dokumenty najednou. Navrhují proto závěrečný protokol tímto způsobem nepoužívat.

²³¹ Rozpracování územní studie by se svojí formou blížilo dřívějším komplexním urbanistickým studiím.

Pro budoucí užívání doporučuji formální **akceptaci studie** městskou částí či jinou institucí relevantní k řešenému problému. Usnesení zastupitelstva je krokem, kterým je potvrzeno, že městská část studii akceptuje a hodlá ji používat. Toto potvrzení by mělo být opravdu jednoduchým odsouhlasením studie, nemělo by obsahovat podmínky použití či dokonce vymezení, která část studie je „platná“ a kterou nelze použít.

Potvrzení akceptace studie bude cenným podkladem pro pořizovatele, který na jeho základě schválí možnost využití územní studie jako podkladu pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace a případně i pro rozhodování v území a zajistí **zápis studie do evidence územně plánovací činnosti**. Zápis územní studie do evidence územně plánovací činnosti má značný význam pro její další využívání. V rámci územních řízení musí stavební úřad v odůvodnění rozhodnutí odlišné od řešení navrženého zapsanou studií zdůvodnit. Ještě větší význam má zapsání územní studie zpracované pro území, kde byla podmínka zpracování studie zakotvena v územním plánu. Tam znamená zapsání v podstatě odblokování stavební uzávěry, jelikož bez zapsané územní studie nelze v tomto území rozhodovat o změnách.

Zápis do evidence se netýká pouze nově zpracovaných územních studií, ale i dříve pořizovaných urbanistických studií. Ty musí úřad územního plánování prověřit z hlediska jejich aktuálnosti a případně je do evidence také zapsat.

Přestože to aktuální ani připravované znění stavebního zákona nevyžaduje, je nutné zapsané studie pravidelně (nejlépe ve dvouletém cyklu aktualizace územně analytických podkladů) kontrolovat z hlediska jejich aktuálnosti a použitelnosti a zastaralé studie vyřazovat.

Bohužel v Praze ani v mnoha jiných městech není zapsání nově pořizovaných studií nebo použitelných starších urbanistických studií doposud zajištěno vůbec, mnohdy jejich zápis není úplný nebo zkoordinovaný s informacemi o studiích např. v územně analytických podkladech, v průzkumech a rozborech územního plánu či v jiných přehledech. Tyto zásadní nedostatky lze poměrně jednoduše a rychle napravit.

Zákon neukládá, že je třeba **územní studii zveřejnit**. Zákonné požadavky ani metodický pokyn vůbec nepředpokládají, že by do územní studie měli nahlížet projektanti či dokonce veřejnost, což považuji za zásadní chybu. Stav, kdy jsou pořizené studie jen těžko dostupné, je neúnosný. To, že o nich prakticky nikdo neví ani v procesu přípravy, ani po dokončení, je jeden z hlavních důvodů, proč jsou málo respektovány, velmi omezeně využívány a rychle se stávají nepoužitelnými. Ve světě (např. ve Finsku, Švédsku či ve Velké Británii) je na zveřejňování pořizovaných materiálů na internetu kladen velký důraz.

Považuji za nutné zajistit veřejnou přístupnost zpracovaného materiálu, nejlépe formou dálkového přístupu. Je to jeden ze základních předpokladů jeho efektivnějšího využívání, a proto by bylo vhodné v tomto směru iniciovat změnu legislativy. Rovněž navrhuji doplňovat územně analytické podklady o seznam použitelných studií a alespoň náhled hlavního výkresu každé studie.

Praha, ale i ostatní města, by měla věnovat maximální pozornost aktualizaci a správě internetových stránek o územním plánování. Měla by zřídit sekci aktualit, kde by informovala o blížícím se projednávání a zároveň zde vysvětlila možnosti (ale i limity) ovlivnění procesu, jaké veřejnost v dané fázi má. Velmi vhodné a zároveň levné by bylo zřídit službu, která by automaticky zasílala na zadané e-mailové adresy upozornění na nové události. Velmi potřebné je rovněž zřízení přehledu jednotlivých dokumentů, ze kterého by bylo patrné, v jaké fázi se daný materiál aktuálně nachází.

Kromě výše popsaného postupu, kdy je studie pořizována z iniciativy pořizovatele, nový stavební zákon umožňuje i **pořízení studie z jiného podnětu**. Umožnění pořizování studie z cizího podnětu hodnotím kladně. Tato možnost nastane zpravidla v případě, kdy soukromý investor / developer má zájem vstoupit do území nebo jeho části, pro které je definováno zpracování územní studie jako podmínka pro rozhodování v území. Investor sice může navrhnout pořízení územní studie, studii však musí pořizovat pořizovatel. Na něm nadále leží odpovědnost za pořízení studie a právo studii odmítnout.

V tomto případě je možné a vhodné, aby pořizovatel zpracováním studie pověřil žadatele. Studie musí být zpracována pro celé území požadované k prověření územní studií, není možné akceptovat pouze zpracování části území, o kterou má developer zájem. Případné rozpracování zájmové části území již záleží na zpracovateli.

K základním přednostem tohoto postupu patří skutečnost, že žadatel má na zpracování studie zájem, její zpracování proběhne rychle, již na počátku existuje představa o řešení území a navržené řešení povede alespoň v zájmové části území k realizaci. Předností pro obec rovněž je, že náklady na zpracování územní studie může nést žadatel. Nevýhodou je obtížně realizovatelný požadavek na variantní řešení a nemožnost porovnání koncepčně odlišných variant různých autorů. Rizikem je, že zpracování a úhrada studie soukromým žadatelem může vést k tlakům na vynucování řešení výhodných pouze pro jednu stranu a k rozporům, které bude obtížné řešit.

Obsah územní studie

Současné územní studie jsou oproti jim odpovídajícím dřívějším dokumentům více komplexní, ověřují řešené území z více profesních pohledů a do větší podrobnosti. To bohužel vede často k tomu, že se v plánech ztrácí původní idea, která byla jasně zřetelná jak v plánech státní regulační komise ve 30. letech 20. století, tak i ve velkých koncepcích 60. a 70. let 20. století. **Územní studie by se měly oprostít od detailního zkoumání a více se věnovat skutečným vizím** řešení daného prostoru nebo problému, včetně variantního prověření. Jak ukázala případová studie urbanistických a územních studií zpracovaných pro konkrétní lokalitu, koncepční problémy by byly pravděpodobně vyřešeny i bez takto podrobných studií, k dosažení cíle by mohlo být použito mnohem úsporněji zpracovaných materiálů. Většinou by postačovalo řešit studii v menším rozsahu a detailně rozpracovat pouze nejproblematictější část.

V historii ale i v současné praxi (viz např. České Budějovice) se jako vhodné ukázalo určit **základní osnovu**, ze které by měla územní studie vycházet. To usnadňuje používání materiálu, zajišťuje vzájemnou souměřitelnost a kompatibilitu s územně plánovací dokumentací, pro kterou územní studie často tvoří podklad²³². Tato osnova však nikdy nesmí být aplikována slepě a bez zřetele ke konkrétním podmínkám řešeného území a problému. Rovněž nesmí nikdy vést k unifikovaným návrhům řešených území.

V práci a přílohách představený návrh osnovy vychází z důkladné analýzy obsahu stávajících studií, z jeho kritického zhodnocení a z navrženého procesu pořízení územní studie. Jde o systematizaci úkolů, které se v běžných typech územních studií mohou řešit. Vždy je třeba z tohoto katalogu vybrat části a problémy relevantní pro případ konkrétní územní studie. Rozhodně nejde o obsah, který je nutné při tvorbě územní studie vždy naplnit a použít. U naprosté většiny studií dojde k značné redukci nejen oproti obvyklému rozsahu zpracování, ale i oproti představené struktuře.

Trendy v řízení rozvoje měst

Sebelepší proces či na míru přizpůsobený obsah územní studie a plánovacích materiálů obecně nebude v našich podmínkách úspěšný bez změny přístupu města ke svému rozvoji. Nutná je **dlouhodobá koncepce**, která jediná může zajistit udržitelný rozvoj území.

Jedním z trendů uplatňujících se obecně v prostorovém plánování je zapojování veřejnosti a dalších zainteresovaných subjektů (majitelů pozemků nebo developerů činných v území, nevládních organizací apod.) do rozhodování o vývoji města, jinak též **participace**.

²³² Z podstaty odlišnosti obou materiálů nemůže být pro územní studii požadována stejná struktura jako pro územně plánovací dokumentaci.

Zapojení více účastníků do procesu, sdílení zodpovědnosti veřejných orgánů a soukromého a poloveřejného sektoru je principem vhodným k následování. Přináší přínosy pro kvalitu plánu, vnáší nové pohledy na rozvoj území a nová řešení problémů, usnadňuje implementaci plánu, je přínosem pro komunitu i jednotlivce. Mezi nevýhody jejího využití patří zejména prodloužení doby přípravy dokumentu (dnes již často neúměrně dlouhé) a větší finanční náročnost.

Zapojení veřejnosti se v zahraničí běžně používá u závazných materiálů. Naopak u nezávazných materiálů není příliš časté, náš stavební zákon s ním vůbec nepočítá. Z pohledu formální participace (předepsané zákonem), tedy připomínkování projednávaných závazných dokumentů, je naše současná praxe vyhovující a plně v souladu s praxí v zahraničí. Posilovat je však třeba neformální participaci, založenou na aktivní účasti veřejnosti.

Pořízení územní studie je obecně vhodným procesem pro zapojení veřejnosti. Snazší zapojení veřejnosti a dalších dotčených subjektů do aktivní přípravy studie je při řešení menších celků, kdy veřejnost cítí větší sounáležitost s řešeným územím, má zde sociální vazby, zkušenosti s lokálními problémy a má o území lepší přehled. Při větších řešených územích je participace formálnější. Doporučuji proto participaci aplikovat zejména pro studie řešící transformační území.

Participaci obecně doporučuji využívat ve všech fázích přípravy územní studie – v přípravné fázi k určení problémů a priorit řešení, ve fázi rozboru stavu území k identifikaci hlavních problémů a v návrhové fázi zejména při rozhodování o výběru variant. Přestože je zapojení veřejnosti v počátečních fázích prací na studii obtížné, má pro její úspěšnost rozhodující význam.

Participace je v některých zemích podporována formálně. Často používána je Místní Agenda 21, která je zastřešující metodou zvyšování kvality veřejné správy a způsobem praktického uplatňování principů udržitelného rozvoje. Praha jako město není do místní Agendy 21 zapojena. Její zapojení by bylo obecně vhodné, územní studii však nepovažuji za dostatečný argument pro její zavedení.

Velmi důležitým trendem prosazujícím se již delší dobu v Evropě (zvláště v Nizozemsku, Německu či v některých severských státech), je **přechod k více aktivnímu řízení města**, které přímo nabízí investiční možnosti, raději než že by na ně zpětně reagovalo.

Proaktivní rozvojová politika měst je ve všech případech svázána s dalšími nástroji řízení, ať už následným prodejem pozemků za pevně daných podmínek nebo založením společných organizací, které se na realizaci území podílejí. V některých státech fungují **rozvojové agentury**, které se zaměřují na potenciál jednotlivých částí města a dlouhodobě a systematicky připravují a řídí jejich rozvoj. V některých městech existují organizace, které řídí rozvoj města i formou **nákupu a následného zhodnocení pozemků**.

Dalším z nástrojů, aplikovaným např. v Německu, je speciální **daň za zvýšení hodnoty pozemku**. Zejména s ohledem na ustanovení § 102 stavebního zákona, které přisuzuje náhradu vlastníkovu za snížení hodnoty pozemku při jeho změně na nezastavitelný, by měl být v našich zákonech určen i opačný postup, tedy daň ze zvýšení hodnoty pozemku.

V Praze doposud jednoznačně převažuje regulativní přístup před aktivní formou rozvoje města. Pasivita města je podporována i skutečností, že Praha je stále velmi atraktivním městem přitahujícím nové investice. **Aktivní řízení rozvoje města se jeví jako vhodný model i pro Prahu a další naše města**. Navrhuji zaměřit se na zlepšení 4 základních oblastí, které tomuto způsobu řízení brání:

1. Nedostatečnou poptávku ze strany veřejnosti odbourávat zapojováním veřejnosti do diskuse o rozvoji města, zpočátku u menších projektů. Dlouhodobou koncepční strategii rozvoje nevázat na krátkodobé politické zájmy.
2. Snažit se uskutečňovat projekty spolupráce veřejného sektoru se soukromým. Větší zájem by měly jevit i soukromé organizace, které by se měly formovat do jednotně vystupujících sdružení. Klíčové je jasně rozdělit kompetence, důležité je, aby si v těchto projektech město drželo majoritní podíl.

3. Zavést podpůrné programy, např. prodej pozemků s jasnými neměnnými podmínkami a za nižší cenu s podmínkou, že na nich bude realizována potřebná sociální vybavenost či požadovaný typ bydlení (viz příklad z Mnichova).
4. Poslední, ale nejdůležitější oblastí je nakládání s pozemky. Podíl města na pozemcích v rozvojových a transformačních plochách je minoritní. Praha musí pozemky v rozsáhlých rozvojových územích aktivně vykupovat, ne se jich jako doposud zbavovat.

Pro rozvoj důležitých oblastí doporučuji následující postup. Na počátku by město mělo pořídit územní studii, která by variantně ověřila možnosti území. Dle výsledků ověření v územní studii by mělo město zpracovat a vydat závazný regulační plán. Až na základě takto jasně definovaných podmínek by mělo přistoupit k prodeji pozemků, samozřejmě s přidanou hodnotou připravenosti území oproti ceně, za kterou pozemky nakupovalo. Na základě společného regulačního plánu by jednotlivé části měly projektovat různé týmy, což zajistí bezproblémové fungování lokality, ale zároveň její pestrost a atraktivitu. Vlastní zástavbu by mohli naplňovat buď jednotliví investoři, nebo by mohla být realizována formou PPP projektů.

Vyhodnocení splnění cílů práce

Na závěr zařazuji vyhodnocení splnění cílů práce, uvedených v kapitole 1.2 *Cíle práce*. Následující text tak přináší jiný pohled na již uvedené výsledky výzkumu, resp. je prezentuje v jiné struktuře, než byly představeny v předchozích kapitolách závěru. Normálním typem písma jsou v následujícím textu rekapitulovány cíle práce, *kurzívou* vyhodnocení jejich splnění.

V úvodu byly určeny tři základní cíle práce a několik cílů dílčích, rozdělených podle tématu, který mají řešit. Disertační práce si kladla tři základní cíle:

- Sumarizovat a uspořádat veškeré relevantní informace o územní studii; téma pojmout komplexně, od historického odkazu až po reflexi současných světových trendů
Práce vychází z pečlivého studia dostupných pramenů. Získané informace uspořádává do logického systému a vytváří tak komplexní přehled o doposud minimálně zkoumané územní studii. Sumarizace informací je součástí kapitol 2 až 11. Podrobné vyhodnocení v rámci dílčích cílů je uvedeno dále.
- Jasně určit roli, účel a pozici územní studie mezi ostatními územně plánovacími dokumenty
Při stanovování role, účelu a pozice územní studie práce vychází z analýzy stavu u nás, ale i výzkumu situace v zahraničí. Podkladem je kapitola 3. Definice pojmů dle zákona, roli a účelu územních studií se věnuje kapitola 10.1 Účel územní studie, pozici a vztahu k dalším materiálům kapitola 10.3 Vztah územních studií k ostatním plánovacím dokumentům. Do širšího rámce plánování rozvoje města je územní studie zasazena v kapitole 9. Přístupy k řízení rozvoje města.
- Stanovit doporučení, která by vedla ke snadnému, efektivnímu pořízení a smysluplnému využití kvalitní územní studie
Práce prověřuje a zpochybňuje stávající systém pořizování studií a navrhuje řešení odlišná od dnes běžně používaných. V kapitole 12.3 Návrh procesu pořízení územní studie jsou doporučení stanovena zejména směrem ke změnám procesu pořízení územní studie, s cílem ho racionalizovat a zefektivnit. Tamtéž je zdůrazněna nutnost zveřejňování územních studií a zajištění jejich snadné dostupnosti.

Kromě těchto tří hlavních cílů si práce kladla i dílčí cíle v několika různých, vzájemně souvisejících oblastech.

Pro pochopení historických souvislostí bylo nejprve nutné zorientovat se v historii využívání územních studií či jim podobných materiálů u nás. Stanovené cíle v této oblasti byly:

- Komplexně zmapovat systém našeho stavebního práva od předpisů nejstarších po nejaktuálnější, se zaměřením na územní studii a její ekvivalent
Kompletní přehled historického vývoje materiálu odpovídajícího územní studii je předložen a zhodnocen v kapitole 2. Vývoj českého stavebního práva zaměřený na územní studii. Závěrem je, že územní studie má v našich zemích dlouhou tradici a je s ní dlouhodobá zkušenost. Zároveň je odhalen fakt, že roli územních studií plnily po dlouhou dobu úspěšně urbanistické soutěže. Je upozorněno, že postupem času se rozšiřoval počet disciplín a tím i šíře pohledu na řešenou problematiku, studie se tedy staly více komplexními, mnohdy však na úkor jasného vyjádření koncepční myšlenky.
- Z historické zkušenosti identifikovat vhodné postupy aplikovatelné i v dnešní době
Z historické zkušenosti vyplynulo několik doporučení popsaných v kapitole 2.9. Ukázalo se, že rozdělení podrobných územně plánovacích dokumentů na méně podrobný materiál hledající variantně koncepci území (územní studii) a na závazný materiál podrobně určující regulaci lokality, u které se předpokládá brzké zastavění (regulační plán), je vhodné. Oba tyto materiály jsou potřebné a nelze je zaměňovat. Úspěšné realizace postavené na původní myšlence získané urbanistickou soutěží potvrdily její vhodnost zejména v úvodní části hledání koncepce území.
- Sumarizovat veškeré požadavky na územní studie ze zákona
Analýze stavebního zákona a s ním souvisejících vyhlášek se věnovala kapitola 3. Definice pojmů dle zákona. Konstatovala, že zákonných požadavků je minimum. Územní studie je nezávazný územně plánovací podklad, který může být pořizován výhradně pořizovatelem (městem). Pořizovatel v zadání územní studie určí její obsah, rozsah, cíle a účel, studie tedy může být pořizována jen v potřebném rozsahu, čehož doposud není využíváno. Zákonné požadavky kladené na územní studii jsou v příloze 2. Definice pojmů dle zákona doplněny o požadavky na materiály s územní studii přímo související.

Dalším z cílů bylo s ohledem na historické zkušenosti a právní rámec definovat, k čemu by měla územní studie sloužit, a jaká je její role ve vztahu k dalším územně plánovacím materiálům. Disertační práce měla:

- Definovat vhodný účel územních studií
Účelu územní studie se věnuje kapitola 10.1, doplněná kapitolou 10.2 o typech územních studií. Jak vyplývá ze studia zpracovaných a analýzy budoucích územních studií, jsou i budou tyto materiály nejčastěji pořizovány pro variantní prověření uspořádání rozsáhlého rozvojového či transformačního území, při čemž budou hledat formu zástavby a funkční využití území. Dále budou pořizovány i studie krajinářské nebo studie dopravní, méně často studie specifické, řešící dílčí problém či funkční systém. Důležité bude zpracování studií pro v zásadách územního rozvoje nebo v územním plánu vymezená území, kde je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách v území. Časté bylo i bude využití studií pro tvorbu a změny územního a v budoucnu i regulačního plánu. Mohou sloužit i pro upřesnění územního plánu do podrobnějšího měřítko, neměly by však nahrazovat regulační plány.
- Prozkoumat roli územní studie ve vztahu k ostatním územně plánovacím dokumentům, kriticky zhodnotit stávající stav a jasně vymezit vhodnou pozici studie v systému řízení rozvoje města
Pozice územní studie v systému dokumentů je zkoumána v kapitole 10.3 Vztah územních studií k ostatním plánovacím dokumentům. Výsledkem je, že územní studii nelze zaměňovat s žádným z ostatních používaných materiálů. Měla by primárně sloužit pro variantní hledání koncepce rozsáhlejších území bez znalosti konkrétních investičních záměrů. Naopak pro území s vyjasněnou koncepcí a známým záměrem je vhodnější ověřovací nebo prověřovací studie, kterou nemusí pořizovat město. Odlišný je regulační plán, který definuje podmínky pro zástavbu. V kapitole 9. Přístupy k řízení rozvoje města je určena role studie v systému řízení města na počátku přípravy jednotlivých lokalit, následovat by ji měly další přípravné práce včetně zpracování regulačního plánu.

- Věnovat se aktérům procesu pořízení územní studie, určit jejich role a možnosti ovlivnění studie *Jednotlivým subjektů vstupujícím do přípravy i užívání územní studie se věnuje kapitola 11. Aktéři územní studie. Definuje roli pořizovatele danou zákonem, doporučuje změny týkající se výběru zpracovatele, určuje roli městské části a dotčených orgánů a doporučuje větší zapojení sektoru poloveřejného, soukromého i veřejnosti, včetně určení situací a fází, kdy je toto zapojení nejvhodnější.*

Jelikož proces pořízení územní studie nedosahuje vždy uspokojivých či předpokládaných výsledků, práce měla za cíl:

- Popsat stávající proces pořízení územní studie a zhodnotit, zda je vhodný a efektivní, poukázat na jeho případné nedostatky
Požadavky na pořízení územní studie jsou uvedeny v kapitole 12.1, stávající proces pořízení územní studie je zkoumán v kapitole 12.2. Výsledkem je poukázání na to, že proces zpracování i využívání studií není optimální. Výběr zpracovatele neprobíhá vždy transparentním procesem. Nedostatečná dohoda nad základní koncepcí území vede k tomu, že se podrobně zpracované řešení musí předělávat a doplňovat. Faktická nedostupnost zpracovaných studií způsobuje, že jsou málo využívány jak stavebními úřady, tak projektanty, o veřejnosti nemluvě.
- Navrhnout optimalizaci a racionalizaci procesu pořízení územní studie
Optimalizovaný proces je představen v kapitole 12.3 Návrh procesu pořízení územní studie. Důraz je kladen na to, aby zadání a požadavky na zpracování územní studie byly vždy přizpůsobeny jejímu účelu a charakteru řešeného problému, místo toho, aby byla studie zpracovávána v obvyklém (neúměrně širokém) rozsahu a podrobnosti. V kapitole 12.4 Územní studie z jiného podnětu je navržen způsob spolupráce veřejného a soukromého sektoru, kdy pořízení studie iniciuje a zpracování zajišťuje soukromý subjekt.
- Poukázat na problémy související se špatnou dostupností, chabou znalostí a pouze příležitostným využíváním územních studií
Problémy se špatnou dostupností a využíváním studií jsou uvedeny jak v kapitolách 12.1 a 12.2, tak i v rámci analýzy stávajících studií v kapitole 4.2 Urbanistické a územní studie v Praze. Zákon neukládá, že by územní studie měly být zveřejněny. Předpokládá to však v registračním listu územní studie, který je povinným dokumentem v procesu pořízení studie. Bohužel dostupnost zpracovaných studií je u nás velmi špatná, což je jeden z důvodů, proč jsou málo užívány. Dalším podstatným důvodem je skutečnost, že nad nimi nepanuje shoda, jelikož nejsou konzultovány se subjekty zainteresovanými v daném území, ani s veřejností.
- Navrhnout postupy směřující k lepší použitelnosti územních studií projektanty i veřejností
Kroky, které by měly vést k lepší použitelnosti studií, jsou navrženy v kapitole 12.3. Souvisí jednak s výše zmíněnou dohodou nad řešením studie a jejím zveřejněním, jednak s předložením kompletního jednoduše čitelného materiálu. Zatímco dnes se projektant i veřejnost může setkat s nutností kombinovat až 3 části studie (návrh, doplněk přepracovávající části studie a závěrečný protokol, který obsahuje instrukce k využití studie), práce navrhuje postup, který předloží jednu územní studii a k ní potvrzení akceptace bez dalších podmínek.

Přestože forma a obsah každé z fází pořízení územní studie jsou poměrně pevně zažité, nelze je označit za optimální, respektive za potřebné v doposud zpracovávaném rozsahu. Cíly disertační práce proto bylo:

- Věnovat se zadání územní studie a zejména procesu výběru zpracovatele, zhodnotit stávající stav a navrhnout možné změny
Práce došla k závěru, že proces zadání územní studie a zejména proces výběru jejího zpracovatele není optimální, jelikož nezaručuje transparentní přístup, možnost výběru z více týmů a zejména rozhodování podle znalosti předběžného návrhu řešení území či problému. Proto je v kapitole 12.3 v rámci návrhu procesu a podrobněji v kapitole 13.1 Doporučení k zadání územní studie a zejména v kapitole 13.2 Výběr zpracovatele a řešení studie formou soutěže zkoumán a doporučen proces výběru zpracovatele a základní linie řešení formou

urbanistické soutěže. Zároveň se však připouští, že je legální a v některých případech i vhodnější vybírat zpracovatele oslovením vybraných týmů. Práce rovněž navrhuje, že u některých typů území či problémů nebude po prověření urbanistickou soutěží nutné vůbec územní studii zpracovávat.

- Zhodnotit stávající způsob zpracování průzkumů a rozborů územní studie a navrhnout racionalizaci tohoto postupu
Disertační práce došla k závěru, že dosavadní průzkumy a rozborů jsou zpracovávány sice velmi kvalitně, ale v rozsahu a podrobnosti, která není pro územní studii potřebná. V kapitole 14. Rozbor stavu území proto navrhuje, aby byla tato fáze výrazně redukována a zjišťovala pouze údaje potřebné a využitelné v rámci územní studie. V kapitole 14.2 a podrobněji v příloze 21 určuje části územně analytických podkladů, které mohou být při tvorbě územní studie využity. V kapitole 14.3 je navržena obecná struktura rozboru stavu území, ze které je možné prvky relevantní k danému území či problému vybírat.
- Prozkoumat stávající zpracování návrhu územní studie, podrobit ho kritickému hodnocení zejména po obsahové stránce a navrhnout změny směřující k racionalizaci návrhu územní studie
Současný systém, zmíněný v kapitole 12.2, popsany v kapitole 15.1 a podrobně analyzovaný v přílohách 19 a 20, kdy se již prvotní návrh územní studie zpracovává do velkých podrobností a ověřuje se v celém spektru profesních podrobností, není správný. Proto je v kapitole 12.3 o procesu pořízení územní studie a podrobněji v kapitole 15.2 navrženo, aby bylo řešení nejprve ověřeno v menší hloubce a podrobnosti a až následně, pokud to bude vůbec potřeba, bylo do větší podrobnosti a šíře rozpracováno. Obecná struktura studie, ze které je vhodné vybrat prvky relevantní k danému řešenému území či problému, je navržena v kapitole 15.3.

Přestože všechna naše města postupují podle stejného stavebního zákona, je velmi pravděpodobné, že zejména u územních studií se bude jejich přístup značně odlišovat. Je proto třeba:

- Zmapovat stávající stav problematiky územních studií v Praze, zhodnotit ho, poukázat na problémy, kterými stávající studie trpí a doporučit opatření k jejich nápravě
Kapitola 4. Podrobnější územně plánovací dokumentace a podklady v Praze se věnuje nejen urbanistickým a územním studiím, ale i regulačním plánům a ostatním prověřovacím a ověřovacím studiím pořízeným či zpracovaným městem. Jako problémy jsou zde označeny již zmiňované nedůsledné využívání, nedostatečná dohoda nad řešením, rychlé zastarávání či špatná dostupnost studií. Řešení těchto problémů jsou navržena zejména v kapitole 12, která navrhuje optimalizaci procesu pořízení územní studie.
- Zpracovat kompletní přehled použitelných studií a případných souvisejících materiálů v Praze
Základní informace o použitelných studiích i souvisejících materiálech jsou prezentovány v kapitole 4, podrobnější informace jsou představeny v přílohách 4 až 11. V příloze 12. Katalogové listy urbanistických a územních studií je zpracován doposud nepublikovaný, otevřeně koncipovaný kompletní katalog všech alespoň částečně použitelných studií v Praze, který kromě přehledu studií umožňuje i jejich snadné vzájemné porovnání.
- Určit, jaké studie by mohly být v Praze v budoucnu pořizovány, charakterizovat je a navrhnout doporučení k jejich zpracování
Při určení, jaké studie budou v Praze v budoucnu pravděpodobně pořizovány, práce vychází ze seznamu území s podmínkou zpracování územní studie v konceptu nového územního plánu. Přestože tento seznam může doznat změn, s ohledem na charakter těchto území pro ně s velkou pravděpodobností studie zpracovány budou. V kapitole 5. Územní studie požadované konceptem nového Územního plánu hl. m. Prahy je zpracován přehled území, studie jsou rozříděny podle typu a porovnány se stávajícími studii i s velkými rozvojovými územími, která mohou v budoucnu nahradit. Jelikož charakteristika těchto území ani požadavky na studie nejsou nikde definovány, v příloze 13 je kromě podrobného popisu území navrženo, čemu by se studie měly věnovat a jaké podklady lze při jejich tvorbě zhodnotit.

- Zjistit, do jaké míry se návrhy studií promítají do řešeného území a určit, co má na jejich realizaci vliv
Vliv studií na rozvoj území je zkoumán formou případové studie v kapitole 6. Příklad uplatnění studií v konkrétní lokalitě v Praze. Na konkrétním území je studováno, jak se zpracované studie promítly do jeho realizace a jaký byl rozsah jimi ovlivněné problematiky. Výzkum potvrdil, že podrobnost studie má zásadní vliv na její realizaci v území a že urbanistická soutěž vede k nejvýznamnějším posunům v názorech na řešení. Výsledkem je rovněž zjištění, že k ověření požadovaných problémů by mnohdy postačovalo mnohem úspornější zpracování studií.
- Ve vybraných ostatních městech v ČR zjistit, jak přistupují k pořizování územních studií, porovnat tyto přístupy s Prahou a doporučit úpravy stávající praxe jak v Praze, tak ve zkoumaných městech
Přístupy jiných našich měst byly zkoumány v kapitole 7. Územní studie mimo Prahu. Analýza potvrdila značně rozdílný přístup jednotlivých měst. Poukázala na všeobecný problém špatné dostupnosti, evidence i zveřejňování územních studií. Z porovnání vyplynulo doporučení k mnohem většímu pořizování regulačních plánů nejen v Praze.

Cílem práce bylo i zhodnotit zahraniční zkušenosti:

- Prozkoumat územně plánovací systémy a postupy přípravy území ve vybraných zahraničních městech
V rámci práce je v kapitole 8. Územně plánovací dokumenty a přístupy v zahraničí zpracován podrobný přehled systémů a dokumentů územního plánování v 9 zemích, doplněný stručným přehledem v dalších 11 zemích. Přehled je v příloze 15. Systémy územního plánování v zahraničí rozveden do větší hloubky. Kromě dokumentů je zkoumán i přístup měst k řízení rozvoje a zapojování veřejnosti.
- Zjistit, zda a jakým způsobem jsou v zahraničí využívány ekvivalenty územní studie
Výzkum systémů a dokumentů územního plánování v kapitole 8. Územně plánovací dokumenty a přístupy v zahraničí došel k závěru, že v zahraničí je ekvivalent územní studie využíván poměrně málo. Je to dáno jednak odlišnou podrobností celoměstského dokumentu, pro který je studie často podkladem, ale zejména mnohem větším pokrytím regulačními plány než u nás. Podobně jako u nás nejsou na tento dokument v zákoně kladeny žádné striktní požadavky.
- Porovnat zahraniční zkušenosti s praxí u nás a doporučit úpravy naší praxe na základě identifikovaných vhodných postupů
Zahraníční přístupy jsou odlišné navzájem a tím pádem i od situace u nás. V mnoha ohledech je nám nejbližší model německý. Doporučení vyplývající ze zahraničních zkušeností, uvedená v kapitole 8.4, zejména potvrzují potřebu jasného rozlišení rolí jednotlivých plánovacích materiálů. Vyplývá z nich i doporučení doplňovat plány o implementační část. Zahraniční zkušenosti utvrzují doporučení využívat urbanistických soutěží.
- Diskutovat úskalí aplikace zahraničních zkušeností
Kapitoly 8.3 a 8.4 upozorňují, že aplikace zahraničních zkušeností je v našich podmínkách obtížná, zejména kvůli odlišným historickým zkušenostem, právnímu systému, uspořádání a podrobnosti územně plánovacích dokumentů, vlastnictví pozemků i praxi řízení města. Přesto se však lze ze zahraničních zkušeností v mnohém poučit. Zvláště cenná jsou doporučení k aktivnímu řízení rozvoje města, zkoumaná v kapitole 9. Přístupy k řízení rozvoje města.

Vyhodnocení prokázalo, že práce vytyčených cílů dosáhla. Obvykle se naplnily původní předpoklady, v několika případech však výzkum přinesl buď výsledky odlišné od předpokladů (např. že pokrytí Prahy územními studii je výrazně větší než v jiných našich městech), nebo narazil na limity všeobecné aplikace poznatků (např. přenositelnost zahraničních zkušeností).

Sumarizace výsledků a přínosů práce

Výsledky práce lze shrnout v následujících bodech, které se dívají na výsledky práce z jiného pohledu než v předchozím textu vyhodnocujícím splnění jejích cílů.

Práce z hlediska **systematizace znalostí**:

- sumarizuje veškeré relevantní informace o územní studii
- zpracovává komplexní přehled práva, v tomto rozsahu a zaměření doposud nepublikovaný
- sumarizuje veškeré zákonné podmínky vztahující se k územní studii
- zpracovává kompletní přehled (katalog) použitelných územních studií, regulačních plánů a dalších veřejných podkladových materiálů zpracovaných v Praze
- sestavuje přehled (katalog) studií, které v Praze budou pravděpodobně v budoucích letech pořizovány, a kromě charakteristiky jejich území navrhuje, čemu by se měly věnovat, a zkoumá, jaké podklady lze při jejich tvorbě zhodnotit; upozorňuje, že jejich vymezení se může změnit
- systematizuje obecnou strukturu územní studie a upozorňuje na nutnost vždy vybrat pouze prvky relevantní k danému řešenému území či problému

Práce při určení **pozice územní studie v systému plánování** a jejího **účelu**:

- prozkoumává vztahy k ostatním územně plánovacím dokumentům
- zkoumá systémy plánování v zahraničí a na základě výsledků tohoto výzkumu potvrzuje vhodnost využívání jak územního, tak regulačního plánu při rozvoji města
- porovnává situaci v Praze s jinými našimi i zahraničními městy a identifikuje extrémně nízké využívání regulačních plánů v Praze. Zkoumá, proč tomu tak je a navrhuje opatření, která by mohla tuto situaci zvrátit
- doporučuje zaměřit se na pořizování regulačních plánů pro menší lokality
- poukazuje na potřebu vymezení území s možností zpracování regulačního plánu na žádost v územním plánu
- zkoumá, jak se v zahraničí používá materiál obdobný územní studii, jakou má formu, jakou hraje při rozvoji území roli a zdůvodňuje, proč je využíván méně než v našich podmínkách
- definuje roli ověřovacích a prověřovacích studií a jejich vztah k územním studiím
- jasně odlišuje, kdy užívat regulační plán, kdy územní studii a kdy ověřovací a prověřovací studii
- definuje základní účely územní studie
- navrhuje posílit roli územní studie při koordinaci rozsáhlých lokalit a při řízení etapizace území formou vymezení území, kde je pořízení studie podmínkou pro rozhodování v území

Práce v oblasti **aktérů** zapojených do pořízení a užívání územní studie:

- doporučuje u většiny územních studií zapojení veřejnosti, nevládních organizací a dalších zainteresovaných subjektů do zpracování studie průběžně, zejména ve třech fázích: v přípravné fázi, ve fázi rozboru stavu území a v návrhové fázi zejména při rozhodování o výběru variant
- určuje, že pro zapojení veřejnosti jsou vhodné studie řešící menší, obvykle transformační území
- zkoumá možnosti využití Místní Agendy 21 a doporučuje její využití nejen při pořízení studie
- zkoumá možnosti spolupráce veřejného a privátního sektoru
- navrhuje postup pro pořízení územní studie z podnětu soukromého investora a poukazuje na jeho výhody, nevýhody i rizika

Práce **pro racionalizaci a zkvalitnění procesu pořízení** územní studie:

- identifikuje problematické postupy při pořízení studie a navrhuje racionalizaci celého procesu
- zkoumá možnosti výběru zpracovatele a základního řešení územní studie formou urbanistické soutěže a definuje formu urbanistické studie jako první fázi územní studie
- stanovuje, že v některých případech na ni již zpracování územní studie vůbec nemusí navázat
- navrhuje zásadní redukci rozsahu průzkumu stavu území a cílený výběr jeho témat

- identifikuje části územně analytických podkladů, které mohou usnadnit tvorbu rozboru stavu území
- navrhuje zpracování územní studie ve zredukovaném rozsahu a bez rozpracování profesních aspektů
- navrhuje rozpracovat studii, pouze pokud je třeba některou problematiku ověřit podrobněji
- zdůrazňuje nutnost zpracování jednoho závěrečného zkoordinovaného materiálu.
- zkoumá nutnost a význam projednání jednotlivých fází územní studie pro konsensuální dohodu o území a identifikuje vhodné momenty i partnery pro diskusi
- navrhuje nahrazení dosavadního závěrečného protokolu, který definoval podmínky použitelnosti studie, prostou akceptací studie bez podmínek
- zkoumá důsledky zápisu studie do evidence územně plánovací činnosti a poukazuje na nutnost jeho zajištění
- určuje nutnost zveřejnění územních studií a zkoumá pozitivní vliv lepší dostupnosti studií na jejich větší využívání a pomalejší zastarávání
- zdůrazňuje nutnost zlepšení městského informačního systému o území

Práce na základě výzkumu **aktuálních trendů rozvoje měst**:

- doporučuje využívat více aktivní řízení rozvoje měst, s čímž jsou svázány i další procesy a nástroje, např. založení rozvojových agentur, aktivní práce s pozemky nebo spolupráce města a soukromého sektoru
- definuje roli studie na počátku procesu rozvoje konkrétního území

Z hlediska **implementace** jsou výsledky práce prakticky využitelné jak pro pořizovatele, tak pro zpracovatele územních studií a měli by z nich profitovat i projektanti staveb v územích, pro něž byla zpracována územní studie, a v neposlední řadě i veřejnost.

Konkrétní části práce mohou sloužit jako teoretický podklad pro další vědecké práce týkající se nejen problematiky územních studií (*kapitoly 2, 3, 8*), jiné jsou přímo využitelné při zpracování územních studií v České republice obecně (*kapitoly 7, 9, 10, 11, 12, částečně 13, 14 a 15*).

Jelikož koncept nového Územního plánu hl. m. Prahy neobsahuje podrobnější popis jednotlivých lokalit, pro které určuje podmínku zpracování územní studie, zpracovaný přehled a katalog těchto území včetně jejich charakteristiky, určení požadavků na studie a nalezení odkazů na již zpracované či podobné studie, představuje další přidanou hodnotu práce prakticky využitelnou při popisu jednotlivých lokalit v návrhu územního plánu (což předpokládá připravovaná novela stavebního zákona), sloužit ale může i při přípravě zadání požadovaných studií.

Témata k dalšímu výzkumu

Disertační práce je pojata jako **otevřený systém, který se může dále vyvíjet**, lze v jednotlivých částech doplňovat a prohlubovat, **ale zároveň poskytuje komplexní přehled**, podklad a rámec pro případný další výzkum.

V průběhu zpracování práce se objevily i otázky, kterým by bylo třeba se věnovat podrobněji, ale přímo nesouvisí s tématem práce, a tak zde nebyly řešeny. Jsou však tématem pro další rozpracování v odlišně či partikulárně zaměřených pracích.

Nejdůležitějším tématem, kterému by bylo třeba věnovat pozornost, jsou regulační plány v podmínkách Prahy, ale i obecně České republiky. Výzkumy provedené v této práci ukázaly, že jsou u nás využívány výrazně méně než v zahraničí. Bylo by třeba se zaměřit na jejich účel, vhodné typy a rozsah území, které by měly řešit, vhodnou míru regulace či způsob projednání. Zvláštní pozornost by bylo třeba věnovat rozdílu regulačního plánu z podnětu a na žádost. Jako základ pro výzkum regulačních plánů může posloužit úvodní kapitola této práce o vývoji českého stavebního práva.

Tato práce se postupně zaměřila na nejběžnější typ územní studie - na studii řešící rozsáhlé rozvojové či transformační území. Upozornila však, že v budoucnu bude pořizováno celé spektrum specifických územních studií zaměřených např. na řešení krajiny či na prověření územního systému ekologické stability. Jelikož v Praze bude takových studií málo, práce je nerozebírala podrobně. Vzhledem k tomu, že jde o zcela nové typy územní studie, bylo by zajisté třeba zkoumat v dalších pracích i možnosti a specifika jejich využití.

Ve stručnosti se práce zabývala i využitelností územně analytických podkladů pro územní studii. Ze zkoumání vyplynulo, že některá naše města (např. Ostrava, České Budějovice) s úspěchem využívají pro financování zpracování územně analytických podkladů zdroje ze strukturálních fondů Evropské unie. Nejen pro Prahu, ale zejména pro další města, by bylo zajímavé prozkoumat, jaké jsou možnosti využití těchto zdrojů při zpracování nejen územně analytických podkladů, ale i územních studií.

Shrnutí

V této disertační práci jsem zkoumal územní studii z mnoha pohledů. Základem byl historický odkaz, na který navázala analýza právních požadavků. Z porovnání stávajících studií v Praze a dalších našich městech se zahraničím jsem vyvodil, které nástroje územního rozvoje by u nás měly být používány více než doposud a jaká by měla být jejich role. Klíčová část práce se zabývala procesem pořízení studie od úvodního hledání vize území urbanistickou soutěží, přes větší participaci v průběhu zpracování až po snadnou dostupnost zpracovaného materiálu. Navrhl jsem postupy a principy, které by měly vést k zefektivnění pořizování i zpracování územních studií. Toho by mělo být dosaženo zpracováním mimo jiné pouze těch částí, které jsou opravdu potřebné pro řešení daného území, a vynecháním prací na problémech, které se řeší přesto, že v konkrétním případě nepřinesou žádný užitek. Navrhl jsem i osnovu zpracování jednotlivých fází, ze které by bylo vhodné vycházet, aby byly studie lépe čitelné a kompatibilní s ostatními materiály, pro které slouží. Jelikož ani sebelepší studie sama o sobě nezaručí kvalitní a udržitelný rozvoj území, zkoumal jsem aktuální trendy v řízení měst a doporučil, jak je aplikovat v našich podmínkách a jakou roli by v tomto systému měla hrát územní studie.

Územní studie by ve výsledku měly být základním prostředkem pro koncepční formování jednotlivých lokalit či systémů a variantní prověřování možností rozvoje sídla. Sídla, které naplní popis živoucího města dle citátu: *Město není tvořeno pouze z kamene, dřeva a betonu. Město nejsou jen ulice, paláce, parkoviště nebo domy. Město je tvořeno souborem prostorů, které obsahují, obohacují a podporují lidské aktivity. Město znamená taktéž architekturu. A město by také mělo vyvolávat emoce. Jak říkával Le Corbusier: „dům je tvořen, aby vydržel; architektura je tvořena, aby působila a ovlivňovala.“*²³³

²³³ A town is not constituted only of stone, wood, concrete. It is not just streets, palaces, parking or houses. A town is made of an ensemble of spaces which contain, enhance and encourage people's activities. Town means also Architecture. A town should also be able to breed emotions. As Le Corbusier used to say: "the building is made to sustain; Architecture is made to affect." www.motorcityvr.com

ZDROJE

Knihy a další publikace

1. BEČKA, Marek. MAIER, Karel. PELTAN, Tomáš. DODOKOVÁ, Alena. VOREL, Jakub. Hodnoty v územně analytických podkladech obcí s rozšířenou působností. In *Urbanismus a územní rozvoj*. Ročník XIII, číslo 2/2010.
2. BÖHM, Josef. *Monografie města Smíchova*. Smíchov: Rada města na Smíchově, 1882.
3. BÖHME, Kai. *Nordic Echoes of European Spatial Planning*. Nordregio, 2002.
4. BOROVIČKA, Blahomír. HRŮZA, Jiří. *Praha – 1000 let stavby města*. Praha: Panorama, 1983.
5. BRUNDTLAND, Gro Harlem. *Our Common Future*. United Nations World Commission on Environment and Development, 1987.
6. ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ. *Architektonické soutěže*. Praha, 2010. ISBN 978-80-86790-17-6.
7. ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ. *Metodický pokyn pro výběr zhotovitele územního plánu s uplatněním soutěže o návrh a navazujícího jednacího řízení bez uveřejnění. Pracovní text*. 2011.
8. ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ. *Příručka pro zadavatele architektonických a urbanistických zakázek*. 2007.
9. DAVID, Petr. SOUKUP, Vladimír. *Skvosty Prahy*. Praha: Knižní klub, 2004.
10. FIERLINGER, Otakar. ŘÍHA, J. K. *Město a upravovací plán*. Praha: nákladem Spolku československých inženýrů, 1932.
11. FISCHER, Jan. FISCHER, Ondřej. *Pražské mosty*. Praha: Academia, 1985.
12. HLAVSA, Václav. VANČURA, Jiří. *Malá Strana - Menší Město pražské*. Praha: SNTL, Nakladatelství technické literatury, 1983.
13. HORÁK, Jiří. *Kniha o staré Praze*. Praha: Práce, 1989.
14. HRUŠKA, Emanuel, BEŇUŠKA, Milan. *Metodika územního plánovania*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej vysokej školy technickej v Bratislave, 1951.
15. HRUŠKA, Emanuel. *Úvod do urbanizmu a územného plánovania*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1955.
16. HRŮZA, Jiří. *Management Plan historického jádra hl. m. Prahy – kapitola 6.5 Etapy pražského urbanismu a kapitola 6.6 Praha - město a jeho plány. Koncept textu*. Praha: Útvar rozvoje hl. m. Prahy, 2008.
17. HRŮZA, Jiří. *Státní regulační komise pro hlavní město Prahu s okolím*. 1998.
18. HRŮZA, Jiří, ZAJÍC, Josef. *Vývoj urbanismu II*. Praha: Vydavatelství ČVUT, 1996. ISBN 80-01-01549-1.
19. HUŠKOVÁ, Blažena. *Metody zapojování veřejnosti ve strategickém plánování*. Společnost pro Jizerské hory, 2007.
20. JACKSON, Jiřina Bergatt. *IURS tisková zpráva 3*. IURS – Institut pro udržitelný rozvoj sídel o.s., 2011.
21. JUNGSMANN, Jan. *Smíchov - město za Újezdskou branou*. Praha: Muzeum hlavního města Prahy, 2007. ISBN 978-80-85394-56-6.
22. KAFKA, Krzysztof. *Spatial Planning System in Poland*. Prezentace. 2011.
23. KAŠPAR, Jakub. *Místní Agenda 21 – informace, postupy, kriteria*. Ministerstvo životního prostředí, 2006.
24. KLÁPŠTOVÁ, Eva. KLÁPŠTĚ, Petr. POLÁČKOVÁ, Vlasta. Zkušenosti z hodnocení krajinného rázu s veřejností dle metodiky ECOVAST v českém prostředí. Případová studie Kočeře a Choustníkovo Hradiště. In VOREL, Ivan. Kupka, Jiří. *Aktuální otázky ochrany krajinného rázu*. Praha: ČVUT, 2010. ISBN 978-80-01-04537-4.
25. KOLEKTIV AUTORŮ, editor BRONCOVÁ, Dagmar. *Kniha o Praze 5*. Praha: Milpo, 1996.

26. KOLEKTIV AUTORŮ. *Analýza regenerace pražských panelových sídlišť*. Praha: Útvar rozvoje hl. m. Prahy, 2001.
27. KOLEKTIV AUTORŮ. *Informační brožura o nových projektech na Smíchově*. Nedatováno.
28. KOLEKTIV AUTORŮ. *Praha v plánech a projektech: Od středověku po současnost*. Katalog výstavy. Praha: Útvar rozvoje hlavního města Prahy, 1999.
29. KOLEKTIV AUTORŮ. *Stará dělnická Praha*. Praha: Academia, 1981.
30. KOLEKTIV AUTORŮ. *Studie o vývoji Prahy 1800-1918*. Praha: FA ČVUT. Nedatováno.
31. KOŠAŘ, Milan. Pracovní skupina ČKA pro územní plánování, urbanismus a krajinu. In *Aktuality AUÚP. Informační bulletin Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR*. č. 86. 2011.
32. MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVY, ODBOR ÚTVAR HLAVNÍHO ARCHITEKTA. *Územně analytické podklady – ORP Ostrava*. 2010.
33. MAIER, Karel. *Hospodaření a rozvoj českých měst 1850-1938*. Praha: Academia, 2005.
34. MAIER, Karel. ŘEZÁČ, Vít. VOREL, Jakub. Analýza právního prostředí územního plánování sledující udržitelný rozvoj a praktické implementace principů udržitelného rozvoje ve vybraných systémech územního plánování. *Urbanismus a územní rozvoj*, roč. X, č. 2/2007.
35. MAIRIE DE PARIS: *Paris*. Paříž, 2011.
36. MATĚJKA, Vojtěch. *Návaznosti regulačního plánu a územního plánu obce*. *Urbanismus a územní rozvoj*, roč. III, č. 2/2000, s. 28-30.
37. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE. Aktuálnost urbanistické studie*. 2008.
38. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE. Územní studie: metodický pokyn*. 2010.
39. MORKUSOVÁ, Andrea. *Vývoj Smíchova: od viničních usedlostí k městskému centru*. Praha: Klub přátel starého Smíchova a MČ Praha 5, 2008.
40. MUSKENS, Bart. *Prostorové plánování v Nizozemsku: Inspirace pro ČR*. *Moderní obec*, č. 6/2011.
41. NOVOTNÝ, František. *Územní plánování. Územní plány a jejich změny, analýza podkladů a postup projednání*. Praha, 2008.
42. ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE MAGISTRÁTU MĚSTA BRNA. *Zadání územního plánu města Brna*. Brno, 2007.
43. PRAŽANOVÁ, Markéta. *Architekti kritizují přeregulovanost územních plánů*. Tisková zpráva České komory architektů. 2011.
44. REITSCHMIEDOVÁ, Alena. ŠVEC, Petr. *Metodika pro místní Agendy 21 v ČR: Strategie, postupy a techniky uplatnění MA21 na místní a regionální úrovni ČR*. Český ekologický ústav, 2003.
45. RUOTSALAINEN, Arto. HARALDSSON, Pétur Ingi. KNUDSEN, Jon P. TUNSTRÖM, Moa. *Regional planning in Finland, Iceland, Norway and Sweden*. Nordregio, Ministry of Environment Forest and Nature Agency - Spatial Planning Department, Denmark, 2004.
46. ŘEZÁČ, Vít. *Obsahové standardy územních plánů v zemích EU*. *Aktuality AUÚP*, č. 56, 2/2002.
47. SALET, Willem. THORNLEY, Andy. KREUKELS, Anton. (ed.). *Metropolitan Governance and Spatial Planning: Comparative Case Studies of European City-Regions*. London and New York: Spon Press, 2003. ISBN 0-415-27449-4.
48. SEMAPA. *Paris Rive Gauche*. Paříž, 2011.
49. SCHEUFLER, Pavel. *Praha 1848-1914: čtení nad dobovými fotografiemi*. Praha: Panorama, 1984.
50. *Stavební řád pro království České daný zákonem z 8. ledna 1889*. Vydala v reedici Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR, 2007.
51. ŠKODA, Eduard. *Pražské svatyně*. Praha: Libri, 2002.
52. UNITED NATIONS HUMAN SETTLEMENTS PROGRAMME, UN-HABITAT. *The Global Campaign on Urban Governance. Concept Paper, 2nd Edition, 2002*. ISBN: 92-1-131638-3

53. ÚPICKÝ, Antonín Lóder. *Smíchov: Předměstí kr. hlavního města Prahy*. Smíchov, 1875.
54. ÚŘAD MĚSTA ČESKÉ BUDĚJOVICE. *Obecně závazná vyhláška č. 4/2000, o závazných částech Územního plánu města České Budějovice, ve znění pozdějších změn a úprav*. České Budějovice, 2008.
55. ÚTVAR ROZVOJE HL. M. PRAHY. *Program realizace strategické koncepce hl. m. Prahy na období 2009-2015*. Praha, 2009.
56. VANĚČEK, Jaroslav. *Ekonomika stavby měst - Kvalitativní plánování sídlišť*. Praha: Skupina stavebních inženýrů při Odbočce Spolku československých inženýrů v Praze, nákladem České grafické unie a.s. v Praze, 1947.
57. VOJTÍŠEK, Václav. *O vzniku pražského města*. Praha: nákladem důchodů obce hlavního města Prahy, 1930.
58. ZÁKREJS, Vladimír. *Methodické řešení plánů upravovacích*. Praha: Masarykova akademie práce, nákladem Ústavu pro stavbu měst při M.A.P., 1925.
59. ZOUBEK, František Jan. *Smíchovské upomínky historické*. Smíchov: Obec Smíchovská, 1875.

Publikace dostupné online

1. AGGIE WORKSHOP. *Charettes*. [cit. 2011-10-10] Dostupné z: <http://www.aggieworkshop.com/html/charettes.html>
2. ARCH.DESIGN S.R.O. *Územní plán města Brna. Průzkumy a rozbor*. Brno, 2005. [cit. 2011-11-19] Dostupné z: <http://www.brno.cz/pripravovany-uzemni-plan-mesta-brna-upmb/prubeh-porizovani/pruzkumy-a-rozbor/textova-cast/>
3. ARCH.DESIGN, S.R.O. *Územní plán města Brna - koncept. Kapitola 14 - Územní studie a regulační plány*. Brno, 2010. [cit. 2011-11-19] Dostupné z: http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/Pripravovany_uzemni_plan/KONCEPT/Textova_cast/14_Uzemni_studie_a_regulacni_plany.pdf
4. ARNSTEIN, Sherry. A Ladder of Citizen Participation. In *Journal of the American Institute of Planners*. 1969, roč. 35, č. 4, s. 216 - 224. Citováno z: *A Ladder of Citizen Participation - Sherry R. Arnstein*. [cit. 2011-10-10] Dostupné z: <http://lithgow-schmidt.dk/sherry-arnstein/ladder-of-citizen-participation.html>
5. ATELIER BRNO. *Metodika zpracování územně-plánovacích podkladů a územně-plánovací dokumentace ve městě České Budějovice*. České Budějovice, 1999. [cit. 2011-11-20] Dostupné z: <http://www.c-budejovice.cz/SiteCollectionDocuments/metodika%20APPa%20APD-0307.pdf>
6. *Bebauungspläne der Landeshauptstadt München*. [cit. 2011-06-12] Dostupné z: http://www.muenchen.de/cms/prod2/mde/_de/rubriken/Rathaus/75_plan/05_bebplanung/rechtsverbindliche_bebauungsplaene/p_8710_17281.pdf
7. BIRMINGHAM CITY COUNCIL. *Annual Monitoring Report*. 2010. [cit. 2011-06-06] Dostupné z: <http://www.birmingham.gov.uk/cs/Satellite?%26blobheader=application%2Fpdf&blobcol=urldata&blobheadername1=Content-Disposition&blobkey=id&blobtable=MungoBlobs&blobwhere=1223454529987&ssbinary=true&blobheadervalue1=attachment%3B+filename%3D266710AMR+2010+Reduced+file+size+.pdf>
8. BIRMINGHAM CITY COUNCIL. *Core Strategy*. [cit. 2011-06-06] Dostupné z: <http://www.birmingham.gov.uk/cs/Satellite?c=Page&childpagename=Development-Planning%2FPageLayout&cid=1223092558835&pagename=BCC%2FCommon%2FWrapper%2Fwrapper>
9. BIRMINGHAM CITY COUNCIL. *Local Development Scheme for Birmingham*. 2009. [cit. 2011-06-06] Dostupné z: <http://www.birmingham.gov.uk/cs/Satellite?c=Page&childpagename=Development-Planning%2FPageLayout&cid=1223092558559&pagename=BCC%2FCommon%2FWrapper%2Fwrapper>

10. BIRMINGHAM CITY COUNCIL. *Statement of Community Involvement*. 2010. [cit. 2011-06-06] Dostupné z: <http://www.birmingham.gov.uk/cs/Satellite?%26blobheader=application%2Fpdf&blobcol=urldata&blobheadername1=Content-Disposition&blobkey=id&blobtable=MungoBlobs&blobwhere=1223430139732&ssbinary=true&blobheadervalue1=attachment%3B+filename%3D1031000AdoptedSCIApril2008+PDF+1900+KB.pdf>
11. BIRMINGHAM CITY COUNCIL AND BROMSGROVE DISTRICT COUNCIL. *Longbridge Area Action Plan*. [cit. 2011-06-06] Dostupné z: <http://www.birmingham.gov.uk/cs/Satellite?blobcol=urldata&blobheader=application%2Fpdf&blobheadername1=Content-Disposition&blobheadervalue1=attachment%3B+filename%3D9851020whole+LAAP+May+2009.pdf&blobkey=id&blobtable=MungoBlobs&blobwhere=1223409058816&ssbinary=true>
12. *Birmingham Unitary Development Plan. Chapter 8 City Wide Policies*. [cit. 2011-06-06] Dostupné z: <http://www.birmingham.gov.uk/cs/Satellite?%26blobheader=application%2Fpdf&blobcol=urldata&blobheadername1=Content-Disposition&blobkey=id&blobtable=MungoBlobs&blobwhere=1223408713352&ssbinary=true&blobheadervalue1=attachment%3B+filename%3D785283Chapter+08+City+Wide+Policies.pdf>
13. BRNO. *Územní studie Lesná - aktualizace*. [cit. 2011-11-19] Dostupné z: <http://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-rozvoje-mesta/odbor-uzemniho-planovani-a-rozvoje/dokumenty/upp/uzemni-studie-lesna-aktualizace/>
14. BRNO. *Územní studie pro k. ú. Dolní Heršpice a Přízřenice*. [cit. 2011-11-19] Dostupné z: <http://www.brno.cz/sprava-mesta/magistrat-mesta-brna/usek-rozvoje-mesta/odbor-uzemniho-planovani-a-rozvoje/dokumenty/upp/uzemni-studie-pro-hherspice-a-prizrenice/>
15. CITY OF HELSINKI. *Kaavat, liikennesuunnitelmat*. [cit. 2011-05-15] Dostupné z: <http://ptp.hel.fi/hanke/>
16. CITY OF HELSINKI - CITY PLANNING DEPARTMENT. *Helsinki Eastern Harbour Sörnäistenranta and Hermanninranta Invited Architectural Ideas Competition 22. 10. 2004 – 22. 4. 2005 Competition Brief*. 2005. ISBN 952-473-290-4. [cit. 2011-05-15] Dostupné z: http://www.hel.fi/static/ksv/www/Projektialueet/Kalasadama/Helsinki_Eastern_Harbour_Competition_lores_291004.pdf
17. CITY OF HELSINKI - CITY PLANNING DEPARTMENT. *Helsinki Eastern Harbour Sörnäistenranta and Hermanninranta Invited Architectural Ideas Competition 22. 10. 2004 – 22. 4. 2005 Evaluation report*. 2005. ISBN 952-473-468-0. [cit. 2011-05-15] Dostupné z: http://www.hel.fi/static/ksv/www/Projektialueet/Kalasadama/kalasadama_netiversio.pdf
18. CITY OF HELSINKI - CITY PLANNING DEPARTMENT. *Kalasadama*. [cit. 2011-05-15] Dostupné z: http://www.hel.fi/hki/ksv/en/Town+Planning/City+planning+projects/S_rn_istenranta-Hermanninranta
19. CITY OF HELSINKI – CITY PLANNING DEPARTMENT. *Master Planning*. [cit. 2011-05-15] Dostupné z: <http://www.hel.fi/hki/ksv/en/Town+Planning/Master+Planning>
20. CITY OF HELSINKI – CITY PLANNING DEPARTMENT. *Master Plan 2002*. [cit. 2011-05-15] Dostupné z: <http://www.hel.fi/hki/ksv/en/Town+Planning/Master+Planning/Master+Plan+2002>
21. CITY OF HELSINKI – MINISTRY OF THE ENVIRONMENT. *Eco-Viikki*. 2005. ISBN 952-473-455-9. [cit. 2011-05-15] Dostupné z: http://www.hel.fi/static/ksv/julkaisut/eco-viikki_en.pdf
22. CITY OF MUNICH - DEPARTMENT OF URBAN PLANNING AND BUILDING REGULATION. *Shaping the Future of Munich. Perspective Munich – Strategies, Principles, Projects*. 2005. [cit. 2011-06-12] Dostupné z: http://www.muenchen.de/cms/prod2/mde/_de/rubriken/Rathaus/75_plan/04_stadtentwicklung/02_perspektive/pdf/englisch.pdf

23. CITY OF PERTH. *City Planning Scheme 2 Updates*. [cit. 2011-06-08] Dostupné z: http://www.perth.wa.gov.au/CPS2/Amendments/Amendment_21/City%20Centre%201-8%20Map_Nov10vs.pdf
24. COLLINS, Kevin. ISON, Raymond. Dare we jump off Arnstein's ladder? Social learning as a new policy paradigm. In *Proceedings of PATH (Participatory Approaches in Science & Technology) Conference*. Edinburgh: The Macaulay Land Use Research Institute, 2006. [cit. 2012-01-22] Dostupné z: http://oro.open.ac.uk/8589/1/Path_paper_Collins_Ison.pdf
25. ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ. *Výsledky soutěží*. [cit. 2011-11-17] Dostupné z: <http://www.cka.cc/souteze/vysledky>
26. ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ. *Vývoj legislativy urbanismu a územního plánování*. [cit. 2012-01-07] Dostupné z: www.gis.cvut.cz/images/stories/zoz/A-5_xVyvojLegislativy.doc
27. *District Plan*. [cit. 2011-05-06] Dostupné z: http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/03_mati/08/index.htm
28. *Entwicklungsplanung Olympiapark 2018*. [cit. 2011-06-12] Dostupné z: http://www.muenchen.de/Rathaus/plan/projekte/olympiapark_2018/298238/index.html
29. GEMEENTE OIRSCHOT. *Plankaart Kom Spoordonk*. [cit. 2011-06-05] Dostupné z: <https://secure.oirschot.nl/document.php?m=20&fileid=11862&f=7057fb8526ad4758da3268f6853225a7&attachment=0&c=14816>
30. GEMEENTE VELDHOVEN. *Gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers*. 2009. [cit. 2011-06-05] Dostupné z: <http://www.veldhoven.nl/dsc?c=getobject&s=obj&!sessionid=1CWRZ1zySrofBaqys3114qVB DU@p5K78Ld!zmM!6Az1JiodrhoUhCp3M4aGxJh@O&objectid=53090&!dsname=veldhove ninternetextern&highlights=>
31. GOVERNMENT OF WESTERN AUSTRALIA. *Planning WA: Perth Waterfront*. [cit. 2011-06-08] Dostupné z: <http://www.planning.wa.gov.au/Plans+and+policies/Metropolitan+planning/Perth+Waterfront/default.aspx>
32. *Historie českého stavebního práva*. Čerpáno z: DOLEŽAL, MAREČEK, VOBOŘIL. *Stavební zákon v teorii a praxi*. [cit. 2011-12-23] Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Pravo-Legislativa/Dalsi-pravni-informace/Historie-ceskeho-stavebniho-prava>
33. HNILÍČKA, Pavel. *Regulační plány*. Program konference Inventura urbanismu 2011. [cit. 2011-10-13] Dostupné z: <http://www.inventuraurbanismu.cz>
34. CHARENTE INSTITUTE. NCI Charrette System. [cit. 2011-10-10] Dostupné z: <http://www.charretteinstitute.org/charrette.html>
35. *Informationen zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Bauleitplanverfahren*. [cit. 2011-06-12] Dostupné z: http://www.muenchen.de/Rathaus/plan/bebplanung/rechtsverbindliche_bebauungsplaene/332663/informationen_zur_oeffentlichkeitsbeteiligung.html
36. JEHLÍK, Jan. *Hmota – prostor – děje*. Inventura urbanismu 2011. [cit. 2011-10-20] Dostupné z: <http://www.ulozto.cz/11453684/iu-jan-jehlik-text.doc>
37. KALASATAMA. *Planning*. [cit. 2011-05-15] Dostupné z: <http://www.kalatatama.fi/planning.html>
38. KANCELÁŘ NÁRODNÍ SÍTĚ ZDRAVÝCH MĚST ČR. *Strategické a komunitní plánování*. 2006. [cit. 2011-05-27] Dostupné z: [http://www.cenia.cz/web/www/web-pub2.nsf/\\$pid/CENMSFK2CK1O/\\$FILE/06_Kom%20a%20strat%20plan_ZM.pdf](http://www.cenia.cz/web/www/web-pub2.nsf/$pid/CENMSFK2CK1O/$FILE/06_Kom%20a%20strat%20plan_ZM.pdf). Též in KAŠPAR, Jakub. *Místní Agenda 21 – informace, postupy, kriteria. Příloha 6*. Ministerstvo životního prostředí, 2006.
39. *Land Use Control Regulation in Japan*. [cit. 2011-05-06] Dostupné z: <http://www.gdrc.org/uem/observatory/land-regulation.html>

40. LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN. REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG. *Das Bebauungsplanverfahren*. [cit. 2011-06-12] Dostupné z: http://www.muenchen.de/cms/prod1/mde/_de/rubriken/Rathaus/75_plan/05_bebplanung/rechtsverbindliche_bebauungsplaene/1_faltblatt_bebauungsplanverfahren.pdf
41. LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN. REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG. *Digitaler Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung*. [cit. 2011-06-12] Dostupné z: http://www.fnp-muenchen.de/pix_pdf/fnp_legende.pdf
42. LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN. REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG. *Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung*. 2011. [cit. 2011-06-12] Dostupné z: http://www.fnp-muenchen.de/pix_pdf/fnp_erlaeuterung_20110414.pdf
43. LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN. REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUORDNUNG. *Münchener Stadtteilstudie 2009*. 2010. [cit. 2011-06-12] Dostupné z: http://www.muenchen.de/cms/prod2/mde/_de/rubriken/Rathaus/75_plan/04_stadtentwicklung/05_grundlagen/pdf/Muenchner_Stadtteilstudie_2009.pdf
44. *Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), qu'est-ce que c'est ?* [cit. 2011-05-31] Dostupné z: <http://www.nantesmetropole.fr/pratique/urbanisme/le-plan-local-d-urbanisme-de-nantes-metropole-30020.kjsp?RH=PLU&RF=PLU>
45. *Les outils - Plan Local d'Urbanisme*. [cit. 2011-05-31] Dostupné z: <http://www.nantes.fr/plan-local-d-urbanisme>
46. *Les outils - PLH - Programme Local de l'Habitat*. [cit. 2011-05-31] Dostupné z: <http://www.nantes.fr/plan-local-de-l-habitat>
47. *Les outils - ZAC - Zones d'Aménagement Concerté*. [cit. 2011-05-31] Dostupné z: <http://www.nantes.fr/zone-d-amenagement-concerte>
48. *London's planning at a local level*. [cit. 2011-06-06] Dostupné z: <http://www.london.gov.uk/priorities/planning/local-development-frameworks>
49. MAIER, Karel. *Uplatnění principů udržitelného rozvoje v územním plánování*. [cit. 2011-06-04] Dostupné z: <http://www.gis.cvut.cz/vyzkum/projekty/uplatneni-principu-udrzitelneho-rozvoje-v-uzemnim-planovani>
50. MAIER, Karel. *Uplatnění principů udržitelného rozvoje v územním plánování*. Příloha Francie. [cit. 2011-05-31] Dostupné z: <http://www.gis.cvut.cz/vyzkum/projekty/uplatneni-principu-udrzitelneho-rozvoje-v-uzemnim-planovani-1/Francie.pdf>
51. MAIER, Karel. *Uplatnění principů udržitelného rozvoje v územním plánování*. Příloha Rakousko. [cit. 2011-05-31] Dostupné z: <http://www.gis.cvut.cz/vyzkum/projekty/uplatneni-principu-udrzitelneho-rozvoje-v-uzemnim-planovani-1/Rakousko.pdf>
52. *Masterplan Summary Nagoya*. [cit. 2011-05-06] Dostupné z: http://www.pref.aichi.jp/cmsfiles/contents/0000006/6976/masterplan_summary_nagoya.pdf
53. *Metodika pro místní Agendy 21 v ČR*. [cit. 2011-05-27] Dostupné z: [http://www.cenia.cz/web/www/web-pub2.nsf/\\$pid/MZPMSFGSI0KM/\\$FILE/system_ma21.pdf](http://www.cenia.cz/web/www/web-pub2.nsf/$pid/MZPMSFGSI0KM/$FILE/system_ma21.pdf)
54. MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 6. *V Ruzyni by mohla vzniknout nová obytná čtvrť Prahy 6*. [cit. 2011-11-17] Dostupné z: <http://www.praha6.cz/aktuality/v-ruzyni-by-mohla-vzniknout-nova-obytna-ctvrt-prahy-6-2010-06-03.html?String=sout%EC%9E+ruzyn%EC>
55. MINISTRY OF LAND, INFRASTRUCTURE, TRANSPORT AND TOURISM, JAPAN (MLIT). *An Overview of Spatial Policy in Asian and European Countries*. [cit. 2011-06-06] Dostupné z: http://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/international/spw/index_e.html
56. MINISTRY OF LAND, INFRASTRUCTURE AND TRANSPORT, JAPAN. *Introduction of Urban Land Use Planning System in Japan*. [cit. 2011-05-06] Dostupné z: http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/tochiriyu/pdf/real_e.pdf

57. MINISTRY OF LAND, INFRASTRUCTURE, TRANSPORT AND TOURISM, JAPAN (MLIT). *An Overview of Spatial Policy in Asian and European Countries – France*. [cit. 2011-06-06] Dostupné z: http://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/international/spw/general/france/index_e.html
58. MINISTRY OF LAND, INFRASTRUCTURE, TRANSPORT AND TOURISM, JAPAN (MLIT). *An Overview of Spatial Policy in Asian and European Countries – Germany*. [cit. 2011-06-06] Dostupné z: http://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/international/spw/general/germany/index_e.html
59. MINISTRY OF LAND, INFRASTRUCTURE, TRANSPORT AND TOURISM, JAPAN (MLIT). *An Overview of Spatial Policy in Asian and European Countries – Netherlands*. [cit. 2011-06-05] Dostupné z: http://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/international/spw/general/netherlands/index_e.html
60. MINISTRY OF LAND, INFRASTRUCTURE, TRANSPORT AND TOURISM, JAPAN (MLIT). *An Overview of Spatial Policy in Asian and European Countries – United Kingdom*. [cit. 2011-06-06] Dostupné z: http://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/international/spw/general/uk/index_e.html
61. MINISTRY OF VROM. *The new Spatial Planning Act gives space*. 2007. [cit. 2011-06-05] Dostupné z: <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/publicaties-pb51/the-new-spatial-planning-act-gives-space.html>
62. MLADÁ BOLESLAV. *Jak žili ve středověku. Právo a soudnictví*. [cit. 2012-01-07] Dostupné z: <http://programy.mb-net.cz/mb-pravek-novovek/JS1802014.htm>
63. *Motorcity*. [cit. 2009-03-18] Dostupné z: <http://www.motorcityvr.com>
64. NANTES METROPOLE. *Plan local d'Urbanisme – 4 – Orientations d'aménagement*. [cit. 2011-05-31] Dostupné z: http://plu.nantesmetropole.fr/Nantes/PDF/4-1_Orientations_d_Amenagement.pdf
65. NANTES MÉTROPOLE – COMMUNAUTÉ URBAINE. *Rapport de representation du PLU de Nantes*. 2007. [cit. 2011-06-02] Dostupné z: http://plu.nantesmetropole.fr/Nantes/PDF/2_Rapport_de_presentation.pdf
66. *Nejčastější dotazy k místní Agendě 21*. [cit. 2011-05-27] Dostupné z: [http://www.cenia.cz/web/www/web-pub2.nsf/\\$pid/MZPMSFGSI0KM/\\$FILE/faq_ma21.pdf](http://www.cenia.cz/web/www/web-pub2.nsf/$pid/MZPMSFGSI0KM/$FILE/faq_ma21.pdf)
67. NORDREGIO. MINISTRY OF ENVIRONMENT. FOREST AND NATURE AGENCY. SPATIAL PLANNING DEPARTMENT. *Regional planning in Finland, Iceland, Norway and Sweden*. 2004. ISBN 87-7279-544-2. [cit. 2011-05-15] Dostupné z: http://www.lpa.dk/topmenuen/Publikationer/Andre_sprog/2004/regional_planning_in%20Nordic_UK.pdf
68. NOSEK, Josef. *Za novou Prahu. Projev k plánovaným změnám ve způsobu přístupu města k plánování rozvoje*. [cit. 2011-09-27] Dostupné z: <http://www.stavbaweb.cz/Clanky/Za-novou-Prahu-Dokument-1.html?reh=7698a49a7c58a0265496da2671c84d1a22cd431009d66f6e5482d9b0ba91815c350fd9af3770819b>
69. ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ MAGISTRÁTU MĚSTA OSTRAVY. *Seznam schválené územně plánovací dokumentace*. [cit. 2011-11-20] Dostupné z: <http://ostrava.cz/cs/urad/magistrat/odbory-magistratu/utvar-hlavniho-architekta/oddeleni-uzemniho-planovani/odkazy/seznam-schvalene-uzemne-planovaci-dokumentace-uplmo>
70. *Overview of Japan's Urban Planning System*. [cit. 2011-05-06] Dostupné z: <http://www.kkr.mlit.go.jp/kensei/eng/index20.html>
71. OXLEY, Michael. BROWN, Tim. NADIN, Vincent. *Review of European Planning Systems*. 2009. [cit. 2011-06-06] Dostupné z: <http://www.communities.gov.uk/documents/507390/pdf/167298.pdf>
72. PGO – *Planungs Gemeinschaft Ost*. [cit. 2011-06-04] Dostupné z: http://www.pgo.wien.at/pgo_d.html
73. POPELOVÁ, Lenka. *Rozhovor s Ivo Obersteinem*. [cit. 2012-01-07] Dostupné z: <http://www.earch.cz/clanek/1213-rozhovor-s-ivo-obersteinem.aspx>

74. *Projekt "Rund um den Ostbahnhof"*. [cit. 2011-06-12] Dostupné z: http://www.muenchen.de/cms/prod2/mde/_de/rubriken/Rathaus/75_plan/02_projekte/r_ost_index/img/r_ost_planvariante_01.pdf
75. SEMAPA. *Paris Rive Gauche: Semapa's conception of PRG*. [cit. 2011-10-08] Dostupné z: http://semapa.fr/semapa/paris_rive_gauche__english/main_menu/about_semapa/semapa_s_conception_of_prg
76. SEMAPA. *Paris Rive Gauche: The stages in making this conception a reality*. [cit. 2011-10-08] Dostupné z: http://semapa.fr/semapa/paris_rive_gauche__english/main_menu/about_semapa/the_stages_in_making_this_conception_a_reality
77. SRINIVAS, Hary. *Japan: Overview of Planning*. [cit. 2011-05-06] Dostupné z: <http://www.gdrc.org/uem/observatory/jp-overview.html>
78. SRINIVAS, Hary. *Planning Practice in Japan*. [cit. 2011-05-06] Dostupné z: <http://www.gdrc.org/uem/observatory/jp-practice.html>
79. STOKKE, Knut Bjørn. *The WFD and the Norwegian Spatial Planning System*. Norwegian Institute for Urban and Regional Research. Prezentace, nedatováno. [cit. 2011-09-24] Dostupné z: <http://www.ymparisto.fi/download.asp?contentid=51446>
80. *Story map for urban development*. [cit. 2011-05-06] Dostupné z: http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/03_mati/01/index.htm
81. *The London Plan and Local Development Frameworks*. [cit. 2011-06-06] Dostupné z: <http://www.london.gov.uk/priorities/planning/local-development-frameworks/london-borough-councils-ldfs>
82. *Urban Development*. [cit. 2011-05-31] Dostupné z: <http://www.wien.gv.at/english/urbandevlopment/>
83. *Urban Facilities*. [cit. 2011-05-06] Dostupné z: http://www.mlit.go.jp/crd/city/plan/03_mati/05/index.htm
84. URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY. *Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego*. [cit. 2011-05-13] Dostupné z: http://bip.warszawa.pl/Menu_podmiotowe/Biura_Urzedu/AM/Ogloszenia/WPM_plany_obowiazujace.htm
85. ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE MĚSTA PLZNĚ. *Přehled aktuální dokumentace*. [cit. 2011-11-20] Dostupné z: <http://ukr.plzen.eu/cz/uzemni-planovani/prehled-aktualni-dokumentace/prehled-aktualni-dokumentace.aspx>
86. ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE MĚSTA PLZNĚ. *Územní plán města Plzně*. [cit. 2011-11-20] Dostupné z: <http://ukr.plzen.eu/uzemni-planovani/uzemni-plan-mesta-plzne/uzemni-plan-mesta-plzne.aspx>
87. ÚTVAR ROZVOJE HL. M. PRAHY. *Strategický plán hl. m. Prahy, aktualizace 2008*. [cit. 2011-09-07] Dostupné z: http://www.urm.cz/uploads/assets/soubory/data/strategicky_plan/cz2008_web.pdf
88. VILLE DE NANTES. *PLU Mode d'emploi*. 2007. [cit. 2011-05-31] Dostupné z: http://www.nantes.fr/webdav/site/nantesfr/shared/fileadmin/telechargements/Urbanisme/guides_et_docs/plunantes.pdf
89. VOREL, Ivan. BUKÁČEK, Roman. MATĚJKA, Petr. CULEK, Martin. SKLENIČKA, Petr. *Metodický postup posouzení vlivu navrhované stavby, činnosti nebo změny využití území na krajinný ráz*. Praha: ČVUT, 2006. ISBN 80-903206-3-5. cit. [2011-10-28] Dostupné z: <http://web.cvut.cz/fa/u519/KUKR/metodika.htm>
90. WESTERN AUSTRALIAN PLANNING COMMISSION. *An Introduction to the Western Australian Planning System*. 2007. [cit. 2011-06-08] Dostupné z: http://www.planning.wa.gov.au/Plans+and+policies/Publications/Downloads_GetFile.aspx?id=1468
91. *Wettbewerbsübersicht der Stadtplanung Wien*. [cit. 2011-05-31] Dostupné z: <http://www.wien.gv.at/m19prjdb/wettbewerbe/>

92. WIEN. *Stadtentwicklungsplan 2005 – STEP 05*. [cit. 2011-05-31] Dostupné z: <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step05/index.html>
93. WIEN. *Stadtentwicklungsplanung*. [cit. 2011-05-31] Dostupné z: <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/>
94. WIEN. *Strategieplan Wien 2004 - Wien hat Visionen*. [cit. 2011-05-31] Dostupné z: <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/strategieplan/index.html>

Internetové aplikace a elektronické databáze

1. ATELIER ERA. *Územní studie "Rozvojové území Brno - jih". Hlavní výkres*. [cit. 2011-11-19] Dostupné z: http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/US_Brno_jih/Varianta_A.pdf
2. ATELIER RAW. *Územní studie s regulačními prvky, Obytný soubor Lesná - aktualizace. Urbanistický návrh*. [cit. 2011-11-19] Dostupné z: http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/US_LESNA_aktualizace/urbanisticky_vykres.pdf
3. BRNO. *Podrobnější ÚPD*. [cit. 2011-11-19] Dostupné z: http://gis.brno.cz/tms/podr_upd_a/index.php#c=-596011%252C-1160261&z=0&l=blank_base,orto,parcely_vnk,mc_tiles,poذر_upd_a&p=&
4. BRNO. *Připravovaný územní plán města Brna - koncept*. [cit. 2011-11-19] Dostupné z: http://gis.brno.cz/tms/konceptup_a/index.php#c=-598811%252C-1162279&z=4&l=vektory_upk,upk_01_1_r&p=&
5. *City Centre Proposals Map*. [cit. 2011-06-06] Dostupné z: <http://consult.birmingham.gov.uk/file/1586676>
6. *Císařské povinné otisky map stabilního katastru*. [cit. 2011-12-23] Dostupné z: http://wgp.urm.cz/tmaps/tms/aplk/arcgis_api/ck_1842/index.html
7. ČESKÉ BUDĚJOVICE. *Regulační plán Za Voříškovým Dvorem, hlavní výkres*. [cit. 2011-11-20] Dostupné z: http://www.c-budejovice.cz/cz/rozvoj-mesta/uzemni-plan/Documents/RP_zm%C4%9Bna40/1.2.1.pdf
8. ČESKÉ BUDĚJOVICE. *Územní plán města České Budějovice, hlavní výkres*. [cit. 2011-11-20] Dostupné z: ftp://ftp.c-budejovice.cz/Oupa/UP/UPnM_CB_zmeny_14_34.pdf
9. *Flächenwidmungs- und Bauungsplan Nr. 7095E* [cit. 2011-05-31] Dostupné z: <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/aktuell/pdf/7095e-r2.pdf>
10. *Flächenwidmungs- und Bauungsplan Nr. 7673E*. [cit. 2011-05-31] Dostupné z: <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/aktuell/pdf/7673e-r1.pdf>
11. *Helsinki, Master Plan 2002*. [cit. 2011-05-15] Dostupné z: <http://www.hel.fi/wps/wcm/connect/f58c18804a17a76dba54fa3d8d1d4668/YKlainvoimainenenkku2.pdf?MOD=AJPERES&lmod=-957638876>
12. *Historické ortofotomapy*. [cit. 2011-12-23] Dostupné z: <http://geoportalpraha.cz/cs/mapove-aplikace>
13. *Koncept nového Územního plánu hl. m. Prahy – textová i grafická část*. [cit. 2011-12-23] Dostupné z: <http://www.uppraha.cz>
14. LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN. *Digitaler Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München*. [cit. 2011-06-12] Dostupné z: <http://maps.muenchen.de/rgu/flaechennutzungsplan>
15. MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA. *Serwis mapowy*. [cit. 2011-05-13] Dostupné z: <http://www.mapa.um.warszawa.pl/mapa/Mapa.aspx?service=Today>
16. *Metropolitan Region Scheme Map*. [cit. 2011-06-08] Dostupné z: http://www.planning.wa.gov.au/The+planning+system/Region+schemes/Metropolitan+Region+Scheme/25+000+Series/Downloads_GetFile.aspx?id=916

17. *MRS Index to Maps*. [cit. 2011-06-08] Dostupné z:
http://www.planning.wa.gov.au/The+planning+system/Region+schemes/Metropolitan+Region+Scheme/25+000+Series/Downloads_GetFile.aspx?id=906
18. NANTES METROPOLE. *6-1-Plan de zonage*. [cit. 2011-05-31] Dostupné z:
<http://plu.nantesmetropole.fr/Nantes/HTML/19.html>
19. NANTES METROPOLE. *6-2-Epannelage*. [cit. 2011-05-31] Dostupné z:
<http://plu.nantesmetropole.fr/Nantes/HTML/20.html>
20. *Osaka City*. [cit. 2011-05-06] Dostupné z:
<http://www.city.osaka.lg.jp/keikakuchosei/page/0000005129.html>
21. *Sbírka zákonů České republiky*. [cit. 2011-12-23] Dostupné z:
<http://www.sbcz.cz>, <http://portal.gov.cz>
22. Systém ASPI verze 8.0 pro Windows
23. *The Proposals Map*. [cit. 2011-06-06] Dostupné z: <http://www.planvu.co.uk/bcc/bcc.php#Top>
24. ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE. *Evidence územně plánovací činnosti obcí*. [cit. 2011-11-19] Dostupné z: http://www.uur.cz/iLAS/iLAS_Hledani.asp
25. ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE MĚSTA PLZNĚ. *Územní studie Plzeň - Lhota, lokalita Na Dolíkách II*. [cit. 2011-11-20] Dostupné z:
http://ukr.plzen.eu/files/ukr/pdf/Lhota_Na_Dolikach_regul_prvky.pdf
26. ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE MĚSTA PLZNĚ. *Mapa aktuální dokumentace*. 2009. [cit. 2011-11-20] Dostupné z: <http://ukr.plzen.eu/download.aspx?dontparse=true&FileID=300>
27. ÚTVAR ROZVOJE HL. M. PRAHY. *Územně analytické podklady hl. m. Prahy 2010*. Kategorizovaná databáze vlastníků pozemků. Dostupná jako datový model na Útvaru rozvoje hl. m. Prahy.
28. *Územně analytické podklady hl. m. Prahy 2010*. [cit. 2011-12-23] Dostupné z:
http://www.urm.cz/cs/uzemne_analyticke_podklady
29. *Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy - výkresy*. [cit. 2011-12-23] Dostupné z:
http://wgp.urm.cz/tms/internet/vykresy_up/index.php?client_type=gis_hr1&strange_opener=0&client_lang=cz_win
30. VELDHOVEN. *Stedenbouwkundig plan*. [cit. 2011-06-05] Dostupné z:
<http://www.veldhoven.nl/content.jsp?objectid=53095>
31. *Zeichenerklärung für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan*. [cit. 2011-05-31] Dostupné z: <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/pdf/legende-flwbpl.pdf>

Periodika

1. *Architekt*. 1991, č. listopad (variantní urbanistické studie).
2. *Anděl / Smíchov - lokální pražské centrum*. *Architekt*, 2001, roč. 3, č. 7, s. 26.
3. *Rozvojové projekty v oblasti Smíchov - Anděl*. Fórum architektury a stavitelství, 2000, roč. 8, č. 1, s. 11.
4. *Narovinu*
5. *Pražská pětka*
6. *Pětka pro vás: Informační měsíčník pro občany Prahy* 5. č. 2/2012.

Archivní materiály

1. Archiv autora
2. Archiv FA ČVUT v Praze (*Vývoj půdorysné morfologie Smíchova*)
3. Archiv úřadu pro Prahu 5
4. Archiv Útvaru rozvoje hl. m. Prahy (*historické plány, urbanistické studie, letecké fotografie*)

Právní předpisy

Právní předpisy uvedené v textu, zejména:

1. *Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.*
2. *Vyhláška č. 84/1976 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci.*
3. *Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny*
4. *Vyhláška č. 377/1992 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 84/1976 Sb.*
5. *Vyhláška č. 131/1998 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci.*
6. *Vyhláška č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci.*
7. *Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.*
8. *Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.*
9. *Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.*

Historické plány

1. *Zahrady, parky a usedlosti na území Velké Prahy 1790-1840: Syntetický plán na podkladě půdorysu města od Leopolda Hergeta (1791), doplněného podle plánu Josefa Jüttnera (1811-15) a indikačních skiz stabilního katastru z doby kolem roku 1840.* Původní měřítko 1 : 10 000.
Zdroj: Archiv Útvaru rozvoje hl. m. Prahy, Jehněčí dvůr
2. *Smíchov.* Publikováno v ÚPICKÝ, Antonín Lóder. *Smíchov: Předměstí kr. hlavního města Prahy.* 1875.
3. HURTIG, Alfred. *Plán Prahy s okolím.* 1889. Původní měřítko 1 : 10 000.
Zdroj: Archiv Útvaru rozvoje hl. m. Prahy, Jehněčí dvůr
4. HURTIG, Alfred. *Plán Prahy.* 1891. Původní měřítko 1 : 10 000.
Zdroj: Archiv Útvaru rozvoje hl. m. Prahy, Jehněčí dvůr
5. *Královské hlavní město Praha s okolím.* 1908. Původní měřítko 1 : 10 000.
Zdroj: Archiv Útvaru rozvoje hl. m. Prahy, Jehněčí dvůr
6. *Plán Prahy.* 1911. Zdroj: ÚTVAR HLAVNÍHO ARCHITEKTA A VHE A SPOL. ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ. *Urbanistická studie Smíchov.* 1991.
7. *Návrh na změny a doplňky přehledného regulačního a zastavovacího plánu pro území Prahy XVI – Smíchova a přilehlých částí území Prahy II a VI na levém břehu Vltavy a Prahy XVII – Košíř a Jinonic.* Původní měřítko 1 : 2800.
Zdroj: ÚTVAR HLAVNÍHO ARCHITEKTA A VHE A SPOL. ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ S. R. O. *Urbanistická studie Smíchov.* 1991

Urbanistické a územní studie

Urbanistické a územní studie jsou řazeny dle data vzniku a následně dle autora.

1. INVESTIS – OBERSTEIN, Ivo. KLÍMA, Milan. *Smíchov - urbanistická studie přestavby*. 1971.
2. PŮ VHMP – PRAGER, Karel. *Územní plán sídelního útvaru Praha 5 - Smíchov*. 1983.
3. PŮ VHMP – PRAGER, Karel. *Urbanistická studie Smíchov*. 1984.
4. PŮ VHMP – PRAGER, Karel. *Smíchov-jih, Praha 5 - Územní plán zóny*. 1989.
5. ÚTVAR HLAVNÍHO ARCHITEKTA. VHE A SPOL. ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ S. R. O. *Urbanistická studie Smíchov*. 1991.
6. SPOLEČNOST PRO ROZVOJ SMÍCHOVA. KOLPRON PRAHA. NCA PAŘÍŽ. *Podnikatelský a rozvojový plán*. 1994.
7. A+R SYSTEM S. R. O. VHE A SPOL. ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ S. R. O. *Urbanistická studie Smíchov*. 1994.
8. A+R SYSTEM S. R. O. VHE A SPOL. ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ S. R. O. *Urbanistická studie Smíchov-centrum*. 1996.
9. VHE A SPOL. ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ S. R. O. *Urbanistická studie Horní Počernice*. Návrh, 1996.
10. VHE A SPOL. ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ S. R. O. *Urbanistická studie Dlážděnka*. Návrh, 1998.
11. VHE A SPOL. ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ S. R. O. *Urbanistická studie Suchdol - Internacionální ul.* Návrh, 1998.
12. STUDIO ARX ARCHITEKTONICKÝ ATELIER. *Urbanistická studie Zličín - Sobín*. Návrh, 1998.
13. ING. ARCH. IVAN KAPLAN - AGORA STUDIO. *Urbanistická studie Slivenec - Holyně*. Návrh, 1999.
14. KMS ARCHITECTS S. R. O. *Urbanistická studie Kunratice-severovýchod*. Návrh, 1999.
15. KMS ARCHITECTS S. R. O. *Urbanistická studie Kolovraty*. Koncept, 2000.
16. ÚTVAR ROZVOJE HL. M. PRAHY. *Aktualizace urbanistické studie Pražská památková rezervace*. Návrh, 2000.
17. ATELIER SAH – SCHEJBAL, Ladislav. *Urbanistická studie Štěrboholy - II. etapa*. Čistopis, 2001.
18. A+R SYSTEM S. R. O. VHE A SPOL. ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ S. R. O. *Urbanistická studie Velké rozvojové území Vysočany*. Návrh, 2002.
19. ARCHITEKTONICKÉ STUDIO HYSEK S. R. O. *Urbanistická studie Vinoř*. Průzkumy a rozbor, 1999; návrh, 2000; doplněk, 2002.
20. H+H HAVRDA - HEXNER A KOLEKTIV. *Urbanistická studie Ďáblice*. Čistopis, 2002.
21. H+H HAVRDA - HEXNER A KOLEKTIV. *Urbanistická studie Pražský veletržní areál Letňany - Kbely*. Návrh, 2001; čistopis, 2002.
22. KMS ARCHITECTS S. R. O. *Urbanistická studie Lipany*. Návrh, 2002.
23. A+R SYSTEM S. R. O. *Dopravně urbanistická studie Podbaba*. Návrh, 2003.
24. A+R SYSTEM S. R. O. *Urbanistická studie Maniny, Dolní Libeň, Invalidovna*. Návrh, 2003.
25. H+H HAVRDA - HEXNER A KOLEKTIV. *Urbanistická studie Okolí hotelu Diplomat - ul. Generála Píky*. Čistopis, 2003.
26. H+H HAVRDA - HEXNER A KOLEKTIV. *Urbanistická studie Ruzyně - Drnovská*. Návrh, 2003.
27. VHE A SPOL. ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ S. R. O. *Urbanistická studie Radlice - Jinonice*. Čistopis, 2003.
28. VHE A SPOL. ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ S. R. O. *Urbanistická studie Smíchov-jih*. Průzkumy a rozbor, 2000 a 2002; návrh, 2001; čistopis, 2003.

29. A+R SYSTEM S. R. O. *Urbanistická studie Hradčanská - Špejchar*. Průzkumy a rozbor, 2002 a 2004; koncept, 2002; návrh, 2004.
30. ARCHITEKTONICKÉ STUDIO HYSEK S. R. O. *Urbanistická studie Invalidovna*. Návrh, 2004.
31. ATELIER FNA. GREEN DESIGN. *Studie krajinných úprav Rohanský ostrov, Maniny, Libeň*. Návrh, 2004.
32. ATELIER P60. ATELIER FNA. *Urbanistická studie VRÚ Štěrboholy, Dubeč, Dolní Měcholupy*. Návrh, 2004.
33. BM-CAAD STUDIO S. R. O. *Urbanistická studie Libuš - Kunratice*. Čistopis, 2004.
34. BM-CAAD STUDIO S. R. O. *Urbanistická studie Satalice*. Aktualizace, 2004.
35. H+H HAVRDA - HEXNER A KOLEKTIV. *Urbanistická studie Karlín*. Návrh, 2004.
36. UNITED ARCHITECT STUDIO S. R. O. *Urbanistická studie Lochkov*. Návrh, 2004.
37. UNITED ARCHITECT STUDIO S. R. O. *Urbanistická studie Nové Dvory*. Průzkumy a rozbor, 2003; návrh, 2004.
38. ATELIER P60. *Urbanistická studie Hodkovičky - V Náklích*. Návrh, 2005.
39. KMS ARCHITECTS S. R. O. *Urbanistická studie Petrovice*. Čistopis, 2005.
40. LINHART ARCHITECTS. *Studie rekreačního parku U Čeňku*. Návrh, 2005.
41. SMÍCHOV STATION DEVELOPMENT. *Lokalita žst. Praha - Smíchov. Sborník skic k cenovým nabídkám na vypracování koncepční urbanistické studie pro developera*. Praha. 2005.
42. VHE A SPOL. ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ S. R. O. *Koncepční studie rozvojového území vlakového nádraží Praha - Smíchov*. 2005.
43. ARKÁDA ARCHITEKTONICKÝ ATELIER. *Urbanistická studie Hlubočepy*. Výkresy k závěrečnému protokolu, 2006.
44. BM-CAAD STUDIO S. R. O. *Urbanistická studie Točná*. Čistopis, 2006.
45. UAD STUDIO S. R. O. *Urbanistická studie Dolní Počernice-sever*. Návrh, 2006.
46. VHE A SPOL. ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ S. R. O. *Urbanistická studie Velké rozvojové území Pelc - Tyrolka*. Návrh, 2006.
47. ING. ARCH. MICHAL HEXNER A KOL. *Územní studie Březiněves*. Návrh, 2007.
48. KMS ARCHITECTS S. R. O. *Urbanistická studie Běchovice - areál výzkumných ústavů*. Čistopis, 2007.
49. VHE A SPOL. ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ S. R. O. *Územní studie Nádraží Smíchov*. 2008.

Korespondenti

DOKOUPIL, Jaroslav. Arch.Design Group, hlavní architekt.
 GRABOWSKA, Alicja. Południowa Okręgowa Izba Urbanistów z siedzibą w Katowicach
 HORÁK, Jiří. Bývalý pracovník Útvaru hlavního architekta, Praha
 HORÁK, Stanislav. Bývalý pracovník Útvaru hlavního architekta, Praha
 HUMALA, Sami. Finpro, Embassy of Finland, Commercial Counsellor
 KITA, Michihiro. Architectural and Urban Design, Graduate School of Engineering, Osaka University, Associate professor
 KURODA, Tatsuaki. Graduate School of Environmental Studies Nagoya University, professor
 MUSKENS, Bart. DHV, poradce územního rozvoje
 NEWMAN, Don. DAZE, Diane. NEVE, Kat. SAVAGE, Shannon. Department of Planning and Infrastructure of Government of Western Australia & Western Australia Planning Commission
 STOKLASA, Jan. Arch.Design Project, a.s., ředitel.
 VLTAVSKÝ, Cyril. Ostrava, vedoucí odboru Útvar hlavního architekta.

SEZNAMY

Seznam a zdroje obrázků

Obr. 1: Základní upravovací plán (Hluboká nad Vltavou) z roku 1915	18
ZÁKREJS, V. <i>Methodické řešení plánů upravovacích</i> . 1925. s. 17. Měřítko původně 1 : 2880.	
Obr. 2: Návrh na regulaci pláně Letenské s okolím (A. Engel, 1920).....	20
HRŮZA, J. ZAJÍC, J. <i>Vývoj urbanismu II</i> . 1996. Grafická příloha č. 60. Měřítko původně 1 : 5000, zachována fotokopie bez měřítka.	
Obr. 3: Návrh na úpravu území obcí Dejvic a Bubence (SRK, 1921-1922).....	20
Archiv Útvaru rozvoje hl. m. Prahy, Jehněčí dvůr. Měřítko původně 1 : 5000.	
Obr. 4: Přehledný regulační a zastavovací plán Klárova (Státní regulační komise, 1927).....	21
<i>Praha v plánech a projektech. Katalog výstavy</i> . 1999. s. 52. Měřítko původně 1 : 720.	
Obr. 5: Podrobný upravovací plán (Heřmanův Městec, E. Hruška, 30. léta 20. stol.).....	23
FIERLINGER, O. ŘÍHA, J. K. <i>Město a upravovací plán</i> . 1932. s. 14. Původní měřítko neuvedeno.	
Obr. 6: Směrný a zastavovací plán sídliště (50. léta 20. stol.)	26
HRUŠKA, E. BENUŠKA, M. <i>Metodika územního plánování</i> . 1951. s. 188 a 189. Původní měřítko 1 : 2500 a 1 : 1000.	
Obr. 7: Podrobný územní plán (Petřiny, 1956)	27
<i>Praha v plánech a projektech. Katalog výstavy</i> . 1999. s. 52. Původní měřítko neuvedeno.	
Obr. 8: Podrobný územní plán - perspektiva (Petřiny, 1956)	27
<i>Praha v plánech a projektech. Katalog výstavy</i> . 1999. s. 52. Bez měřítka.	
Obr. 9: Podrobný územní plán Jižního Města z roku 1968, 1 : 2000.....	31
<i>Praha v plánech a projektech. Katalog výstavy</i> . 1999. s. 94. Původní měřítko 1 : 2000	
Obr. 10: Podrobný územní plán Jihozápadního Města z roku 1968	32
<i>Praha v plánech a projektech. Katalog výstavy</i> . 1999. s. 95. Původní měřítko neuvedeno.	
Obr. 11: Podrobný územní plán Jihozápadního Města z roku 1968 – model	32
BOROVÍČKA, B. HRŮZA, J. <i>Praha – 1000 let stavby města</i> . 1983. s. 230. Bez měřítka.	
Obr. 12: Urbanistická studie Smíchov z roku 1994	38
Archiv URM, Jehněčí dvůr	
Obr. 13: Regulační plány v Praze	60
Schéma Útvar rozvoje hl. m. Prahy, 2010	
Obr. 14: Urbanistické a územní studie v Praze	62
Schéma Útvar rozvoje hl. m. Prahy, 2010	
Obr. 15: Ostatní podkladové materiály v Praze	64
Schéma Útvar rozvoje hl. m. Prahy, 2010	
Obr. 16: Koncept nového územního plánu - plochy a koridory k prověření územní studií.....	70
<i>Územní plán hl. m. Prahy - koncept, odůvodnění</i> . s. 168.	
Obr. 17: Použitelné urbanistické a požadované územní studie v Praze	75
Schéma zpracované na základě Územně analytických podkladů hl. m. Prahy 2008 a konceptu nového Územního plánu hl. m. Prahy 8/2009	
Obr. 18: Vymezení území k prověření územní studií ve vztahu k velkým rozvojovým územím v Praze	77
Schéma zpracované na základě přílohy vyhlášky č. 33/1999 Sb. hl. m. Prahy a konceptu nového Územního plánu hl. m. Prahy 8/2009	
Obr. 19: Poloha Smíchova v Praze	79
Schéma autor na základě mapy z www.praha-mesto.cz , sekce Mapy - Letecké snímky	
Obr. 20: 1938 Změny a doplňky přehledného regulačního a zastavovacího plánu	80
Archiv URM, Jehněčí dvůr	

Obr. 21: 1971 Smíchov - Urbanistická studie přestavby - etapa 1985.....	82
Archiv URM, Jehněčí dvůr	
Obr. 22: 1971 Smíchov - Urbanistická studie přestavby - výhled 2000	83
Archiv URM, Jehněčí dvůr	
Obr. 23: 1983 Územní plán sídelního útvaru Praha 5 - Smíchov	84
Archiv URM, Jehněčí dvůr	
Obr. 24: 1984-89 Urbanistická studie a územní plán zóny - výhled.....	85
Archiv URM, Jehněčí dvůr	
Obr. 25: 1991 Variantní studie - Útvar hlavního architekta.....	86
Archiv URM, Jehněčí dvůr	
Obr. 26: 1991 Variantní studie - Útvar hlavního architekta - navrhované objekty.....	87
Archiv URM, Jehněčí dvůr	
Obr. 27: 1991 Variantní studie - Útvar hlavního architekta - model	87
Archiv URM, Jehněčí dvůr	
Obr. 28: 1991 Variantní studie - DA studio	88
Časopis <i>Architekt</i> . 1991, č. listopad	
Obr. 29: 1991 Variantní studie - DA studio	88
Časopis <i>Architekt</i> . 1991, č. listopad	
Obr. 30: 1991 Variantní studie - DA studio	88
Časopis <i>Architekt</i> . 1991, č. listopad	
Obr. 31: 1991 Variantní studie – Gama	88
Časopis <i>Architekt</i> . 1991, č. listopad	
Obr. 32: 1991 Variantní studie - PUDIS - varianta 6	89
Časopis <i>Architekt</i> . 1991, č. listopad	
Obr. 33: 1991 Variantní studie - PUDIS	89
Časopis <i>Architekt</i> . 1991, č. listopad	
Obr. 34: 1991 Variantní studie - Nouvel-Cattani - model	89
Časopis <i>Architekt</i> . 1991, č. listopad	
Obr. 35: 1994 Urbanistická studie Smíchov	91
Archiv URM, Jehněčí dvůr	
Obr. 36: 1996 Urbanistická studie Smíchov-centrum - varianta A.....	92
Archiv URM, Jehněčí dvůr	
Obr. 37: 1996 Urbanistická studie Smíchov-centrum - varianta B	92
Archiv URM, Jehněčí dvůr	
Obr. 38: 2004 Smíchov centrum - koordinační situace záměrů v území.....	93
<i>Rozvojové projekty v oblasti Smíchov – Anděl</i> . Fórum architektury a stavitelství, 2000, roč. 8, č. 1, s. 11.	
Obr. 39: 2004 Výstavba centrálního Smíchova	93
Archiv URM, databáze leteckých fotografií	
Obr. 40: 2004 Výstavba centrálního Smíchova	93
Archiv URM, databáze leteckých fotografií	
Obr. 41: 2001 Urbanistická studie Smíchov-jih.....	94
Archiv URM, sektor jihozápad	
Obr. 42: 2008 Územní studie Nádraží Smíchov	96
VHE A SPOL. ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ S.R.O., A+R SYSTEM. <i>Skica urbanistického návrhu s popisem</i> . Původní měřítko 1 : 2000.	
Obr. 43: 2012 Ověřovací studie Smíchov, Praha 5	96
URBAN SURVIVAL pro městskou část Praha 5. <i>Návrh změn ÚPn hl. m. Prahy</i> . Původní měřítko nevedeno. Pětka pro vás: Informační měsíčník pro občany Prahy 5. č. 2/2012.	
Obr. 44: Oblasti realizované podle jednotlivých studií.....	99
Schéma autor na základě mapy z www.praha-mesto.cz , sekce Mapy - Letecké snímky	

- Obr. 45: Brno – pokrytí města podrobnějšími územně plánovacími dokumentacemi..... 101
BRNO. *Podrobnější ÚPD*. [cit. 2011-11-19]
http://gis.brno.cz/tms/podr_upd_a/index.php#c=-596011%252C-1160261&z=0&l=blank_base,orto,parcely_vnk,mc_tiles,poдр_upd_a&p=&
- Obr. 46: Brno – Územní studie Lesná, urbanistický výkres 102
ATELIER RAW. *Územní studie s regulačními prvky, Obytný soubor Lesná – aktualizace. Urbanistický návrh*. [cit. 2011-11-19]
http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/US_LESNA_aktualizace/urbanisticky_vykres.pdf
- Obr. 47: Brno – Územní studie Rozvojové území Brno – jih, hlavní výkres - varianta A 102
ATELIER ERA. *Územní studie "Rozvojové území Brno - jih". Hlavní výkres*. [cit. 2011-11-19]
http://www.brno.cz/fileadmin/user_upload/sprava_mesta/magistrat_mesta_brna/OUPR/US_Brno_jih/Varianta_A.pdf
- Obr. 48: Brno – koncept nového územního plánu, výřez výkresu Základní členění území.. 104
BRNO. *Připravovaný územní plán města Brna – Koncept*. [cit. 2011-11-19]
http://gis.brno.cz/tms/konceptup_a/index.php#c=-598811%252C-1162279&z=4&l=vektory_upk,upk_01_1_r&p=&
- Obr. 49: Plzeň – Mapa aktuální dokumentace. 107
ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE MĚSTA PLZNĚ. *Mapa aktuální dokumentace*. 2009. [cit. 2011-11-20] <http://ukr.plzen.eu/download.aspx?dontparse=true&FileID=300>
- Obr. 50: Plzeň – Územní studie Plzeň - Lhota, lokalita Na Dolíkách II, pořízená v roce 2010 107
ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE MĚSTA PLZNĚ. *Územní studie Plzeň – Lhota, lokalita Na Dolíkách II*. [cit. 2011-11-20]
http://ukr.plzen.eu/files/ukr/pdf/Lhota_Na_Dolikach_regul_prvky.pdf
- Obr. 51: České Budějovice – výřez z hlavního výkresu Územního plánu města. 108
ČESKÉ BUDĚJOVICE. *Územní plán města České Budějovice, hlavní výkres*. [cit. 2011-11-20] ftp://ftp.c-budejovice.cz/Oupa/UP/UPnM_CB_zmeny_14_34.pdf
- Obr. 52: České Budějovice – příklad nejnovějšího regulačního plánu z podnětu 109
ČESKÉ BUDĚJOVICE. *Regulační plán Za Voříškovým Dvorem, hlavní výkres*. [cit. 2011-11-20] http://www.c-budejovice.cz/cz/rozvoj-mesta/uzemni-plan/Documents/RP_zm%C4%9Bna40/1.2.1.pdf
- Obr. 53: Německo - Flächennutzungsplan Plan, Strukturkonzept, Bebauungsplan 113
LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN. *Digitaler Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München*. [cit. 2011-06-12]
<http://maps.muenchen.de/rgu/flaechennutzungsplan>
CITY OF MUNICH - DEPARTMENT OF URBAN PLANNING AND BUILDING REGULATION. *Shaping the Future of Munich. Perspective Munich – Strategies, Principles, Projects*. 2005. s. 51. [cit. 2011-06-12]
http://www.muenchen.de/cms/prod2/mde/_de/rubriken/Rathaus/75_plan/04_stadtentwicklung/02_perspektive/pdf/englisch.pdf
Bebauungspläne der Landeshauptstadt München. [cit. 2011-06-12]
http://www.muenchen.de/cms/prod2/mde/_de/rubriken/Rathaus/75_plan/05_bebplanung/rechtsverbindliche_bebauungsplaene/p_8710_17281.pdf
- Obr. 54: Vídeň – Stadtentwicklungsplan a Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 114
WIEN. *Stadtentwicklungsplanung*. [cit. 2011-05-31]
<http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/Flaechenwidmungs-undBebauungsplanNr.7095E>. [cit. 2011-05-31]
<http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/aktuell/pdf/7095e-r2.pdf>

- Obr. 55: Polsko - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 115
 AFKA, K. *Spatial Planning system in Poland*. Prezentace. 2011.
 MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA. *Serwis mapowy*. [cit. 2011-05-13]
<http://www.mapa.um.warszawa.pl/mapa/Mapa.aspx?service=Today>
- Obr. 56: Nizozemsko – Structuurvisie, Stedenbouwkundig plan, Bestemmingsplan..... 116
 MUSKENS, B. Korespondence
 VELDHOVEN. *Stedenbouwkundig plan*. [cit. 2011-06-05]
<http://www.veldhoven.nl/content.jsp?objectid=53095>
 GEMEENTE OIRSCHOT. *Plankaart Kom Spoordonk*. [cit. 2011-06-05]
<https://secure.oirschot.nl/document.php?m=20&fileid=11862&f=7057fb8526ad4758da3268f6853225a7&attachment=0&c=14816>
- Obr. 57: Francie - Plan Local d'Urbanisme (schéma funkčního využití), Projet Urbain, Plan Local d'Urbanisme (výškové úrovně) 117
 NANTES MÉTROPOLE – COMMUNAUTÉ URBAINE. *Rapport de representation du PLU de Nantes*. 2007. s. 257. [cit. 2011-06-02]
http://plu.nantesmetropole.fr/Nantes/PDF/2_Rapport_de_presentation.pdf
 NANTES METROPOLE. *6-2-Epannelage*. [cit. 2011-05-31]
<http://plu.nantesmetropole.fr/Nantes/HTML/20.html>
- Obr. 58: Finsko – Yleiskaava, Osayleiskaavat a jeho urbanistický doprovod, Asemakaavat 118
 CITY OF HELSINKI. *Kaavat, liikennesuunnitelmat*. [cit. 2011-05-15]
<http://ptp.hel.fi/hanke/>
- Obr. 59: Spojené království - Core Strategy, Proposals Map, Area Action Plan 119
<http://consult.birmingham.gov.uk/file/1586676>
The Proposals Map. [cit. 2011-06-06] <http://www.planvu.co.uk/bcc/bcc.php#Top>
 BIRMINGHAM CITY COUNCIL AND BROMSGROVE DISTRICT COUNCIL.
Longbridge Area Action Plan. [cit. 2011-06-06]
- Obr. 60: Austrálie - Metropolitan Region Scheme, Local Planning Scheme, městský projekt nabízející prodej jednotlivých parcel 120
http://www.planning.wa.gov.au/The+planning+system/Region+schemes/Metropolitan+Region+Scheme/25+000+Series/Downloads_GetFile.aspx?id=916
http://www.perth.wa.gov.au/CPS2/Amendments/Amendment_21/City%20Centre%201-8%20Map_Nov10vs.pdf
 GOVERNMENT OF WESTERN AUSTRALIA. *Planning WA: Perth Waterfront*. [cit. 2011-06-08]
<http://www.planning.wa.gov.au/Plans+and+policies/Metropolitan+planning/Perth+Waterfront/default.aspx>
- Obr. 61: Japonsko – Municipal Master Plan, District Plan..... 121
Osaka City. [cit. 2011-05-06]
<http://www.city.osaka.lg.jp/keikakuchosei/page/0000005129.html>
 OSAKA CITY. *Restrictions on buildings in the area of district plans*. [cit. 2011-05-06]
<http://www.city.osaka.lg.jp/keikakuchosei/page/0000005302.html>
- Obr. 62: Podíly vlastnictví všech pozemků v hlavním městě Praze 133
 Graf autor na základě databáze majetkoprávních vztahů v rámci Územěň analytických podkladů hl. m. Prahy, 2011
- Obr. 63: Podíly vlastnictví pozemků v rozvojových a transformačních plochách..... 133
 Graf autor na základě databáze majetkoprávních vztahů v rámci Územěň analytických podkladů hl. m. Prahy, 2011
- Obr. 64: Podíly vlastnictví pozemků ve významných rozvojových územích městských 133
 Graf autor na základě databáze majetkoprávních vztahů v rámci Územěň analytických podkladů hl. m. Prahy, 2011

Obr. 65: Podíly vlastnictví pozemků ve významných přestavbových územích.....	133
Graf autor na základě databáze majetkoprávních vztahů v rámci Územě analytických podkladů hl. m. Prahy, 2011	
Obr. 66: Příklad participace veřejnosti při výběru varianty urbanistického a dopravního řešení Mendlova náměstí v Brně	160
CENTRUM PRO KOMUNITNÍ PRÁCI. <i>Příklad participace veřejnosti při výběru varianty urbanistického a dopravního řešení Mendlova náměstí v Brně.</i> [cit. 2004-04-04] regiony.cpkp.cz/index.php?template=cpkp&page=document&document_id=758	
Obr. 67: Schéma stávajícího procesu pořízení územní studie.....	175
Schéma autor	
Obr. 68: Schéma doporučeného procesu pořízení územní studie	187
Schéma autor	
Obr. 69: Výkres prostorových a kompozičních vztahů (US Nové Dvory, 1 : 5000).....	209
<i>Urbanistická studie Nové Dvory v Praze 4. Průzkumy a rozbor, 2003.</i>	
Obr. 70: Výkres stávajícího stavu (US Hradčanská - Špejchar, 1 : 1000).....	210
<i>Urbanistická studie Hradčanská - Špejchar. Průzkumy a rozbor, 2002.</i>	
Obr. 71: Výkres funkčního využití území (US Nové Dvory, 1 : 2000).....	211
<i>Urbanistická studie Nové Dvory v Praze 4. Průzkumy a rozbor, 2003.</i>	
Obr. 72: Výkres majetkoprávních vztahů (US Nové Dvory, 1 : 2000).....	214
<i>Urbanistická studie Nové Dvory v Praze 4. Průzkumy a rozbor, 2003.</i>	
Obr. 73: Problémový výkres (US Nové Dvory, 1 : 2000)	216
<i>Urbanistická studie Nové Dvory v Praze 4. Průzkumy a rozbor, 2003.</i>	
Obr. 74: Výkres strategie rozvoje území (US Smíchov-jih, 1 : 5000).....	216
<i>Urbanistická studie Smíchov-jih. Průzkumy a rozbor, 2000.</i>	
Obr. 75: Výkres dopravy (US Smíchov-jih, 1 : 2000)	219
<i>Urbanistická studie Nové Dvory v Praze 4. Průzkumy a rozbor, 2003.</i>	
Obr. 76: Urbanistická situace (US Hradčanská - Špejchar, 1 : 1000).....	233
<i>Urbanistická studie Hradčanská - Špejchar. Koncept, 2002.</i>	
Obr. 77: Urbanistická situace (US Vinoř, 1 : 2000).....	233
<i>Urbanistická studie Vinoř. Doplněk, 2002.</i>	
Obr. 78: Varianty řešení (Studie rozvojového území vlakového nádraží Praha - Smíchov, 1 : 2000)	234
<i>Sborník skic k cenovým nabídkám na zpracování koncepční urbanistické studie pro developera Smíchov Station Development. 2005.</i>	
Obr. 79: Vizualizace návrhu (US Hradčanská - Špejchar)	235
<i>Urbanistická studie Hradčanská - Špejchar. Návrh, 2004.</i>	
Obr. 80: Výkres funkčního využití a základních regulací (US Vinoř, 1 : 2000)	236
<i>Urbanistická studie Vinoř. Doplněk, 2002.</i>	
Obr. 81: Výkres porovnání návrhu s územním plánem (US Smíchov-jih, 1 : 5000).....	237
<i>Urbanistická studie Smíchov-jih. Návrh, 2001.</i>	
Obr. 82: Výkres zeleně (US Smíchov-jih, 1 : 2000).....	239
<i>Urbanistická studie Smíchov-jih. Návrh, 2001.</i>	
Obr. 83: Výkres prostorové regulace (US Smíchov-jih, 1 : 2000).....	242
<i>Urbanistická studie Smíchov - jih. Návrh, 2001.</i>	
Obr. 84: Výkres dopravy (US Hradčanská - Špejchar, 1 : 1000).....	246
<i>Urbanistická studie Smíchov-jih. Čistopis, 2003.</i>	
Obr. 85: Výkres zásobování plynem a vytápění (US Smíchov-jih, 1 : 2000).....	249
<i>Urbanistická studie Smíchov-jih. Návrh, 2001.</i>	
Obr. 86: Výkres vybraných faktorů životního prostředí (US Hradčanská - Špejchar, 1 : 1000).....	252
<i>Urbanistická studie Hradčanská - Špejchar. Návrh, 2004.</i>	

Seznam zkratek

ATÚ	automatická telefonní ústředna
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
BTS	základnová stanice sítě mobilních komunikací
CZT	centralizované zásobování teplem
ČKA	Česká komora architektů
ČNR	Česká národní rada
ČR	Česká republika
ČSN	česká technická norma, československá státní norma, československá norma
ČSPH	čerpací stanice pohonných hmot
ČVUT	České vysoké učení technické
DO	dotčený orgán, dříve dotčený orgán státní správy
DP	Dopravní podnik
EIA	Environmental Impact Assessment – posouzení vlivu na životní prostředí
GIS	Geographic Information System – geografický informační systém
HPP	hrubá podlažní plocha
HMP	hlavní město Praha
KN	Katastr nemovitostí
KNV	Krajský národní výbor
MA21	Místní Agenda 21
MČ	městská část
MHD	městská hromadná doprava
MHMP	Magistrát hlavního města Prahy
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MNV	Místní národní výbor
MT	Ministerstvo techniky
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
NGO	non governmental organisation, nevládní organizace
NN	nízké napětí
NTL	nízkotlak, nízkotlaký
OUP	Odbor územního plánu
OŽP	Odbor životního prostředí
P+R	průzkumy a rozborů
P+R	park and ride – zaparkuj a jed' (pouze v souvislosti s parkovištěm)
PID	Pražská integrovaná doprava
PPP	Public-private partnership, partnerství veřejného a soukromého sektoru
PPR	Pražská památková rezervace, Památková rezervace v hl. m. Praze
PRE	Pražská energetika
PUP	podrobný územní plán
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
RMČ	rada městské části
RP	regulační plán
SLBD	sčítání lidu, bytů a domů
SNR	Slovenská národní rada
SRK	Státní regulační komise
STL	středotlak, středotlaký
SÚP	Státní úřad plánovací
SÚRM	sekce Útvar rozvoje hl. m. Prahy
SWOT	Strengths-Weaknesses-Opportunities-Threats = silné stránky-slabé stránky-příležitosti-hrozby
TR, TS	trafostanice

TUV	teplá užitková voda
UAP	územně analytické podklady, Územně analytické podklady hl. m. Prahy 2010
UHA	Útvar hlavního architekta hl. m. Prahy
UK	Universita Karlova
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPP	územně plánovací podklady
ÚPn	územní plán, územní plán sídelního útvaru, územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy
ÚPz	územní plán zóny
UR	územní rozhodnutí
URM	Útvar rozvoje hl. m. Prahy
ÚŘ	územní řízení
US	územní studie, urbanistická studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
VN	vysoké napětí
VPS	veřejně prospěšná stavba
VPO	veřejně prospěšné opatření
VRÚ	velké rozvojové území
VTL	vysokotlak, vysokotlaký
VÚVA	Výzkumný ústav výstavby a architektury
VVN	velmi vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZMČ	zastupitelstvo městské části
ZUR	zásady územního rozvoje

RESUMÉ

Práce se věnuje problematice územních (urbanistických) studií a soustřeďuje se na jejich využití v Praze. Zkoumá územní studie z horizontálního i vertikálního pohledu, tedy v časovém rozsahu od historie až po předpokládaný budoucí vývoj a zároveň v širokém spektru pohledů na problematiku. Je koncipována jako systém, který není uzavřen, naopak je možno ho dále upřesňovat, rozpracovávat, prohlubovat a doplňovat.

V úvodu podává historický přehled českého stavebního práva se zaměřením na dokumenty podobné územní studii. Následně objasňuje pozici územní studie v současné legislativě a rekapituluje zákonné požadavky. Zkoumá zpracované studie a podobné dokumenty v Praze, analyzuje předpokládané budoucí studie, porovnává je se studii a podobnými materiály v jiných městech a konfrontuje je s dokumenty a systémy územního plánování v zahraničí. Zabývá se účelem, využitím a typy územních studií a zkoumá roli jednotlivých aktérů při pořízení studie. Naplňuje tak cíl sumarizovat, uspořádat a strukturovat informace o územních studiích od historického odkazu po reflexi současných trendů.

S cílem definovat vhodný **účel studií, jejich pozici v systému územního plánování a vazbu na další dokumenty** je oproti stávající praxi navrženo jasné rozlišení rolí podrobných územně plánovacích dokumentů, z nichž každý má svůj účel a není zaměnitelný s ostatními. Na základě podrobného rozboru je definována role územní studie spočívající zejména v ověření koncepce a koordinaci a etapizaci rozsáhlých složitých území bez známých investičních záměrů. Méně časté budou studie nezastavitelných území, studie dopravní či studie řešící dílčí problém či funkční systém. Naproti tomu pro území s již vyjasněnou koncepcí a známým záměrem investora je navrženo využít studii ověřovací či prověřovací, kterou nemusí na rozdíl od územní studie pořizovat město. Zároveň je připuštěn a navržen postup, kdy zpracování územní studie iniciuje a zajišťuje investor. Vedle studií má nezastupitelnou roli regulační plán, na rozdíl od studií závazný. S ohledem na zkušenosti ze zahraničí i z některých českých měst je definována nutnost zpracovávat zejména v Praze regulační plány v mnohem větší míře než doposud a nenahrazovat je územními studii. Za tímto účelem je navrženo v územním plánu vymezit lokality pro zpracování regulačních plánů a regulační plány zpracovávat pro výrazně menší území s jasnou koncepcí, vyřešenou předem např. územní studii.

V klíčové části práce jsou důkladně analyzovány zpracované studie a na základě jejich kritiky je poukázáno na problémy a nevhodné postupy, které jejich zpracování provázejí. K naplnění vytčeného cíle je navržen **proces pořízení územní studie**, který vede k racionalizaci a zefektivnění zpracování i užívání studií. Pro nalezení zpracovatele i směru řešení je doporučeno využít **urbanistickou soutěž**, která bude transparentnější, předloží více variant a dosáhne lepší kvality řešení než dosavadní postupy. V některých případech dokonce bude dostačující pro prověření řešeného problému, obvykle by na ni však mělo navázat zpracování vlastní územní studie.

Disertační práce došla k závěru, že dnešní studie jsou vzhledem ke svému účelu zpracovávány ve zbytečně velkém rozsahu a neúměrné podrobnosti. Studie by se měly oprostít od detailního zkoumání a více se věnovat skutečným vizím. Proto je navržena zásadní redukce rozsahu průzkumů a rozborů, cílený výběr jejich témat a je zkoumáno, jak mohou územně analytické podklady usnadnit jejich zpracování. Je navrženo **zpracování územní studie ve zredukovaném, pouze nezbytně nutném rozsahu**. Rozpracovávat studii se navrhuje pouze tehdy, bude-li třeba některou problematiku ověřit podrobněji a ze širšího spektra pohledů, a to na základě dohody nad zjednodušeně zpracovaným návrhem. Cílem je, aby vždy byl způsob řešení a rozsah zpracování studie přizpůsoben řešenému území či problému a odpovídal budoucímu účelu.

Pro naplnění cíle navrhnout postupy směřující k **lepšímu využívání** studií je nejprve poukázáno na problémy, které vedou k jejich špatné použitelnosti. Jedním z nich je absence jasného finálního výstupu a nutnost využívání několika materiálů současně. Proto je zdůrazněna nutnost zpracování závěrečného zkoordinovaného kompletního materiálu a potvrzení jeho akceptace bez dalších podmínek. Pro širokou konsensuální dohodu o území je doporučeno projednání jednotlivých fází studie a jsou identifikovány vhodné momenty i partneři pro diskusi, včetně zapojení veřejnosti. Je poukázáno na důsledky zápisu studie do evidence územně plánovací činnosti. Oproti stávající praxi i předpokladům zákona je zdůrazněna nutnost zveřejnění územních studií, což je základním předpokladem pro jejich důslednější využívání, respektování a pomalejší zastarávání.

Na základě aktuálních trendů a s ohledem na cíl zužitkovat zahraniční zkušenosti jsou navrženy zásadní **změny v řízení města** (nejen Prahy), které by se mělo přesunout od pasivního k aktivnímu, včetně založení rozvojových agentur, aktivní práce s pozemky a spolupráce města a soukromého sektoru. Na počátku přípravy by měla stát právě územní studie, která by měla být primárně zaměřena na variantní ověření možností udržitelného rozvoje území. Dle ověření v územní studii by měl být zpracován a vydán závazný regulační plán a až na základě takto definovaných podmínek a pravidel by mohlo město přistoupit k prodeji pozemků s plánovacím ziskem.

Práce je doplněna rozsáhlými **přílohami** upřesňujícími jednotlivé kapitoly a obsahujícími doplňující tabulky a obrázky. Součástí příloh je mimo jiné přehled a katalog současných i předpokládaných budoucích studií v Praze včetně jejich podrobné analýzy a podrobný přehled systémů územního plánování v zahraničí.

SUMMARY

The dissertation is devoted to planning (urban) studies, with emphasis on their use in Prague. It examines them both in a horizontal and vertical perspective, i.e. from history to expected future development as well as in a wide range of views on issues. It is conceived as a system that is not closed, while it is possible to refine, extend, deepen and complement it.

The introduction provides a historical overview of Czech building and planning law, with focus on documents similar to a planning study. It clarifies the position of planning studies in the current Czech legislation and summarizes the requirements laid down in the Building Act and related decrees. The dissertation examines recent studies and similar documents in Prague, analyzes studies that should be procured in the forthcoming years, compares them with studies and similar documents in other cities and confronts them with foreign urban planning documents and systems. The dissertation deals with the purpose, use and types of planning studies and examines roles of different participants in its procurement process. It fulfils the objective to thoroughly summarize, organize and structure information on planning studies from its historic legacy to the reflexion of current trends.

With the aim to define appropriate **purpose of planning studies, their position in the planning system and their links to other planning documents**, contrary to current praxis, a clear role differentiation of various detailed planning documents, not interchangeable with each other, is proposed. Based on detailed analysis, a main role of planning studies is defined to specify a primary conception design, coordination and phasing of large complex areas without concrete investment projects. Studies of unbuildable areas, traffic studies or studies dealing with a particular problem or sub-system will be less frequent. In contrast, for a territory with already known conception and clarified investment projects, it is suggested to use a verifying study that doesn't have to be, contrary to planning studies, procured by the city. Initiating and projecting (but not procuring) the planning study by an investor is also admitted and a suitable process is proposed. Opposed to planning studies, a binding regulatory plan plays also a vital role. Given the experience from abroad and from some Czech cities, the need for procuring regulatory plans in much greater extent than now (especially in Prague) and the need for not replacing them with planning studies are defined. For this purpose it is proposed to delimit locations for regulatory plans in the land use plan and to process the regulatory plans for significantly smaller areas than today, with clear conception resolved before e.g. by planning studies.

In a key part of the dissertation, recent studies are thoroughly analyzed and on the basis of their criticism, problems and inappropriate procedures of their preparation are pointed out. **A recommended procurement process** of a planning study which leads to rationalization and better efficiency of processing and use of studies, is suggested to achieve the desired objective. It is proposed to use an **urban competition** to find the planner and the basic design vision, which will be more transparent, provide more options and achieve a better quality than the existing procedures. In some cases the results of an urban competition will even be sufficient, but usually it will be followed by a planning study.

The dissertation concludes that the current studies are unnecessarily extensive and too detailed for their purpose. Planning studies should move away from detailed research and aim more at visions. Therefore, a fundamental reduction in the range of surveys and analysis, targeted selection of topics and utilization of planning analytical materials to facilitate their processing is suggested. It is proposed to **elaborate the planning study only in a reduced scope and detail**. It is suggested to process the study in more detail only if it is necessary to verify any of the issues more precisely or from various points of views. The further elaboration should be based on a broad agreement on the basic design. The goal is always to adapt the process and scope of the studies to the affected area or problem and their future use.

In order to suggest **better utilization of planning studies**, an objective of this dissertation, problems leading to their poor usability are first pointed out. One of them is the absence of a clear final output and the need to use several materials simultaneously. The need to present a coordinated final material, which would be accepted without further conditions, is therefore emphasized. For a broad consensual agreement it is recommended to discuss the various stages of a planning study. Suitable moments and discussion partners including public are identified. Attention is drawn to the consequences of entering the data on a study into the register of the planning activity. Unlike current practices and legal assumptions, the need for publication of planning studies is stressed as it is a basic precondition for their consistent use, respect and slower obsolescence.

Based on a survey of current trends and with regard to the objective to utilize foreign experiences, fundamental **changes in city development management** (not only Prague) are proposed. The approach should shift from passive to active, including the establishment of development agencies, active land management and cooperation between public and private sector. The planning study should be right at the beginning of the process, primarily aimed at variant proposal of sustainable development of the territory. In accordance with the design guidelines in the planning study, a binding regulatory plan should be prepared and published. After such conditions and rules are set, the city could start to sell the land with a planning gain.

The dissertation is supplemented by extensive **annexes** expanding individual chapters and containing additional information, charts and images. These comprise an extensive list and catalogue of applicable as well as anticipated future studies in Prague including their detailed collation and analysis or a comprehensive overview of foreign spatial planning systems and documents.