



Urbanistická koncepce a změny územních plánů

Seminář AUÚP, 10.–11. listopadu 2011, Třebíč



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



ÚSTAV
ÚZEMNÍHO
ROZVOJE

auúo

Urbanistická koncepce a změny územních plánů

Seminář AUÚP, 10.–11. listopadu 2011, Třebíč

Mimořádná příloha časopisu Urbanismus a územní rozvoj č. 5/2012

Brno, Ústav územního rozvoje
Praha, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

2012

1. vydání

1. vydání

© Ústav územního rozvoje 2012

© Ministerstvo pro místní rozvoj ČR 2012

ISBN 978-80-87318-22-5

Obsah

Úvod / Pavel Koubek	5
Třebíč, město, jehož počátky spadají již do raného středověku / Lubor Herzán	7
Význam zeleně v krajinném rázu města. Rekonstrukce referátu předneseného na semináři s doplněním toho, na co nebyl při jeho přednesu čas / Martin Tunka	11
Hledání urbanistické koncepce / Jan Mužík	13
Urbanistická koncepce – shrnutí pracovní diskuse členů rady AUÚP / Vlasta Poláčková	17
Problémy obce Květnice z pohledu nové samosprávy / František Daniel, Tomáš Hordějčuk	19
Změny územního plánu obce Květnice očima zpracovatele / Václav Jetel	24
Urbanistická koncepce ÚPD obce Květnice a její ovlivnění změnami. Komentář se shrnutím panelové diskuse / Pavel Koubek	27
Vztah urbanistické koncepce územního plánu a zásad územního rozvoje / Jaroslav Haluza	29
Urbanistická koncepce a změny územních plánů – názor architekta / Jan Kasl	32
Změny urbanistické koncepce z pohledu projektanta / Kateřina Szentesiová	33
Urbanistická koncepce očima architekta města / Milan Košař	37
Helsinky – „chytré město“ na okraji Evropy / Douglas Gordon	39

Čtyři roky užití nového stavebního zákona a potřeba vzájemné konfrontace názorů a podnětů jak mezi projektanty, tak i mezi pořizovateli a představiteli samospráv, se staly základem pro výběr klíčových témat podzimní konference „Urbanistická koncepce a změny územních plánů“, kterou pořádala Asociace pro urbanismus a územní plánování ve spolupráci s městem Třebíč v listopadu roku 2011. Výběr místa našeho setkání se ukázal jako zdařilý nejen s ohledem na neobvyklou vstřícnost a ochotu představitelů města, ale i vzhledem k tomu, že město samo – jak jsme se dozvěděli v úvodním seznámení – se v průběhu více či méně vzdálené historie muselo vypořádat s řadou vnitřních i vnějších vlivů, které se do koncepce jeho rozvoje i konkrétních forem zástavby jednotlivých městských částí trvale propály (viz následující příspěvek Ing. arch. Lubora Herzána).

Debaty o tom, co je jádrem urbanistické koncepce, jak je zachycena a zda je srozumitelně prezentována v územních plánech posledních let, trvají již delší dobu. Přestože legislativa tento pojem používá, jakoby dosud nebyl naplněn srozumitelným obsahem, možná proto, že obsah do něj vkládá každý projektant sám podle vlastních představ a tvůrčích sil. To je sice na jedné straně s ohledem na unikátní potřeby a předpoklady každého sídla nutné, na straně druhé se ale zdá, že jsme tento pojem dosud nedokázali uchopit zcela jasně a jeho obsah formulovat tak, aby těm, kdo rozhodují o využití území, dobře sloužil – totiž aby bylo zřejmé, co je základní nosnou konstrukcí územního plánu, jejíž narušení ohrožuje kvalitu prostředí a samotnou funkceschopnost zdravé sídelní struktury. Přitom obdobnému námětu byla věnována již konference AUÚP v Krnově v roce 2004. Již v průběhu přípravy konference diskutovali členové rady Asociace o stabilitě a závaznosti územně plánovací dokumentace, o vlivu změn na urbanistickou koncepci. Výsledkem dosavadních debat byl závěr, že je v prvé řadě nezbytné společně si ujasnit, co rozumíme pojmem „urbanistická koncepce“ a jak ono dosud neuchopené vtělit do příslušné kapitoly textové části ve formě jakéhosi minimálního obsahu. Shrnutí pracovní diskuse členů rady Asociace má být nabídkou osnovy, jak tuto kapitolu naplnit, samozřejmě s tím, že každý projektant doplní specifické potřeby jím řešeného území.

Druhý problém, který vnímají všichni, jimž záleží na koncepčním vývoji a zachování charakteru a jedinečnosti našich měst a obcí, jsou „změny územních plánů“ – a to zejména proto, jak je tento nástroj územního plánování v posledních letech uplatňován v praxi. Změna platné územně plánovací dokumentace je obvykle vyvolána žá-

dostí vlastníka nemovitosti nebo investora a týká se výhradně jen konkrétně vymezených pozemků. V některých případech zadavatel shromáždí více žádostí o změnu územního plánu a ty pak řeší v rámci jednoho souboru změn, který je v podstatě souhrnem nespojitě vymezených, ve správním území obce mozaikovitě rozmístěných pozemků (lokalit). Zpracovatel takového souboru změn je téměř vždy určen na základě výběrového řízení. V jiných případech investor prosadí zpracování jednotlivé změny s odůvodněním okamžité potřeby realizace sledovaného záměru. Zpravidla je vyzván, aby si zpracovatele změny vyhledal, nebo nejčastěji již má vlastního projektanta, připraveného požadovanou úpravu územního plánu operativně provést.

V obou zmíněných případech obvykle provádí změnu jiný projektant než zpracovatel územního plánu. U větších nebo i jen středně velkých měst dokonce není neobvyklé, že je rozpracováno větší množství jednotlivých změn současně – každá jiným zpracovatelem. Vezmeme-li zároveň v úvahu, že změny vždy řeší úpravu využití území pouze v mozaikovitě vymezených lokalitách, vzniká oprávněná otázka, kdo má odpovědnost za dodržení urbanistické koncepce původní platné dokumentace, kdo kontroluje, zda změnám vyhoví původně navrhované kapacity systémů dopravní a technické infrastruktury, zda bude dostatečnou kapacitu původně navrhované veřejné vybavenosti, zda nedochází k přesměrování toků dopravy a střetům v budoucím využití území atd. Jak je patrné z řady příkladů a zkušeností, potřebná koordinace a kontrola se z rukou příslušného stavebního úřadu nebo pořizovatele zcela vymyká a projektant původního územního plánu nemá žádné legitimní oprávnění do probíhajících úprav dokumentace jakkoli zasahovat, nebo o nich vůbec neví. Takzvaná proklamovaná „sdílená odpovědnost“ za vývoj využití území se tak prokazuje jako zcela nefunkční, resp. zůstává pouze na bedrech samosprávy, jejíž složení je – při vši úctě k její práci – vzhledem k problematice územního plánování pouze laické. Situace přímo volá po „znovuoprášení“ postu hlavního architekta města nebo oblasti, jehož úkolem by byla jak profesní osvěta mezi zastupiteli, tak i jistá míra spoluodpovědnosti za vývoj území. Řada prozíravějších měst svého konzultanta s touto pracovní náplní již má – bohužel bez legislativní opory.

Že výše uvedená rizika nejsou hypotetická, ale zcela reálná, jsme si dokumentovali na koncentrovaném příkladu negativního vlivu změn na urbanistickou koncepci územního plánu středočeské obce Květnice. Úplné spektrum pohledů na změnami vyvolané problémy zprostředkovali

svými příspěvky zastupitelé obce, zpracovatel poslední (řekněme „opravné“) změny a v komentáři také developer jedné z rozvojových lokalit.

Druhý jednací den byl věnován zamyšlení nad vztahem urbanistické koncepce územního plánu a zásad územního rozvoje, ale zejména posouzení úlohy projektanta a vlivu politiků a developerů na urbanistickou koncepci. Výstižnější bude zahlbout se v klidu do níže zařazených příspěvků. I když bylo mnohé řečeno a snad i správně a trefně pojmenováno, musím za sebe říci, že jsem z konference odjížděl stále s pocitem jakéhosi dluhu, s dojemem, že problém urbanistické koncepce, stability využití území (pevné půdy pro rozhodování), nebo naopak změn (a s nimi souvisejících nejistot), byl sice otevřen, pojmenován, ale nebyl vyřešen. Postrádal jsem dostatečný signál nebo náznak porozumění „míst nejvyšších“, že problém, který řada z nás chápe pro budoucnost profese jako podstatný, také tak vnímají, a chápou potřebu jeho řešení. Snad to byl dojem pouze subjektivní.

Osvěžením byl jistě brilantní příspěvek zahraničního účastníka, pana architekta Douglase Gordona o koncepci rozvoje města Helsinek. Určitě bylo poučné, jak rozdílné postupy a priority jsou sledovány samosprávou města, která má možnost se svým územím rozumně nakládat, nepodléhá tlakům po změnách využití území, nezabývá se svých pozemků a nemovitostí, ale hospodáří s nimi promyšleně a odpovědně s cílem postupně realizovat předložené vize.

Z konference v Třebíči si ale řada z nás odnesla ještě jednu trvalou upomínku – i když i ta má dnes možná poněkud smutnou příchut'. Mám na mysli autogramiádu knihy „Stavitele měst“, kterou její autor, architekt Jiří Hruža, do pozdních nočních hodin podepisoval všem zájemcům s obdivuhodnou trpělivostí, stále milým úsměvem a přívětivými komentáři. A protože to bylo naše společné setkání poslední, věřím, že při listování onou krásnou knihou si mnohý z nás připomene nejen atmosféru večerního rautu, ale i přítomnost jednoho z předních urbanistů, teoretika, profesora, překladatele, popularizátora a znalce oboru urbanismu.

*za přípravný výbor konference
Ing. arch. Pavel Koubek*

Třebíč, město, jehož počátky spadají již do raného středověku

Lubor Herzán

I když téma dnešní konference má název „Urbanistická koncepce a změny územních plánů“, tedy téma navýsost soudobé, je zřejmé, že kvalitní koncepci dalšího vývoje jakéhokoliv sídla nelze zodpovědně zpracovat bez hluboké znalosti historických souvislostí, které formovaly jeho současnou podobu. Ani Třebíč není výjimkou a vzhledem k tomu, že má tu čest být pro letošní rok hostitelským městem významného setkání předních českých urbanistů, dovoluji mi zaměřit pozornost na stručný přehled urbanistického vývoje města od jeho počátků až do dnešních dnů.

Když byl v roce 1101 založen na skalním ostrohu nad řekou Jihlavou benediktýnský klášter, jednalo se o první doložitelnou stavbu na území dnešní Třebíče. V blízkém okolí říčního brodu, kde významná obchodní stezka křížila řeku Jihlavu, se brzy po vzniku kláštera začalo rozvíjet Podklášteří, osada s menším tržištěm, jejíž obyvatelé zajišťovali světské potřeby řeholníků. Zhruba ve stejné době se nedaleko začínají rozrůstat osady, z nichž se později vyvinuly městské čtvrti Stařečka na západě, Jejkov na východě a Horka na jihu. Za skutečný počátek města v dnešním slova smyslu však lze považovat až rozhodnutí konventu založit na pravém břehu řeky Jihlavy kolonizační město. Listina opata Martina z roku 1277 je považována za nejstarší písemné svědectví o existenci Třebíče. Lokátor Heřman při vytyčování stavebních parcel budoucího města využil dosud jen málo urbanizovaný prostor na pravém břehu řeky Jihlavy, vklíněný mezi v té době již existující osady Jejkov, Stařečka a Horka, přičemž samotná řeka Jihlava tvořila severní hranici zakládaného města. Vytýčené stavební parcely pak vymezily prostor budoucího tržišního náměstí, výrazně protáhlého ve směru západ – východ. Rozloha náměstí – 2,2 ha naznačuje mnohé o velkorysých záměrech dávných zakladatelů města, záměrech, které jako by předjímaly dnešní velikost Třebíče a již v předstihu osmi století definovaly ústřední městský prostor, svou rozlohou vyhovující současnému téměř čtyřicetitisícovému městu.

Za významný mezník v dějinách města lze považovat rok 1335, kdy Třebíč obdržela od tehdejšího markraběte Karla – pozdějšího českého krále a římského císaře Karla IV. – městská práva, jež povýšila její status téměř na úroveň královských měst. Z urbanistického hlediska mělo pro další vývoj města největší význam právo vybudovat ucelený městský fortifikační systém chránící Třebíč před nepřátelskými útoky. Během 14. století bylo město obehnané hradebním okruhem, který zahrnoval nejen dnešní Karlovo náměstí, přístupné třemi branami, jež uzavíraly město až do svého zrušení v průběhu 19. století, ale ka-

menné hradby chránily i území kolem svatomartinského kostela a dnešní Soukupovy ulice. Mimochodem – jeden z nepřehlédnutelných symbolů Třebíče – městská věž při kostele sv. Martina – byla původně vystavěna jako nedílná součást hradeb – strážní věž, z jejíhož ochozu bylo možno s dostatečným předstihem pozorovat nepřátelská vojska útočící na město od jihu. Teprve při rozšiřování svatomartinského kostela v první polovině 18. století došlo k fyzickému propojení obou staveb tak, jak je známe z dnešní doby. Hradební okruh s obrannými věžemi však nebyl dostatečnou ochranou Třebíče před vnějším nepřítelem. Město založené na údolní říční nivě a bezprostředně obklopené náhorními plošinami bylo lehce zranitelné právě z těchto vyvýšených pozic. Proto se nedílnou součástí městského fortifikačního systému stal i soubor předsunutých obranných bodů umístěných na výšinách kolem města. Do dnešní doby se zachovala pouze kruhová bašta na vysoké levobřežní skále přímo naproti náměstí. Dnešní název lokality – Hrádek – je odvozen právě od této drobné, ale nepřehlédnutelné stavbičky.



Zdroj: Archiv MěÚ Třebíč

Osmidílná klenba nad presbytářem a chórem baziliky sv. Prokopa

Vír válečných událostí husitského období sice plynulému rozvoji města příliš nepřál, ale skutečná pohroma přišla až o několik desetiletí později. Rok 1468 znamená jednu z nejtemnějších stránek v dějinách města. Dobyť kláštera i města samotného vojsky uherského krále Matyáše Korvína mělo i své dalekosáhlé urbanistické dopady. Přirozený vývoj města byl násilně přerušeno a trvalo řadu desetiletí, než se město z této katastrofy vzpamatovalo. Městský kronikář Eliáš Střelka dokonce ve svém zápise z roku 1574 konstatuje, že po roce 1468 byla Třebíč po sedm let prakticky vylištěna a o její obnově se uvažovalo v bezpečnější poloze na náhorní plošině dnešního lesoparku Hrádek. Nakonec však zůstalo jen u úvah a město bylo

postupně obnovováno na původním místě. Podobně devastující účinek měly válečné události z roku 1468 i na klášter včetně baziliky sv. Prokopa. Dnešní památka UNESCO byla po více než dvě staletí využívána zcela nepřiměřeně své kulturní a historické hodnotě. Stáj pro koně v hlavní lodi či sklad piva v kryptě byly však jen přechodným, byť i dlouhým obdobím vývoje této stavby, a ke stavební rehabilitaci dochází až počátkem 18. století při přestavbě poničené části chrámu ve stylu barokní gotiky dle projektu významného stavitele Františka Maxmiliána Kaňky. Bazilika byla znovu vysvěcena a začala opět sloužit svému původnímu poslání, plnohodnotný klášterní život se však po katastrofě z roku 1468 již nikdy nepodařilo v plné míře obnovit. Závěrečnou kapitolou tohoto období je vyhnání posledních mnichů z kláštera počátkem 16. století.



Zdroj: Archiv MěÚ Třebíč

Interiér Zadní synagogy na Blahoslavově ulici

Architektonickou podobu Třebíče výrazně ovlivnil velký požár v roce 1599. Po něm získalo město převážně renesanční tvář. Němými svědky této epochy jsou dodnes zachovalé domy s bohatou sgrafitovou výzdobou – Františkovský (Malovaný) či Rablův (Černý) na Karlově náměstí. Rovněž bývalý benediktýnský klášter, který po odchodu posledních mnichů přestává sloužit svému původnímu účelu prochází zásadními stavebními úpravami a je přestavěn na honosný renesanční zámek.

V 18. století, ve vypjaté atmosféře četných konfliktů, se rozvoj Třebíče přibrzdil. Nejdynamičtěji rozvíjejícím se územím se stala židovská čtvrť na levém břehu řeky Jihlavy. Na základě výnosu tehdejšího majitele panství – hraběte Jana Josefa z Valdštejna z roku 1723 – zde byli soustředěni trebičští židé, zatímco křesťanské obyvatelstvo se stěhovalo na pravý břeh řeky. I když plán separačních zdí, striktně oddělujících území s židovským obyvatelstvem od křesťanského města, zůstal jen na papíře a nikdy nebyl uskutečněn, vzniká v tomto prostoru typické ghetto, jehož existenci ukončilo až politické uvolnění po revolučním roce 1848. A právě období mezi lety 1723 a 1848, kdy počet židovského obyvatelstva na striktně vymezeném území postupně narůstá, má i své velice závažné urbanistické důsledky. Nutnost umístění v tomto stísněném prostoru stále narůstající počet židovského obyvatelstva (v polovině 19. století cca 1 500 obyvatel ve 108 domech) vedl k postupnému zahušťování

výstavby až na samu hranici využitelnosti území, a dal tak vzniknout unikátní urbanistické struktuře úzkých křivolakých uliček, temných zákoutí, klenutých průchodů a stísněných plácků. Právě urbanistická struktura vzniklá v době existence trebičského ghetta byla jedním z rozhodujících momentů, které vedly v roce 2003 k zápisu trebičské židovské čtvrti spolu s bazilikou sv. Prokopa do prestižního Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO.



Zdroj: Archiv MěÚ Třebíč

Pohled na baziliku sv. Prokopa přes židovskou čtvrť

19. století je charakterizováno rozvojem průmyslové výroby a Třebíč, podobně jako jiná města, překračuje ve svém plošném rozvoji území vymezené hradebním okruhem. V průběhu tohoto století jsou postupně zbořeny všechny tři městské brány a město tak definitivně ztrácí svou starosvětskou uzavřenost. Doba zvýrazněného vlasteneckého citění přináší i výstavbu řady významných veřejných budov, jakými jsou Národní dům na horní straně Karlova náměstí, gymnázium na dnešním Masarykově náměstí či nemocnice na dnešním Purkyňově náměstí. Právě spojnice dvou posledně jmenovaných budov – dnešní Bráfova třída – zásadním způsobem přispěla k urbanizaci území, jehož původní název „Ve stodolách“ výstižně charakterizoval jeho dosavadní předměstský, převážně zemědělský charakter. Jako protívaha industriálních tlaků působí činnost místního okrašlovacího spolku, který na sklonku 19. století a na počátku století dvacátého zakládá celou řadu kvalitních parků, které dodnes tvoří zelené plíce města. Jestliže jsem se zmínil o velkém požáru z roku 1599, který dal následně výstavbě, nahrazující požárem poničené domy, převážně renesanční tvář, nelze nepřipomenout i podobně ničivý požár z roku 1821, který rovněž výrazně ovlivnil vzhled historického centra, zejména Karlova náměstí. Bohatě zdobené renesanční štíty měšťanských domů byly po požáru nahrazeny převážně sedlovými střechami orientovanými do náměstí svou okapovou římsou. Spolu s převážně historizujícím ztvárněním fasád daly náměstí charakter, který se příliš neliší od dnešního stavu.

Zvláštní zmínku si zaslouží prudký rozvoj území v povodí střední části Stařečského potoka mezi Třebíčí a Starčí. Až do poloviny 19. století zde převážně přírodní charakter lesnatého údolí byl přerušován jen kaskádou romantic-

kých mlýnů. Když v roce 1856 jeden z těchto mlýnů – Borovský – zakoupil představitel významného třebíčského rodu, zabývajícího se koželužstvím – Karl Budishowsky, sotva kdo tušil, že jsou zde položeny základy největšího kožedělného a obuvnického závodu nejen v českých zemích, ale i v celém tehdejší rakousko-uherském mocnářství. V době svého největšího rozkvětu, na počátku 20. století, poskytovala továrna práci až 6 000 pracovníků a celá nejzápadnější čtvrť Třebíče – Borovina – vděčí za svůj vznik a rozvoj právě tomuto obuvnickému a kožedělnému závodu. Rozsáhlá bytová výstavba, občanská vybavenost a dokonce i Borovinský rybník či větrný mlýn vznikly jako přímý důsledek intenzivního rozvoje kožedělného průmyslu v tomto území. Rok 1931 přináší sice změnu majitele továrny – po více než sedmi desetiletích vlády rodu Budišovských nadchází éra Tomáše Bati, ale továrna nadále zásadním způsobem ovlivňuje rozvoj celé Boroviny. Po 2. světové válce vliv továrny na rozvoj Boroviny pokračuje a končí až počátkem 90. let s rozpadem východních trhů v důsledku razantního nástupu levnější konkurence. Továrna, která byla po dobu téměř stopadesáti let středobodem veškerého dění v Borovině, postupně utlumuje svou činnost, až se stává největším třebíčským brownfieldem. Tím více je třeba ocenit, že existují ambiciózní plány na rehabilitaci tohoto území a jeho proměnu na plnohodnotnou městskou čtvrť s pestrou směsí funkcí od bydlení až po kulturu. A ještě pozitivnější je skutečnost, že proces posunující tyto směle myšlenky postupně z říše snů a přání do reality se začíná zvolna rozbíhat.

Zásadní vliv na rozvoj města mělo zavedení železniční dopravy, která koncem 19. století výrazně zlepšila spojení Třebíče s okolním světem. V době svého vzniku tvořila železniční trať i pomyslnou jižní hranici zastavěného území. Až na několik málo výjimek, zejména drobných sakrálních staveb, bylo území jižně od železniční tratě postupně urbanizováno až v průběhu 20. století.



Zdroj: Archiv MěÚ Třebíč

Letecký pohled na městské centrum od severu

Meziválečné období je charakterizováno zvýšeným stavebním ruchem a poměrně vysokou architektonickou úrovní mnohých staveb. Namátkou lze jmenovat např. vybudování říčních lázní na Polance od Bohuslava Fuchse, budovu městské spořitelny na Karlově náměstí od téhož autora, rondo-kubistickou budovu UP závodů na Suši-

lově ulici navrženou Josefem Gočárem, vícepodlažní výrobní haly v Baťově borovinské továrně od Vladimíra Karfíka a mnohé další. Zásadní vliv na řádné fungování města mělo vybudování skupinového vodovodu, regulace řeky v centru města a další rozvoj městských parků. V období po 1. světové válce se také v Třebíči odehrávají první pokusy o plánovitou regulaci výstavby ve vybraných územích – v dnešní terminologii regulační plány.



Zdroj: Archiv MěÚ Třebíč

Malebné zákoutí židovské čtvrti poblíž Přední synagogy

V poválečném období zásadním způsobem ovlivnilo urbanistický vývoj Třebíče postupné budování rozsáhlé průmyslové zóny na jihovýchodním okraji Třebíče, která měla zásadní pozitivní vliv na zaměstnanost ve městě. Přelom 70. a 80. let je charakterizován výstavbou jaderné elektrárny v nedalekých Dukovanech. I tato stavba měla výrazný pozitivní vliv na zaměstnanost v regionu i samotné Třebíči. Potřeba ubytovacích kapacit pro budovatele a následně zaměstnance dukovanské elektrárny výrazně ovlivnila i dnešní podobu Třebíče. V 70. a 80. letech v historicky velmi krátké době vyrostla na okrajích města rozsáhlá panelová sídliště s všeobecně známými charakteristikami komplexní bytové výstavby tohoto období. Rychlý nárůst počtu obyvatel si vyžádal i budování rozsáhlé občanské vybavenosti v centru. Bohužel, období charakterizované nedostatkem pokory a respektu k historickému odkazu minulých generací spolu s nepřizpůsobivou stavební technologií napáchaly v centru města nenapravitelné škody a zásadním způsobem poškodily obraz historického městského centra. Desítky kvalitních budov i celá území musely ustoupit výstavbě silničního průtahu, autobusového nádraží i jednotlivých budov občanského vybavení. V rámci historické objektivy je však nutno konstatovat, že některé demolice byly asi nevyhnutelné, jako nezbytná daň konzumnímu způsobu života, který si většinová společnost zvolila. Mnohé cenné stavby i celé městské prostory však zmizely, aniž by byly nahrazeny výstavbou alespoň srovnatelné urbanistické a architektonické kvality. Principy nechvalně známého buldozerevého urbanismu se nezastavily ani před dnešní památkou UNESCO – židovskou čtvrtí. Asanační plán centra z roku 1975 předpokládal plošnou asanaci většiny objektů tohoto mimořádně cenného území a jejich náhradu standardní bytovou výstavbou tohoto období. Naštěstí se na uskutečnění tohoto obudného záměru nepodařilo sehnat včas dostatek peněz, a tak došlo k jednomu z četných historických paradoxů – Třebíč vydělala na své chudobě.

Hluboké společenské změny roku 1989 vedly i v Třebíči k otevření zásadní diskuse o výrazném přehodnocení priorit dalšího směřování rozvoje města. Novým vedením města byly odmítnuty dosavadní demoliční vize v jeho historickém centru, a naopak za jednu z priorit dalšího rozvoje Třebíče byla vyhlášena komplexní rehabilitace území židovské čtvrti. Základní myšlenka se opírala o dva pilíře – zachránit historický odkaz nevyčísitelné urbanistické i historické hodnoty a zároveň rehabilitované území využít jako prostor pro rozšíření funkcí městského centra. Kombinace těchto dvou úhlů pohledu se v praxi velmi osvědčila a vedla k výsledku, který se neváhám nazvat malým zázrakem. Jak jinak totiž pojmenovat bezprecedentní skutečnost, že demoliční území se během necelých dvou desetiletí dostalo do vybrané společnosti nejvýznamnějších světových památek zapsaných v seznamu UNESCO a zároveň je dnes svým funkčním využitím nezpochybnitelnou součástí městského centra?

V současnosti je před vedením města i odbornými orgány radnice řada zásadních urbanistických výzev. Námátkou jmenuji vyřešení neutěšené dopravní situace, zamezení řadu let trvajícím odlivu obyvatel města, snížení nezaměstnanosti, využití potenciálu třebíčských památek pro rozvoj turistického ruchu, využití rozsáhlých brownfields, zachování a posílení funkce biokoridorů propojujících městské centrum s okolní krajinou, adekvátní využití prostoru levého břehu řeky Jihlavy mezi podzámeckou nivou a poušovským autocampem pro potřeby krátkodobé rekreace obyvatel města i jeho návštěvníků a mnoho dalších. Všechny tyto problémy jsou postupně pojmenovávány a řešeny v rámci nově zpracovávaného územního plánu města.

*Ing. arch. Lubor Herzán
Městský úřad Třebíč*

Význam zeleně v krajině města

Rekonstrukce referátu předneseného na semináři s doplněním toho, na co nebyl při jeho přednesu čas

Martin Tunka

1. To nejpodstatnější z právních předpisů, co se vztahuje ke koncepci územního rozvoje a také k urbanistické koncepci

Jedním z úkolů územního plánování je „stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.“¹⁾ Tento úkol plní přiměřeně svému charakteru zásady územního rozvoje (ZÚR), podrobněji jsou zpracovávány v územním plánu (ÚP), který „stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen „urbanistická koncepce“), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury...“²⁾

Součástí textu výrokové části ÚP jsou³⁾

- koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění,
- koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, pro ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně.

V grafické části ÚP jsou uvedené koncepce obsahem hlavního výkresu, přitom se připouští jejich zobrazení v samostatných výkresech, ÚP může být také doplněn schématy.⁴⁾

2. Co se skrývá „mezi paragrafy“, jaký je účel zpracování koncepce v územním plánu?

- Účelem ÚP je stanovit „základní koncepci rozvoje území obce“²⁾ a vydáním ÚP učinit tuto koncepci závaznou.⁵⁾ Územním plánem zastupitelstvo obce aktivně stanovuje rámce pro budoucí rozhodování správních úřadů o změnách v území, např. připustí zvětšení zastavěného území⁶⁾ vymezením zastavitelných ploch. Tím velmi často významně ovlivňuje dosavadní charakter obce.
- Účelem základní koncepce rozvoje území obce je s ohledem na obecný význam slov koncepce⁷⁾ a rozvoje⁸⁾ sdělit představu, základní hledisko/záměr rozvoje území obce, jinak řečeno sdělit cíl zlepšování dosavadního stavu území obce.
- Popis koncepcí ÚP by proto měl vždy vysvětlit cíl tohoto rozvoje/zlepšování i jeho důvody, např., co toto zlepšování podmiňuje nebo může významně ovlivnit, zda je cílem změnit dosavadní charakter obce, její význam a úlohu v sídelní struktuře, nebo naopak tento charakter zachovat, chránit.

Představu, hlavní záměr zlepšování stavu území obce je nutné v textu ÚP sdělit pokud možno jednoznačným způsobem, srozumitelným

- pro zastupitelstvo obce, které tím, že ÚP vydává, o této koncepci rozhoduje,
- pro všechny, kteří se k návrhu vyjadřují v průběhu pořizování ÚP,
- pro správní úřady, které podle územního plánu budou rozhodovat,
- pro správní úřady a soudy, které budou (případně) ÚP přezkoumávat.

1) Viz zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále též SZ) § 19.

2) Viz SZ § 43, příl. č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále též vyhláška).

3) Příl. č. 7 I odst. 1 písm. b) až e) vyhlášky.

4) Viz příl. č. 7 II odst. 3 vyhlášky.

5) Viz § 43 odst. 5 SZ – „Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce, pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Poskytování prostředků z veřejných rozpočtů podle zvláštních právních předpisů na provedení změn v území nesmí být v rozporu s vydaným územním plánem...“

6) Viz § 2 (1) písm. a) SZ – změnou v území se rozumí změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístění staveb a jejich změn.

7) Koncepce (lat. con-ceptio, početí) je obecně pojetí, představa, chápání, rozvržení, způsob výkladu, základní hledisko, vůdčí idea, myšlenková osnova, hlavní záměr či myšlenka.

8) Rozvoj – označení procesu, který má za cíl zlepšování původního stavu, či jeho přetvoření do lepší podoby. Rozvoj je chápán jako proces zlepšování, vedoucí ke vzniku lepší verze, než byla předchozí. Pro popis celkové koncepce rozvoje území obce i jejích částí

(koncepte urbanistické, veřejné infrastruktury i uspořádání krajiny) by měly proto být používány formule a výrazy obecně srozumitelné. Účelem textové části ÚP/OOP, jeho výrokové části i jeho odůvodnění, není opisovat to, co je zřejmé z výkresů ÚP.

Rozhodující pro zpracování koncepte v ÚP a pro její srozumitelný popis je znalost charakteru území obce i širších souvislostí vyplývajících např. ze struktury osídlení. Jedná se zejména o vlastnosti území, které charakter obce zásadním způsobem určují a zůstávají neměnné, a které se promítly do dosavadního vývoje obce (např. geomorfologie a topologie území, způsob hospodaření v nezastavěném území, který ovlivnil jeho členění na pozemky různého využití). Stejně tak jsou pro formulaci konceptu v ÚP důležité okolnosti, které nově nastaly nebo reálně nastat mohou (např. změny v dopravní dostupnosti obce, a tím i veřejné infrastruktury a pracovních možností v jejím okolí, nová omezení v území). Jedná se o zohlednění skutečností doložených v územně analytických podkladech (ÚAP),⁹⁾ v doplňujících průzkumech a rozbořech ke zpracování návrhu zadání ÚP vyplývajících např. z politiky územního rozvoje (PÚR), zásad územního rozvoje (poloha obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose), z realizace již povolených záměrů atd.

3. Co by měl popis koncepte v ÚP obsahovat?

Popis základní koncepte rozvoje území obce i jejích zvláštních částí věnovaných urbanistické koncepci, koncepci veřejné infrastruktury i koncepci uspořádání krajiny by měl vysvětlit a zdůvodnit:

- co je určující a neměnné pro charakter a stav území obce a pro její okolí,
- zda a proč se má změnit dosavadní úloha obce v sídelní struktuře,¹⁰⁾ např. s ohledem na
 - požadavky nadmístního významu stanovené v zásadách územního rozvoje,¹¹⁾
 - polohu obce v nebo mimo rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti vymezené v politice územního rozvoje a zpřesněné v zásadách územního rozvoje,

- zda navrhovaný způsob rozvoje mění dosavadní charakter obce, z jakých důvodů a s jakými vlivy hlavně na veřejnou infrastrukturu, a to nejen vlastní obce, ale i obcí v jejím okolí,
- podmínky, za kterých jsou změny v charakteru obce možné, čím jsou omezeny nebo podmíněny, na čem jsou závislé (to určuje např. stanovení pořadí změn v území),¹²⁾
- důsledky konceptu rozvoje stanovených v ÚP na
 - vyváženosti vztahu územních podmínek udržitelného rozvoje území,¹³⁾
 - řešení problémů zjištěných v územně analytických podkladech.¹⁴⁾

Uvedené body popisu konceptu ÚP mohou být pochopitelné s ohledem na konkrétní obec doplněny o další důležitá témata. Členění textu by mělo být logické a srozumitelné. Mnohomluvnost popisu konceptu s nepřehledným množstvím detailů, ve kterém se vyzná pouze její zpracovatel, obvykle uplatnění této konceptu v rozhodování správních úřadů neprospívá.

Domyšleno do důsledků je popis konceptu ve výrokové části ÚP vlastně výkladem a vysvětlením mimo jiné např. členění území obce na rozdílné plochy, na použité druhy ploch nad rámec rejstříku, který je uveden ve vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, § 4 až § 19, nebo navržené etapizace. Je potřeba uvážit, co z toho patří spíše do odůvodnění ÚP.¹⁵⁾ Bez srozumitelného popisu konceptu není možné přezkoumatelným způsobem posoudit, zda je ještě přijatelná změna ÚP nebo zda není zapotřebí nový ÚP. Riziko přezkumu nelze vyloučit nikdy.

Nakonec citát Vladimíry Dvořákové, který se sice vztahuje k rozhodování o věcech veřejných: „*Je k zamyšlení, že se nevytvářejí koncepty o směřování... Když tuto koncepci nemáte, jednáte účelově*“, který ale upozorňuje i na to, co může způsobovat, když koncept (i v ÚP) chybí. Předpisy stavebního práva formulaci konceptu v územně plánovací činnosti ukládají a rozhodně nejsou příčinou toho, proč ji v (některých) územních plánech (někdy?) nelze najít.

Ing. arch. Martin Tunka, CSc.

9) Zjištěný stav území obce, zejména jeho limity a hodnoty – viz poklady pro rozbor udržitelného rozvoje území, problémy zjištěných v rozboru udržitelného rozvoje území (RURÚ).

10) Viz sledovaný jev č. 6 příl. č. 1B vyhlášky.

11) Viz příl. č. 4 odst. 1 písm. h) vyhlášky.

12) Viz příl. č. 7 I odst. 3 písm. d) vyhlášky.

13) Viz § 4 odst. 1 písm. b) 1. vyhlášky.

14) Viz § 4 odst. 1 písm. b) 2. vyhlášky.

15) Viz příl. č. 7 II odst. 1 písm. c) vyhlášky – „*komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území*“.

ÚVOD

Asociace pro urbanismus a územní plánování má za sebou 20 let odborné činnosti. Znamená to, že bude užitečně ohlédnout se a zjistit, zda jsme se již podobnému tématu na některém ze seminářů nevěnovali. V případě, že ano, k jakým závěrům jsme tehdy dospěli a jak se tyto závěry podařilo promítnout do územně plánovací teorie i praxe.

Ohlédnutí nebylo náročné. Stačí pouze připomenout seminář, který se uskutečnil v dubnu 2004 v Krnově a nesl název „Urbanistická koncepce a územní plánování“.

Úvod k tomuto tématu napsal Ing. arch. Jiří Hříza. Uveřejněn byl v našem bulletinu „Aktuality“ č. 56 v únoru 2004. Je věnován vývoji a proměnám urbanistických koncepcí, jejich problémům a úloze **hlavních architektů** při jejich naplňování.

Program semináře v Krnově charakterizoval Mirek Tůma jako „Pátrání po urbanistické koncepci“, a to ve všech vrstvách urbanistické tvorby a územně plánovací činnosti. Tedy od struktury osídlení ČR v evropských souvislostech přes úroveň krajskou, sídelních celků – mikroregionů, jednotlivých sídel až k urbanistické koncepci krajiny, městských částí a zón.

Na semináři přednesené příspěvky byly seřazeny do sborníku, který byl vydán s podporou MMR a ve spolupráci s Ústavem územního rozvoje v Brně jako příloha časopisu Urbanismus a územní rozvoj v roce 2004.

Co se tedy změnilo za těch téměř 8 let? Má naše činnost nějaký vliv na obsah a kvalitu územně plánovací praxe? Věřím, že nejen bystrozraký může postřehnout nepatrný posun. Svědčí o tom i samotný název semináře. Nemáme sice už takovou starost o obsah urbanistické koncepce v územně plánovací dokumentaci, je to ale hlavně proto, že nás víc trápí otázka, jak ubránit alespoň ty nejjobecnější zásady a někdy i částečný obsah před útokem stále častějších změn dokumentace, nadto zpracovávaných různými projektanty bez znalostí širších souvislostí, a navíc pořizovaných i různými pořizovateli na základě zadání, které neobsahuje informace a požadavky vyplývající z dlouhodobé urbanistické koncepce a komplexního pojetí udržitelného rozvoje území – krajiny, sídelní struktury, sídelních celků, měst, jejich částí, satelitů i vesnic.

Právě tyto skutečnosti vedly předsednictvo k opětnému uvedení tématu „Urbanistická koncepce a změny ÚP“ na seminář v Třebíči. Při přípravě semináře se ukázalo jako potřebné prověřit možnost sjednocení výkladu častěji používaných pojmů a názorů na obsah či osnovu kapitoly „Urbanistická koncepce“ v textové části ÚPD,

alespoň mezi členy rady Asociace. Po zajímavé a intenzivní elektronické diskusi se cosi podařilo. Výsledek chápeme jako základ pro další diskusi, postupné upřesňování a obohacování obsahu a formulací všech součástí územně plánovací dokumentace, zejména pak příslušných odstavců textových částí. Pokud by se podařilo obsah přijmout jako samozřejmý standard, který pomáhá jak pořizovatelům, tak zpracovatelům, bude mimo jiné snadnější posoudit, zda požadovaná změna ÚP zasahuje nebo ovlivňuje zásady urbanistické koncepce. Tedy zda připravovaná změna nevyvolá rozsáhlejší úpravy dokumentace tak, aby nedošlo k porušení doposud urbanisticky vyváženého souladu krajiny, sídelního celku, sídla a jeho částí. Výklad pojmů a základní obsah (osnova) kapitoly Urbanistická koncepce a základní argumentace jsou obsaženy v příspěvku Vlasty Poláčkové, která diskusi členů rady Asociace řídila a vyhodnocovala.

URBANISTICKÁ KONCEPCE

V širším kontextu se urbanistická koncepce zabývá hierarchizací sídel jako prvků sídelní struktury a jejími základními vazbami, v souvislostech s morfologickými, historickými danostmi krajiny a dále nadřazenými systémy dopravní a technické infrastruktury.

Urbanistická koncepce obsahuje hlavní cíle území a zásady prostorového, funkčního a provozního uspořádání území, které jsou vzájemně provázané.

Zásady prostorového uspořádání vycházejí z přírodních podmínek, zejména z krajinné scény, terénního reliéfu, hodnot sídelní struktury, místních tradic a zvyklostí atd. V různém stupni podrobnosti stanovují obraz sídla zejména formou návrhu charakteru zástavby, výškovým uspořádáním, mírou využití území a stanovením základních prostorových a kompozičních zásad a vazeb, umístěním dominant a podobně. Zásady prostorového uspořádání mohou být stanoveny pozitivním i negativním způsobem.

Zásady funkčního uspořádání území stanovují rozmístění jednotlivých funkčních složek urbanizovaného prostoru tak, aby byl, při respektování kontinuity vývoje území, zajištěn jeho udržitelný rozvoj odpovídající jeho charakteru. Důraz je kladen zejména na rozmístění veřejných funkcí, veřejných prostranství, nezbytné občanské, dopravní a technické infrastruktury, systému sídelní a krajinné zeleně a uspořádání nezastavěného území.

URBANISTICKÁ KONCEPCE V SOUČASNÉ PRAXI ŘEŠENÍ ROZVOJOVÉHO ÚZEMÍ BRNO-JIH



Pohled z balónu od Přízřenice k centru Brna

Postup řešení:

- Územní plán z roku 1994 a změna z roku 2006;
- Volební program z roku 2006, území věnovat výstavbě nízkopodlažních bytových domů, RD, obchodů, služeb a MŠ citlivě začleněných do krajiny;
- Projekt pro ÚR z prosince 2006, stavební společnost REKO, obytný soubor Přízřenice – „Na slunné louce“ s požadavkem na změnu ÚPmB – navýšení IPP (indexu podlažních ploch);
- Protesty obyvatel částí Dolní Heršpice a Přízřenice, hledání nezávislého odborného posouzení, požádána AUÚP ČR;



Územní plán města Brna (1994) po změně z roku 2006



Stav území v roce 2010



Urbanistická analýza území z roku 2010

- Koncem roku 2008 Odbor územního plánování a rozvoje MMB zadává územní studii „Rozvojové území Brno-jih“, studie je zpracována ateliérem ERA Brno a odevzdána v prosinci 2009;
- Počátkem roku 2010 objednává MMB u AUÚP ČR oponentní posouzení této územní studie, posouzení je předáno MMB koncem srpna 2010;

- V říjnu 2010 je vypracováno Zadání pro dopracování územní studie „Rozvojové území Brno-jih“, zpracovatelem studie je UAD studio Brno, studie má být podkladem pro pořízení změny ÚPmB.

Stanovené cíle rozvoje území

Příspěk k posílení významu jižní části města v organismu města Brna.

Navrhnout prostředí plnohodnotné městské čtvrti.

Stanovit celkovou koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce.

Zachovat stávající hodnoty území, zejména v centrech původních obcí.

Věřejnou vybavenost navrhnout tak, aby pokryla potřeby rozvojových ploch v k. ú. Komárov, Horní Heršpice a Moravanské Lány.

Navržená urbanistická koncepce rozvoje území

Navržená urbanistická koncepce obsahuje zásady prostorového uspořádání území a zásady funkční skladby (plošného uspořádání) území.

Zásady prostorového uspořádání území

Území členit na charakterově samostatnější a měřítkem příznivější celky.

Vymezit hlavní veřejné prostory – náměstí, ulice, nábreží, parky atd., zejména pak prostor městské třídy jako osu tvořenou polyfunkční zástavbou.

Velkou pozornost věnovat prostorům Dolní Heršpice a Přízřenice, které patří mezi nejlépe dochované vesnické celky na území města Brna. Toto jedinečné prostředí nesmí být růstem městské formy poškozeno. Celkové urbanistické řešení území vytvoří podmínky pro nápravu chyb, omezení intenzity průjezdné dopravy a tendence „poměštění“ parteru veřejných prostorů.

Hladina zástavby bude, v souladu s potenciálem území, v částech Dolní Heršpice a Přízřenice dvou až třípodlažní, na ni může navazovat čtyřpodlažní zástavba, která může postupně gradovat k městské třídě až do 6 NP. Případné lokální zvýšení v centru čtvrti bude předem prověřeno podrobnější studií prostorových a kompozičních vztahů.

Zásady funkční skladby (plošného uspořádání) území

Pro vytvoření prostředí „Plnohodnotné městské čtvrti“ **omezit plochy průmyslu** na max. 300 m od železniční trati; **Na pravém břehu Svatky** v částech Dolní Heršpice a Přízřenice nestabilizovat areály zemědělské výroby, které svým měřítkem, provozem a vzhledem kontaminují kvalitu prostředí, jejich hodnotnější části transformovat ve prospěch zařízení volného času a ploch veřejné zeleně.

Členicí pásy zeleně vést kolmo, nikoli souběžně s městskou třídou, využít je pro bezpečné pěší propojení výrobních ploch, vybavenosti, bydlení, rekreace a krajiny.



Návrh členění území na urbanistické celky



Návrh systémů zeleně a dopravy, místa ZŠ a MŠ

Ve veřejných prostorech původních obcí obnovit tradiční venkovské úpravy včetně druhové skladby zeleně.

Posílit porosty podél Svratky, zvýraznit břehový porost podél Moravanského potoka, doplnit stromořadí podél cest a silnic mimo zastavěné území.

Doplnit lokální biokoridor podél Leskavy v průchodu zastavěným územím a zaústit ho do RBK 1485, lokální biocentrum u křižení Leskavy s dálnicí D1 doplnit na požadovanou výměru, lokální biocentrum Ústí Leskavy v RBK 1485 je třeba vymezit a založit porosty.

Navrhovanou městskou třídu vnímat jako veřejný prostor se sběrnou komunikací, která je přeložkou silnice III/15278.

Stávající silnici III/15278 v prostorech ulic Havránkova – Zelná – Modřická upravit jako místní komunikaci funkční skupiny C se zklidněným provozem a ponechat doplnkovou autobusovou MHD.

Pro možnost prodloužení tramvajové trati do Modřic zachovat prostorovou rezervu pokud možno v té nejvhodnější trase a niveletě.

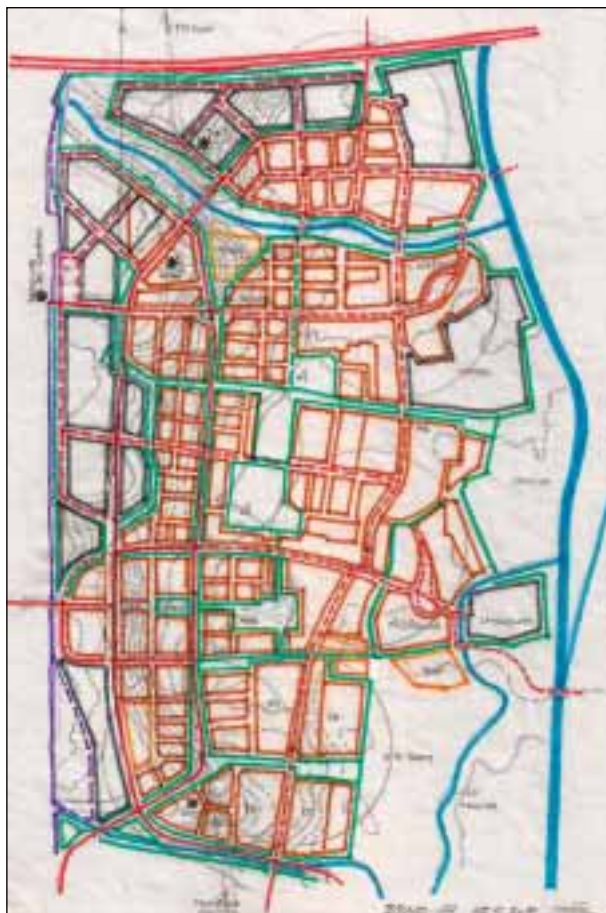
Další zásady

Kapacitu území 15 000 obyvatel považovat za nepřekročitelnou.

Po schválení změny ÚPmB zpracovat podrobnější územní studie na úrovni regulačního plánu, nebo přímo regulační plány **Dolních Heršpic a Přízřenic**, jejichž hlavním obsahem by měl být komplexní urbanistický návrh regenerace a dostavby tak, aby nebyly dále poškozovány jejich nesporné urbanistické hodnoty. **Dle aktuální potřeby** zpracovat podklady či dokumenty pro další části území, ve kterých budou vymezeny ty nejvhodnější plochy pro veřejné vybavení, zejména základní a mateřské školy.



Přízřenice, Staré náměstí



doc. Ing. arch. Jan Mužík, CSc.

Výsledný návrh urbanistické koncepce území, J. Mužík, květen 2011

Urbanistická koncepce

– shrnutí pracovní diskuse členů rady AUÚP

Vlasta Poláčková

Úvod

Během přípravy třebešské konference Asociace pro urbanismus a územní plánování proběhla mezi členy rady Asociace diskuse nad tématem urbanistická koncepce. K diskusi se připojili Pavel Koubek, Jan Mužík, Vladimír Mackovič, Zdeněk Černý, Filip Novosád, Tomáš Sklenář, Jaroslav Haluza, Ivan Vorel, Petr Durdík a Vlasta Poláčková. Cílem diskuse bylo ujasnit si pojem urbanistická koncepce a navrhnout pokud možno jednoduchou osnovu kapitoly, která se urbanistickou koncepcí zabývá v rámci zpracování územního plánu. V diskusi se projevil rozdílný přístup členů rady k danému tématu vyplývající z jejich profesního uplatnění a odborných zkušeností. V následujícím textu se můžete seznámit s výsledky diskuse. Text je převážně kompromisem mezi názory zúčastněných.

Co říká k pojmu urbanistická koncepce legislativa?

Legislativní rámec dává pojmu urbanistická koncepce zákon č. 183/2006 Sb. a vyhláška č. 500/2006 Sb.

Koncepce a zákon č. 183/2006 Sb.:

§ 19 – Úkoly územního plánování

odst. b) stanovovat koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území...

§ 43 – Územní plán

odst. 1) Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, **jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen „urbanistická koncepce“)**, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury...

Vyhláška č. 500/2006 Sb. – Obsah zadání územního plánu:

- c) požadavky na rozvoj území obce,
- d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny),
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,
- f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území...

Vyhláška č. 500/2006 Sb. – Obsah územního plánu – textová část obsahuje:

- b) koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- c) urbanistickou koncepcí, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,

- d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění,
- e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně,
- f) stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití... a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Vyhláška č. 500/2006 Sb. – Obsah územního plánu – grafická část obsahuje:

- b) hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepcí, zejména vymezení ploch s rozdílným využitím, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu...
...urbanistickou koncepcí, koncepcí uspořádání krajiny a koncepcí veřejné infrastruktury lze zpracovat v samostatných výkresech...

Grafická část může být doplněna schémata, což lze doporučit právě pro přehledné vyjádření koncepcí.

Východiska pro návrh urbanistické koncepce

Základním východiskem pro návrh urbanistické koncepce je koncepce rozvoje území obce (vize budoucího rozvoje) a koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot.

Lze tedy shrnout, že základními východisky návrhu urbanistické koncepce jsou:

- rozvojové – strategické dokumenty místní i nadmístní úrovně, protože urbanistická koncepce musí reagovat na společenské zadání,
- identifikace a vyhodnocení existujících hodnot,
- dlouhodobé i aktuální trendy a požadavky na sociálně ekonomický rozvoj a na rozvoj hodnot.

Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny

Lze říci, že sídla jsou součástí krajiny a krajina je také součástí sídel. Jak v krajině, tak v sídlech jsou charakterově odlišné části, prostory a místa. Jejich charakteristiku a celkový obraz utvářejí složky prostorové, funkční, pro-

vozní a sociální. Plánování území se tedy musí zabývat jeho prostorovou strukturou, kompozicí a celkovým obrazem, stejně jako jeho funkční skladbou (funkčním využitím, nebo rozmístěním ploch s rozdílnou funkcí – plošným uspořádáním).

Koncepce uspořádání krajiny pracuje s jinou hierarchií jednotlivých aspektů analýzy a tvorby. Koncepce krajiny v urbanizovaném prostředí klade důraz na ekologické, hygienické, sociální a prostorotvorné aspekty, koncepce volné krajiny klade důraz na aspekty ochrany přírodních, kulturních a estetických hodnot a také na udržitelnost jejího hospodářského využití.

Urbanistická koncepce vytváří základní předpoklady pro harmonický rozvoj sídel a sídelní struktury v širších souvislostech vývoje osídlení daného prostoru. Pro vyjádření základních rozvojových tendencí používá nástroje, které jsou vyjádřeny skladbou jeho funkčního a prostorového uspořádání. V širším kontextu se zabývá hierarchizací sídelní struktury a jejími základními vazbami v souvislosti s morfologickými a historickými danostmi území a dále nadřazenými soustavami dopravní, inženýrské i krajinné infrastruktury.

Zásady funkčního (plošného) uspořádání území stanovují rozmístění jednotlivých složek urbanizovaného prostoru tak, aby byl, při respektování kontinuity vývoje území, zajištěn jeho rozvoj ve všech složkách funkčního využití (monofunkčního i polyfunkčního), odpovídající danému charakteru území. Důraz je kladen zejména na rozmístění centrálních funkcí, veřejných prostranství, odpovídající občanské, dopravní a technické infrastruktury, systému sídelní a krajinné zeleně a uspořádání nezastavěného území.

Zásady prostorového uspořádání reagují na terénní reliéf území, charakter stávající sídelní struktury a krajinnou scénu. V různém stupni podrobnosti stanoví obraz sídla zejména formou návrhu charakteru zástavby, výškovým uspořádáním, mírou využití území a stanovením základních prostorových a kompozičních zásad a vazeb, umístěním dominant a podobně. Zásady prostorového uspořádání mohou být stanoveny pozitivním i negativním způsobem.

Návrh osnovy kapitoly urbanistická koncepce

Dle vyhlášky se jedná zejména o kapitolu c) textu územního plánu, která se má zabývat urbanistickou koncepcí, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně. Ze stavebního zákona lze obsah pojmu odvodit z § 43, kde se urbanistická koncepce ztotožňuje s plošným a prostorovým uspořádáním.

Uvedené zásady by měly postihnout jak stabilizovaná území, tak zastavitelná a přestavbové plochy a plochy změn v krajině.

Sídelní struktura

- koncepce uspořádání sídelní struktury v řešeném území, zejména ve vazbě na morfologii území, na vodní plochy a toky, na dopravní trasy a s ohledem na vývoj území a funkci sídel.

Uplatní se zejména u obcí s více sídly.

Systém center a veřejných prostranství

- hierarchie a vymezení center a ostatních částí sídla (čtvrtě, areály, soubory atd.),
- systém veřejných prostranství (náměstí /náves, nábřeží, parky...a jejich propojení).

Systémy center a veřejných prostranství nelze jednoznačně začlenit pod zásady plošného či prostorového uspořádání, proto jsou v osnově uvedeny samostatně.

Zásady plošného (funkčního) uspořádání

- plochy monofunkční a polyfunkční,
- vymezení a hierarchizace ploch pro:
 - bydlení a veřejné vybavení,
 - pro výrobu a výrobní služby,
 - pro rekreační funkce,
- systém sídelní zeleně,
- systém dopravní obsluhy území,
- systém technické infrastruktury,
- plošné uspořádání nezastavěného území.

Poslední tři uvedené body obsahují překryvy do kap. d) – koncepce veřejné infrastruktury i kap. e) – koncepce uspořádání krajiny (viz vyhláška). Oddělení těchto témat do samostatných kapitol je problematické, jak vyplynulo z příspěvků účastníků diskuse.

Zásady prostorového uspořádání území

- struktura sídel a krajiny ve vazbě na morfologii území,
- základní prostorové uspořádání území:
 - charakter zástavby (historické jádro, bloková zástavba, izolované rodinné domy),
 - výškové uspořádání zástavby (výškové hladiny zástavby, dominanty),
 - prostorové uspořádání sídelní zeleně (případně zeleně v krajině),
- základní prostorové a kompoziční prvky a vazby v území (přírodní dominanty, významné prostory, horizonty, hlavní osy, průhledy...).

Výše uvedené body obsahují překryvy do kap. f) textové části územního plánu dle vyhlášky. Přitom samostatná kapitola f) je odůvodněná, neboť obsahuje exaktně formulované podmínky pro konkrétní plochy zástavby.

Ing. arch. Vlasta Poláčková

Problémy obce Květnice z pohledu nové samosprávy

František Daniel, Tomáš Hordějčuk

Smyslem a cílem našeho příspěvku do programu konference je seznámit účastníky s konkrétní problematikou narušení urbanistické koncepce nepřiměřenými, nevhodnými a nesystémovými změnami u územního plánu sídelního útvaru (ÚP SÚ) v obci Květnice.

Obec Květnice leží těsně za hranicí Prahy, přibližně 1,5 km jižně od její městské části Újezd nad Lesy. Status samostatné obce získala v roce 1990, kdy se oddělila od střediskové obce Sibřina. Obec si pořídila vlastní územní plán (ÚP), který zastupitelstvo obce schválilo 9. 4. 1998. V té době měla Květnice 112 trvale bydlících obyvatel, neměla žádnou technickou infrastrukturu, nevlastnila žádnou občanskou vybavenost kromě malé hašičské zbrojnice ještě z dob vzniku 1. republiky. V jedné malé místnosti úřadovalo i zastupitelstvo obce. Stav občanské vybavenosti se bohužel k dnešnímu dni nezměnil, přestože počet obyvatel na území obce narostl na **2 580**.



Obec Květnice před výstavbou v roce 2002

Původní ÚP SÚ, který nebyl nejzdařilejší a vyvážený, vytvořil základ pro budoucí rozvoj území včetně stanovení základních prvků prostorové regulace:

- min. velikost pozemků pro ŘRD – **450 m²**, s velikostí průčelí šíře 7,2–9,0 m;
- min. velikost pozemku pro izolovaný RD – **800 m²**.

Tento nevyvážený ÚP umožnil nežádoucí srůst obce Květnice se sousední obcí Sibřina. Ještě v témže roce (říjen 1998) přistoupila obec Květnice k zadání změny tohoto ÚP s cílem:

- využít plochy ve vlastnictví obce pro výstavbu technické infrastruktury (ČOV, kmenové stoky kanalizace, přírodní řad vodovodu, přívod plynovodu vč. regulační stanice);

- využít tyto plochy jako zóny nerušící výroby a služeb, a tak posílit ekonomický potenciál obce pro 100 až 150 pracovních míst;
- rozšíření zastavitelných čistě obytných ploch (OČ) – čistě obytné v severní části obce;
- doplnit zastavitelné všeobecně obytné území (OU).

Rozšíření ploch OČ a OU vzniklo z tlaku a potřeby soukromých vlastníků pozemků, kteří v této době byli i zastupiteli obce. Soukromé zájmy a jejich nadřazení nad zájem veřejný byly hlavní příčinou začátku postupné deformace původního ÚP SÚ a jeho nekonceptních, účelových a živelných změn. **Změna č. 1**, která byla schválena v **březnu 2002**, provedla zcela zásadní úpravu regulačních podmínek, a to bez zkoumání a vyhodnocení podmínek v území.

cit.: *Popis změny: Na základě zkušeností s nevhodně stanovenou min. výměrou se mění:*

- min. výměra stavebního pozemku se stanovuje pro celé území obce na **450 m²** pro izolovaný RD a na **150 m²** pro ŘRD.

Otázkou je, proč tak bylo učiněno v době, kdy ještě žádná výstavba RD nezapočala. Kde tedy zastupitelstvo získalo zkušenosti s dříve stanovenou velikostí stavebních pozemků? Došlo tak k zásadnímu průlomu v neúměrném nárůstu kapacity využití území. Zároveň byl změněn i výškový limit hladiny zástavby pro bytové domy na max. 12 m v hřebeni.

V letech 2003 a 2004, kdy sotva započala výstavba RD, následovala další změna ÚP, a to **změna č. 2**, která byla schválena v **červnu 2005**. Tato změna, která se týká šesti lokalit, zásadním způsobem upravuje a mění koncepci využití území. Nově vymezuje a stabilizuje plochy v jižní části obce, kde plochy původně v ÚP SÚ vymezené pro veřejné vybavení, především pro absolutně chybějící občanskou vybavenost a sport, mění na plochy čistě obytné. Regulativní velikosti pozemků bez jakéhokoliv vyhodnocení přebírá z předchozí změny. Do lokality prostoru bývalého statku, místní historické zemědělské zástavby a prvorepublikové statkářské vily potom přemísťuje na minimální a nedostačující plochu občanskou vybavenost z původních ploch. Tyto původní, prostorově rozsáhlejší plochy občanské vybavenosti byly nově navrženy k využití jako území čistě obytné. Současně mění i prostorový charakter zástavby v lokalitě statku, kde umožňuje výstavbu třípodlažních bytových domů s výškou 15 m v úrovni římsy. Změnami v charakteru zástavby zároveň umožňuje využít i území dalších lokalit pro bytové domy, které mohou být vzhle-

dem k nejasnému výkladu regulativu umístěny ve všech dalších zastavitelných plochách. Změna č. 2 znamená další pokračování v nekonceptním a neodůvodnitelném zahuštění bytové výstavby a další neúnosné posílení funkce bydlení na úkor ploch veřejného vybavení obce.

I přes výrazně negativní charakter stručně popsaných předchozích změn ÚP nebyla tato změna poslední. Krátce po změně č. 2 následovalo schválení **změny č. 3** (26. prosince 2006). Zastupitelstvo obce mělo pouhých 15 minut na seznámení se s poslední variantou této změny před samotným hlasováním. Jednalo se o naprosto účelový způsob, jak dosáhnout schválení této změny ještě před začátkem platnosti nového zákona č. 183/2006 Sb.

Tato opět naprosto nekonceptní, nekompetentní živelná změna byla připravena v režii úzkých skupin osob jak ve vedení obce, tak na straně majitelů pozemků a developerů. Změna zahrnuje devět různých a nesourodých ploch. Zásadním způsobem přetváří využití areálu bývalého statku a přilehlého území, kdy mění využití této plochy schválené v předchozí změně č. 2 a posiluje zde funkci bydlení v obytných domech o výškovém limitu **15 m** v římse a při 35% koeficientu zastavěnosti. Likviduje tak poslední minimální plochy pro občanskou vybavenost nejen v této centrální části obce, ale v obci vůbec. Ve většině dalších lokalit rozšiřuje zastavitelná území s funkcí využití ploch pro OČ a OU. Změna zahrnuje i klíčovou podmínku vybudování komunikační spojky mezi stávajícími komunikacemi III/01212 a III/33313 vedené severně od území statku, což byl zásadní požadavek sousední obce Sibřina. Situování této spojky, které by výrazně snížilo dopravní zatížení v obou obcích, však nikdy nebylo zapracováno do následného řešení jednotlivých rozvojových ploch. Vytvoření tohoto nutného koridoru tak úplně zapadlo, toto komunikační odlehčení pak nerespektoval žádný z účastníků výstavby, včetně stavebního úřadu v Úvalech.

V této změně dále chybí odpovídající a kvalifikované řešení dopadu koncentrace bytové výstavby na technickou a dopravní infrastrukturu. Autoři se odkazují pouze na nereálné stávající kapacity.



Letecký snímek obce z roku 2009

Následující **změny č. 4, 5 a 6** nebyly dokončeny a schváleny. Tyto další nesourodé změny vznikaly nahodile, především podle toho, co bylo předchozími změnami z ploch rozvoje vytlačeno nebo opomenuto (plocha pro MŠ, pro ČOV, vodojem apod.). Nebo byly tyto změny obcí přijímány, aby na dalších plochách pomohly developerským subjektům k zefektivnění podnikatelských záměrů.

Poslední změnou je **změna č. 7**, která se na rozdíl od předchozích změn snaží v možné míře **napravit** předchozí nekonceptní zásahy s cílem redukovat rozvoj čistě obytné sféry a vytvořit kapacity potřebné chybějící veřejné infrastruktury, a tím nastavit podmínky pro **udržitelný rozvoj obce**. Zároveň je třeba redukovat zájmy podnikatelských subjektů a nadřadit nad ně zájem veřejný. K tomuto kroku přistoupilo nové zastupitelstvo okamžitě po nástupu do funkce. Nové zastupitelstvo tak učinilo i v souladu s vůlí občanů vyjádřenou v **místním referendu v červenci 2009**.

Stručné zhodnocení příčin změn ÚP SÚ a jejich dopadů na urbanistickou koncepci v souvislosti s rozvojem obce

- Jednostranná a účelová potřeba rozvíjet čistě obytné zóny umocněná osobními zájmy vedení obce spolu s jejich naprostou nekonceptností a nekompetentností.
- Tvorba změn ÚP nevycházela z žádného předcházejícího rozboru rozvoje obce, jejich potřeb a odhadů socio-demografického růstu.
- Změny nebyly řešeny komplexně, s vazbou na celkové potřeby a základní funkce obce. Vzniklé deficity dopravní a technické infrastruktury byly odhaleny až v době jejich vyčerpání, když nastal kritický stav. Vznikla kapacitní, ale i časová disproporce.
- Změny byly na úkor občanské vybavenosti.
- Změny se týkají značného množství pozemků – lokalit. Jsou nesourodé a mozaikovitě roztržštěné v celém intravilánu obce.
- Urbanistická řešení se zaměřují jen na problematiku ploch, nevyhodnocují kvantitu využití těchto ploch a jejich dopad do stavu obecní infrastruktury.
- Zpracovatelé změn č. 1–6 nesplnili svou profesionální úlohu a úlohu nezávislého zpracovatele; legalizovali přání a potřeby spekulativních investorů a účelové potřeby bývalého vedení obce.
- Schválené proběhlé změny č. 1–3 se uskutečnily v rozporu se závaznou částí původního ÚP SÚ.
- Není respektován zásadní požadavek stanovit při změnách podrobné objemové regulace a limity rozvojového území urbanistickou studií. Pro žádné z území řešených změn urbanistická studie nebyla zpracována, nebyly tak prověřeny příslušné regulace a limity a nedošlo k potvrzení oprávněnosti změn využití území závaznou částí určených lokalit. Toto pochybení se týká i tří nejdůležitějších a nejrozsáhlejších lokalit, s největšími změnami u lokalit Za Sibřinou – Květnice Gardens, Ke Slušticím – Pervak Universal a areálu



Zdroj: Grafická příloha č. 5 urbanisticko-architektonická studie – stanovisko zpracoval: Ing. arch. akad. arch. Vladimír Štulc

Postupný přesun ploch občanské vybavenosti a sportovišť z centra obce a jejich přeměna změnami územního plánu na čistě obytné, nebo smíšené plochy

bývalého statku – Fadesa Česko. Na těchto územích předchozí změny nejzávažnějším způsobem deformují původní ÚP.

- Důsledkem probíhajících změn je naprostá vyčerpanost kapacit veřejné technické a dopravní infrastruktury a naprostá absence objektů občanské vybavenosti, z nichž chybí i ty nejzákladnější a nejpotřebnější (školka, škola, zdrav. zařízení, sportoviště, zázemí pro obecní úřad apod.) Naprosto chybí veřejné plochy pro vybudování jakékoliv občanské vybavenosti.
- Zdeformovaný původní ÚP umožnil vytvoření zdeformovaného sídelního útvaru v nové části obce, a to z velké části způsobem nevratným. Při rozvoji obce nedošlo k naplnění základních cílů rozvoje území ve smyslu § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb.
- Vedení obce bylo při tvorbě změn ÚP pouhým pasivním účastníkem, nevyužilo pravomocí mu daných příslušnými zákony, proto se stalo pouhým vykonavatelem vůle a zájmu majitelů pozemků a podnikatelských subjektů.
- Dopady do sociologické oblasti se projevují již nyní a budou stále výraznější s přibývajícím obyvateli.

Úloha subjektů zúčastněných v procesu přípravy a realizace rozvoje obce Květnice a jejich dopady

Zastupitelstvo obce – původní do října 2010

- Pro činnost spojenou s rozvojem obce a tvorbou ÚP bylo naprosto nekompetentní, bylo zatížené osobními potřebami, při upřednostňování osobních zájmů docházelo ke střetům zájmů.
- Vzhledem k účelovému jednání a střetu zájmů naprosto ignorovalo většinový názor veřejnosti a nekonalo ve veřejném zájmu.
- Umožnilo vytvoření prostředí nestandardních vztahů a tolerance k působícím developerům, včetně nezdravé a účelové spolupráce mezi obcí, developery a stavebním úřadem, kde zavedený klientelismus nadřadil soukromé zájmy nad zájem veřejný.
- Obec za nevýhodných podmínek prodala veškeré obecní pozemky nedůvěryhodným developerům.
- Pro developery nenastavila žádné účinné podmínky pro včasné získání finančních prostředků na rozvoj obecní infrastruktury v adekvátní výši.

Zastupitelstvo obce – nové od listopadu 2010

- Od počátku se distancuje od minulých praktik, preferuje redukování nepřijatelných minulých závazků vůči developerům.
- Zajišťuje vydání změny č. 7 ÚP.
- Přistoupí k zadání a zpracování nového ÚP SÚ na podkladě koncepčního materiálu pro strategický a plánovitý rozvoj obce v horizontu min. 10 let.
- Vytváří opatření pro omezení rozvoje bydlení s preferováním rozvoje technické a dopravní infrastruktury a občanské vybavenosti pro stávající obyvatele.

Zpracovatelé změn ÚP

- Potřebná zmínka o negativním postoji spojená s účastí zpracovatelů změn byla uvedena v předchozím textu.
- Naprosto chyběla autorská provázanost zpracovatelů ÚP a jednotlivých změn, každou změnu zpracovával jiný autor. Nebyl vytvořen potřebný autorský dohled, kontinuita a dostatečná znalost problematiky prostředí.
- Změny č. 2 a 3 byly nejméně profesionální, autoři se podřídili subjektivním požadavkům zadavatele. Byla naprosto podceňována technická a občanská vybavenost.
- Autoři měli před změnami č. 2 a 3 upozornit na skutečnost, že takto rozsáhlou přeměnu území je účelné řešit nikoliv změnami, ale zcela novým ÚP.

Developeri

- Vzhledem k vytvoření zvláštního prostředí ke snadnému podnikání v obci se stala obec Květnice jakýmsi „magnetem“ pro nezkušené, kapitálově slabé a spekulativní developery. Na území obce jich dosud působilo v realizaci šest a dva noví své největší projekty připravují.

Developeri – v současnosti realizující

- Nemají potřebné zkušenosti, kvalitní projektanty a projekty.
- Byli zvýhodňováni ve smluvních vztazích s obcí.
- Neměli povinnost včas a v adekvátní výši uhradit obci příspěvky za zhodnocení svých pozemků připojením na infrastrukturu obce.
- V realizaci objektů technické infrastruktury na svých lokalitách nevytvořili kontrolní mechanismy, proto nejsou části děl kvalitní (komunikace, kanalizace apod.).
- Nevytvořili pro vlastní lokality ani minimální rozsah občanské vybavenosti a veřejné zeleně (ani 1 m² plochy).
- Nenaplnili smluvní vztahy s majiteli pozemků (svými klienty) a nedokončili část technické a dopravní infrastruktury přesto, že finanční prostředky od svých klientů obdrželi v dostatečné výši předem.

Developeri – nově vstupující (před realizací projektů)

Dva noví developeri (Květnice Gardens a Fadesa Česko) se prezentují jako zkušení a kapitálově silní partneři.

- Nemají ale zkušenosti z působením na českém realitním a kapitálovém trhu.
- Z dosavadní roční zkušenosti z jednání se zástupci českých subjektů je evidentní, že upřednostňují své podnikatelské cíle před veřejným zájmem.
- Nemají dostatečný respekt k hodnotám prostředí, tradičním hodnotám obce a její struktuře, k využití území a jeho architektonicko-urbanistickým hodnotám.

Obec neočekává, že jejich projekty přinesou v současném neutěšeném stavu výrazný posun, a že převládnou pozitivní hodnoty. Naopak, jejich projekty vytvářejí vysoké nároky na technickou a dopravní infrastrukturu obce, která chybí. Občanská vybavenost, kterou zahrnuje jejich výstavba, neodpovídá plně ani potřebám jejich lokalit. Finanční příspěvky, které obci nabízí nejsou v adekvátní výši požadavku jejich potřeb pro využití obecní infrastruktury. Proto změna č. 7 ÚP zásadně přehodnocuje využití jejich zájmových lokalit a výrazně redukuje čistě obytnou funkci v území.

Stavební úřad Úvaly

Při své účasti ve správních řízeních developerských projektů v Květnici neprojevil vždy patřičnou míru nezávislosti a objektivitu. Mohl být ovlivněn i účelovými stanovisky bývalého vedení obce, neboť některá jeho správní rozhodnutí jsou namířena proti veřejným zájmům a obci jako takové (např. nevyžadování plánovacích smluv, vydání územního rozhodnutí v rozporu s legislativou, kolaudace nedokončených komunikací apod.) Dopomohl tak developerům nenést odpovědnost za dokončení díla.

Dotčené orgány státní správy

Krajský úřad Středočeského kraje obdržel od nového zastupitelstva obce řadu podnětů a stížností vč. odvolání do vydaných územních rozhodnutí. Neprojevil dostatek zájmu zabývat se neutěšenou situací v obci a řešit tak věcnou povahu stížností a podnětů. Místo toho prověřoval rozhodnutí z hlediska správních lhůt. Obdobně tak konaly i ostatní orgány, když nedostatečně hájily veřejný zájem.

Závěrečné hodnocení z pohledu údajů a čísel

Celkový rozsah katastrálního území (výchozí stav):
283,5683 ha

Z toho dle schváleného ÚP 04/1998:

Čistě obytné území:	36,13 ha
Všeobecně obytné území:	14,88 ha
Všeobecně smíšené území:	1,37 ha
Území nerušící výroby a služeb:	0,78 ha
Ostatní zvláštní území:	10,78 ha
Plochy veřejného vybavení území:	4,74 ha
Plochy zeleně parkově upravené:	6,24 ha
Izolační zeleň a ostatní plochy:	5,43 ha

Postupnými změnami ÚP došlo k navýšení čistě obytného území na úkor ostatních výše uvedených ploch. Do roku 2011 bylo realizováno deset nových developerských lokalit s využitím ploch výhradně jako čistě obytných (OČ).

Současné údaje o zastavěnosti:

Počet volně stojících domů:	401
Počet řadových RD:	228
Celkem:	629 RD
Bytových domů (2 podlaží):	4 x 8 byt. jednotek = 32 bytů

Rozpracované projekty:

4 Připravované lokality – dle změn ÚP
Fadesa Česko – bytové domy: **14** byt. domů, **390** byt. jednotek cca **900** obyvatel na **3,4** ha **265** obyv./ha

Květnice Gardens – většina ŘRD, **242** byt. jednotek, cca **1 100** obyvatel na **9,8** ha, **110** obyv./ha

Pervak Universal – většina ŘRD, **202** byt. jednotek, cca **900** obyv. na **10,5** ha, **85** obyv./ha

Bývalý výzkum. ústav vepřů – **9** byt. domů, **210** byt. jednotek, cca **950** obyv. na **1,3** ha, **160** obyv./ha

Celkem: **1 044** byt. jednotek, cca **3 850** obyv. na **25** ha, prům. **154** obyv./ha

Stávající počet bydlících obyvatel: **2 580** (dle evidence plateb služeb).

Předpokládaný počet nárůstu obyvatel dle připravených a schválených změn: **3 850**.

Z celkového počtu 16 768 m všech komunikací na katastru obce je **12 575** m místních. Z toho je **3 644** m komunikací dokončeno (zkolaudováno). To znamená, že je v obci dokončeno (a podle projektu a podmínek stavebního povolení zkolaudováno) pouze necelých **29 %** místních komunikací. Ostatní jsou nedokončeny.



Nedokončené komunikace v obci s povrchem z hrubého štěrku a hlíny (v tomto stavu je v současnosti více než 3 000 m místních komunikací)

Pokud by obec nevytvořila potřebné kapacity technické a dopravní infrastruktury a povolila by za stávajícího stavu uskutečnění záměrů těchto nových developerů, došlo by během dvou let k neúměrnému zvýšení počtu obyvatel až o 3 850, tedy na celkových 6 430 obyvatel výhledového stavu, což by byl nárůst o 150 % oproti stávajícímu počtu obyvatel a o více než 535 % oproti původnímu územnímu plánu. Je to naprosto odstrašující údaj nárůstu obyvatel za období cca 10 let, který není pokryt základními kapacitami technické a dopravní infrastruktury a ani minimálními kapacitami občanské vybavenosti.

*Ing. František Daniel
Tomáš Hordějčuk
zastupitelé obce Květnice*

Změny územního plánu obce Květnice očima zpracovatele

Václav Jetel

Úvod do diskuse

Při přípravě tohoto článku jsem si vzpomněl na svého předčasně zesnulého kolegu, architekta Jardu Bedrnu, vynikajícího odborníka na územní plánování, kterého jsem si zval na své přednášky z techniky územního plánování, aby studentům sdělil své osobní bohaté zkušenosti se zásadami územního rozvoje, rozvojovými politikami a územními plány. Při této příležitosti neopomněl připomenout studentům rozdíl mezi urbanismem a územním plánováním, a to z pohledu urbanisty a především územního plánovače. Vždy, jak bylo jeho milým zvykem, svoji srozumitelnou přednášku okořenil svým osobitým humorem a konkrétními odbornými postřehy z praxe. Jednou z jeho mnoha definicí byla zkratka v podobě přiřazení symbolu „3D“ k urbanismu a „2D“ k územnímu plánování.

„Termín urbanistická koncepce je možné chápat poměrně široce, názory na jeho obsah se proto i značně liší.“
[Slovník územního plánování, ÚÚR]

Proto si dovoluji na začátek svého příspěvku jednu „kačířskou“ otázku do diskuse, ať se hnou stojaté vody územního plánování.

Co vlastně hledáme v územních plánech pod pojmem urbanistická koncepce, když máme velmi omezené nástroje vyjádřit se v územních plánech k budoucímu prostoru (3D) v území? Klademe otázky a hledáme odpovědi co do vlivu změn územních plánů na urbanistickou koncepci ve správném nástroji? Možná pokud budeme více využívat v územních plánech a jejich změnách institutu regulačních plánů (a územních studií) a bedlivěji sledovat územní řízení. V opačném případě jsme nuceni ponížít v územních plánech urbanistickou koncepci především na vymezení plošných podmínek, ať už pomocí ploch s rozdílným způsobem využití, nebo koncepcí veřejné infrastruktury a krajiny. Potom se ale dostáváme velmi daleko z dosahu „čistokrevné“ urbanistické koncepce a směřujeme k obecné koncepci rozvoje území.

Možná až 90 procent změn územních plánů ze všech změn, u kterých jsem figuroval jako autor nebo specialista na veřejnou infrastrukturu, dle mého soudu nebylo pořizováno z popudu změnit (zásadně) územní (urbanistickou) koncepci sídla. Namátkou vybírám poslední případy motivace změn:

- rozšíření zastavitelných ploch z různých důvodů (odstranění dosavadních limitů v území, jednotlivé stavební záměry),

- oprava technické chyby dokumentace,
- legalizace „černých“ staveb – rozpor ve vydávání územního rozhodnutí a stavebního povolení s územně plánovací dokumentací (velmi častý případ z porevolučních let),
- zvýšení kapacity občanské vybavenosti (umístění školských zařízení, supermarketů),
- fotovoltaická elektrárna,
- modernizace a rozšíření ČOV nebo obecně technické infrastruktury,
- přeložka silnice nebo místní komunikace,
- úprava funkčního zařazení ploch dle skutečnosti,
- úprava regulativů,
- odstranění zastavitelných ploch (především bydlení) před účinností náhrad v území,
- přestavba podvyužívaných území (brownfields) ad.

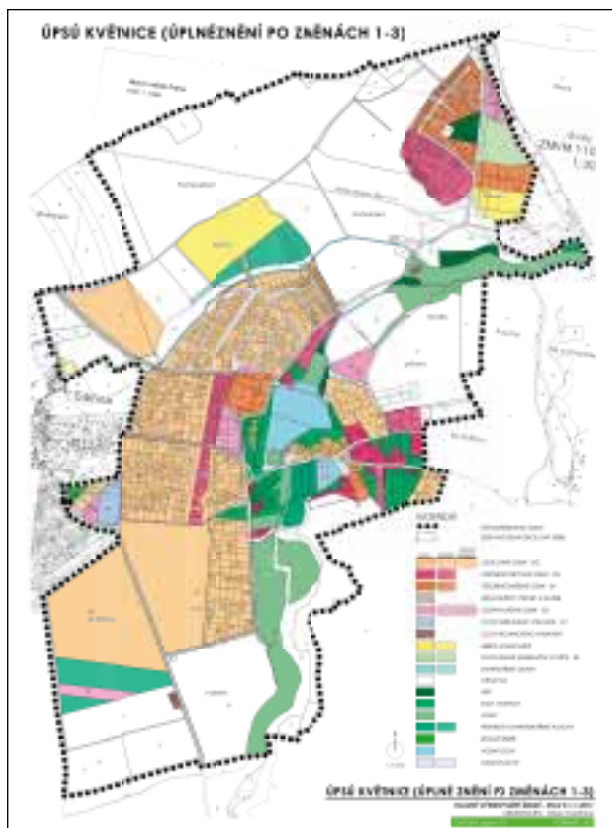
Teprve v případě Květnice (směr redukční) a nyní možná v případě Vodochoď (směr extenzivní – založení nové sídelní jednotky v obci) jsem svědkem pokusu ovlivnit urbanistickou koncepci obce. Smutnou otázkou je, jestli v současném stavu obce Květnice lze ještě něco zásadního změnit.

Změny územního plánu Květnice

Proces změn územního plánu obce Květnice (č. 6 a 7) v nahotě odhaluje dva odlišné „protipólové“ případy motivace (developerskou a ochránářskou) změnit urbanistickou koncepci území obce. Území, které přečkalo několik staletí pohrom, válek, úpadku, rozkvětu, aby pak rukou porevolučních zastupitelů, developerů, architektů a inženýrů byl umožněn neudržitelný rozvoj obce, díky čemuž obec ztratila svoji identitu a výrazně promluvila do života sousední obce Sibřina.

S Květnicí jsem se seznámil nejdříve jako zpracovatel 3. změny ÚP obce Sibřina. V této sousední obci pojali zastupitelé změnu koncepce územního plánu velmi důsledně a z počátku si mě najali na zpracování analýzy podnětů jednotlivých žadatelů o změnu ÚP, při které jsem polovinu podnětů vyloučil na základě negativního hodnocení dopadů na životní prostředí, urbanistickou koncepci, stav a rozvoj veřejné infrastruktury a veškeré místní hodnoty a limity využití území. Takto zpracovanou analýzu jsem musel obhájit před rozvášněným davem majitelů pozemků. Po úspěšném projednání mi pak byl svěřen akt zpracování samotné změny, která byla nakonec řádně schválena a platí bez výhrad dodnes.

Na základě této pozitivní zkušenosti jsem byl osloven s žádostí o zpracování změny č. 6 ÚP Květnice, což jsem dvakrát odmítl. Pohnutkami těchto rozhodnutí byl nesouhlas s koncepcí rozvoje obce tak, jak byla prezentována předchozími změnami územního plánu, rozhodnutími zastupitelů a chováním developerů, kteří nebyli schopni zajistit důstojný rozvoj obce.



Právní stav ÚP Květnice

Nakonec jsem však přistoupil v roce 2009 na opakovanou žádost pořizovatelky a souhlasil se zahájením prací na změně č. 6. Podnětem změny, která nakonec skončila po společném jednání na krajském úřadě, bylo místní referendum obce, na základě kterého občané zavázali zastupitele změnit základní podmínky plošného a prostorového uspořádání území. Bohužel k této bohudělné vůli občanů „připíchlí“ zastupitelé ve spolupráci s developery nové zastavitelné plochy, které se staly červeným šátkem pro místní aktivní občany sdružené v občanských iniciativách.

Na konci roku 2010 se karta v obci obrátila a na základě komunálních voleb se do vedení radnice dostali nespokojení občané, kteří okamžitě vyvolali novou změnu územního plánu č. 7, která měla za cíl minimalizovat škody dalšího rozvoje obce, ubrat zastavitelné plochy, změnit regulativy a zajistit podmínky pro umístění nezbytné veřejné infrastruktury, především technické – rozšíření ČOV, umístění vodojemů ad. Tato změna byla řádně projednána, posouzena krajským úřadem Středočeského kraje a v prosinci 2011 vydána jako opatření obecné povahy, a to i s vědomím, že její platnost může být „napadnuta“ nejasným výkladem o platnosti stávající ÚPD.

Obecně mi však uvedené tři změny územních plánů a mnoho dalších, které jsem zpracovával, poskytl možnost vyjádřit mé osobní stručné obecné závěry z problematiky změn územních plánů a jejich dopadu na urbanistickou strukturu založenou většinou jiným kolektivem autorů, a to vše z pohledu zpracovatele.

Zadání změny územního plánu

Oproti běžné praxi, kdy břemeno návrhu zadání nese ve většině případů zpracovatel jako tzv. technická pomoc, by měl návrh zadání změny územního plánu zpracovávat výhradně pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem (a nejlépe s tvůrcem platné koncepce „udržitelného“ rozvoje území)! V této velmi důležité fázi bych přisoudil výraznější roli pořizovatelům pracujícím přímo na úřadech územního plánování jednotlivých ORP. V řadě případů se totiž o změně územního plánu jedná až po jejím vydání! Pro sestavení návrhu zadání může zpracovatel fungovat jako odborný konzultant, ale ne jako tvůrce zadání změny (včetně kap. d/ požadavky na plošné a prostorové uspořádání území). Automaticky by měl pořizovatel písemně vyzvat ke spolupráci původního tvůrce územního plánu (tedy i urbanistické koncepce) a ten by tuto roli neměl odmítnout, minimálně v rozsahu konzultací dle jednotného hodinového honorářového řádu. Neznám žádného svého kolegu – urbanistu nebo územního plánovače, který by tuto službu odmítl, stejně jako doktor neodmítne ošetřit pacienta.

Výběr zpracovatele

Ve většině případů místní samospráva rezignuje na dohodu s původním tvůrcem územní (urbanistické) koncepce, a to z různých důvodů (finanční nároky zpracovatele, výsledky výběrových řízení – kritérium nejnižší ceny, výběr nebo doporučení zpracovatele pořizovatelem nebo žadatelem změny, úmrtí autora nebo ukončení jeho praxe). Tento fakt znamená velkou pravděpodobnost zhoršené orientace zpracovatele změny územního plánu, jenž nemůže stoprocentně sledovat stejnou vizi, kterou založil původní kolektiv zpracovatelů ve spolupráci většinou s odlišným klientem – zastupitelstvem. V případě Květnice jsem se sešel s autorkou předchozích změn územního plánu, aby mi sdělila genezi jejich projektů a koncepcí v nich obsažených. V jiných případech jsem tento krok neučinil, neboť jsem přijímal pouze takové změny, které neznamenaly zásadní úpravy koncepce rozvoje území (viz případy změn výše).

Pořizovatel

Oblast pořizování změn územních plánů byla od 1. 1. 2007 zprivatizována stejně jako po roce 1989 zpracovatelská činnost. Drtivá většina změn územních plánů je pořizována fyzickými osobami (OSVČ) se zvláštní odbornou

způsobností na základě pružnějšího procesu projednání změny. Tento fakt by neměl být obecně důvodem pro snížení kvality urbanistické koncepce zásahem změn, pouze většinou přispívá k rychlejšímu průběhu pořízení změny, což je vždy hrozbou pro celý proces. Stejně jako zpracovatel, také pořizovatel pracuje často ve velkém časovém stresu na základě tlaku zastupitelstva nebo žadatele o změnu. V případě Květnice a ve většině mnou zpracovaných změn ÚP jsem byl vyzván zastupitelstvem obce na základě doporučení nebo žádosti pořizovatele.

Velkým úskalím pořizovatele v procesu pořizování změn územních plánů je splnění požadavku stavebního zákona (§ 55 odst. 3). Na základě toho může dojít k zastavení procesu zásahem krajského úřadu, jako se to stalo u změny č. 6 ÚP Květnice.

Vliv změn územního plánu na urbanistickou koncepci

Obecně by změnou územního plánu nemělo dojít k zásadním změnám koncepce rozvoje území, tedy i urbanistické! Na základě nepsané stavovské cti (nepřímo vyplývá ze stavebního zákona) by každý zpracovatel změny měl ve své práci zmínit veškeré dopady změny ÚP na koncepci rozvoje území a upozornit zastupitelstvo na důsledky jejich rozhodnutí, nebo dokonce doporučit změnu nepřijmout. V Sibřině tento krok respektovali, v Květnici nikoliv (ve změně č. 6).

Naopak ve změně č. 7 byla zásadně změněna urbanistická koncepce obce, která by v ideálním případě měla vést ke zpracování nového územního plánu. K takto zásadní změně ÚP šlo přistoupit pouze na základě nutnosti rychle konat s příchodem platnosti § 102 stavebního zákona (náhrady za změnu v území) a díky nezpochybnitému pozitivnímu vlivu na koncepci rozvoje území, ba dokonce ve veřejném zájmu.

O změně urbanistické koncepce lze v Květnici mluvit v případě odstranění nesmyslně umístěné zastavitelné plochy při hranicích s obcí Sibřina a v případech změn podmínek plošného a prostorového uspořádání území v plochách přestavby a v zastavitelných plochách. Zde, ač nejsem přítelem schvalování změn územních plánů místním referendem, zastupitelstvo vyžadovalo dodržení plebiscitem schválených podmínek minimální velikosti stavebních parcel (800 m²) a pro řadové domy (450 m²), nebo maximální koeficient zastavěnosti 0,3 a minimální koeficient zeleně 0,55. Takto stanovené podmínky de facto vystavily stopku připravovaným developerským záměrům.

V ostatních bodech změny č. 7 jde především o změnu koncepce veřejné infrastruktury. V Květnici a ve většině změn územních plánů dost často nejde o změnu, ale doplnění, zpřesnění nebo dokonce založení koncepce veřejné infrastruktury, kterou někteří zpracovatelé v 90. letech lehce podceňovali, stavební úřady důsledně nehlídaly v územních řízeních a radnice nezohledňovaly při správě svého území. Tento problém se výrazně týká i koncepce krajiny, díky územním plánům sídelních útvarů, které řešily především sídelní strukturu současně zastavěného a zastavitelného území.

Osobně bych tak uvítal po následující konferenci na téma koncepce krajiny zhodnocení koncepcí veřejné infrastruktury v územních plánech (ač už proběhlo téma veřejných prostranství), neboť často potřeby pořizovat změny územních plánů vyplývají z problémů a nedostatečné kapacity dopravy (tranzitní doprava, doprava v klidu, závady na místních komunikacích), technické infrastruktury, občanského vybavení (MŠ, ZŠ, obchodní síť) a veřejných prostranství. Tato výzva částečně vychází z mého osobního přesvědčení, že bychom měli v územních plánech nadřazovat koncepci krajiny a veřejné infrastruktury nad urbanistickou koncepcí, jejíž sílu vidím v regulačních plánech, územních studiích a územních rozhodnutích.

Ing. Václav Jetel, Ph.D.

Urbanistická koncepce ÚPD obce Květnice a její ovlivnění změnami

Komentář se shrnutím panelové diskuse

Pavel Koubek

Pro úplnost je potřeba k předcházejícím dvěma příspěvkům doplnit obrázek hlavního výkresu původního územního plánu sídelního útvaru Květnice architekta Vlastimila Horkela z roku 1998. Hlavní nosné motivy tehdy navrhované urbanistické koncepce propojení zástavby obce Květnice a Sibřina byly postaveny na následujících podmínkách:

- vymezení ploch pro monofunkční veřejnou vybavenost v těžišti budoucí zástavby obou obcí – na jejich vzájemné hranici a tedy s dostupnou vzdáleností z obou sídel;
- odklon hlavní příjezdové komunikace ve směru východ–západ do tangenciální polohy podél severního okraje navrhované zástavby;
- vymezení koridoru severojižní páteřové komunikace v podobě paralelních tras: 1) přibližně na hranici obcí Sibřina a nové Květnice... a 2) v souběhu s trasou VTL plynovodu společně s pásem zeleně v šíři bezpečnostního pásma;
- vymezení ploch ÚSES – regionální biokoridor „údolí Výmoly“ a lokální biokoridor „Stupický potok“;
- využití areálu bývalého statku pro polyfunkční centrum obchodu, služeb sociálních, zdravotnických, ubytovacích...

Ze zákresu zahrnutých změn č. 1 až 3 (viz příloha v předcházejícím příspěvku Ing. V. Jetela) je patrné, že celkové vymezení zastavitelných ploch po změnách je o více než 60 procent větší než v původním územním plánu, zejména na severní straně správního území – a to i za koridorem budoucí přeložky silnice I/12. Závažnější je však skutečnost, že změnou č. 1 byl upraven regulativ pro minimální velikost pozemků izolovaných rodinných domů téměř na polovinu a pro řadové rodinné domy dokonce na třetinu původního předpokladu. I při stejně velkých rozvojových plochách tedy celková kapacita počtu pozemků, domů, bytů, a tím i obyvatel, neúměrně narostla, o to víc při zvětšení rozvojových ploch. Přitom nebyly přehodnoceny nároky na infrastrukturu! Naopak – bez náhrady byl zrušen koridor pro severní tangentu. Silniční přívaděč byl ponechán v původní šířkově sevržené trase ve směru k nábreží mezi statkem a rybníkem bez jakékoli koncepční rozvahy organizace dopravní obsluhy území. Bez náhrady byl zrušen koridor páteřní komunikace na hranici obcí Sibřina a Květnice a plochy pro veřejnou vybavenost prakticky vymizely. O důsledcích takového pojetí změn a profesionalitě jejich zpracovatelů a účastníků procesu projednání si jistě udělá závěr každý sám.



ÚPNSÚ Květnice, 1998

Konstatovat, že vše proběhlo legálním procesem za užití předepsaných nástrojů územního plánování, zde prostě nestačí – i když se to bohužel zakládá na skutečnosti. Z výsledku je patrné, že selhala celá řada činitelů a účastníků celého procesu:

- Projektanti – neprokázali dostatečnou profesionalitu a dopustili se odborných pochybení; neúměrně požadavky na kvantitativní růst obce bez dostatečné veřejné infrastruktury jim musely být zřejmé. Přesto nestanovili dostatečné podmínky pro zajištění veřejné infrastruktury ani pro zajištění kvalitního prostředí v nových zastavitelných plochách. Zásah „dílčích“ úprav využití území v takovém rozsahu přivodil úplnou destrukci urbanistické koncepce původního plánu.

- Obec – nehájila dostatečně veřejný zájem, nezvládla náročnou roli partnera developerů.
- Stavební úřad – připustil nekoordinovaný růst obce, dostatečně nevymáhal dodržení podmínek daných platnou dokumentací ani adekvátní náhradu za vypouštěné plochy a linie infrastruktury obce.
- Dotčené orgány – nedostatečně hájily veřejný zájem; disproporce v kapacitě využití území a dopravní a technické vybavenosti byly v úpravách dostatečně patrné.

Je zvláštní, že na rozdíl od odborníků začala bít na poplach laická veřejnost. V jistém smyslu je to logické, neboť obyvatelé obce jsou právě těmi, jichž se důsledky výše zmíněných „úprav“ přímo a citelně dotýkají. Situace tedy vedla v první řadě ke změně složení zastupitelstva obce. Noví zástupci obce hodnotí dosud provedené změny jako nekoncepční, zpracovatele dosavadních změn jako nekompetentní a výsledek jako legalizaci živelného rozvoje obce. Je zajímavé, že právě tato (z hlediska územního plánování laická) veřejnost zcela postrádá – cituji: „autorskou provázanost zpracovatelů ÚP a jednotlivých změn – každou změnu zpracovával jiný autor. Nebyl vytvořen potřebný autorský dohled, kontinuita a dostatečná znalost problematiky prostředí“. Pokládám tyto závěry za velmi poučné. A nejen to: jsem přesvědčen, že režim změn územně plánovací dokumentace je třeba pojmout zcela jinak – s podstatně důkladnějším odůvodněním a prověřením skutečných potřeb (§ 55, odst. 3 SZ) v takto rozšířeném a důkladně projednaném zadání, třeba i s povinností posouzení požadované úpravy členy týmu zpracovatele původní dokumentace v rámci tohoto zadání. Změna by pak měla být vždy zpracována komplexně v celém rozsahu profesí a s vyhodnocením vlivu na původní urbanistickou koncepci. Jinak je „závaznost“ územně plánovací dokumentace zcela prázdným pojmem; platí totiž vždy pouze a jen do té doby, než kdokoli uplatní jakoukoli novou potřebu.

Vrátíme-li se k situaci vyvolané dosavadními problematickými změnami územního plánu obce Květnice – nové zastupitelstvo je vázáno řadou smluv a rozhodnutí předcházející samosprávy. Tuto skutečnost připomenul na místě semináře zástupce developera jedné z jižních lokalit. S hustotou na sebe navazujících řadových domků anglického typu o zcela minimálních rozměrech se však zástupci obce původně venkovského charakteru již nechtějí smířit a v poslední, právě nyní (2011) dokončené změně územního plánu požadují dodržet referendem obyvatel obce schválené podmínky minimální velikosti parcel, které odpovídají zcela původní předloze územního plánu. To by však pro developera znamenalo vysoké ztráty a asi by to vedlo k soudní dohře s nejasným výsledkem pro obě strany.

Celý „případ Květnice“ se možná svým rozsahem vymyká některým přiměřenějším úpravám územních plánů, které třeba tak zásadně nemění původní urbanistickou koncepci. Obecně ale platí, že územní plán jako takový by měl představovat potvrzenou dohodu o příštím využití území, projednanou s dotčenými orgány i s veřejností, a této dohodě by se měl zcela přirozeně podříditi každý, kdo do území vstupuje s nějakým novým záměrem. Jestliže totiž bude nadále možné tuto dohodu měnit podle okamžité potřeby nebo momentálního zájmu investora, nikdo z nás nemá jistotu, že vedle pozemku, který jsme v dobré víře získali v klidné obytné lokalitě vymezené platným územním plánem, nevznikne zítra nebo pozítří megamarket, skladová zóna nebo dopravní terminál. A jak je vidět, jistotu nemá ani investor, že podmínky stanovené jednou změnou územního plánu ve prospěch jeho záměru nebudou – dříve než jej stihne realizovat – druhou změnou upraveny v jeho neprospěch. Neboli – na úplný závěr si dovolím citovat ještě jednoho nejmenovaného politika: „...k čemu nám ty územní plány jsou, když je můžeme kdykoli změnit?“

Ing. arch. Pavel Koubek

Vztah urbanistické koncepce územního plánu a zásad územního rozvoje

Jaroslav Haluza

Pokud si položíme otázku, zdali zásady územního rozvoje (ZÚR) ovlivňují, nebo mohou ovlivnit urbanistickou koncepci obce, lze jednoznačně konstatovat, že ano, a u mnohých obcí velmi významně. Bude to vždy záviset na rozsahu situovaných záměrů nadmístního významu na území obce.

ZÚR vymezují záměry ve formě ploch a koridorů nadmístního významu na základě zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a souvisejících vyhlášek.

Z těchto předpisů mimo jiné vyplývá:

Textová část zásad územního rozvoje obsahuje koncepci rozvoje území kraje, určující základní požadavky na jeho účelné a hospodárné uspořádání, vyjádřenou např. ve:

- zpřesnění vymezení ploch a koridorů [§ 32 odst. 1 písm. d) stavebního zákona] vymezených v politice územního rozvoje (PÚR) a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv (ZÚR mohou vymezit plochy a koridory, s cílem prověřit možnosti budoucího využití, jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití – dále jen „územní rezerva“;
- stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury;
- vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti;
- vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, a dále stanovení lhůty pro pořízení regulačního plánu a jeho předložení zastupitelstvu kraje;

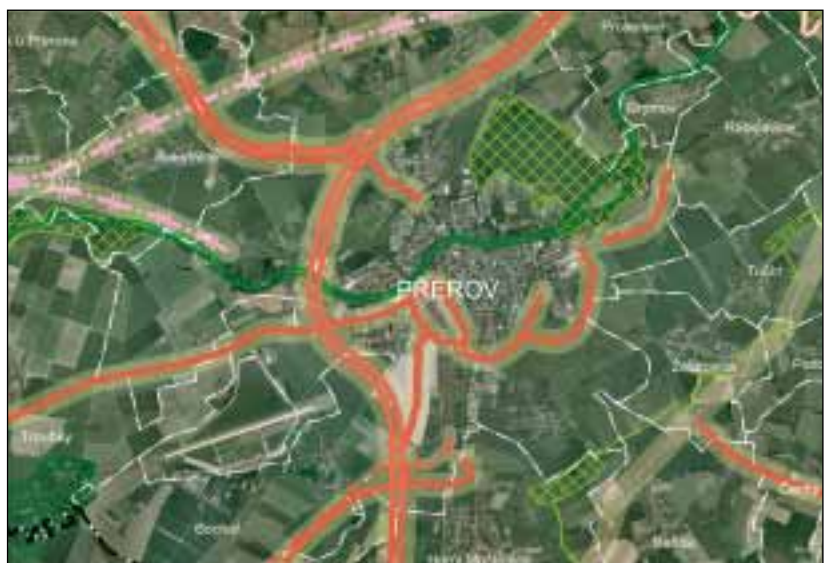
- vymezení ploch a koridorů, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití pořízení a vydání regulačního plánu na žádost;
- a další.

Z uvedeného je zřejmé, že pokud mají ZÚR plnit svůj účel, který je jim ve stavebním zákoně vyhrazen, budou vždy navrhovat záměry nadmístního významu významné pro naplnění cílů a úkolů územního plánování a úkolů vyplývajících z PÚR ČR pro řešené území.

Mezi nejvýznamnější záměry nadmístního významu, které ZÚR vymezují, jsou plochy a koridory pro např.:

- silnice,
- železnice (včetně vysokorychlostních),
- vodní cesty,
- technickou infrastrukturu (VTL, VVTTL, VVN, vodovodní řady, teplovody, produktovody...),
- protipovodňová opatření,
- lokality pro akumulaci povrchových vod,
- ÚSES nadregionálního a regionálního významu,
- aj. plochy nadm. významu (pro výrobu a skladování, logistická centra, cestovní ruch, těžbu apod.).

Při zpracování územního plánu vyplývá ze stavebního zákona povinnost akceptovat plochy a koridory vymezené v ZÚR. Pripouští se upřesnění jednotlivých záměrů v rámci vymezených koridorů a stanovených zásad.



Ukázka příkladu míry ovlivnění obcí dotčených záměry nadmístního významu vymezených v ZÚR (všechny vymezené plochy a koridory musí obce ve svých koncepcích územního rozvoje respektovat).

Míra ovlivnění koncepce územního plánu bude u různých obcí různá a bude zcela závislá na záměrech, které v území vymezí ZÚR. Významnou roli sehraje možnost upřesnění vymezených koridorů, jejichž šíře se pohybuje od 100 m do 400 i více m. Tyto plochy, ve kterých jsou zpravidla stanovena omezení pro provádění změn v území, budou významným prvkem, který bude ovlivňovat urbanistickou koncepci rozvoje obce. Míra (rozsah) upřesnění koridoru vymezeného ZÚR bude ovlivněna existencí či neexistencí podrobné dokumentace, která by prověřila lokalizaci záměru. Pokud je záměr ověřen např. územní studií, lze již v územním plánu (ÚP) mnohem přesněji vymezit koridor stanovený ZÚR a snížit tím podstatně rozsah ovlivnění koncepce ÚP. Obecně bude platit pravidlo, že čím méně budeme mít o záměru podrobnějších informací, tím větší koridor bude muset být v ÚP zachován a chráněn, a tím větší rozsah ovlivnění urbanistické koncepce nastane. Ovlivnění urbanistické koncepce obce lze spatřovat zejména v tom, že část území bude vázána rozhodnutím jiného orgánu než samosprávy obce a dotčené území bude možné začlenit do koncepce až po splnění podmínek stanovených v ZÚR.

Pro určení míry ovlivnění urbanistické koncepce v územním plánu ZÚR bude rozhodující:

- kdy byly ZÚR vydány a v jakém stadiu byl územní plán;
- zda ZÚR převzaly v území již územním plánem prověřené a upřesněné koridory, nebo naopak, zda ZÚR vymezily koridor před zpracováním územního plánu;
- zda ZÚR navrhuje koridor, který je již ověřený podrobnou dokumentací, nebo zda půjde o zcela nový záměr.



Ukázka příkladu míry ovlivnění koncepce územního rozvoje obcí dotčených vymezením územní rezervy nadmístního významu pro lokalitu vhodnou pro akumulaci povrchových vod v ZÚR. Takto vymezená územní rezerva znejistí na určitou dobu možnosti využití dotčených ploch, vložení finančních prostředků do oprav silnice a železnice propojující obce, „sníží“ hodnotu pozemků k využití pro jiný účel, než jaký je prověřován apod.

Urbanistickou koncepci územního plánu mohou významným způsobem ovlivnit i územní rezervy vymezené s cílem prověřit potřebnost plochy či koridoru pro daný účel a možnosti budoucího využití takto vymezených ploch a koridorů.

Plochy územních rezerv vymezených v ZÚR lze začlenit plnohodnotně do koncepce územního plánu až po prověření budoucího využití a zapracování jako návrhu do aktualizace ZÚR. Nelze vyloučit změnu způsobu využití po prověření, popř. i upuštění od prověřovaného účelu, pokud se stane záměr v území nerealizovatelným.

Obdobně možnosti využití území, a tím i urbanistickou koncepci, ovlivní plochy, jejichž využití bude podmíněno prověřením změn ve využití územní studií nebo regulačním plánem. Jak regulační plán, tak územní studie budou zpracovány v podrobnějším měřítku a po jejich vydání, popř. vložení do evidence územně plánovací činnosti se stanou závazným podkladem pro územní plán.

Lze konstatovat, že vydané ZÚR:

- ovlivní rozvoj sídelní struktury území a vztahy mezi jednotlivými sídly;
- ovlivní územní rozvoj obcí dotčených navrženými záměry nadmístního významu;

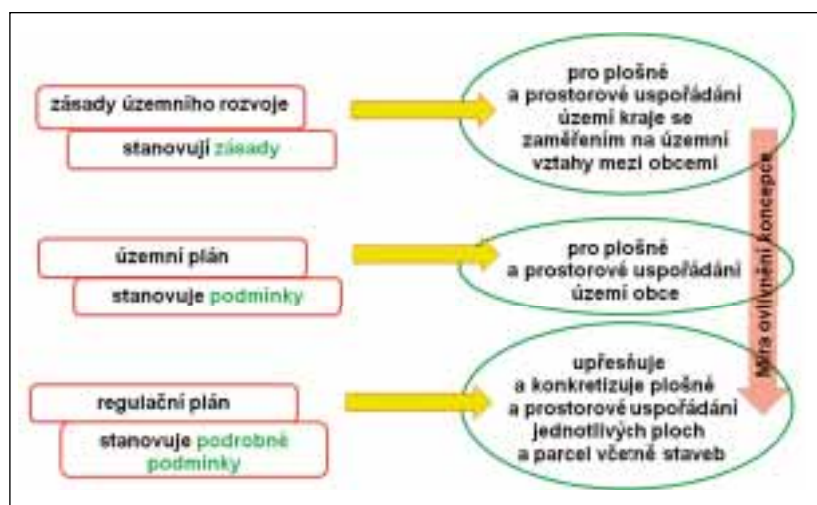


Schéma postavení územního plánu v hierarchii jednotlivých územně plánovacích dokumentací.

- ovlivní plošné a prostorové uspořádání dotčených obcí;
- ovlivní fragmentaci krajiny a prostupnost krajiny;
- ovlivní podmínky pro provádění změn v území obcí stanovením zásad pro ochranu kulturních a přírodních hodnot;
- mohou po určitou dobu blokovat územní rozvoj a účel využití ploch dotčených řešením ZÚR.

Mnohé obce, které ještě nemají územní plán a nevstupovaly aktivně do procesu přípravy, zpracování a projednání uvedených dokumentací, budou muset strpět ve svých územních plánech významné zásahy do urbanistické koncepce obce.

V těchto případech to vyžaduje citlivý přístup jak zpracovatele, tak i pořizovatele ZÚR, regulačního plánu a územní studie pořizovaných krajem. Problémové a ještě územně neověřené (nestabilizované) záměry bude žádoucí ověřovat územními studiemi s relativně krátkými lhůtami zhotovení, spolupracovat s dotčenými obcemi a vyhodnocovat dopady na urbanistickou koncepci každé dotčené obce.

Dlouhodobá ochrana záměrů vyplývajících ze ZÚR (zejména územních rezerv) významně ovlivňuje nejen koncepci územního rozvoje obce, ale také ceny pozemků, narušuje sociální soudržnost obyvatel v území a „brzdí“ hospodářský rozvoj území.

Obecně lze konstatovat, že ochrana pro prověřované a nestabilizované záměry by měla být v dotčeném území stanovována na dobu co nejkratší a měla by být co nejdříve upřesněna, aby byl snížen rozsah zbytečné vázanosti území (= blokace v provádění změn v území).

Ideální situace by nastala, kdyby stát, popř. kraj pozemky dotčené nadmístními záměry měl za povinnost v určité době vykoupit. Nutnost řešení otázky brzkého výkupu dotčených pozemků by podstatně zracionalizovala proces rozhodování o smysluplnosti, reálnosti a nezbytné velikosti záměru. Snížil by se tím také rozsah nadbytečné vázanosti území, čímž by se i podstatně zmenšila míra ovlivnění koncepce územního rozvoje obce nadmístními záměry, které vyplývají ze ZÚR a PÚR.

Ing. arch. Jaroslav Haluza

Omluva úvodem – mohu hovořit jen o Praze, nemám republikovou zkušenost, žiji se dnes jen jako architekt, nikoli urbanista, nejsem také developer a už přes pět let nejsem aktivní v politice; nemám k dispozici bohatou obrazovou dokumentaci svých slov... přesto se pokusím splnit zadání.

Obecně se považuje za platnou teze, že nositel a tvůrce koncepce – URBANISTA – koná správně, že vliv POLITIKŮ je žádoucí a pozitivní, protože jsou zvoleni ke správě věcí veřejných, že vliv DEVELOPERŮ je nevhodný a měštům škodící, protože jim jde jen o komerční zájem, a závěrem, že vliv OBČANSKÝCH SDRUŽENÍ je nepředvídatelný.

Občas ale teze neplatí!

URBANISTICKÁ KONCEPCE rozvoje určitého území je teoretická, mimo reálný vývoj území, je přeuročená a neumožňuje přirozený rozvoj. Územní plán (ÚP) je nakonec brzdou rozvoje – nepřináší harmonický a udržitelný rozvoj, vyžaduje neustálé změny, tedy není předvídatelný; je rigidní, nepodporuje kvalitní řešení obytného prostředí; splnění požadované regulace nutně neznamená kvalitní výsledek...

POLITICI nejsou vždy osvícení a protlačují úzké zájmy některých skupin či osob. Politici jsou i nevzdělaní a normálně hloupí, nerozumí složité problematice a buď nemají zájem o rozvoj města, nebo naopak mají „moc velký zájem“ jak ovlivnit rozhodování o území...

DEVELOPEŘI mají mezinárodní zkušenost, vědí, že veřejný zájem může přinášet výhody i jejich byznysu, a jsou připraveni se podílet na rozvoji veřejného prostoru, který znamená předanou hodnotu jejich developmentu...

OBČANSKÁ SDRUŽENÍ reprezentují oprávněné potřeby občanů. Jsou jediným nástrojem „zastání se“ veřejnosti v místním sporu versus: Občanská sdružení jsou proti všemu a proti všem, blokují, zdržují, zdražují...

Příklady takového chování:

ZÁSADNĚ OVLIVŇUJÍCÍ urbanistickou koncepcí Přeuročený ÚPSÚ hl. m. Prahy s detailem příslušným až konkrétnímu řešení v čase, s nepříliš čitelnou koncepcí, obtížně pochopitelnou uživatelům ÚP; s překopírovanými hranicemi z podkladových studií mezi přehnaným množstvím funkčních ploch v rozvojových územích, systém aplikace územního plánu pak neumožňuje progresivní/kvalitní řešení...

BĚŽNĚ SE DĚJÍCÍ vliv na koncepci

Politici bez ohledu na odborná, ověřená doporučení mění koncepční záměry pro krátkodobé cíle volebních období nebo zájmových skupin – trasují dopravní stavby, mění využití funkčních ploch, zasahují do principů udržitelného rozvoje – metro A na letiště vs. rychlodráha a odložené metro D, „antikoncepce“ v otázce výstaviště v Holešovicích a výstavnictví obecně, zastavování území podle zájmu vlastnických skupin, zástavba „na přání“, navyšování míry využití území, odpouštění původních podmínek pro rozvoj určitého území...

VZÁCNĚ SE VYSKYTUJÍCÍ ovlivnění koncepce

Developéři navzdory špatné pověsti a nutnosti vytvářet zisk přicházejí s koncepčními řešeními, která přinášejí také „planning gain“ pro veřejnost, vytvářejí kvalitní prostředí měst i jeho jednotlivé články – architekturu. Příklady jsou spíše ze zahraničí, v ČR občas, v Praze spíše z devadesátých let...

ČASTĚ ovlivnění koncepce

Občanská sdružení mohou pomoci blokovat nevhodná řešení prosazovaná jak politiky, tak developery – příklady trvalé, pozitivní role při ochraně veřejného prostoru, zeleně..., ale mohou blokovat i zcela koncepčně správná řešení jen z principu „NIMBY“.

CO S TÍM?

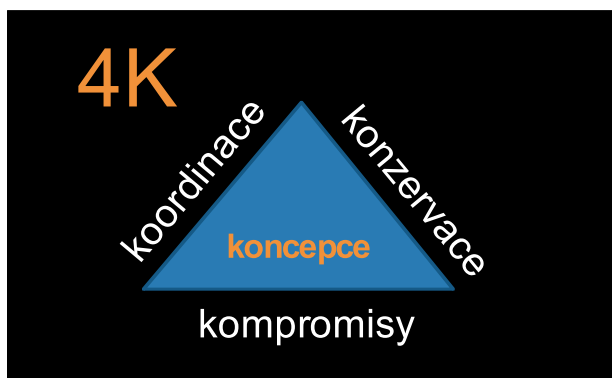
Pomůže jen maximálně kvalitní KONCEPČNÍ ROZUMNÉ PLÁNOVÁNÍ a profesionální výkon „plánovače-urbanisty“, koncepční přístup veřejné správy a omezení vlivu zájmových skupin, vše probíhající transparentně, pod veřejnou kontrolou. K tomu dnes v Praze schází orgán – Útvar rozvoje města je v rozvalinách, z části také vlastní vinou. Přítom dobrý územní plán je nutností a musí vytvářet podmínky pro udržitelný harmonický rozvoj území a umožnit vznik kvalitního prostředí pro obyvatelné město.

Ing. arch. Jan Kasl

Změny urbanistické koncepce z pohledu projektanta

Kateřina Szentesiová

Otázka, jaké postavení má projektant v procesu územního plánování, je zároveň otázkou, jak velký je prostor pro tvorbu územního plánu a územně plánovacích dokumentací obecně. Je vůbec územní plánování tvůrčí disciplinou? Stejně tak jako stojí architektura na pomezí techniky a umění a je ovlivněna objednávkou investora, nachází se urbanismus a územní plánování na pomezí mezi odbornou multidisciplinární profesí a politickou objednávkou. Podíváme-li se do stavebního zákona, jak jsou vymezeny úkoly a cíle územního plánování, najdeme v § 18, zjednodušeně řečeno, že cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj, soustavně a komplexně řešit účelné využití a prostorové uspořádání území, koordinovat veřejné i soukromé zájmy a chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Analyzujeme-li tyto cíle s ohledem na tvůrčí proces, zjistíme, že prostor pro kreativitu se skrývá snad jen ve slovech „rozvoj“ a „prostorové uspořádání“. Volnost koncepčního přístupu je ohraničena potřebou koordinace, konzervace (ochrany hodnot) a nutností dělat kompromisy. Pomyslný trojúhelník svírající prostor pro tvůrčí proces lze vyjádřit jako zásadu 4 K.

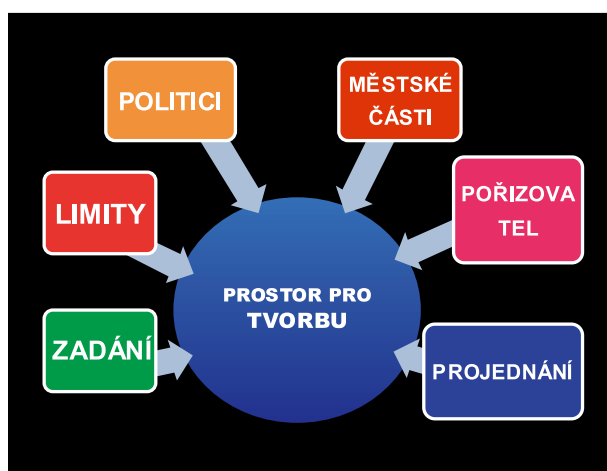


Přidáme-li ještě časovou dimenzi – požadavek kontinuity územního plánování v zájmu určité přiměřené úrovně jistoty majitelů nemovitostí a investorů, rozšíří se nám pravidlo na 5 K: Kontinuita – Konzervace – Koordinace – Kompromisy – Konceptce.

Tvůrčí proces urbanisty je ovlivněný nejen extrémním množstvím limitů, ale často též nutností koordinovat extrémní množství zájmů veřejných i soukromých s mnohdy nepřehlednou hierarchií priorit.

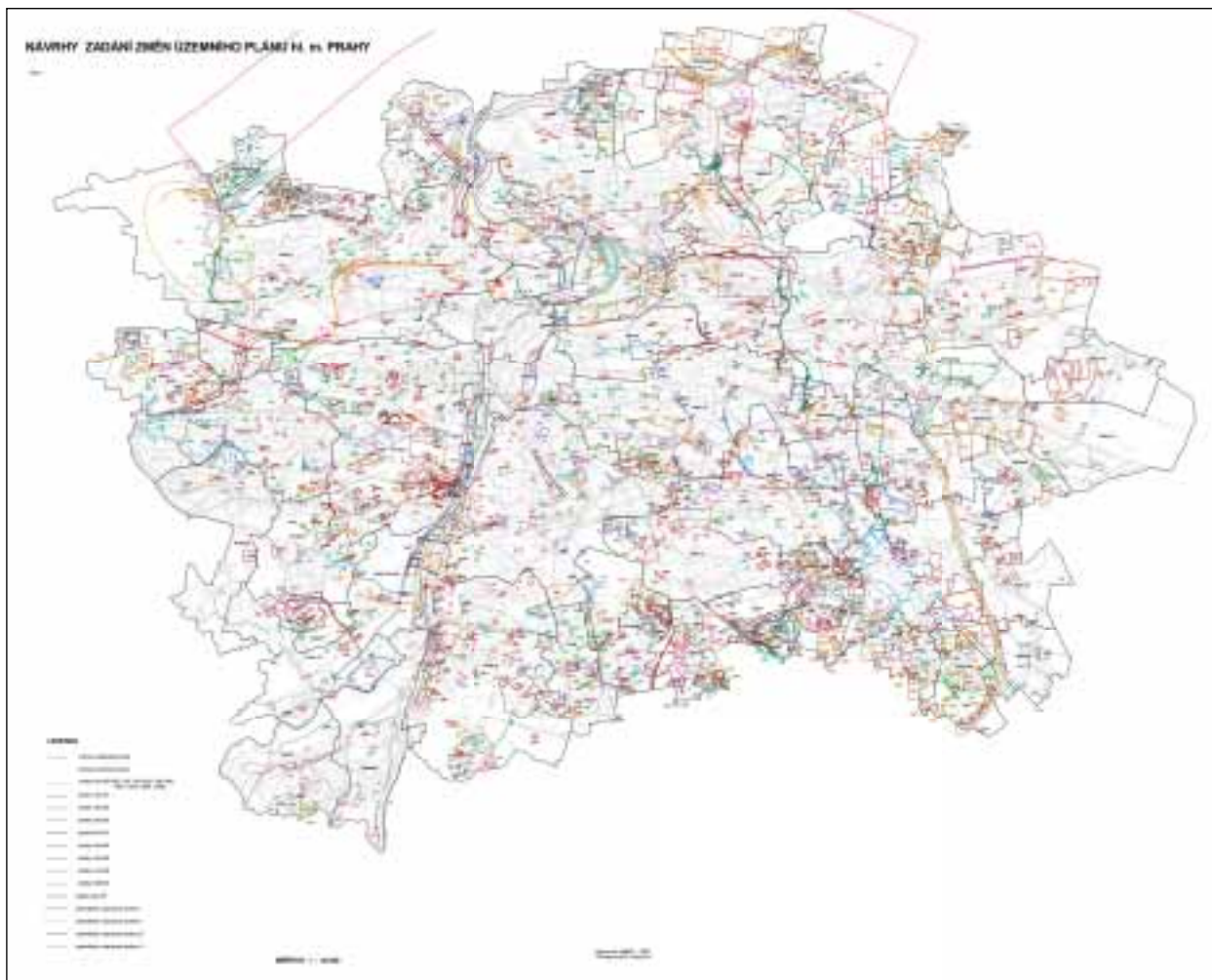
Od počátku procesu je projektant nucen respektovat zadání (více či méně kvalitní), limity území a politickou vůli zadavatele, která ale není vždy zcela jednoznačná. U velkých měst je vůle „velkého“ zastupitelstva často v přímém

rozporu s vůlí některých městských částí. Svě si v procesu samozřejmě řekne i pořizovatel, s různou mírou erudice a aktivity. Tím to ale nekončí, protože výsledné dílo je po projednání ovlivněno jednak stanovisky dotčených orgánů, jednak námitkami a připomínkami všeho druhu. Prostor pro vlastní tvorbu se stlačuje a deformuje, urbanistická koncepce je často mrzačena.



Stlačený a zdeformovaný prostor pro tvorbu

Změny územního plánu vytvářejí ještě daleko nepříznivější situaci z hlediska tvorby a až na vzácné výjimky vždy představují zásah do původní koncepce. I v případě relativně drobných změn, je-li jich mnoho, můžeme mít zanedlouho před sebou úplně jiný plán, než jaký autorský tým původně vytvořil.



Dokladem toho je zakres návrhů zadání změn v hl. městě Praze od počátku platnosti územního plánu sídelního útvaru 1. 1. 2000 do dneška.

Podíváme-li se na územní plány našich měst a obcí s průměty jejich změn, musíme si položit otázku po jejich příčině. Je to špatné zadání? Chyba v koncepci, kterou odhalil čas? Nebo objektivní změna podmínek související s dlouhým obdobím mezi pořízením původního a nového plánu? Lze se domnívat, že pokud jsou změny vyvolány těmito důvody, splňují účel, pro který byly zákonem umožněny.

Méně pozitivně lze hodnotit změny vyvolané subjektivní změnou názoru, především v souvislosti s výměnou politického vedení obce po volbách. Na tomto místě je dobré citovat Nejvyšší správní soud v rozsudku 2 Ao 3/2007-73, kde se mimo jiné praví: „Regulace využití území je otázkou přesahující rámec života jedné i více generací, a proto musí být povznesena nad momentální krátkodobé či dokonce okamžité potřeby té či oné politické reprezentace vzešlé z výsledků voleb“.

Nejvýznamnější negativní zásah do koncepce ale tvoří změny vedené snahou zhodnotit pozemky, a těch je bohužel nejvíce.

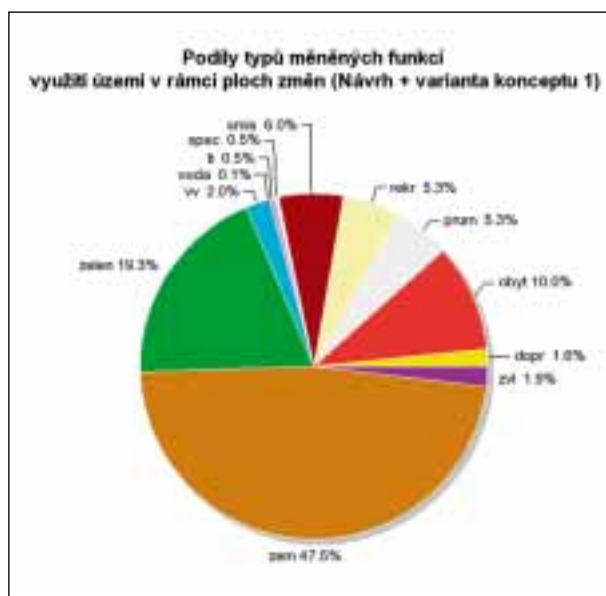
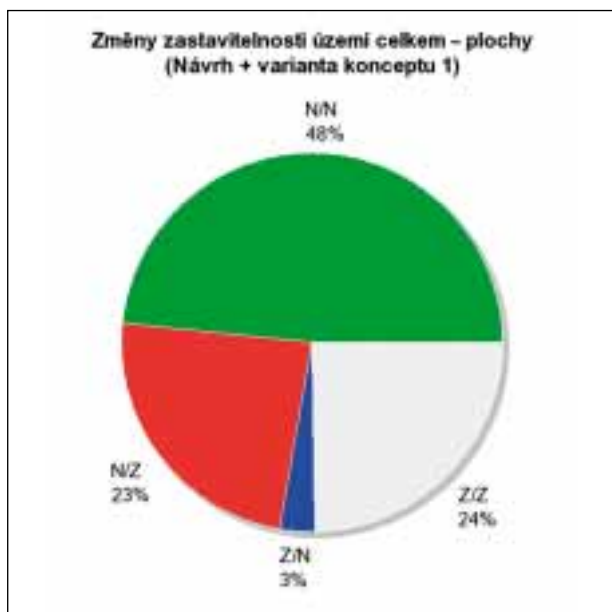
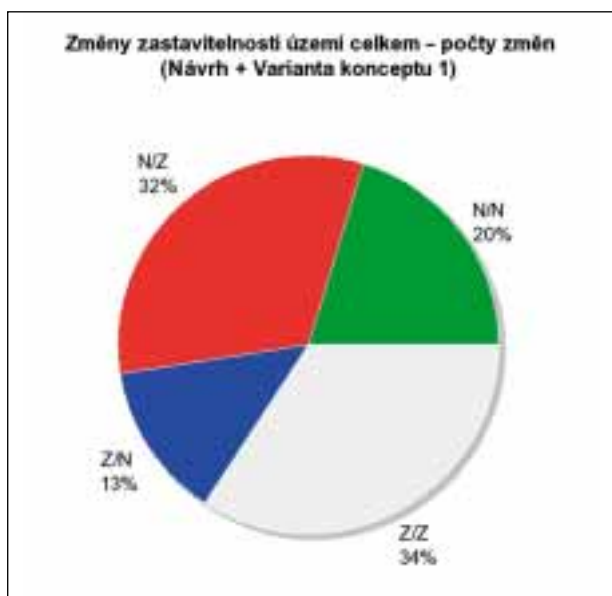


Diagram vycházející ze statistiky změn územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy od roku 2000, zahrnující vlny 1 až 6 ukazuje, že nejčastěji je změnami postížena zemědělská půda a na druhém místě různé typy zeleně, což zcela jednoznačně dokládá snahu po zhodnocení pozemků.

Samostatnou skupinu tvoří změny zapříčiněné chybnou metodikou plánu. Většina změn v rámci polyfunkčních zastavitelných ploch s výjimkou ploch pro veřejné vybavení je ve své podstatě zbytečná. Také změny z jednoho typu zeleně na jiný nemají mnohdy žádný závažný důvod. Pružnější vymezení možných přechodů mezi plochami s rozdílným způsobem využití v rámci zastavitelného území a v rámci nezastavitelného území by jistě snížilo počet změn územního plánu, jak lze dokumentovat na níže uvedených diagramech, z nichž vyplývá, že co do počtů změn byly ve sledovaném období v Praze provedeny změny ze zastavitelné plochy na zastavitelnou v 34 % případů a z nezastavitelné plochy na jinou nezastavitelnou ve 20 % případů, tedy celkem v 54 % změn. Pokud porovnáme plošné průměry, je to dokonce celých 72 % ploch změn ve sledovaném období! Pokud si uvědomíme, jak zatěžují změny pořizovatele i samosprávy a kolik prostředků je na ně vynakládáno, byla by to velmi významná úspora.



Další příčinou změn pramenící v samotné metodice plánu je přílišná podrobnost a používání neadekvátních nástrojů. Jednoznačná rada, jak zamezit zbytečným změnám, je při zpracování nevybočít z podrobnosti příslušející územnímu plánu, nenahrazovat regulační plán.

Projektant si jistě občas položí otázku, jakou odpovědnost nese za změnu on sám? Tady je třeba si uvědomit, že změny se až na vzácné výjimky nepoživují z jeho vůle, projektant změnu neinicuje, ani o ní nerozhoduje. Projektant změnu pouze zpracovává. Značnou odpovědnost za regulérní pořízení i obsah změny z hlediska zákona má pořizovatel a rozhodnutí je plně v kompetenci samosprávy. Každý projektant jistě někdy řeší dilema, zda odmítnout zpracovat změnu. Takové odmítnutí se ale v případě obchodního vztahu rovná odmítnutí zakázky a v případě zaměstnaneckého poměru výpovědi.

Je-li změna v rozporu s předpisy jakéhokoli druhu, pokud je to zřejmé již v zadání, neměl by pořizovatel takovou změnu vůbec iniciovat. V praxi je ale často proces nastartován i za těchto podmínek. Pak je na řadě příslušný dotčený orgán, který by měl změnu „diskvalifikovat“. Ne všechny případy jsou ale jasné a ne vždy je postup ideální. Jak tedy může projektant ovlivnit výsledek změny? Je-li obsah změny v rozporu s limity území, je na něm, aby navrhl takové řešení či úpravy původního záměru, aby změna ještě splnila alespoň zčásti svůj účel, ale aby rozpory byly odstraněny. Takový postup může vést k úspěšnému kompromisu, někdy i za cenu opakovaného projednání.

Pokud je změna svojí podstatou v rozporu s celkovou koncepcí a nedojde k zavržení změny hned v úvodu procesu, projektantovi nezbývá než změnu zpracovat co nejlépe. Rozpor s celkovou koncepcí se obtížně prokazuje, koncepce nemá přesně stanovené „míry a váhy“, její definice je založená zpravidla na abstraktních pojmech a tzv. citovka je u soudu těžko obhajitelná. Přesto je třeba, aby projektant v odůvodnění uvedl objektivně klady i zápory změny tak, aby zastupitelstvo obce mohlo být plně informováno o jejích důsledcích. Další možností projektanta je vyjádřit se ke změně v rámci projednání.

Jedním z nástrojů, jak zamezit „špatným“ změnám, je také využívání § 55 stavebního zákona.

Zdůvodnění nových zastavitelných ploch je úkolem pořizovatele, ten je ale často přenášen na projektanta. To ho dostává do obtížné situace, zejména je-li zároveň autorem původního plánu a se změnou se neztotožňuje. Často proti objektivním odborným argumentům stojí silná vůle zastupitelstva podpořit rozvoj obce za každou cenu či vyhovět investorovi, který přislíbil obci třeba potřebnou infrastrukturu.

Metodika MMR ČR upravující postup při zdůvodnění nových zastavitelných ploch založená na demografickém vývoji a statistickém vyjádření v podrobnosti jednotlivých obyvatel a obložnosti bytů nevyhovuje pro větší města. Navíc je jednostranně zaměřená pouze na statistické průkazy nevyužitých nabídek versus požadavky změny a jiné argumenty nepředpokládá. Oficiální metodika vyhovující

pro velká města zatím nebyla zpracována. V Praze se vyhodnocení účelného využití zastavěného území provádí metodou vyčíslení doposud nevyužitých ploch, a jejich procentuálním nárůstem očekávaným po změně.

Původně využívaná argumentace odůvodnění potřeby nových zastavitelných ploch nejen demografickou potřebou, ale i nedostupností stávajících ploch, se zdála do určité míry logickou, avšak byla zpochybněna rozhodnutím Nejvyššího správního soudu 8 Ao 1/2010-89, které

říká, že „Především nelze přijmout argumentaci, že pro výstavbu rodinných domů nelze využít pozemků zahrnutých do zastavitelné plochy proto, že je jejich majitelé nechtějí prodat osobám, které mají zájem stavět“.

Takový názor ale není příliš v souladu s požadavkem účelného nakládání s pozemky, neboť umožňuje (pokud nebude nastolen jiný nástroj, například daňový) donekonečna oddalovat využití pozemků nejhodnějších k rozvoji obce a přitom blokovat využití pozemků ostatních.

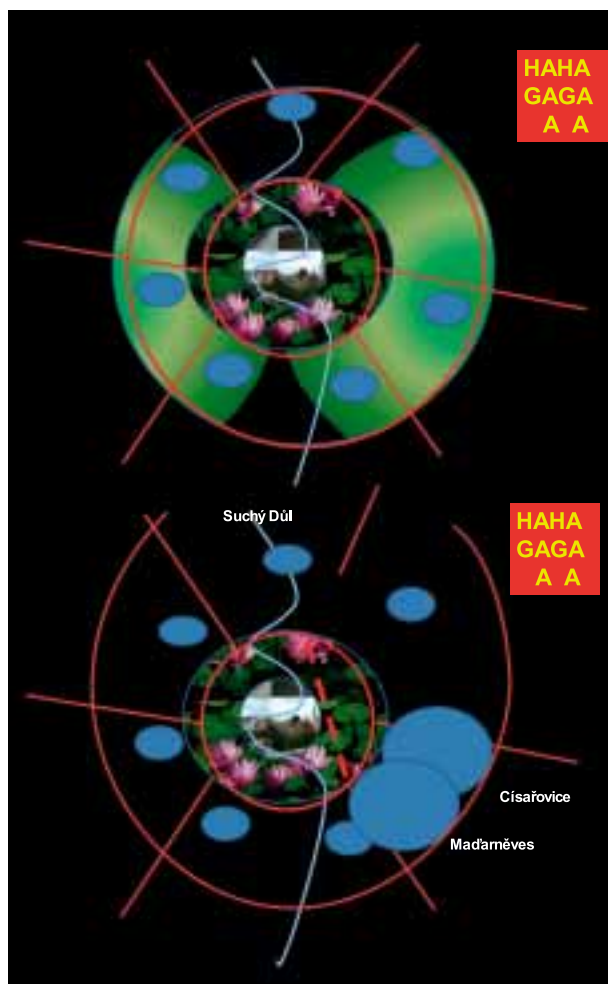
Ing. arch. Kateřina Szentesiová

Pohádka o ideálním územním plánu

Upozornění: veškerá podobnost jmen je čistě náhodná.

Bylo – nebylo, bylo jednou jedno město, které se jmenovalo HAHA. Ale moc do smíchu mu nebylo. Architekti mu navrhli skoro ideální územní plán, kde byla zachována krásná řeka, na ní starobylé město osvobozené od nenáviděné severojižní vozové cesty, obklopené zahradními městy a sídlišti s parky, lemované zeleným prstencem s venkovskými sídly, to vše propojené systémem cest, které lidi spojovaly a ne rozdělávaly. Jenomže pak město zaklel zlý čaroděj.

Radní se zalekli vlivných měšťanů, kteří po cestách jezdili v drahých povozech, a netroufli si omezit vjezd dovnitř hradeb, a tak nenáviděná severojižní cesta nemohla být zrušena. To naštvalo měšťanské sdružení Za naši minulost, protože vozy ze severojižní cesty jim hlučely pod okny, a postavilo se proti navazující cestě. Také slovní občané vesničky na severu, říkáme jí Suchý Důl, nechtěli poslouchat drkotající vozy a zažalovali HAHu u Královského nejvyššího soudu. Ten část cesty kolem města zrušil. Suchodolští sice navrhovali, ať jen klidně cesta vede okolo u sousedů, jenomže v sousední Středozemi ji také nechtěli. Aby toho nebylo málo, Císařovickým a Maďarňevským navrhli šikovní lokátoři, že jim na jejich polnostech vytyčí rozsáhlá sídla. Konšelům se to moc líbilo, protože tím se staly jejich doposud bezvýznamné vesničky mocnějšími, a tak prosadili změnu územního plánu, kterou se přerušil zelený prstenec kolem HAHy. A to byl jenom začátek. Zlý čaroděj čaroval dál, a jestli neumřel, čaruje dodnes. A architekti? O těch už od té doby nikdo neslyšel.



Ing. arch. Kateřina Szentesiová

Úvodem je třeba říci, že pokud nejsou uživatelé územního plánu schopni či ochotni vnímat tento dokument, považmo jeho urbanistickou koncepci jako závazný podklad pro rozhodování v území, nelze očekávat, že se bude toto území rozvíjet harmonicky, byť by územní plán a jeho urbanistická koncepce byly sebekvalitnější.

Mnohdy je však kvalita územních plánů přinejmenším diskutabilní, nemluvě o koncepci, která se v nich často hledá jen stěží. Příčin, proč tomu tak je, je více a mnohdy se překrývají.

Velmi často se jedná např. o přeregulovanost územních plánů jdoucí v podrobnostech až na úroveň regulačních plánů, což se zpravidla týká menších obcí, které se snaží v jediném dokumentu vyřešit i naprosto nepodstatné detaily, které do územního plánu nepatří, a nutí k tomu i jeho zpracovatele. Výsledkem pak je územní plán velmi svazující, jehož existence ve schválené podobě bývá velmi krátká, protože ho s největší pravděpodobností čeká celá řada změn, často vedoucích až k úplnému rozpadu urbanistické koncepce, pokud tam nějaká byla.

Chtěl bych se na tuto problematiku zaměřit z pohledu architekta města, protože tento post zastávám v různých modifikacích téměř třicet let. Na začátku si dovolím malé ohlédnutí.

V 70. a 80. letech minulého století vznikly v celé řadě zejména větších měst útvary hlavního architekta (ÚHA), jejichž posláním bylo vytvořit kvalitní odborné zázemí pro tvorbu a trvalou aktualizaci urbanistické koncepce a rozvoj svěřeného území. Mnohá z těchto pracovišť byla sama schopna zpracovat a aktualizovat územní plán svého sídla, mnohá měla i působnost na území tehdejších okresů. Činnost těchto odborných pracovišť však byla zaměřena i na operativní řešení drobnějších urbanistických a architektonických problémů a také na zpracování odborných stanovisek jako podkladů pro rozhodování politiků.

Sametová revoluce v roce 1989 přinesla kromě zásadních celospolečenských změn i nový pohled na „plánování“, které bylo plošně vnímáno jako pozůstatek totality. To bylo příčinou rušení útvarů hlavního architekta v následujících letech, bez ohledu na jejich odbornou kvalitu či pozitivní výsledky. Došlo k odchodu celé řady zkušených a kvalitních odborníků do soukromé sféry, mnozí z nich se pak ve službách developerů stali vyhledávanými odborníky díky svým znalostem v oboru a také znalosti území.

V novém prostředí soukromého podnikání a změněných vlastnických vztahů pak došlo v řadě našich sídel k často nevratným zásahům do území, nikoliv už v podobě panelákových sídlišť, ale spíše coby soukromých komerčních aktivit.

Brzy se ukázalo, že není možné ponechat vývoj území bez koordinace zájmů všech jeho uživatelů, a že územní plánování a urbanistická koncepce nejsou pozůstatky totalitního myšlení a velmi dobře fungují i v tržním prostředí vyspělých západních zemí, které obdobím socialismu nebyly dotčeny.

Paradoxně došlo ke zřizování funkce městského architekta spíše v menších městech, kde předtím taková funkce neexistovala. U větších měst pak vznikla pracoviště na úrovni odborů, ať už pod názvem odbor urbanismu a územního plánování, odbor rozvoje města, odbor územního rozvoje a architektury či s jakýmkoliv jiným názvem, avšak ve stejném podřízeném postavení vůči vedení města, jako třeba odbor sociální nebo odbor dopravy, tedy bez potřebné míry odborné nezávislosti, kterou měly dřívější ÚHA a kterou dnes mají do jisté míry i architekti města ve smluvním, nikoliv zaměstnaneckém poměru.

Bohužel, architekt města v tomto postavení nemá žádnou oporu ve stavebním zákoně ani žádné pravomoce. Přestože jeho činnost funguje spíše na dohodě, důvěře a vzájemném respektu mezi vedením města, stavebním úřadem, veřejností a jeho osobou, projeví se jeho působení na tváři města většinou pozitivně. Pokud by tomu tak nebylo, nebylo by zřejmě město ochotno za jeho služby platit.

Nesdílím názor, že jedině legitimní postavení architekta města, které má oporu ve stavebním zákoně, je v začlenění do zaměstnaneckého vztahu, tam rozhodně nelze hovořit o odborné nezávislosti na vedení města. A spoléhat na výkon státní správy, tedy stavebního úřadu, který má potřebné pravomoce ze zákona, je možné nazvat naivitou nebo neznalostí skutečné praxe.

Odborná úroveň zejména pověřených stavebních úřadů menších měst je v lepším případě dostačující na posouzení, zda je záměr investora v souladu s územním plánem či s požárními nebo hygienickými předpisy, nebo zda jsou odstupy navrhované stavby od hranice souseda v souladu se stavebním zákonem.

O urbanistické koncepci nebo kvalitě architektury nemůže být řeč, stejně tak o nezávislosti výkonu státní správy na politické reprezentaci města.

Jsem přesvědčen o tom, že pokud si město zřídí post architekta města a platí jej ze svého rozpočtu, měl by mít odpovídající pravomoce a oporu ve stavebním zákoně.

Vlastní dlouholetá zkušenost, ať už z působení v čele ÚHA města a okresu Pardubice do roku 1992, kdy byl tento útvar zrušen a následně z výkonu funkce architekta města Vysokého Mýta, kterou vykonávám už téměř 20 let, mne, myslím si, opravňují k takovému závěru. Snad ještě o to víc, že mám nově jako člen Rady města Pardubic možnost vidět prostředí komunální politiky také zevnitř. A opravdu to často nebývá radostný pohled.

Na závěr si dovoluji ještě poznámku k tématu.

Přestože se všude hovoří o větší pružnosti územních plánů a o větší účasti široké veřejnosti při jejich projednávání, stává se tento dokument pro laickou veřejnost mnohdy málo srozumitelný, a to nejen svojí přeurlčeností, ale také používaným názvoslovím. Kdysi se tento dokument jmenoval Směrný územní plán města, což v samotném názvu naznačovalo, že se jedná o dokument určující základní směry rozvoje daného města, nikoliv tvar či barvu střech. Ale slovo „směrný“ lze zřejmě vykládat i jako nezávazný, a tak pozdější název Územní plán sídelního útvaru (ÚPSÚ) je v tomto ohledu jednoznačný, zato klade trochu větší nároky na intelekt laika, aby pochopil, že sídelní útvar je vlastně jeho město, stejně jako pozdější název Územní plán obce (ÚPO) se týká i těch největších měst.

Ing. arch. Milan Kořář

Úvod

Zkušenosti Helsinek jsou z hlediska urbanismu a územního plánování důležité a představují cestu vedoucí k vytvoření územní soudržnosti Evropské unie. Posledních 20 let je hlavní město Finska jedním z nejdůležitějších ekonomických center Evropské unie a jeho městská struktura v současnosti prochází nejdramatičtějšími změnami od dob, kdy bylo toto královské město v roce 1820 vybudováno. Změny, ke kterým v Helsinkách došlo, *ukazují, jak může město zvládnout růst a přitom si udržet vysokou kvalitu životního prostředí*. Vzhledem k tomu, že město je v rámci Evropské unie poměrně neznámé, je ještě mnohem důležitější, aby ostatní pochopili současné obrovské změny a začali přemýšlet o tom, co dělat v situaci, která je podobná situaci Helsinek.

Existují tři klíčové tematické oblasti: První zkoumá územní soudržnost a potřebu dobrého a nekompromisního územního plánování, které je tak důležité pro vytvoření zkvétajícího města. Zabývá se tím, jak může územní plánování řídit růst města, a zvláště pak tím, jak Helsinky zvládly úspěšně a udržitelně regulovat městskou strukturu v dobách extrémních změn, k nimž při rozšiřování metropole dochází.

Druhá má odpovědět na otázku, co se v Helsinkách, které takový územní plán mají, vlastně děje. Jak vypadají ve skutečnosti nové lokality, jakou prošly proměnou, a zda město stále velmi dobře funguje? Stouply dramaticky ceny domů nebo se enormně zvýšilo dopravní přetížení? A jak to vypadá se sociálním vyloučením? Došlo zde k rychlému nárůstu obyvatel žijících na okraji společnosti, zjištěnému na základě sociální disparity? Výsledkem by měl být i popis takových záležitostí, jako je funkční využití zástavby, správa území a typy smíšené zástavby.

Poslední oblast zkoumá důvody, proč Helsinky dokážou přijmout výsledný růst a řídit ho v rámci městské struktury, aniž by se projevil normální nevýhody související s rychlým růstem, jako např. dopravní chaos, růst cen domů, ke kterému došlo v Londýně, rostoucí územní segregace či obrovské změny v sociální disparitě mezi těmi, co „mají“ a těmi, co „nemají“.

Život na periferii

Helsinky leží na severním okraji Evropské unie. Podle standardní ekonomické teorie by město, které leží nejdále od ekonomického centra Evropské unie, mělo mít mno-

hem větší potíže s dosažením prosperity. Přesto Helsinky prokázaly, že je možné být ekonomicky i územně úspěšný, i když leží doslova na periferii Evropy. Z hlediska územního plánování mají Helsinky 592 000 obyvatel. Tento počet roste každý rok o cca 7 000. Je to kompaktní, přiměřeně zahuštěné město, jehož části jsou protkány velmi kvalitní sítí městské hromadné dopravy, kde hraje hlavní roli doprava kolejová – metro, příměstské vlaky a tramvaje.

Při budování Helsinek používalo město vlastní vnitřní investice. Růst Helsinek způsobili především Finové přicházející z jiných částí země. Jen málo obyvatel pochází ze zahraničí, protože až donedávna byla imigrace dost nízká. Tato situace se začíná měnit.

V porovnání počtu obyvatel narozených v jiných zemích, než jsou ostatní skandinávské země, ve kterých dnes žijí, je tento rozdíl ohromující. V Oslu jich je 22 %, ve Stockholmu 23 % a v Kodani 18 %. V Helsinkách je tento počet nepodstatný, zatím se pohybuje okolo 6,4 %, ale stále roste.

Územní soudržnost a urbanismus

Územně soudržná městská struktura je nejdůležitějším aspektem při správě města. Helsinky jsou město dvou extrémů: Je to letní stejně tak jako zimní město a oba tyto prvky je třeba vzít při projektování a výstavbě v úvahu. Celkově se dá říci, že Helsinky jsou vysoce plánované město; je to moderní město, zahradní město a také přímořské město.

Helsinky jsou městem, které se významným způsobem rozvíjelo po druhé světové válce. V posledních 25 letech zdvojnásobilo svůj objem, a to nikoli ve smyslu rozrůstání do okolí, ale ve smyslu skutečné velikosti obestavěného prostoru a uskutečněných investic. Přesto 38 % města pokrývají zelené parky a lesy. Z hlediska relativity se tedy jedná o zahradní město, které v sobě nese i rysy města přímořského, protože ho voda Finského zálivu obklopuje ze tří stran. Helsinky mají pobřežní čáru dlouhou asi 320 kilometrů.

Hierarchie územního plánování

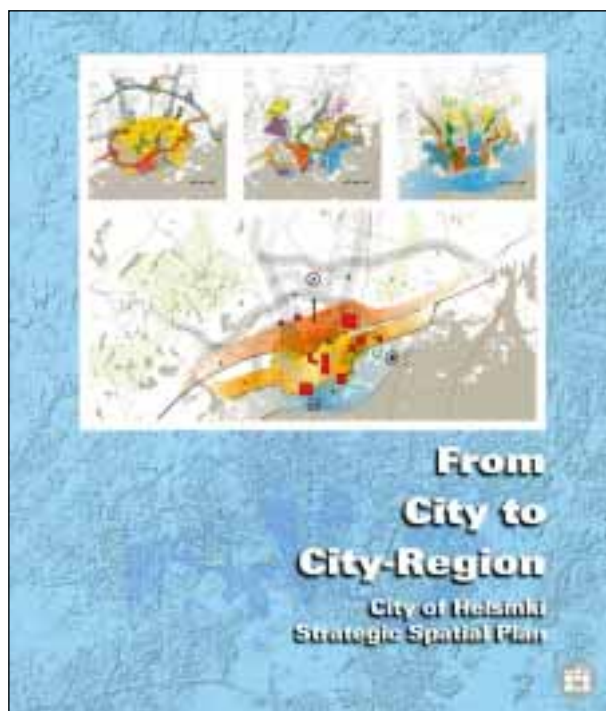
Pokud jde o hierarchii územního plánování, regionální územní plán je zákonem požadovanou a právně závaznou územní prognózou neboli strukturálním plánem, který stanoví plochy zeleně a dopravní koridory. Existuje tedy pracovní hierarchie, podle níž musejí všechny ostatní plány v podstatě doplňovat regionální územní plán. Územní plán města je tedy především plánem funkčního využití území.

Není požadován zákonem, ale je schválen městskou radou. Existuje také „strukturní plán“ sídelního útvaru, v němž jsou všechny nové lokality, kde má dojít ke změně, vyznačeny červeně. Z něj je patrné, kde ve městě dojde v průběhu následujících 25 let k velkým změnám. Ve městě je rozpracováno asi 15 velkých stavebních projektů, z nich nejmenším je projekt „Arabia“, situovaný na břehu moře pro 7 000 lidí a se 7 000 pracovními místy, a velké komerční centrum. Největší projekt pro 40 000 obyvatel je situován ve východní části města, ve Vuosaari. Z historického hlediska představují tyto strukturní změny největší územní rozvoj od začátku 19. století.

Město zvládá tyto urbanisticky podstatné změny ve stávající městské struktuře, aniž by tyto změny ujíždaly z ploch zeleně, zatěžovaly dopravu nebo nechaly prudce stoupat ceny domů. Veškerá nová výstavba se soustřeďuje v oblastech brownfieldů (v lokalitách, kde nabídka průmyslových pozemků přesahuje poptávku), čímž se využití výstavby na zelené louce udržuje na celkově nízké úrovni. Město věnuje pozornost sociálnímu vyloučení a obecně se dá říci, že množství sociálních bytů v každé velké výstavbě dosahuje minimálně 50 % z jejich celkového počtu. Město může takto postupovat ze dvou důvodů; jednak vlastní veřejný sektor velkou většinu půdy (takřka 80 %), takže má prakticky monopol na územní plánování, a pak mu to umožňuje provozovat efektivně a účinně systémy vybudované na základě plánu. Proto bylo možné vzít při územním plánování v úvahu obrovský růst, ke kterému došlo právě v posledních 25 letech, protože **systém vycházející z plánu a svázaný se strategií správy území** usnadňuje vlastní přeměnu vynucenou rozsáhlou změnou v rámci města.

Helsinky a celý metropolitní region usilují o polycentričtější strukturu. Polycentrická struktura se skládá z rušného městského centra a vyváženého počtu okrskových center v odlehlých čtvrtích. Nahrazuje se tím starý monocentrický model, kde se skoro všechny aktivity koncentrovaly do městského centra, zatímco předměstí byla v porovnání s ním ve velké nevýhodě. Helsinky se pokusily překonat nevýhody života na periferii tím, že se na východě a na severu postavila velká okrsková centra, která leží stále ještě v hranicích města a s centrem jsou spojena metrem a povrchovou kolejovou dopravou. Proto neexistují žádná periferní sídliště nebo centra mimo město. Nová centra mají pomoci dosáhnout lepší vyváženosti městské struktury, přičemž nesmějí v žádném případě podrýt důležitost městského centra. V novém strategickém plánu Helsinek pro rok 2040 je celkovým záměrem posílit městské centrum jako takové, ale přitom dosáhnout rovnováhy mezi tímto centrem a předměstími v oblasti sociálních a zdravotnických služeb a rekreačních, kulturních a nákupních možností. Tato strategie pomůže Helsinkám dosáhnout územní soudržnosti v rámci svých hranic, a to díky dobře strukturované formě. Dalším cílem je zopakovat tuto strategii na bázi metropolitního regionu. V budoucnosti je naším cílem prostorově sjednotit Velké Helsinky. Dosažení tohoto cíle znamená především náročný politický úkol.

Helsinky propagují systém vycházející z plánu. Ve většině měst je plánování založeno na požadavcích developerů, což znamená, že developer předloží městu dokumentaci a pak usiluje o získání územního rozhodnutí pro stavbu. Helsinský systém vycházející z plánu zajišťuje, že plány nových zástaveb se navrhnou v odboru územního plánování, a teprve pak nastupují soukromí investoři, kteří tyto plány zrealizují. To umožní, aby se funkční zónování propojilo se správou území a dopravou. Proto se všechny velké projekty nacházejí v okolí hlavních dopravních nebo přestupních uzlů, kde se vyskytuje metro, železnice nebo tramvaje. Síť podzemní dráhy, železniční a tramvajové tratě jsou prodlouženy do nových lokalit. Helsinský odbor územního plánování jedná jako koordinátor, který zajišťuje, aby nové lokality byly „urbanizovány“ pomocí nových tras tramvajových a podzemních sítí vedoucích do srdce každé zástavby. To vše platí město. A opravdu v mnoha těchto lokalitách bylo argumentem, že tramvaje a metro musejí být součástí uvažovaných alternativ územních plánů, aby tyto lokality získaly punc města a začaly být považovány za „městské čtvrti“.



Zdroj: Odbor územního plánování města Helsinek

Titulní list Strategického územního plánu města Helsinek

Územní plán z roku 2002 – klíčové změny a strategický územní plán pro rok 2040

Celkovou strategií územního plánu Helsinek bylo vytvořit vizi budoucnosti a soubor urbanistických opatření umožňující její dosažení. A vskutku, nový strategický územní plán pro rok 2040 nabídl k projednání tři alternativní vize budoucnosti.

Pro územní plán města Helsinek je nejdůležitější určit nové lokality, kde dojde ke změně, a to, co musejí splňovat, aby bez problémů zapadly do existující struktury města. Stáva-

jící přístavy na jihozápadní a východní hranici městského centra byly přesunuty o 14 kilometrů dál na východ k novému modernímu nákladnímu přístavu ve Vuosaari. Celá tato operace byla velmi nákladná. Z přístavu vede nová železniční trať a nová přípojka k silničním okruhům.

Výsledné uvolnění pozemků v brownfieldech v centru města nabízí významný potenciál pro výstavbu nových obytných okrsků. Hlavním cílem bude doplnit a podporovat městské centrum a veřejné služby při jejich dalším rozvoji a efektivnějším zhodnocení prostředků. Očekává se, že v jihozápadní části západního přístavu Länsisatama bude bydlet 25 000 lidí a vytvoří se zde 16 000 pracovních míst. Dalších 18 000 lidí bude bydlet ve východním rybářském přístavu Kalasatama, kde se vytvoří 12 000 pracovních míst.

K další velké změně dojde v centrální oblasti Pasily (Keski-Pasila), která je 3 kilometry na sever od městského centra. Jedná se o staré rozřadovací nádraží. Záměrem je rozšířit v následujících 20 letech centrální obchodní okružek výstavbou takřka jednoho milionu čtverečních metrů komerčních, kancelářských a obytných ploch. Navíc se staví nové obytné okruhy pro 40 000 lidí na východě ve Vuosaari. Kromě toho dojde k nové zástavbě podél linie vedoucí od starého rybářského přístavu Kalasatama až k ekologickému sídlišti Viikki (16 000 obyvatel a 8 000 pracovních míst v okolí univerzity), která naváže i na nové sídliště nazvané podle návrhu územního plánu „Aero Malmi“, kde má podle plánu bydlet až 20 000 lidí.

Pokud jde o hromadnou dopravu, cílem je vystavět novou západní linku podzemní dráhy vedoucí do Espoo (ve výstavbě, má být dokončen v roce 2016), novou linku podzemní dráhy do jihovýchodní části města až k Laajasalo a okružní linku podzemní dráhy pokrývající vnitřní město. Dále je ve výstavbě nový příměstský železniční spoj k letišti. Předpokládá se, že se stávající metro rozšíří směrem na východ do nové lokality Östersundom a bude tak představovat největší část investic do nové hromadné dopravy během dalších třiceti let.

Konkurenční město – Severské sociální město

Navzdory tomu, že jsou Helsinky městem střední velikosti s 592 000 obyvatel, jehož metropolitní region má 1,3 milionu obyvatel, je nezbytné tvořit nové scénáře z hlediska globální perspektivy. U světových měst se už nejedná jen o kritickou masu – jedná se také o konkurenceschopnost a kvalitu života. Podle čísel Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD) patřilo nedávno Finsko vedle USA, Švédska, Dánska a Norska mezi nejkonkurenčnější země na světě. Znamená to, že existuje velmi zdravé skandinávsko-severské seskupení, které nabízí významné množství konkurenční síly v rámci Evropské i světové ekonomiky.

Helsinky, Stockholm, Kodaň a Oslo využívají severský sociální model založený na dynamických ekonomikách, jimž odpovídají i vysoké úrovně sociální spravedlivosti ve městě. Každý z těchto států má relativně vysokou úroveň zdanění a tržní regulace. Skandinávské země tvoří

duhu aktivity napříč severní Evropou a všechny se pyšní indexem kvalitního prostředí a zdravého života. A přesto v současnosti představují nejkonkurenčnější souvislou oblast na světě. Vysoká životní úroveň odpovídá názoru, že při reinvesticích daní do fyzických a ekonomických struktur ospravedlňují toto směřování národní politiky úrovně dosažené v návratnosti v oblasti lidského kapitálu. Pro dosažení kvalitního města je třeba „vůle“. Aby to bylo možné, musí být společnost ochotna za to zaplatit. Země s nízkými daněmi jsou podle mého názoru náchylnější k větším disparitám ve společnosti.

Veškerá zástavba v Helsinkách se provádí hlavně na bývalých průmyslových pozemcích, tzv. brownfieldech. Jde zde o důležité politické prohlášení, které souhlasí s komplexním souborem politik, jejichž cílem je vytvořit sociálně udržitelné město a vysoce kvalitní a snadno přístupné prostředí.

Investice města směřují i do vytváření dobře spravovaného a kvalitního systému hromadné dopravy. V letech 2002 a 2003 Helsinky obdržely odměnu Evropské unie za vysoce kvalitní systém hromadné dopravy. Na město s přibližně 600 000 obyvateli je doprava vynikající. Metro se dvěma linkami pokrývá východní částí města. Nadzemní kolejový systém jezdí do severního, severozápadního a horní části západního regionu. Deset tramvajových linek pokrývá celé vnitřní město a systém příměstských autobusů funguje v okolí každé linky metra a vlakové stanice. Proto z lidí přijíždějících každý den do centra města v době špičky, která je jednou z nejvyšších v Evropské unii, 72 % raději používá hromadnou dopravu.

Metropolitní region

Helsinky jako metropolitní region zahrnují na západě Espoo s 255 000 obyvateli, dalších 200 000 obyvatel žije na severu ve Vantaa. Na východě se nachází Sipoo. Žije zde jen 19 000 lidí, i když z geografického hlediska Sipoo zdvojnásobilo velikost Helsinek. Rozdíl mezi Helsinkami a okolními obcemi spočívá v tom, že jejich územní plánování je založeno na nízké hustotě obyvatel, jednotlivých rodinných domech v nerovnoměrné hnízdové zástavbě. Za hlavní dopravní prostředek se tu považují soukromé automobily. Nové investice do dopravní infrastruktury jsou nezbytné, aby bylo možné bojovat se živelným růstem a dosáhnout nižší spotřeby energie. To znamená, že existuje nespojitá hnízdová zástavba zaplňující geografickou základnu regionu, aniž by byla brána v úvahu územní soudržnost.

Praxe ukazuje, že vedle Helsinek budovaných na základě plánu a odpovídacích severskému sociálnímu modelu existují v metropolitním regionu města s živelným růstem, které se podobají spíše modelu severoamerickému. Tyto protiklady vytvářejí v územním plánování rozpory v názorech na to, jakým způsobem by se měl metropolitní region soudržně rozvíjet. Je jisté, že Evropská unie zastává v současnosti názor, že města by měla vytvářet strategická spojení na úrovni metropolitního regionu. Toto spojení umožňuje, aby centrum města zkvétalo

na základě územní polycentrické struktury na metropolitní úrovni, čímž se dosáhne výkonnější vyvážené konkurenceschopnosti v regionech po celé Evropské unii.

Helsinky proto využívají pozemky na východním okraji Sipoo pro nový projekt Östersundom. Vidí tu šance prodloužit v budoucnosti metro východním směrem do míst nové zástavby, kde nové okrsky budou součástí hlavního města a budou přispívat k udržení konceptu soudržnosti. Zároveň dochází k lepší spolupráci přidružených obcí na úrovni územního plánování, takže se zdá, že poprvé za dlouhou dobu se z hlediska územního plánování strategické spojenectví vyplácí. Přidružené obce uznávají potřebu stavět kompaktněji a hustěji, aby se vytvořil základ budoucí soudržnější regionální struktury.

Plánování budoucnosti

Helsinky

Budoucnost Helsinek spočívá na územním plánu města a regionálním územním plánu z roku 2002. Oba plány procházejí v současnosti revizí a připravují se plány nové.

Územní plán Helsinek stanoví různé věcné změny zástavby, které zformují budoucí městskou strukturu. Významný počet stavebních projektů je zde stručně vysvětlen a ilustruje budoucí vývoj.

Záliv Kamppi-Töölölahti

Záliv Kamppi-Töölölahti leží v srdci centra města. Kamppi je prvním projektem prováděným ve spolupráci veřejného a soukromého sektoru (PPP) ve Finsku. Odbor územního plánování má rozhodující hlas při tvorbě územního plánu, protože město vlastní pozemky určené pro výstavbu. Oblast zálivu Töölölahti, který přiléhá k centrálnímu železničnímu nádraží, je situována ve východní části městského centra. V 21. století má být celá oblast přestavěna pro komerční a obytné účely.

Centrální oblast Pasily

Keski-Pasila

Keski-Pasila se nalézá 3 kilometry severně od centrálního železničního nádraží. Jedná se o údolí ležící mezi dvěma městskými okrsky, kde se nachází již nepoužívané rozřadovací nádraží. Vitalita nových obytných věžových domů s komerčně využitelnými parterami doplní novou urbanistickou identitu města. Cílem je vybudování cca jednoho milionu čtverečních metrů kancelářských a obytných prostor.

Ruoholahti – Jätkäsaari – Hernesaari (3 nové lokality)

Tyto lokality sousedí s centrem města a nacházejí se v jeho docházkové vzdálenosti. Jedná se o tři stavební projekty. Prvním z nich je Ruoholahti, které je takřka dokončené. Tuto novou výškovou zástavbu stojící na břehu nového kanálu tvoří především byty pro 8 000 obyvatel. Zajišťuje takřka stejný počet pracovních míst. Nová linka podzemní dráhy a tramvajová linka procházející středem zástavby zajišťují městskou identitu a spříznění s centrem města.

Jätkäsaari a Hernesaari byly součástí starého přístavu a skladišť. Díky přesunu starých přístavů v Jätkäsaari a rybářského přístavu Kalasatama do Vuosaari otevírá vnitřnímu městu cestu k jeho rozšíření o nové městské čtvrti, ve kterých se nacházejí byty, obchody a komerční prostory. Rozsáhlý městský park tvoří páteř celé lokality. Záměrem tohoto rozšiřování centra je zvrátit trend snižování počtu obyvatel v centru města. Navíc tato oblast nabízí nové investice a zvyšuje využívání místních služeb. Odpovědí Helsinek na tento trend je tedy rozšíření centra města o dalších 30 000 lidí a 16 000 nových pracovních míst. Nová pracovní místa a pracoviště, včetně nového ředitelství společnosti Nokia, jsou situovány podél severní osy. Jätkäsaari je v současnosti ve výstavbě a bude dokončeno za zhruba 10–15 let.

Rybářský přístav Kalasatama – výstavba městské čtvrti na břehu moře v centrální části Helsinek

Výstavba v rybářském přístavu uvádí do praxe nový lineární plán města. Zahrnuje linii vedoucí od rybářského přístavu k sídlišti Arabia situovanému na břehu moře, která pak pokračuje až k novému malému sídlišti Eco-Viiki. Dále je tento lineární útvar protažen až k připravované zástavbě Aero-Malmi na severu. Jako celek vytváří městskou osu, která bude za 40 let dosahovat až k mezinárodnímu letišti. Byl vytvořen prvotní územní plán ry-



Kalasatama – vizualizace nadcházejícího rozšíření městského centra na místě bývalého rybářského přístavu

Zdroj: Odbor územního plánování města Helsinek

bářského přístavu a byla vyhlášena mezinárodní ideová soutěž. Záměrem je postavit hustou zástavbu komerčních administrativních objektů v okolí nové stanice metra, bydlení pro 16 000 obyvatel a 12 000 nových pracovních míst. Předpokládá se, že obytná výstavba na břehu moře využije nejnovější systémy a technologie.

Výstavba přístavu Vuosaari zcela přemění vnitřní město. Veškerý provoz, činnosti a funkce nákladního západního přístavu Länsisatama a přístavu Sörnäinen byly přesunuty do Vuosaari. Železniční provoz v Keski-Pasila se také zastaví. Tato opatření uvolní sedm kilometrů pobřeží a velký kus půdy vedle druhého největšího koncového nádraží ve Finsku. Helsinky tedy procházejí změnou, která je v jejich takřka dvousetleté historii nevídaná. Probíhá příprava přesunutí rybářského přístavu Kalasatama do přístavu Sörnäinen a elektráren Hanasaari. Dvoukolová mezinárodní soutěž zajistila vypracování nového územního plánu zástavby. Bude se stavět po etapách a výstavba potrvá pravděpodobně příštích dvacet let.

Arabia

Jedná se o první sídliště v Helsinkách s informačními a komunikačními technologickými „sítěmi“. Základem této nové městské čtvrti je vytvoření hi-tech inovačního centra. To přiláká nová inovační průmyslová odvětví. Projekt nábřeží počítá se 7 000 obyvateli a 7 000 pracovními místy. Pozemky vlastní město. Urbanistickému návrhu územního plánu dominuje lineární park. Jedná se o „otevřený“ systém parkové zeleně, protože Helsinky nepočítají s oplocenými nebo uzavřenými komunitami. Cílem je vytvořit v Helsinkách velmi kvalitní zástavbu, kde budou jednotlivé skupiny domů navrženy tak, aby nebylo možné odlišit soukromé a sociální bydlení. Město obecně usiluje o padesátiprocentní podíl sociálního bydlení. Tramvaj byla prodloužena z centra města do středu této zástavby, což dodá této lokalitě městský charakter.

Eco-Viikki

Jedná se ekologické sídliště pro 16 000 obyvatel zajišťující cca 8 000 pracovních míst, převážně v univerzitním sektoru a v přidružených biologických a lékařských firmách.



Zdroj: Odbor územního plánování města Helsinek

Nové bydlení v Eco-Viikki

Světová přírodní rezervace UNESCO leží na jih od ekologického sídliště. Na jihu je středně hustá bytová zástavba, která se zahušťuje směrem k severnímu dálnič-

nímu koridoru. Klíčová představa o ekologickém sídlišti spočívá v tom, že všechny použité materiály musejí být přírodní povahy. Záměrem bylo ušetřit 50 % nákladů na energie díky výrobě elektřiny pomocí solárních panelů rozmístěných po celé lokalitě a snížit o 40 % spotřebu vody tím, že toto procento bude recyklováno. Na sídlišti budou i tři nové veřejné parky, přičemž každý bude mít své vlastní nosné téma.

Eco-Viikki dokazuje úzký vztah mezi přírodou a vodou. Moře je při ruce, parky a zahrádkářské kolonie obklopují a prorůstají celé sídliště. Solární panely jsou doplňujícím rysem většiny objektů, stejně tak jako komínová tělesa, která se však využívají pouze pro až čtyřicetiprocentní zvýšení cirkulace vzduchu v bytech. Při výstavbě se počítá s extrémními rozdíly teplot v letním a zimním období. V oknech se používá minimálně čtyřsklo. Množství izolace zabudované do každé bytové jednotky je významným prvkem, který pomáhá udržet v domě teplo v zimě a chladno v létě. V Eco-Viikki se objevuje mnoho různých typů bydlení. U řadových domů v zástavbě se střední hustotou jsou přední i zadní zahrady běžným prvkem. Záměrem je, aby se zahradničení a ekologické farmy staly společně s obecními zahrádkářskými koloniemi důležitým prvkem této sídlištní komunity. Tyto obecní plochy se používají pro pěstování zeleniny a ovoce. Všechny prostory jsou přiděleny jednotlivým uživatelům a efektivně využívány. Bydlení střední hustoty se rozkládá v pobřežní části sídliště, zatímco bloková výstavba s vysokou hustotou se nachází v jeho středu a na horním konci.

Aero Malmi

Aero Malmi se v současnosti projektuje. Původně zde bylo letiště pro lehká letadla pro vnitřní město. Předpokládá se, že výstavba bude zahájena během 15 let a stejně dlouho bude trvat. Pokud se územní plán vytvoří nyní, bude mít město možnost vypracovat rozpočet pro novou potřebnou infrastrukturu včetně pravděpodobné tramvajové linky vedoucí do středu konceptu. Podle záměru má v dané oblasti bydlet 15 000–20 000 lidí především v nízkopodlažních typech obytných objektů s vysokou hustotou osídlení.

Vuosaari

Vuosaari je situováno 14 kilometrů na východ od centra města. Počítá se s tím, že bude mít 40 000 obyvatel. Tato lokalita obklopuje nový hi-tech nákladní přístav. Již bylo postaveno mnoho nových částí tohoto okrsku, který zahrnuje i velké místní nákupní centrum. Potřebu dosáhnout rovnovážnější stav ve složení bytové výstavby ve Vuosaari vyvolal fakt, že v 90. letech 20. století zde 75 % bytů představovalo formu sociálního bydlení. Byly proto změněny plánované parametry území (sociální mix) a byla schválena nová plocha pro soukromé bydlení.

V těchto nových zástavbách převládají bytové domy. Záměrem je vytvořit kompaktní městské čtvrti s vysokou hustotou. V Helsinkách žije celkově 88 % lidí v činžovních domech, 4 % žijí v řadových domech a 8 % žije v samostatných domech nebo dvojdomcích. Helsinky jsou evropským městem s evropským řešením bydlení.

Hromadná doprava se rozšíří o tři stanice podzemní dráhy a bude představovat nejdůležitější formu spojení obyvatel Vuosaari s jinými částmi města. Cesta metrem do centra trvá pouhých 20 minut. Okružní autobusové linky svázejí cestující k metru, což znamená, že autobusy již nezajíždějí do centra města, ale místo toho jsou využívány na okružních linkách v jednotlivých okrscích, kde sbírají cestující a vozí je k jednotlivým stanicím. Tak je lidem poskytnut velmi kvalitní alternativní způsob dopravy v porovnání s auty. Nový hi-tech nákladní přístav leží na okraji Vuosaari a předpokládá se, že tu najde práci až 10 000 lidí.

Herttoniemi

Herttoniemi je jednou ze sedmi lokalit na pobřeží určených pro výstavbu. V současné době je takřka dokončeno. Voda nabízí významný potenciál podněcující zájem o investování stejně jako zajišťující vysoce kvalitní sociální bydlení. Herttoniemi je vybudováno v okolí nové linky metra spojující tuto lokalitu s ostatními částmi města. U moře tu žije asi 8 000 obyvatel a přibližně 65 % z nich žije v sociálních bytech. Sociální bydlení je zde velmi populární, protože nabízí vysoce kvalitní životní prostředí 10 minut od centra města.

Kruunuvuorenranta

Kruunuvuorenranta se dá považovat za drahoukam v koruně Helsinek. Leží přímo naproti centru města. Město zde, stejně jako ve všech případech nové výstavby, vlastní pozemky, které byly posledních 80 let využívány pro skladování nafty. Na tomto místě hodlá město postavit nové sídliště pro 10 000 lidí. Nyní probíhá ideová soutěž na řešení výstavby v lokalitě. Nesmírně rozmanitá krajina a pobřežní linie tohoto souostroví nabízejí obrovský potenciál k vytvoření elegantního formátu městského sídliště. Silný přímořský nádech umožní využít kontrastu vysoce a středně husté obytné zástavby postavené vedle sebe. Malebné vyhlídky na město zvýší hodnotu přírodního prostředí a jeho okolí.

Pikku Huopalahti

Jedná se o nový okrsek severozápadně od centra města pro cca 7 500 lidí. Skládá se ze čtyř částí odrážejících „ideál“ historického královského města. Má vysokou hustotu osídlení díky kompaktnímu souboru stavebních objektů, který chce být spíše městským než předměstským okrskem. Aby se dosáhlo tohoto základního cíle, vede tramvaj, spojující tento okrsek s jinými částmi města, přímo středem zástavby.

Kuninkaantammi

Nový okrsek Kuninkaantammi s obytnou a pracovní funkcí je naplánován v severní části Hakuninmaa na úplném okraji města. Jedná se o bývalou čističku odpadních vod a nádrž. Záměrem je využít vodní zdroje v dané oblasti stejně tak jako využít stávající památkově chráněné lesy s majestátními duby. Územní plán oblasti maximalizuje spoje hromadné dopravy, které umožní promístit zástavbu s vysokou hustotou obyvatel a nízkopodlažní bytovou zástavbu. Předpokládá se, že okrsek bude mít

5 000 obyvatel. Obraz města je vymodelován okolo různých „středověkých“ forem městského bydlení ve středu okrsku s komerčními a nákupními prostory rozestými v kompaktním městském formátu.

Centrum města – nová vize

Centrum Helsinek je finskou „jedničkou“ mezi nákupními a administrativními lokalitami.

Ve strategickém plánu vytvořeném v roce 2007 je představena vize posilovat roli městského centra a zároveň budovat daleko vyváženější polycentrickou strukturu regionu. V praxi je podporována strategie budování více regionálních center, aby se dosáhlo větší vyváženosti mezi centrem a periferiemi, a tak se překonaly tradiční nevýhody života na předměstí. Z absolutního hlediska umožní tato strategie, aby ekonomika města neustále rostla, i když celková míra prodeje v centru města se postupem času o něco sníží podle toho, jak se bude zvyšovat počet regionálních okrsků.

V Helsinkách jako takových je takřka 400 000 pracovních míst, přičemž v metropolitním regionu je jich cca 700 000. Většina z nich se nachází na hlavním poloostrově centra města. Nájemní kanceláře a obchody jsou zastoupeny vzácně, což je vyjádřeno i vysokou poptávkou po těchto prostorách.

Územní plán funkčního využití území z roku 2002 identifikuje potřebu minimálně 320 000 m² kancelářských ploch v celých Helsinkách ročně, přičemž je cílem vybudovat v průběhu příštích 20 let více než 4,462 milionů m². V tomto ohledu nemůže střed města jako takový vyhovět všem požadavkům, a proto je nezbytné, aby se tyto prostory přelily i do sousedních okrsků. Tím se odlehčí nejžádanějším lokalitám s kancelářskými prostory v centru města, a dojde k rovnoměrnějšímu zatížení celého území. Počítá se s pěti novými zónami, o které se rozšíří centrum města. Všechny budou situovány v brownfieldech.

V tomto ohledu bude klíčovou oblastí Keski-Pasila, která se nachází přibližně 3 km severně od centrálního nádraží. Na ploše bývalého rozřadovacího nádraží je naplánováno postavit minimálně 1 milion m² převážně komerčních kanceláří a bytů. Druhou, trochu oddělenou zónu výstavby představuje záliv Töölönlahti a Kamppi. Je situována bezprostředně vedle centrálního nádraží v centru města a výstavba v Kamppi je takřka dokončena. Zástavba v lokalitě v zálivu Töölönlahti a Kamppi má tvar písmene L a stojí na obou stranách hlavní Mannerheimovy silnice, která rozděluje kulturní městské centrum na dvě části. Celkem zde bude postaveno 625 000 m² převážně kancelářských a nákupních ploch a snad i poměrně malá obytná zástavba. Záměr klade větší důraz na skutečně okrajové části městského centra, čímž pomůže fyzickému rozšíření jádra města. Současná hlavní osa tvořená ulicemi Alexander a Pohjoisesplanadi bude čelit větší konkurenci severozápadní části centra. Se zvyšováním konkurence se tak bude zvyšovat možnost výběru.

Navrhovaná výstavba ve vnitřním městě:

Umístění	Velikost v ha	Počet obyvatel	Počet pracovních míst	Komerční prostory v m ²
Keski-Pasila	59 ha	2 000	10 000	500 000
Kamppi-Töölö	83 ha	zanedbatelný	12 000	625 000
Ruoholahti	50 ha	7 500	14 000	420 000
Jätkäsaari	80 ha	15 000	3 500	105 000
Hernesaari	60 ha	900	1 800	10 000
Kalasadama	175 ha	15 000	12 000	535 000
Arabia	85 ha	7 000	7 900	315 000
Celkem	592 ha	cca 47 500	61 200	2 510 000

Výstavba v zálivu Kamppi-Töölönlahti je pouze jednou z pěti klíčových nových lokalit, které jsou navrženy ke zlepšení a posílení centra města. Další lokalitou je Ruoholahti/ Jätkäsaari/ Hernesaari, která se nachází pouhý kilometr od centra města a představuje prostor pro největší rozšíření městského centra. Ruoholahti bylo postaveno během posledních 10 let a domov zde získalo 7 000 lidí. Zároveň vznikl takřka stejný počet pracovních míst. Bylo vybudováno kolem 250 000 m² kancelářské plochy společně s novým nákupním centrem. Sousedící Jätkäsaari, naplánované na rok 2020, vytvoří nakonec nový okrsek městského centra s 30 000 obyvateli propojený metrem a tramvají, který takřka zdvojnásobí počet pracovních míst. V předchozích desetiletích se populace středu města neustále snižovala. Zvyšování počtu obyvatel a pracovních míst umožní udržet stávající veřejné a místní služby stejně jako regenerovat život ve vnitřním městě.

Kalasadama, situovaná asi 2 kilometry na severovýchod a stále ještě považovaná ze součást rostoucí centrální části města, má mít 15 000 nových obyvatel a 12 000 nových pracovních míst. V lineární posloupnosti představuje bývalý rybářský přístav Kalasadama spojovací prvek mezi středem města a novým hi-tech „zasítovaným“ sídlištěm Arabia. Má 7 000 obyvatel a takřka 7 900 pracovních míst.

Další možnost rozšíření představuje území jižního přístavu Eteläsatama. Tato možnost se v současnosti znovu posuzuje a předpokládá se, že v roce 2007 bude vypsána mezinárodní soutěž. Možnost postavit v daném místě nové komerční a bytové objekty pomůže celkově posílit ekonomiku vnitřního města.

Celková strategie vedení města je jasná. Stávající městské centrum nemůže existovat ve vakuu, ani zůstat ekonomicky pasivní. Strategický plán Helsinek usiluje o rozšíření „koncese“ městského centra na oblasti, které s ním bezprostředně sousedí, protože zastavěné městské centrum neumožňuje realizovat rozsáhlé záměry nové výstavby. Omezení zde představují jak požadavky památkové péče, tak i omezený rozsah výběru pozemků výhledových staveb. Proto dávají developeri přednost investicím do nových lokalit situovaných v dostupné vzdálenosti od nejdůležitějších obchodních domů a středu městského centra.

Tím se znovu ožíví kulturní srdce města, přičemž záměrem je postavit ještě jedenapůlkrát tolik kancelářských ploch, kolik jich existuje nyní, aby se vytvořila nová vlna obyvatel žijících a pracujících v centru, a tím se přispělo k udržitelnosti městského jádra.

Závěry

Než přistoupíme k formulování závěrů, měli bychom si připomenout vize, které vytvořil někdy před sto lety urbanista Ebenezer Howard. Realizoval je prostřednictvím dvou společností, a to ve Welwyn Garden City a Letchworthu, jen kousek na sever od Londýna. Podle jeho představ vytváří harmonická města nejen regulace výstavby podle urbanistického plánu, ale i neustálá kontrola sociálního kontextu budovaného díla. Pozemky musí vlastnit obec. Tato zásada byla v popředí úvah o územním plánu Helsinek. Proto je přibližně 80 % půdy ve veřejném vlastnictví. To znamená, že městská rada rozhodne, co se postaví, kde se to postaví, kolik se toho postaví, kdy se to postaví (za deset, dvacet nebo čtyřicet let) a, co je nejdůležitější, „kdo“ to postaví.

Podle Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD) má Finsko v současnosti nejnižší úroveň korupce, a zejména Helsinky jako město mají patrně nejnižší úroveň korupce na světě. Takže i když město reguluje postup výstavby, stále dokáže nestranně jednat o jejím postupu prostřednictvím výběrového řízení. To je velmi důležité, a tak je vypisováno výběrové řízení na každý objekt, každý činžovní dům i na každý soubor řadových domů. Z toho vyplývá, že díky uspořádané architektonické soutěži má každý obytný blok obvykle dvoustupňový mechanismus kontroly cen a kontroly kvality.

Klíčové problémy

Při pojmenovávání klíčových problémů Helsinek a jejich regionu je třeba říci, že zde nejsou žádné chudinské čtvrti. Helsinky jako takové nabízejí takřka 400 000 pracovních míst a v daném metropolitním regionu je takřka 690 000 pracovních míst, která poskytují Finsku ekonomické know-how a představují jedno z nejdůležitějších severovýchodních ekonomických center. Pokud jde o do-

pravní spojení, hromadná doprava dokonale pokrývá celé město a současný systém poskytuje jasná vodítka pro budoucí investice v této oblasti. Všechny projekty nové výstavby větších okrsků se soustřeďují na lokality v okolí dopravních uzlů a na bývalé průmyslové pozemky. Veškerá půda je ve veřejném vlastnictví. Budoucí investice do hromadné dopravy jsou zaručeny. Existují tisíce kilometrů cyklistických tras. Místní životní prostředí je pravděpodobně jedním z nejkvalitnějších v Evropské unii. Helsinky mají 48 parků. Problematika životního prostředí se tu bere velmi vážně. Helsinky vlastní i svou energetiku. Vlastní své přístavy a přístavní objekty a dohlíží na všechny veřejné práce. V podstatě se dá říci, že Helsinky vlastní samy sebe. To znamená, že veškerý zisk se vrací zpátky jako investice do veřejné sféry. Je třeba také poznamenat, že v Helsinkách se využívá distribuce tepla z 93 %, tj. 93 % všech domů a komerčních objektů v celém městě je napojeno na dálkové rozvody tepla z rajonových zdrojů. Kromě toho je zde 200 kilometrů podzemních tunelů, což je u města této velikosti světový rekord. Tyto servisní tunely pod městem jsou vyraženy v žulové skále a nejsou jen v centru města, ale rozprostírají se 14 kilometrů na východ, sever i západ, protože v nich vedou dálkové rozvody tepla. Tunely jsou dostatečně velké, aby jimi projelo pohotovostní auto. Kromě toho jsou vyraženy tak, aby splňovaly potřeby města i v budoucnosti.

Dalším příkladem je, že čistírna odpadních vod provozuje město. Veškerá odpadní voda a součásti odpadu jsou vyčištěny s 96% účinností (což stačí k tomu, aby se voda dala pít nebo znovu použít). Místo toho se čerpá do 10 kilometrů dlouhého přírodního tunelu vzniklého v žulovém podloží pod městem a vytéká z něj do zálivu, čímž se zlepšila kvalita moře v okolí města. To také ilustruje skutečnost, že město Helsinky pochopilo nutnost své účasti ve všech stupních stavebního procesu a považuje za velmi důležité, aby vznikaly společné podniky se soukromým sektorem. Město tak postupuje úmyslně, protože chce mít i nadále pod kontrolou svou strukturu a usiluje o to, aby mohlo v budoucnosti přímo ovlivňovat podobu města.

Územní plánování prováděné podle strategického plánu
Zvládnout s minimálními problémy rychlý růst města a začlenit veškerou novou výstavbu do jeho struktury je pro územní plánování velmi obtížným úkolem. Asi 80 % veškeré nové výstavby se provádí na pozemcích ve vlastnictví města. Město Helsinky využívá služeb svého odboru územního plánování při funkčním zónování. Město vytvoří plán funkčního zónování, a pak území rozparceluje na jednotlivé pozemky, které obvykle pronajímá na 50 nebo 60 let. Z těchto pronájmů získává město cca 200 milionů eur za rok.

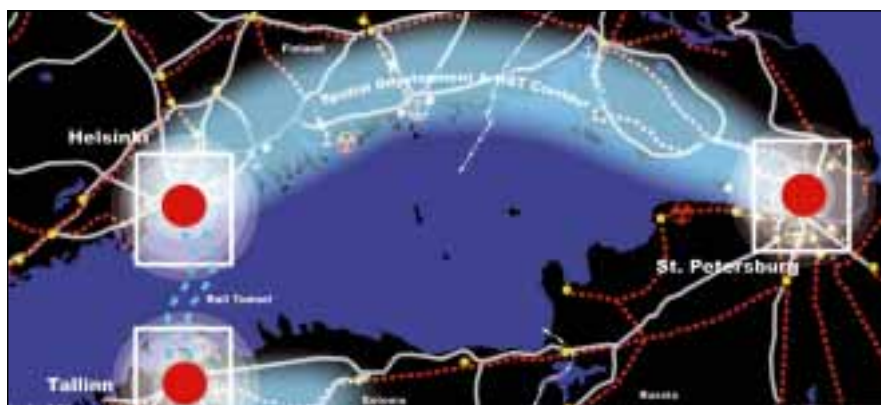
Rozvoj města se dá nejlépe kontrolovat, pokud existuje společnost s vysokou daňovou základnou vyznávající vysoké hodnoty. Tímto způsobem se veřejné prostředky používají jako investice do infrastruktury, které jsou rovnoměrně distribuovány po celém městě. Helsinky tak zvyšují svou úroveň, a tím také zkvalitňují život svých obyvatel. Pokud se veřejné prostředky používají vysoce organizovaným a disciplinovaným způsobem, vytváří se cyklus neustálého zlepšování. To pak umožňuje bezproblémové vztahy mezi různými odbory v městské radě. Umožňuje to i větší stupeň integrace a koordinace mezi odbory. Odbor územního plánování koordinuje novou výstavbu na základě systému vycházejícího ze strategického plánu, neboť tento odbor vytvořil územní plán a vyprojektoval urbanistický plán všech nových stavebních lokalit.

Integrované územní plánování a doprava

Úspěšné územní plánování musí určovat strukturu města, a proto město potřebuje silný, efektivní a dobře vzdělaný odbor územního plánování. Jedná se o jednu z klíčových složek úspěchu. K tomu je rovněž nutné, aby územní plánování a doprava spolu automaticky ladily, a aby byla doprava brána jako jedno z nejdůležitějších východisek při koncipování územních plánů. V zemích přistupujících do Evropské unie může dojít k tomu, že při realizaci nové výstavby se klade příliš velký důraz na budování silnic, spíše než na využívání investic mnohem vyváženějším způsobem, to znamená především těch do hromadné dopravy.

Chytré metropolitní regiony

Je velmi důležité, aby země přistupující do Evropské unie vytvořily pro taková města, jakými jsou např. Budapešť, Vilnius nebo estonský Tallin, dlouhodobé plány rozvoje, které budou založeny na nových dálničních sítích. Hromadná doprava nemá obvykle naplánované postupné financování. Může se ale ukázat, že i to bude v budoucnosti potřeba. Evropská unie klade ve své budoucí regionální politice Územní agendy především důraz na přidělování prostředků ze strukturálních fondů metropolitním regionům, které budou dodržovat nové soubory standardů prosazovaných koncepcí „územní soudržnosti“. Toho se dá dosáhnout zejména začleněním hromadné dopravy do územního plánování. Teprve pak můžeme začít hovořit o „chytrém městě“. Proč? Protože má-li v budouc-



Prostorová vize oblasti Petrohrad – Helsinky – Tallin

Zdroj: Odbor územního plánování města Helsinek

nosti Evropská unie uspět, musejí propagovat Evropskou perspektivu územního rozvoje (ESDP) a územní soudržnost, jejíž nutnost vyplývá z dokumentu Stav a perspektivy území Evropské unie (2011). Zásadním faktorem je vytváření polycentrických metropolitních regionů po celé Evropě. Město je považováno za motor a duši rozvoje metropolitního regionu. Aby vznikala „chytrá“ města, musejí překonat živelný růst, stát se kompaktním útvarem, metropolitním regionem s vysokou hustotou obyvatel a hromadnou dopravou, která představuje základní prvek v územním plánování měst, a přitom dodržovat zásady udržitelného prostředí. Proto bude nutné budovat v me-

ropolitních regionech polycentrické městské struktury. V živelně rostoucích městech, která jsou pro budoucnost Evropské unie vážným problémem, bude třeba vymýtit neregulovaný růst i s kořeny. Dnes má automobil v životě lidí „čestné“ místo, a dálnice mají nejvyšší prioritu přímo na úkor investic do hromadné dopravy. Zejména odlehlá, a tedy znevýhodněná předměstí mají špatné dopravní spojení. Je třeba zaměřit se na řešení těchto rostoucích problémů. Ale toto řešení je možné pouze prostřednictvím územního plánování, pokud Evropská unie zajistí, abychom mohli vytvářet polycentrické chytré metropolitní regiony a vybudovat tak polycentrickou Evropu.

Douglas Gordon
Architekt/urbanista
Odbor územního plánování
Helsinky



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



ÚSTAV
ÚZEMNÍHO
ROZVOJE

AUÚP

Název: Urbanistická koncepce a změny územních plánů
Seminář AUÚP, 10.–11. listopadu 2011, Třebíč

Vydání: První

Místo vydání: Brno

Vydává: Ústav územního rozvoje

Rok vydání: 2012

Počet stran: 48

Tisk: Grafex – Agency, s. r. o.
Helceletova 16, Brno

Náklad: 1 800 ks

ISBN 978-80-87318-22-5

