

Tři tajemství úspěšného územního plánování: vnímat potřeby obyvatel, pracovat s daty a naplno využívat zákonné nástroje

Účastníci únorového setkání platformy Chytré město a investor se podívali na územní plánování jako na týmový projekt zastřešený samosprávami. Shodli se, že může úspěšně fungovat pouze pokud spolupracují všichni zapojení: experti jako urbanisté, analytici, architekti a ekonomové stejně jako odborníci ve státní správě i politické vedení obcí a v neposlední řadě také developři přicházející do obcí.

Od teorie a urbanistických principů se diskutující rychle dostali k praktickým ukázkám, jak může územní plánování podpořit rozvoj ke spokojenosti obyvatel i správců obecních pokladen. Překonat přitom musí řadu výzev.

„Všichni vidíme různé problematické trendy, které nás více či méně trápí podle toho, v jaké obci zrovna fungujeme. Trendy jako velké a prudké demografické změny, výkyvy hospodářství i klimatická změna,“ uvedl setkání, které na konci února hostila pražská Spojka Karlín, právník a konzultant Frank Bold Advokáti Martin Fadrný.

Územní plánování na pozadí mnoha kontrastů

Urbanistka Veronika Šindlerová, vedoucí ateliéru Fakulty architektury ČVUT v Praze specializovaného na urbanismus a plánování rozvoje území, poukázala na kontrast mezi požadavky na rozvoj území v populačně ziskových a populačně ztrátových oblastech. Přestože v České republice převládají regiony potýkající se s úbytkem populace, rizika spojená s nevhodným nastavením územního plánu by neměly podceňovat ani obce těšící se přílivu nových obyvatel.

Příkladem vyliďňujícího se města je i Bílina, kde Veronika Šindlerová působí

jako městská architektka. Tamní situace přesně potvrzuje, že jednou z velkých výzev územního plánování v takzvaně smršťujících se městech je struktura bytového fondu s výrazně převažujícími byty v bytových domech. Konkrétně v Bílině je ze 7 200 bytů celých 78 %, tedy více než 5 600, v bytových domech a pouze 1 500 v těch rodinných.

Jako opačný extrém představila Veronika Šindlerová rozvíjející se obec Hýskov na Berounsku. Původní idea územního plánu počítala s téměř 20 hektary

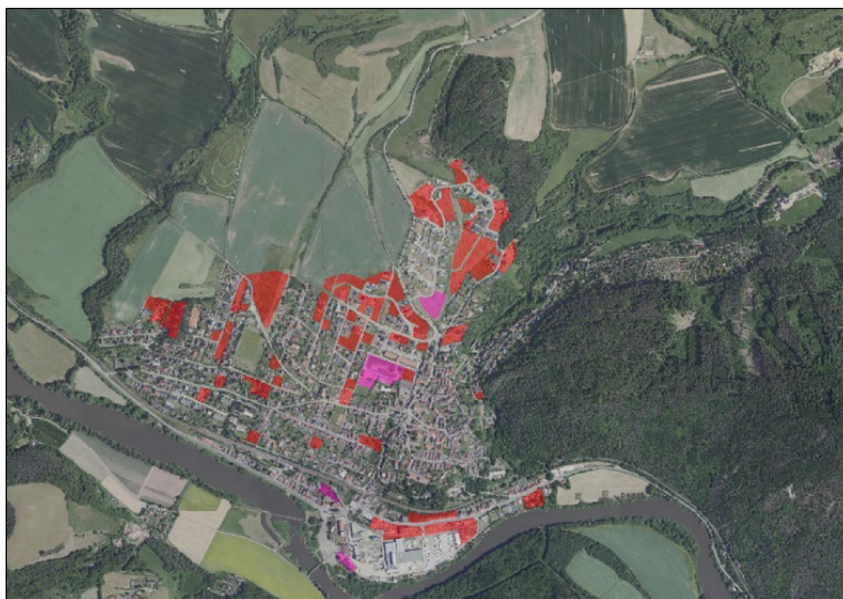
možných ploch pro bydlení (červeně), ovšem s minimem potřebné občanské vybavenosti (růžově).

Aby území obce nebylo přetížené, zaměřili se v Hýskově na hledání vnitřních rozvojových rezerv. Budoucí vývoj území města tak ve výsledku přizpůsobili kapacitám infrastruktury.

„Čelíme velkému kontrastu mezi nároky a očekáváními od územního plánování v regionech, které nevzkvétají, a v regionech, které vzkvétají. Chtěla jsem ukázat,



Zdroj: prezentace V. Šindlerové



Zdroj: prezentace V. Šindlerové

že i to vzkvétání má svoje rizika a že i v takových oblastech musíme kvalitu života velice citlivě nástroji územního plánování a ekonomickými nástroji hlídat," doporučila urbanistka Veronika Šindlerová.

Nereálná očekávání: žít v domě se zahradou i dostupnými službami

Podobné disproporce popsal také Vít Zeman, expert na urbánní ekonomiku a rozvoj měst ze společnosti Futura-Invest. Praktické problémy vycházejí z rozčarování obyvatel ve chvíli, kdy svá očekávání porovnávají s reálnými možnostmi měst.

„Největší problém je, že všichni chtějí bydlet v rodinném domě. Touží mít kolem sebe zahradní město s hustotou 25 obyvatel na hektar, možná i 17. Ale zároveň chtějí mít všechny služby. Chtějí mít dokonalou bezpečnost, chtějí, aby tam fungovalo vše od školky po kavárnu. A zároveň aby nikde nejezdila auta,“ shrnul Vít Zeman protichůdné, ale přitom zcela běžné nároky řady lidí.

„Doby, kdy jsme se dokázali v rámci jednoho rodinného domku uživit i socializovat a well-being byl to, že jsme okopávali zahradu, jsou pryč. V tuhle chvíli už to nejde. Prostě nejsme schopni všechny aspekty kvality života uspokojit na jedné rodinné zahradce,“ doplnil Vít Zeman.

Proto je podle něj nutné města reurbanizovat a přibližovat obyvatele opět blíže k centru, jinak bude kvalita života ve městech s rostoucí nedostupností služeb nebo například i se stárnutím populace dál klesat. Zdůraznil, že při územním plánování ale není možné postupovat intuitivně. Naopak je nezbytná strategie založená na datech.

Jak předpovídat rozvoj měst?

Také podle Jaroslava Buriana ze společnosti Urban Planner, který je zároveň docentem Katedry geoinformatiky Univerzity Palackého v Olomouci, jsou data a analytické podklady zásadní pro lepší rozhodování ve veřejné správě.

Kromě pasportizace dostupné přímo na obcích existuje řada dalších zdrojů, které mohou analytici využít. Například web kamdojizdime.cz sdružuje informace o pohybu a skutečném počtu obyvatel v oblasti na základě dat mobilních operátorů.

Stav území analytici vyhodnocují podle různých parametrů: věkové, bytové i dopravní infrastruktury, ale například i nehodovosti nebo kriminality. Dohromady v analýze používají na 30 kritérií. Výsledkem je mapa zobrazující potenciál konkrétních území. Další krok pak představuje zohlednění ochranných pásem, zákonných limitů, se kterými se v územ-

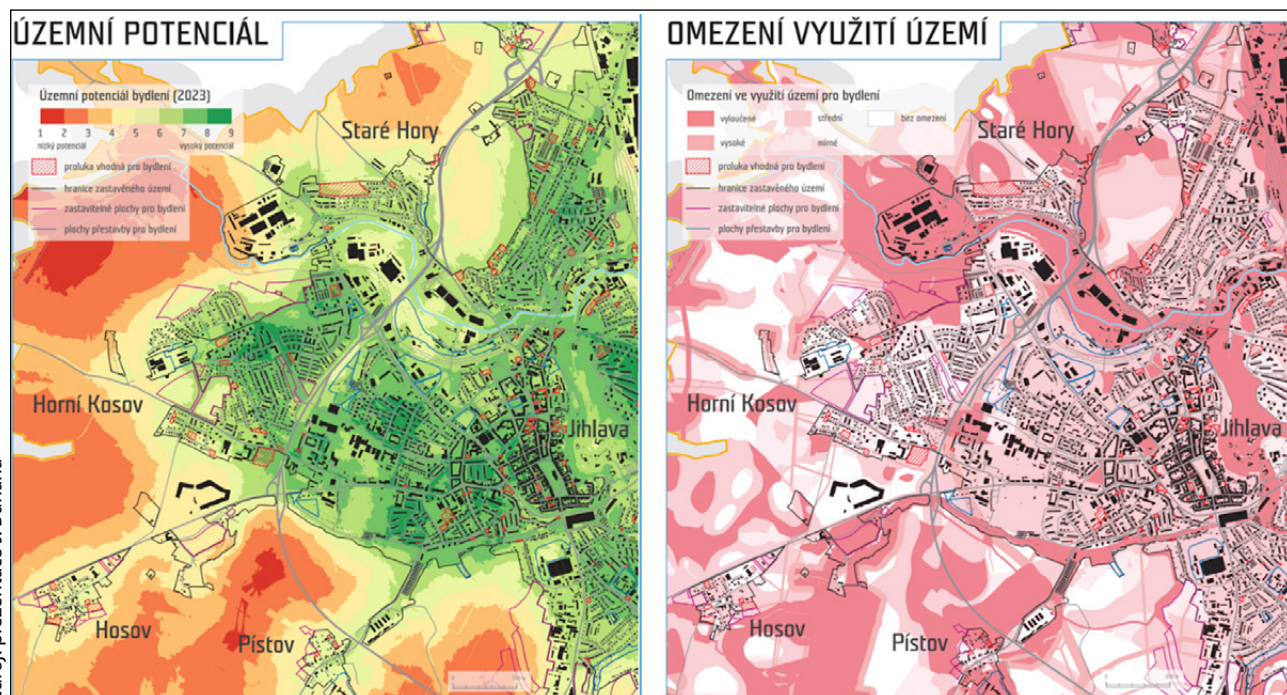
ním plánování standardně pracuje. Díky všem těmto informacím je pak možné odhadnout náklady pro dané území.

„Jsme potom schopni říct: v konkrétní městské části máme například 2 000 lidí a 10 hektarů zeleně. To bude stát tolik a tolik peněz na údržbu. A na druhé straně to přinese do rozpočtu z rozpočtového určení x milionů ročně. Potom už může přijít architekt, starosta nebo ekonom a udělat na základě těchto dat rozhodnutí, co se bude dít dál, jestli tam ta výstavba proběhne, nebo ne. Případně podle potřeby může obec změnit daňový koeficient, aby vše vycházelo,“ uzavřel Jaroslav Burian.

V rukou politiků je pak také rozhodnutí v případech, kdy se kvůli připravovaným plánům zvedne v obci nevole způsobená NIMBY (Not In My Backyard) efektem. Jeho kořeny leží často v nedostatku informací a nedostatečné komunikaci mezi developery, obcemi a obyvateli. Pokud je ovšem rozhodnutí samosprávy podepřené daty, je i další jednání stejně jako řešení sporů jednodušší.

Praha a využití dat i nových nástrojů územního plánování v praxi

Praktickou ukázkou výhod, které s sebou nese pečlivá příprava a rozhodování založené na datech, přinesl ředitel Odboru územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy Filip Foglar. Jako první zmí-



Zdroj: prezentace J. Buriana

nil aktuální úspěch, kdy Rada hlavního města Prahy schválila po více než 16 letech příprav změnu územního plánu, která umožní rozvoj oblasti nákladového nádraží Žižkov. „Je to změna územního plánu se sedmi velkými developery, kde se přímo podařilo dojednat celé území na platformě naší metodiky. V součtu jenom na nákladovém nádraží Žižkov vznikne další plnění za 1,9 miliardy korun. Z toho 750 milionů půjde primárně do školství, do rozvoje školské infrastruktury, protože development samozřejmě vyvolává nové potřeby.“

Případ nákladového nádraží Žižkov je praktickým příkladem rozsáhlého využití plánovacích smluv. Cílem jednání ze strany města je kromě finančních kontribucí také získat od developerů dohodou pozemky bez nutnosti vyvlastňování. Díky plánovacím smlouvám získá město pozemky pro parky, školy, školky i tramvajovou trať. Dohoda umožní mimo jiné vznik 650 míst v mateřských školách.

Filip Foglar přiblížil také některá specifika Prahy, jeho odbor například už předem vypočítává výši plnění pro konkrétní plochy, a to transparentně podle známého vzorce. Pro přípravu urbanistického pojetí území využívá Praha primárně již existující územní studie. Pak následuje diskuse o plnění s investory.

Plánovací smlouvy jako silná karta v rukách měst

Podstatu plánovacích smluv shrnul na setkání platformy Chytré město a investor advokát Frank Bold Advokáti Tomasz Heczko. Jde o účinný nástroj pro vyjednávání s investory a zajišťování příspěvků na veřejnou infrastrukturu.

Díky plánovacím smlouvám získávají investoři i města větší jistotu ohledně plánovaného záměru. Investoři tak mohou pokračovat v přípravách svých záměrů bez obav, že narazí na odpor daného města vedoucí k podstatnému navýšení nákladů, až zmaření jejich projektu. A to i po případné změně politického vedení města či obce, jednou uzavřená smlouva totiž platí bez ohledu na personální změny.

Dobrovolné plánovací smlouvy jsou vhodné pro menší obce, zatímco podmiňující plánovací smlouvy jsou vhodné pro středně velká města. Samosprávy by v každém případě měly pečlivě vážit podmínky plánovacích smluv a využívat je transparentně a efektivně.

„Ve vazbě na územní plánování, o kterém zde dnes mluvíme, řešíme podmiňovací plánovací smlouvy uzavírané ještě před změnou územního plánu. Tady je město ve vůbec nejsilnější pozici, v jaké kdy vlastně může být, protože změna územního plánu je nenáročná. Pokud investor potřebuje pro svůj záměr změnit územní plán, prostě se musí s městem domluvit,“ popsal Tomasz Heczko případy uzavírání podmiňovacích plánovacích smluv při územním plánování.

Prezentace jsou ke stažení na adrese www.boldfuture.cz/chmi-aktuality/3-tajemstvi-uspesneho-uzemniho-planovani-vnimat-potreby-obyvatel-pracovat-s-daty-a-naplno-vyuzivat-zakonne-nastroje.

[Autorka článku: Markéta Bočková, BoldFuture, únor 2025; redakčně kráceno]

Plánovací smlouvy jako nástroj udržitelného rozvoje využívá čím dál více měst. Nový stavební zákon jim nastavil základní pravidla

Ještě před nabytím účinnosti nového stavebního zákona přistupovala řada měst k uzavírání tzv. „smluv o spolupráci“, ve kterých s investory sjednávala základní podmínky realizace jejich investičních záměrů na území města a vzájemné spolupráce. Nový stavební zákon nastavil v podobě institutu plánovacích smluv této zavedené praxi základní právní rámec vycházející z osvědčených modelů spolupráce. Co plánovací smlouvy oběma stranám přináší? A jak mohou pomáhat udržitelnému rozvoji už při územním plánování?

„Čím dál více měst a obcí si uvědomuje, že plánovací smlouvy představují užitečný a efektivní nástroj pro udržitelný rozvoj jejich území. Aktuálně pomáháme řadě z nich s jejich správným nastavením, aby obě strany měly jistotu, že na jejich konci

bude kvalitní výstavba zasazená do kvalitního prostředí s veškerou nezbytnou infrastrukturou,“ popsala Lenka Hlaváčová, vedoucí advokátka Frank Bold Advokáti.

Díky plánovacím smlouvám získávají investoři i města či obce větší jistotu ohledně plánovaného záměru. Investoři tak mohou pokračovat v přípravách svých záměrů bez obav, že narazí na odpor daného města vedoucí k podstatnému navýšení nákladů až zmaření jejich projektu. A to i po případné změně politického vedení města či obce, jednou uzavřená smlouva totiž platí bez ohledu na personální změny. Nespornou výhodou pro investory v tomto ohledu je, že v povolovacích řízeních stavební úřady nepřihlíží k případným námitkám obce či města, které jsou v rozporu s plánovací smlouvou.

Města pak mají možnost ovlivňovat, jaké záměry budou na jejich území vznikat, a podle toho plánovat výstavbu související infrastruktury. Nadto se mohou s investory i dohodnout na zaplacení spravedlivého podílu nákladů na výstavbu veřejné infrastruktury či provoz veřejných služeb.

Iničiativa k uzavření plánovací smlouvy může vycházet jak od investorů, tak od samotných samospráv. „Kvůli přípravě plánovacích smluv se na nás obracejí stejně tak samosprávy jako investoři. Přistupujeme k nim ne jako k soupeřícím stranám, ale naopak jako k partnerům, kteří mohou při naplňování svých obchodních a rozvojových záměrů pomoci rozvíjet lokalitu i komunitu,“ vysvětlil Tomasz Heczko, vedoucí advokát Frank Bold Advokáti.

Plánovací smlouva podle nového stavebního zákona:

- Veřejnoprávní smlouva – tedy smlouva uzavíraná v oblasti veřejného práva, která musí být v souladu s veřejným zájmem.
- Smluvními stranami jsou stavebník na straně jedné a obec / městská část hl. m. Prahy, kraj nebo vlastník veřejné infrastruktury na straně druhé.
- Smluvní stranou mohou být i třetí osoby, pokud si to konkrétní okolnosti záměru vyžadují.
- Obsahuje vzájemnou povinnost stran

poskytnout si součinnost při uskutečnění smlouveného záměru a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem.

- Obec, městská část nebo kraj uzavírá smlouvu v samostatné působnosti. Nemůže jí zasahovat do výkonu přenesené působnosti obecních či městských úřadů, jako je například činnost stavebního úřadu.
- Může obsahovat i úpravu práv a povinností v oblasti soukromého práva, například nakládání s majetkem – při dodržení povinností vyplývajících ze zákona o obcích a dalších právních předpisů.
- Plánovací smlouvy schvaluje zastupitelstvo.

Závazky pro investora i závazky pro město

Uzavření plánovací smlouvy tedy může navrhnout například investor plánující výstavbu v rozvojové oblasti, kde ale zatím chybí dopravní a další veřejná infrastruktura jako vodovod či kanalizace. Obsahem smlouvy může v takovém případě být výstavba potřebné infrastruktury a podíl investora na nákladech na její výstavbu.

Investor si tak zajistí, že v dané oblasti infrastruktura skutečně vznikne a jeho projekt tak bude moci být uveden v život. Projekty umístěné v oblastech s veškerou nezbytnou infrastrukturou a občanskou vybaveností pro investory znamenají lepší návratnost jejich investice.

Město se naopak vyhne situaci, kdy by na rozvojové ploše vyrostla nekonceptní zástavba s nedostačující či zcela chybějící infrastrukturou. Namísto toho má šanci se dočkat kvalitní zástavby odpovídající jeho požadavkům i kapacitám veřejné infrastruktury a spolu s tím i žádoucího rozvoje města. Výsledek je tak výhodný pro obě strany.

Dalším typickým příkladem může být situace, kdy chce investor stavět v území, kde zatím územní plán daný typ zástavby neumožňuje, ale je nicméně v souladu s koncepcí dalšího rozvoje obce. V plánovací smlouvě se může obec zavázat, že učiní kroky k přijetí nezbytné změny územního plánu (K samotné změně se v plánovací smlouvě zavázat nemůže!),

a to opět výměnou za finanční či jinou účast investora na rozvoji daného území.

Prostřednictvím plánovacích smluv je možné řešit také narovnání majetkových vztahů v oblasti bránících dalšímu rozvoji. Typicky se může jednat o přeparcelování způsobem, aby se mohla postavit dopravní a další potřebná infrastruktura.

Základem úspěchu je správné nastavení plánovacích smluv, jasné vymezení povinností jednotlivých smluvních stran i načasování jednotlivých kroků, jakož i správné zajištění jejich plnění. To je třeba vždy přizpůsobit konkrétnímu investičnímu záměru a situaci, aby bylo zajištěno, že nastavená spolupráce skutečně povede k zamýšlenému výsledku – kvalitnímu rozvoji města za podmínek vhodných pro město i investora a naplňujícímu očekávání obou stran. Nastavení smlouvy je vhodné konzultovat s odborníky, kteří mají s daným typem smluv zkušenost.

„Při uzavírání plánovací smlouvy je vhodné jasně vymezit, jaké jednání obce případně představuje její porušení a jaké nikoliv. Je nutné zdůraznit, že se obec může zavázat k určitému dílčímu kroku v rámci výkonu samostatné působnosti, nikoli k výsledku. Tedy není to tak, že si investor „koupí“ jistou změnu územního plánu, vydání stavebního povolení nebo urychlení správního řízení. Tak plánovací smlouvy nefungují,“ upozornil Tomasz Heczko na rozšířený mýtus provázející plánovací smlouvy.

Plánovací smlouvy poskytují městům silný nástroj, kterým mohou pozitivně ovlivnit rozvoj svých území. Stále se ovšem musí pohybovat v mantinelech vymezených jim příslušnými právními předpisy.

Příklady přípustných závazků v plánovacích smlouvách

Obec, kraj, městská část nebo vlastník veřejné infrastruktury se může zavázat k:

- poskytnutí součinnosti k uskutečnění záměru, například v podobě udělení nezbytných souhlasů v samostatné působnosti, jako je souhlas s umístěním přípojek na obecním pozemku apod.,

- podniknutí kroků k vydání územně plánovací dokumentace nebo její změny umožňující investiční záměr,
- zdržení se změny územně plánovací dokumentace, která by plánovaný zámeř znemožnila,
- zdržení se podávání námitek či opravných prostředků v povolovacím řízení, pokud bude projekt v souladu s obsahem plánovací smlouvy,
- spoluúčasti na přípravě, výstavbě nebo financování veřejné infrastruktury, veřejně prospěšných staveb nebo jiných opatření nutných k uskutečnění zámeřu a její převzetí.

Stavebník se může zavázat k:

- výstavbě veřejné infrastruktury nebo jiné stavby naplňující potřeby města (např. školka či jiná stavba pro veřejné služby), případně převzetí nákladů na tuto výstavbu,
- revitalizaci okolí záměru,
- účasti na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem,
- peněžnímu nebo věcnému plnění za zhodnocení pozemku vydáním či změnou územně plánovací dokumentace.

Uzavření plánovací smlouvy je na obou stranách dobrovolné. Nový stavební zákon obcím nicméně umožňuje v rámci jejich územních plánů vymezit oblasti, ve kterých je pro povolení výstavby uzavření plánovací smlouvy podmínkou. To může být vhodné zejména v rozvojových částech měst, kde je nutné koordinovat výstavbu a vybudovat veřejnou infrastrukturu. V územním plánu obce zároveň zakotví i základní požadavky na obsah takové plánovací smlouvy, což může urychlit jednání s investorem, a tím i samotnou zástavbu rozvojové oblasti v souladu s požadovanou koncepcí. Díky podmiňujícím plánovacím smlouvám tak mohou obce řídit zástavbu vybraných oblastí a koordinovat ji s výstavbou potřebné infrastruktury.

Podmiňující plánovací smlouvy:

- Územní plán může vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.
- Regulační plán může vymezit zámeř, pro který je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování v území.

- Územní plán stanoví základní obsah plánovací smlouvy, její podmínky a lhůtu pro její uzavření.
- V případě územního plánu je lhůta maximálně šest let, v případě regulačního plánu maximálně čtyři roky.
- Po uplynutí lhůty přestává podmínka uzavření smlouvy platit.

[Autorka článku: Markéta Bočková, Frank Bold Advokáti, 29. 1. 2025]

Další část Pražského okruhu získala „zelené“ razítko

Dostavba Pražského okruhu v úseku Březiněves–Satalice získala souhlasné stanovisko posouzení vlivů na životní prostředí (EIA), a to v obou předložených variantách. Jde o důležitý milník v přípravě dostavby Pražského okruhu v jeho severovýchodní části.

„Získání souhlasného stanoviska EIA pro dostavbu Pražského okruhu v úseku Březiněves–Satalice je významným krokem vpřed. Po výběru varianty buď tunelové nebo zahloubené bude moct ŘSD vybrat

zhotovitele projektové dokumentace pro společné povolení stavby a pokračovat s geologickým průzkumem. Do tří let by mohla začít stavba dalších 13,6 kilometru tolik potřebného okruhu metropole,“ říká ministr dopravy Martin Kupka.

Souhlasné stanovisko EIA potvrzuje, že projekt splňuje všechny požadavky na ochranu životního prostředí a minimalizaci negativních dopadů na okolní oblasti. Dostavba tohoto úseku Pražského okruhu přinese významné zlepšení dopravní situace v Praze, snížení dopravní zátěže v centru města a zvýšení bezpečnosti na silnicích.

Stavba D0 520 Březiněves–Satalice je součástí Pražského okruhu, který patří k nejzatíženějším dálnicím České republiky. Trasa v délce 13,6 km je řešena v zahloubené alternativě a v tunelové alternativě. Tato stavba propojuje dálnice D8 a D10 a nahrazuje současné vedení tranzitní dopravy skrz zastavěné území hlavního města Prahy po ulici Kbelská a dále po Vysočanské radiále.

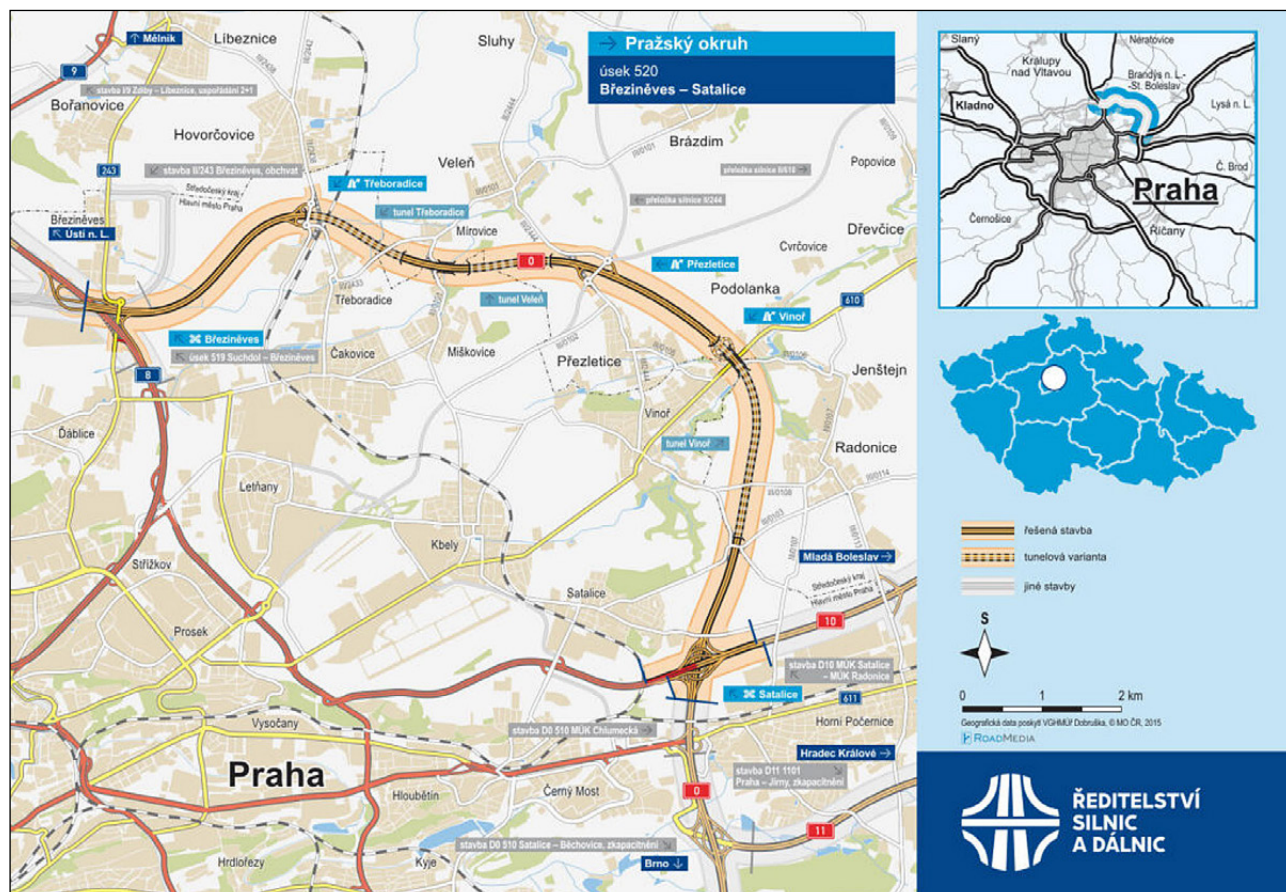
Na území stavby 520 dochází na stávajících komunikacích k překračování

kapacity komunikací a ke zpomalování dopravního toku. Dostavba této části okruhu je naprostou nutností. Významně zkracuje vzdálenost a čas potřebný k průjezdu ve směru severní–východní Čechy, resp. D1–D8.

Předpokládaná cena stavby je dle zvolené varianty buď 17 nebo 38 mld. Kč bez DPH. Zahájení stavby plánujeme do tří let a nejpозději v roce 2031 by mohla sloužit prvním řidičům.

V prosinci loňského roku byla zahájena výstavba úseku Pražského okruhu mezi Běchovicemi a dálnicí D1. Tento úsek, dlouhý 12,6 km, bude stát 9,7 mld. Kč bez DPH a jeho dokončení se očekává v roce 2027. Celková plánovaná délka Pražského okruhu je 83 km, v současné době je v provozu 40 km, dalších 12,6 km je ve výstavbě. Konkrétně je silniční okruh kolem Prahy rozdělený do 11 úseků, zprovozněných je sedm, osmý se staví. Po svém dokončení bude Pražský okruh propojovat devět dálnic a dvě silnice I. třídy směřujících z Prahy do okolních krajů a států.

[StavbaWEB, Ministerstvo dopravy, 21. 2. 2025]



Nová platforma ACE Hub: propojení architektů napříč Evropou

Dne 26. února 2025 představila Evropská rada architektů (ACE) novou digitální platformu ACE Hub, jejíž cílem je usnadnit spolupráci a networking mezi evropskými architekty. Platforma, financovaná z programu Creative Europe, nabízí prostor pro sdílení profesních příležitostí, novinek, událostí i odborných diskusí.

Co ACE Hub nabízí?

- Matchmaking a networking: Uživatelé mohou publikovat nabídky spolupráce, volná pracovní místa a spojit se s kolegy z různých evropských zemí.
- Novinky a publikace: Možnost sdílet a diskutovat odborné články, případové studie a výzkumné projekty.
- Události: Kalendář s možností registrace na konference, workshopy a další akce.
- Zájmové skupiny: Menší komunitní fóra zaměřená na specifická témata, která mohou vytvářet pouze administrátoři na žádost uživatelů.
- Osobní profil a zprávy: Možnost individuálního profilu s osobními údaji a soukromou komunikací mezi členy.

ACE Hub funguje jako webová i mobilní aplikace (Android/iOS) a je určen nejen pro členy ACE, ale pro širokou komunitu architektů v Evropě. Významnou součástí je aktivní zapojení uživatelů, kteří mohou přispívat obsahem, sdílet profesní

zkušenosti a podpořit tak smysluplné propojení odborníků.

[ČKA, 28. 2. 2025]

Bydlení jako priorita: ve Vídni vzniká přes 5 500 udržitelných obecních bytů

Vídeň pokračuje v rozvoji dostupného obecního bydlení. V uplynulých letech se jí podařilo prosadit výstavbu 5 700 bytů pro 13 000 lidí, čímž dokonce překročila stanovený cíl. Kvantita však není na úkor kvality: město veškeré projekty realizuje s důrazem na vysokou úroveň bydlení a udržitelnost.

Žádná jiná metropole nenabízí svým obyvatelům tak širokou, kvalitní a inovativní nabídku obecních bytů jako Vídeň, která je v této oblasti už několik desetiletí světovou jedničkou. I v náročných ekonomických podmínkách hledá různé možnosti, jak svůj systém dále rozvíjet. Postupně tak po celém městě přibývá 41 nových obecních bytových domů, což představuje celkem 5 700 obecních bytů pro 13 000 obyvatel.

V současnosti se každý druhý městem dotovaný byt staví v rámci konceptu SMART bydlení, který klade důraz na cenovou dostupnost, funkční řešení a základní vybavení. Dále Vídeň spustila program na výstavbu nových městských bytů, které rezidentům přinášejí obvyklé výhody obecního bydlení, jako

je dostupné nájemné, garantované a časově neomezené smlouvy a nízké provozní náklady.

Úspěch vídeňského modelu spočívá podle radní pro bytovou výstavbu Kathrin Gaál v tom, že město nestaví pouze jednotlivé domy s cenově dostupnými byty, ale celé bytové komplexy, které od samého počátku koncipuje s ohledem na vysokou úroveň bydlení a života nájemníků. Atraktivní společné prostory či zařízení jako restaurace a ordinace i nové zelené plochy přinášejí přidanou hodnotu jak pro rezidenty, tak celou čtvrť.

Výstavba městských bytů probíhá po celé Vídni od okrajových lokalit až po atraktivní oblasti v centru. Veškeré projekty se navíc zaměřují na udržitelné, ekologické a efektivní využívání energie. Příkladem je uhlíkové neutrální obytný komplex v Brockhausengasse nedaleko vodní plochy Mühlwasser ve 22. městském obvodu v severovýchodní části města, který bude vytápět nízkoteplotní tepelné čerpadlo typu země/voda spolu s fotovoltaickým systémem.

Udržitelný bude díky nízkoenergetickému standardu, plně izolované fasádě, dálkovému vytápění, tepelné aktivaci stavebních prvků a fotovoltaice také nový komplex ve Wehlistraße ve 2. městském obvodu severovýchodně od centra. Projekt bohatý na zeď bude disponovat dvěma společnými střešními terasami s místem pro urban gardening, hřištěm a pergolou. Společ-

Foto © Reinhard Mandl / Wiener Wohnen



Obecní bytový komplex v ulici Dr.-Natterer-Gasse ve Vídni

ný venkovní prostor s posezením a herními prvky ve vnitřním dvoře navíc podpoří sousedskou atmosféru.

Kromě výstavby 5 700 nových obecních bytů městská společnost Wiener Wohnen obohatila nabídku dostupného bydlení i prostřednictvím udržitelných přestaveb podkrovních prostor. Od roku 2015 vzniklo tímto způsobem celkem 1 000 nových městských bytů.

[City of Vienna, 1. 4. 2025]

Organizace Pěšky městem získala v březnu tohoto roku prestižní ocenění European Mobility Action Award za kampaň Pěšky do školy

Cenu uděluje Evropská komise za inovativní řešení v oblasti udržitelné mobility a podporu změny dopravního chování.

Cena navazuje na zářijový Evropský týden mobility, kterého se loni zúčastni-

lo 2 700 měst a obcí ze 45 evropských zemí. Spolu s Pěšky městem získala ocenění European Mobility Week Award také italská Bologna za transformaci veřejného prostoru. Mezi finalisty se dále dostala města Leipzig, Braga, iniciativa TPBI z Rumunska a španělská organizace Amics de Ca la Cileta. Zvláštní uznání si odnesla obec Solčava ze Slovinska. Více informací na peskymestem.cz.

[Pěšky městem, 1. 4. 2025]

TISKOVÉ ZPRÁVY



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Program Dostupné nájemní bydlení půl roku od spuštění – 142 žádostí za téměř 8 mld. Kč

Státní fond podpory investic (SFPI) přijal v programu Dostupné nájemní bydlení už 142 žádostí v celkové částce 7,98 mld. Kč, přičemž z toho jsou dotace 2,97 mld. Kč a úvěry 5,01 mld. Kč. Do příštího roku by mělo vzniknout přes dva tisíce dostupných bytů. Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) jedná o další financování dostupného nájemního bydlení s Evropskou komisí a podporuje spolupráci obcí se soukromým sektorem. V tomto roce spustí další dva investiční programy na dostupné byty společně s Národní rozvojovou bankou a Národní rozvojovou investiční.

„Po 20 letech, kdy se v Česku v podstatě nestavěly obecní byty a výstavba byla pouze na bedrech soukromých developerů, se nám podařilo dodat obcím a dalším investorům nový impuls. Pro řešení krize na trhu s bydlením je potřeba nabídnout novou alternativu, kterou je dostupné nájemní bydlení provozované samosprávami i soukromíky. Start se nám podařil, ale nesmíme usnout na vavřínech. V dalších letech je potřeba navýšit financování těchto programů na zhruba 10 mld. Kč ročně,“ uvedl ministr pro místní rozvoj Petr Kulháněk. Byty budou sloužit mla-

dým rodinám, potřebným profesím a středně příjmovým domácnostem. Bydlet v nich budou za nižší než tržní nájemné. „V programu Dostupné nájemní bydlení je zatím 7 mld. Kč, žádosti ale budeme přijímat dále. Tvoříme zásobník projektů, který posílí naši vyjednávací pozici pro získání dalších prostředků. Je důležité, aby samosprávy pokračovaly v přípravách nových projektů. Z mých jednání s vládními kolegy, zástupci Evropské komise i českými developery a bankami jasně vyplývá, že podpora nájemních bytů má dlouhodobě budoucnost a obce na ně z různých zdrojů získávají peníze,“ doplnil Kulháněk.

Územně samosprávné celky zatím podaly 101 žádostí, jiné právnické osoby 39 žádostí a po jedné biskupství a dobrovolný svazek obcí. Z celkového počtu žádostí je 80 na rekonstrukce, novostaveb je 55 a ke koupi dojde v sedmi případech. „Program má odezvu po celé České republice, nicméně největší zájem jsme zaznamenali z Moravskoslezského kraje, kde by se mělo ze 22 podaných žádostí postavit 433 bytů,“ říká ředitel SFPI Daniel Ryšávka s tím, že hned za ním následují Středočeský kraj s 20 podanými žádostmi na 198 bytů, Jihočeský kraj se 17 podanými žádostmi na 213 bytů a Jihomoravský kraj s 16 podanými žádostmi na 395 bytů. „K velkému zájmu o náš program přispěla mimo jiné i Regionální centra SFPI pro investice do bydlení, která jsou v dennodenním kontaktu se starosty a starostkami a konzultují s nimi přípravu projektů,“ dodává Ryšávka. Tato centra už poskytla přes 2 300 konzultací

ohledně bytových projektů ve více než 1 600 obcích. Největší zájem registrují mezi obcemi do 10 tisíc obyvatel.

Příjem žádostí začal 1. října 2024. Alokace programu je 7 mld. Kč, z čehož 4,5 mld. Kč tvoří částka na úvěry a 2,5 mld. Kč na dotace. „Tato podpora z veřejných zdrojů v posledních dvou desetiletích v Česku zcela chyběla. Zájem je natolik vysoký, že současná alokace bohužel všechny projekty nepokryje. Intenzivně proto teď řešíme navazující financování podpory dostupného bydlení a dalších programů. V Bruselu jsme o tom jednali s eurokomisařem pro bydlení a energetiku Danem Jørgensenem. Hledáme nové zdroje, včetně budoucích evropských fondů a Sociálního klimatického fondu. Potřeba je také uvolnit v této oblasti podmínky EU pro veřejnou podporu projektů, aby nemusely mít individuální výjimky z veřejné podpory a nebrzdil se tak jejich vznik,“ řekl ministr Kulháněk.

Dotace se v programu poskytuje jen v kombinaci s úvěrem do 25–40 % celkových způsobilých nákladů. Úvěr je možné čerpat i samostatně bez dotace do 90 % celkových způsobilých nákladů. V závislosti na základní úrokovou sazbu EU je fixní úrok nastaven na celou dobu splácení v rozmezí 1–3 % p. a. Splatnost úvěru je maximálně 30 let. Limit podpory je 250 milionů korun na žadatele.

Program Dostupné nájemní bydlení je součástí širší reformy MMR Bydlení pro život. Kromě něj zahrnuje také zákon

o podpoře bydlení, podporu přípravy bytových projektů samospráv nebo další dva finanční nástroje na podporu sektoru dostupného bydlení. Národní rozvojová banka ve spolupráci s MMR spouští druhý finanční nástroj financovaný z Národního plánu obnovy. Ten uvolní 2,5 mld. Kč, které podpoří vznik nebo rekonstrukci nejméně 800 dostupných bytů. Třetí program bude u Národní rozvojové investiční, což je dceřiná společnost Národní rozvojové banky. V tomto případě vznikne takzvaný koinvestiční fond, který bude spravovat finance státu a soukromých investorů. Nakupovat bude byty, které bude v režimu dostupného bydlení provozovat 20 let.

[1. 4. 2025]

Zelená infrastruktura: IROP podporuje udržitelný rozvoj měst a obcí

Investice do zelené infrastruktury mají nejen estetický, ale hlavně zásadní ekologický dopad. Integrovaný regionální operační program (IROP), který v období 2021–2027 podporuje zelenou infrastrukturu ve veřejném prostranství měst a obcí, už ke konci ledna 2025 podpořil na 180 projektů v hodnotě 5,2 mld. Kč. Jde o řešení, která podporují udržitelný rozvoj a zlepšují kvalitu života obyvatel.

„Naším cílem je pomoci obcím vytvářet příjemnější a estetičtější prostředí pro život. Projekty zelené infrastruktury přinášejí konkrétní řešení pro adaptaci na klimatické změny a zároveň zlepšují každodenní život lidí v obcích a městech,“ vysvětluje ředitel Odboru řídicího orgánu IROP Rostislav Mazal.

Význam zelené infrastruktury

Podpora z IROP se zaměřuje na projekty, které zmírňují dopady klimatických změn, zlepšují kvalitu ovzduší nebo

snížují tepelné ostrovy ve městech. Spektrum konkrétních opatření je široké – namátkou můžeme zmínit výměnu nevhodného povrchu za povrch umožňující vsakování a čištění srážkové vody, tvorbu nebo rozšiřování zelených ploch, instalaci retenčních nádrží a jiných vodních prvků, výsadbu stromů a další vegetace, umístění přístřešků s fotovoltaickými panely a prvky SMART řešení pro zkvalitnění ekosystémových služeb, obnovu a tvorbu cest v parcích, budování architektonických prvků a mobiliáře pro pasivní i aktivní trávení volného času obyvatel.

Přínosy pro občany i životní prostředí

Mezi hlavní přínosy projektů patří revitalizace parků a veřejných prostranství, které přispívají ke zvýšení biodiverzity a vytvářejí příjemná místa k odpočinku. Dalším významným opatřením je výsadba alejí a zelených pásů, které pomáhají snižovat prašnost a zlepšují mikroklima ve městech. Součástí projektů je i budování systémů pro zadržování vody zvyšujících odolnost měst vůči suchu a pomáhající předcházet lokálním povodním.

Investice do zelené infrastruktury mají pozitivní dopad nejen na ekologii, ale i na kvalitu života obyvatel. Stromy a parky zlepšují kvalitu ovzduší, snižují hluk a poskytují přirozený stín v letních měsících. Opatření zaměřená na zadržování vody v krajině zase pomáhají předcházet suchu a zajišťují stabilnější ekosystém. Podpora zelené infrastruktury z IROP je proto klíčová pro dlouhodobou udržitelnost měst a obcí.

New European Bauhaus

Důležitou součástí projektů zaměřených na veřejná prostranství je také iniciativa Nový evropský Bauhaus (New European Bauhaus – NEB), kterou zastřešuje Evropská komise. NEB propojuje udržitelnost, participaci a estetiku s cílem vytvářet krásné, ekologicky udržitelné a inkluzivní životní prostory, které přispívají ke kvalitě života oby-

vatel a podporují zelenou transformaci měst.

V projektech podpořených z IROP se principy NEB odrážejí hlavně v participaci občanů, kdy má veřejnost možnost aktivně se zapojit do diskusí o budoucích podobě veřejných prostranství – ať už prostřednictvím veřejných setkání, prezentace návrhů nebo zapojením do samotného plánování. Dalším klíčovým principem je důraz na kvalitní architektonická řešení. IROP proto klade důraz na realizaci architektonických soutěží nebo vypracování urbanistických či územních studií autorizovanými architekty. Stěžejním prvkem NEB v projektech veřejných prostranství je právě zelená infrastruktura, která je klíčem pro zajištění udržitelnosti a zlepšení životního prostředí ve městech.

Podpořené projekty a otevřené výzvy

V současné době bylo schváleno k realizaci cca 180 projektů za 5,2 mld. Kč z Evropského fondu pro regionální rozvoj zaměřených na rozvoj zelené infrastruktury. Některé projekty jsou už ve fázi realizace stavebních prací, jiné se připravují nebo čekají na začátek nové stavební sezóny. Dva projekty už slouží veřejnosti – Louka za školou v Plzni a revitalizace lesoparku v Lipníku nad Bečvou.

Příjem žádostí v individuálních výzvách je už vesměs ukončený. Výjimkou je výzva č. 65 – Zelená infrastruktura pro území hl. m. Prahy, kde je možné podávat žádosti až do 10. června 2026. Podpora veřejných prostranství pokračuje prostřednictvím komunitně vedeného místního rozvoje (CLLD) i ve výzvě 73 – Veřejná prostranství. Tato pomoc cílí na města do 25 tisíc obyvatel a navazuje na strategie místních akčních skupin. Zájemci v ní mohou podávat žádosti až do konce roku 2027, stejně jako ve výzvě pro městské aglomerace ITI č. 77 – Zelená infrastruktura.

[7. 3. 2025]