

CHARAKTER & STRUKTURA ÚZEMÍ



Sborník z konference AUÚP ČR, Kutná Hora 14.–15. 11. 2024

Mimořádná příloha časopisu Urbanismus a územní rozvoj č. 6/2024

© Ústav územního rozvoje 2024
© Ministerstvo pro místní rozvoj ČR 2024
© Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR 2024

ISBN 978-80-7663-063-5

CHARAKTER & STRUKTURA ÚZEMÍ

Sborník z konference AUÚP ČR, Kutná Hora 14.–15. 11. 2024

Mimořádná příloha časopisu Urbanismus a územní rozvoj č. 6/2024

OBSAH

Slovo úvodem – Petr Durdík	5
Charakter a struktura území Středočeského kraje – Lenka Holendová	6
Kutná Hora – památka UNESCO a živé město – Petr Janoš	12
Charakter území – příklad Anglie – David Johnson	16
Struktura a charakter území – Michal Hexner	22
Charakter a struktura území – poznatky ze soudních přezkumů – Martin Tunka	26
Národní park Šumava a změny krajiny – Pavel Hubený	29
Struktura a charakter území z pohledu praxe úředníka územního plánování – Dagmar Pešková	32
Charakter zastavěného území a zonace zástavby na příkladu obce Rymice – Vladimír Dujka	35
Charakter a struktura území. Panelová diskuse – Petr Vávra	39
Urbanistický projekt roku 2024. Proměna ulic Bohumínská, Frýdecká v Ostravě – Martina Holubová	43
Tvorba města pohledem městského architekta – Aleš Stuchlík	47
Maskování kapacit v územním plánování – Diana Juračková	51
Charakter území a krajinný ráz – Karel Wirth	55
Charakter zástavby – územní studie jako podpora pro veřejnou správu – Markéta Hugová	62
Nový stavební zákon plně účinný, a jak dál? – Roman Vodný	67

Konference AUÚP ČR na téma **Charakter & struktura území**
se uskutečnila ve dnech 14. a 15. listopadu 2024 v Kutné Hoře ve spolupráci
se Středočeským krajem a městem Kutná Hora.

Konference se konala pod záštitou
místopředsedy vlády pro digitalizaci a ministra pro místní rozvoj PhDr. Ivana Bartoše, Ph.D.,
hejtmanky Středočeského kraje Mgr. Petry Peckové, starosty města Kutná Hora Mgr. Lukáše Seiferta,
České komory architektů a Svazu měst a obcí.

Konference je akreditována podle zákona č. 312/2002 Sb., o úřednících územně samosprávných celků jako
vzdělávací program pro průběžné vzdělávání úředníků „Charakter a struktura území“ pod č. AK/PV-476/2024.

Mediálním partnerem konference byl časopis Urbanismus a územní rozvoj.



SLOVO ÚVODEM

Nacházíme se v době vlády informačních technologií, vlády médií a obecného sjednocování, stírání rozdílů a výrazové unifikaci architektury i urbanismu. Dochází ke globalizaci na všech úrovních. A přitom se každé území po staletí vyvíjelo jinak, s jinou kulturou, zvyklostmi a názory na uspořádání prostředí v sídlech i krajině. Každé sídlo bylo originál, mělo svého genia loci a kontinuitu svého rozvoje.

Globalizační tendence ale začínají postupně narážet na odpor veřejnosti jak laické, tak odborné. Snaha o zachování identity prostředí v obecné rovině se začínají propisovat do požadavků na další rozvoj nejen sídel jako celku, jednotlivých čtvrtí či souborů, ale i nezastavěné krajiny.

Jedním z příkladů může být zákaz výškové zástavby v Paříži ze sedmdesátých let minulého století, kdy výstavba výškového objektu Tour Montparnasse (210 m) natolik poškodila panorama vnitřní Paříže a vzbudila takový odpor veřejnosti, že byl vydán regulativ pro území vymezené vnitřním okruhem (boulevard périphérique), který zakazoval stavby vyšší než 40 metrů. Tento regulativ, který ochránil charakter zástavby Paříže po Haussmannových přestavbách, byl zmírněn až po roce 2010, přesto se ale ve vnitřní Paříži v podstatě dodržuje.

Požadavky na identitu, charakter a strukturu můžeme vysledovat v základních dokumentech i legislativě.

Charta evropského plánování, vydaná ECTP v roce 2013, uvádí v rámci vize evropských měst a regionů, že „místní osobitost a identitu vytvářejí historie a rozmanitost“. Dále uvádí, že „města a regiony si musejí udržet svou osobitost a snížit tendenci stávat se stejnorodými“.

Politika architektury a stavební kultury ČR, ve své aktualizaci přijaté v roce 2023, stanovila jako jeden z cílů „chránit a posilovat charakter prvků tvořících lokální, celoměstskou

či regionální identitu a podporovat ráz prostředí a jedinečnost daného sídla“.

Nový stavební zákon, který nabyl plné účinnosti k 1. 7. 2024, nám ukládá v cílech územního plánování zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí a rozvíjet jejich identitu, dále v úkolech územního plánování zohledňovat charakter území při dalším rozvoji sídel.

Jak to ale vypadá v reálné situaci? Jsme schopni v územně plánovací dokumentaci definovat charakter celého sídla nebo regionu, jsou naše stanovené regulativy takové, aby sloužily pro zachování a podporu charakteru a struktury na lokální úrovni, zabýváme se charakterem krajiny, jde nám opravdu o to, abychom podpořili a rozvíjeli identitu stávajících sídel?

Zase otázky – a asi by jich bylo ještě mnohem více. Na některé z nich se pokusila najít odpovědi, nebo alespoň zmapovat problematiku, další pravidelná konference, ze které právě držíte v ruce sborník příspěvků. Přinesla pohled ze zahraničních zkušeností z Velké Británie, zmapovala současnou národní legislativu, včetně judikátů, a na praktických příkladech představila problémy, se kterými se potýkáme nejen v sídlech, ale i v navazující krajině.

Jsem přesvědčen, že problematika charakteru a struktury území bude do budoucna sehrávat stále větší roli a naše občanská společnost bude klást důraz na kvalitní vystavěné prostředí, které zachová hodnoty území a bude je příznivě rozvíjet a doplňovat. Jak se nám to bude dařit a jaký směr vývoje si vybereme, však ukáže teprve budoucnost.

doc. Ing. arch. **Petr Durdík**
předseda AUÚP ČR

Foto: Zdeňka Kučerová, 2024



Kutná Hora – pohled na kostel sv. Jakuba a Vlašský dvůr

CHARAKTER A STRUKTURA ÚZEMÍ STŘEDOČESKÉHO KRAJE

Středočeský kraj, jako největší kraj v České republice, představuje z hlediska územního plánování a stavebního rozvoje oblast, kde se objevují téměř veškeré typy sídelních struktur. Dalším jeho nepřehlédnutelným znakem je absence krajského města. Území kraje obklopuje hlavní město Prahu. Praha je pomyslným těžištěm území, ke kterému směřují veškeré páteřní dopravní toky a Středočeši jeho atraktivitu výrazně využívají. Stejně tak lákají atraktivitu Středočeského kraje i Pražany. Postupem času dochází ke stírání vzájemné hranice, která se stává jen čarou na mapě, protože denní život již tuto linii dávno překonal.

Počet obyvatel Středočeského kraje, který v současnosti čítá bezmála milion a půl obyvatel, má stále rostoucí tendenci. Podle demografické prognózy naroste počet obyvatel do roku 2050 o 15 % na cca 1,66 mil. obyvatel. Nutno však podotknout, že trend růstu se neočekává v celém kraji. V některých obvodech obcí s rozšířenou působností (ORP) se očekává stagnace nebo dokonce pokles obyvatel, jako např. v ORP Příbram, Vlašim a Sedlčany. Specifickou skupinou jsou obyvatelé nad 65 let, jejichž počet se do roku 2050 zvýší o 50 % na 400 tisíc a rostoucí trend bude po celou dobu víceméně konstantní. Ještě vyšší relativní nárůst (a to o 74 %) zaznamená věková skupina 80+. Oproti tomu ekonomicky produktivní skupina obyvatel bude dle prognózy od 30. let spíše stagnovat. Území kraje je z hlediska svého charakteru velmi pestré. Sídelní struktura je značně rozdrobená a čítá celkem 1 144 sídel. Ve 26 obvodech ORP je 853 obcí s počtem obyvatel méně než 1 000. Predikci zalidňování rozhodně nelze aplikovat celoplošně. Na jedné straně nacházíme oblasti s vysokou koncentrací obyvatel a ekonomickou aktivitou v těsné blízkosti Prahy s lepšími životními příležitostmi (např. okresy Praha-západ, Praha-východ), u kterých demografická křivka roste, na druhé straně se v kraji vyskytují periferní venkovské a do jisté míry i chudší regiony vzdálené od hlavního města, kde je nižší hustota obyvatel, větší zaměření na zemědělství a menší pracovní potenciál, což jsou faktory, které přírůstkům významně nenahrávají.

Tyto faktory také souvisí s vymezením hospodářsky a sociálně ohrožených území ve Středočeském kraji (HSOÚ), která jsou definována Středočeským krajem na základě indikátorů, jako je celkový přírůstek obyvatel, index stáří, nezaměstnanost, podnikatelská aktivita a dostupnost veřejnou dopravou ve Strategii rozvoje územního obvodu Středočeského kraje na období 2019–2024. Snahou je zachytit tuto problematiku i na celorepublikové úrovni. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (MMR) vydalo metodiku „Centra osídlení České republiky. Vymezení vyšších a středních center a metodický postup pro vymezení nižších a malých center“. 3. vydání“, která je zveřejněna na webových stránkách v sekci Stanoviska a metodiky: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-mmr/9-zakon-c-283-2021-sb/centra-osidleni-ceske-republiky> (dále jen „metodika MMR“), která má sloužit jako podklad pro zařazení vybraných sídel do jednotlivých

kategorií center osídlení v rámci celorepublikového měřítka. Tento materiál zavádí kategorie center osídlení, které vymezuje MMR (vyšší a střední, označené písmeny A–D) a kraje (nižší a malá, označená E–G). Konkrétní identifikace této struktury by mohla napomoci k nastavení koordinace koncepcí a strategií v území, jež by mohla snížit polarizaci ovlivněnou metropolitními a venkovskými oblastmi, což se týká velké části právě Středočeského kraje.

Charakter významnějších spádových sídel Středočeského kraje je výrazně ovlivněn nejen svou historií, nastaveným hospodářským zacílením, ale i blízkostí a dopravní dostupností do Prahy, která významně ovlivňuje značnou část správního území, a to nejen prostřednictvím dynamiky suburbanizace. Počet obyvatel ve městech se pohybuje od 68 tis. v Kladně po Černošice se 7,5 tis. obyvateli. V kraji jsou města s bohatou hornickou historií, vinařstvím, automobilovým i chemickým průmyslem.

Lze pozorovat oblasti s překotnou výstavbou rodinných domů, která fungovala jako levnější varianta pro bydlení s relativně krátkou vzdáleností za atraktivitami Prahy, na druhou stranu dochází v periferních částech naopak k úbytku obyvatel. V silně urbanizovaných částech mnohdy vidíme opomíjený aspekt v podobě nedostatečné infrastruktury či dosažení jejich maximálních kapacit, které v širším měřítku činí problémy s nedostatečnými zdroji jak na úseku vodohospodářském, tak i dopravním. Můžeme být svědky opakujícího se blokování dopravních tahů při každodenním dojíždění do Prahy, který ve špičkách pravidelně kolabuje.

Plánovaný rozvoj prostřednictvím územně plánovacích dokumentací obcí byl určen velice velkoryse a až v posledních letech je dáována do popředí potřeba výraznější ochrany nezastavěného území jako jednoho z veřejných zájmů. Velkou výzvou je řešení otázek, které vyvstávají z nastalých problémů, jež souvisí s nárůstem urbanizace předchozích let. Ať už jde o rozsáhlé zpevněné plochy zrychlující odtokové poměry v území a zabírající kvalitní zemědělskou půdu, potlačení původních krajinářských aspektů, které měly nejen estetickou a rekreační funkci, ale i tu ochrannou, tak i o transformaci sídel, která nepočítala s adekvátní potřebou řešení doprovodné veřejné infrastruktury, do které nespadá pouze ta dopravní a technická, ale i často opomíjené řešení veřejných prostranství, občanského vybavení (řešení dostupného školství, zdravotních služeb a zajištění dalších základních potřeb obyvatel) a zelená infrastruktura, kterou do samotné definice zařadil i nový stavební zákon (zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon). Je třeba ale i v této oblasti zmínit různorodost kraje, kdy i při současném tempu výstavby by k vyčerpání zastavitelných ploch v té podobě, jak jsou v současnosti vymezeny, došlo v některých okrajových částech Středočeského kraje až za více než 200 let, v oblastech okolo metropole s nejvíce dynamickou výstavbou se tato doba pohybuje okolo 50 let.

Vrátíme se k některým spádovým sídlům, na kterých lze různorodost kraje popsat.

Statutární město Kladno



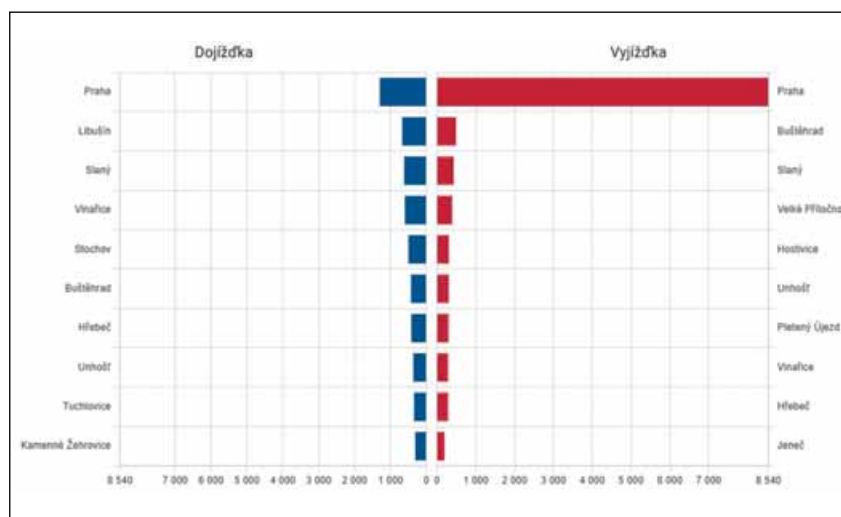
Kladno



Kladno – brownfield

Kladno se nachází na severozápadě Středočeského kraje a jedná se o statutární město, které je významně ovlivněno vazbou s hlavním městem Prahou, jejíž okraj je vzdálen přibližně 15 km. Poloha mezi dálnicemi D6 a D7, resp. mezi silnicemi I. třídy I/6 a I/7 zajišťuje rychlé dopravní spojení. Městem prochází železniční trať 120 Praha – Kladno – Rakovník a 093 Kladno – Kralupy nad Vltavou. Do budoucna je počítáno s rychlodrážním spojením Kladna s Prahou a letištěm Ruzyň.

Hlavní směry dojížděky a vyjížděky do/z obce (jaro 2022)



Dle metodiky MMR se jedná o sídlo kategorie B – Vyšší centra ostatní. Z hlediska hospodářských a sociálních podmínek je zařazeno mezi tzv. HSOÚ (viz výše).

Jedná se o největší město ve Středočeském kraji s počtem obyvatel 69 078 a průměrným věkem 43,3 let (dle ČSÚ k datu 1. 1. 2024).

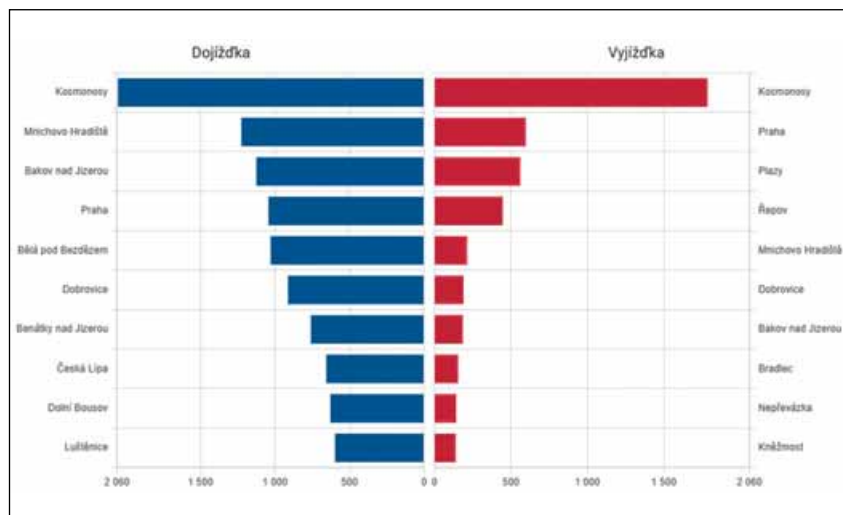
První zmínky o Kladnu pocházejí ze 14. století – město vznikalo přirozeným vývojem v místech původního osídlení. Největší rozvoj Kladna se odehrál v 60. a 70. letech v souvislosti s rozvojem průmyslové výroby a těžebního průmyslu na Kladně, poté došlo k poklesu. Ekonomická základna na Kladensku byla historicky založena na průmyslu a těžbě uhlí. V souvislosti s útlumem těžkých průmyslových odvětví od počátku 90. let došlo k propadu jedné z nejvyšších zaměstnaností v průmyslu v kraji.

Rychlé dopravní napojení mezi městem, které samo o sobě disponuje rozsáhlou občanskou vybaveností (zaměstnání, vyšší školství a jeho zařízení, zdravotnictví, sociální služby všech stupňů, sportovní vybavenost a další), umožňuje dobrou dostupnost za prací, vzděláním a dalšími aktivitami obyvatelstva i do vzdálenějších míst, což ovlivňuje nárůst výstavby. Významnou roli hraje i blízkost mezinárodního Letiště Václava Havla přibližně 16 km od Kladna. Lokalita se stala vyhledávanou pro logistické, skladové i výrobní areály.

Urbanistická struktura vycházející z historického jádra s navazujícími měšťanskými domy a pestrou škálou občanské vybavenosti je provázána s novodobější architekturou. Zejména v částech vzniklých v posledních desetiletích se vyskytují vedle sebe charakterově velice různorodé typy objektů, území je ovlivněné i rozsáhlou sídlištní výstavbou bytových domů z 50. let 20. století ve stylu socialistického realismu (Rozdělův a Stochova) a řešením veřejných prostranství. Za pozornost stojí brownfieldy bývalých průmyslových areálů Poldi Kladno a Koněv.

Statutární město Mladá Boleslav

Mladá Boleslav se nachází na severovýchodě Středočeského kraje a jedná se o statutární město, které je významně ovlivněno nejen polohou na hlavních silničních trasách (dálnice D10, silnice I/38 na spojnici Nymburk – Česká Lípa a I/16 Mělník – Jičín) a na železnici celostátního významu, které zajišťují dobrou dopravní dostupnost do Prahy a Liberce, ale i skutečností, že se k ní přimyká automobilka Škoda Auto, a. s.



Dle metodiky MMR se jedná o sídlo kategorie B – Vyšší centra ostatní.

Jedná se o město z jedné nejdynamičtější oblasti Středočeského kraje s 46 428 obyvateli a průměrným věkem 42,3 let (dle ČSÚ k datu 1. 1. 2024).



Mladá Boleslav



Automobilový průmysl

Vývoj osídlení území lze z archeologických nálezů vystopovat v období mladší doby bronzové podél řeky Jizery. V raném středověku bylo území mezi Mladou Boleslaví a ústím řeky Jizery do Labe oproti širšímu okolí zahuštěnější. Systém vesnických sídel uprostřed zemědělských ploch, s vazbou na sídlo majitele, který navazoval na obchodní cesty, již historicky akcentoval význam Mladé Boleslavi jako vý-

lo k postupnému nárůstu či přeměně stávajících objektů za účelem převážně bydlení a výstavby sídlišť.

Mladá Boleslav je příkladem města s historickým jádrem a jeho následná podoba byla významně ovlivněna historickými událostmi i hospodářským vývojem v území, který je meziregionálního i celostátního významu. V současnosti je viditelný proces rezidenční i komerční suburbanizace. V návaznosti na páteřní dopravní síť jsou situovány rozsáhlé plochy průmyslových a obchodně výrobních zón nadregionálního významu.

Město Příbram



Příbram



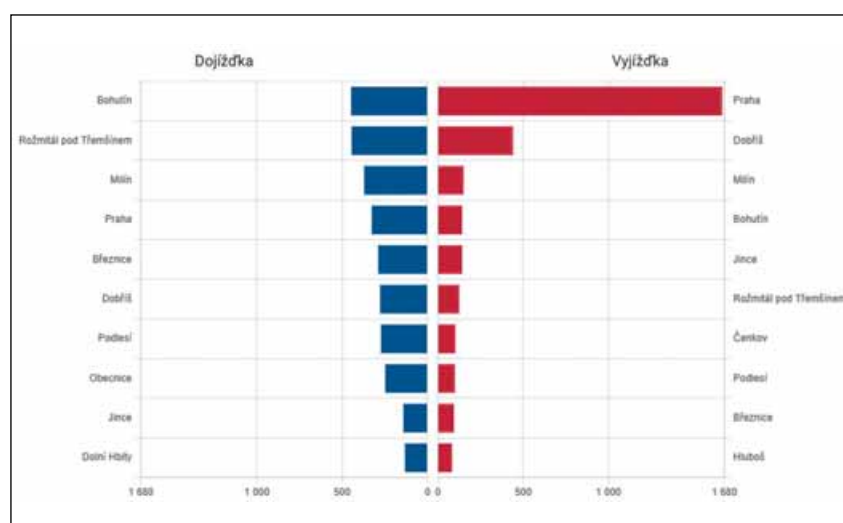
Březohorské sídliště

Příbram se nachází na jihozápadě Středočeského kraje a jedná se o město, které leží nedaleko dálnice D4 ve vzdálenosti 60 km od Prahy.



Svatá Hora

Hlavní směry dojížděky a vyjížděky do/z obce (jaro 2022)



Dle metodiky MMR se jedná o sídlo kategorie C – Střední centra významná. Z hlediska hospodářských a sociálních podmínek je zařazeno mezi tzv. HSOÚ (viz výše).

Jedná se o město s 32 992 obyvateli a průměrným věkem 44,4 let (dle ČSÚ k datu 1. 1. 2024). Příbram s širokou občanskou vybaveností a službami i přesto spadá do jednoho z ORP, který eviduje pokles trvale žijících obyvatel.

Město v historickém kontextu bylo situováno poblíž obchodní stezky, kdy se stalo následně církevním sídlem pražského biskupa v polovině cesty mezi Prahou a jihozápadním pohraničím. Díky nerostnému bohatství docházelo od počátku 16. století k těžbě stříbra a olova, která po polovině století začala upadat. Po povýšení sídla na královské horní město se situace opět obrátila. V roce 1689 se obnovuje činnost horního úřadu s působností na doly v blízkém okolí Příbrami, v Jílovém, v Novém Kníně a Kašperských Horách. Kromě stříbrných rud se v okolí Příbrami v 90. letech 18. století také intenzivně dobývala železná ruda. Obytná zástavba byla vesměs jednoduchá podél uliček vybíhajících z náměstí. Až kolem 2. poloviny 19. století došlo k výstavbě občanské vybavenosti, vrcholná prosperita zdejšího báňského podniku trvala dalších sto let. Potvrzením významu Příbrami týkající se hornické

činnosti je i založení Vysoké školy báňské v Příbrami – ta zde existovala v letech 1849 až 1945.

Další zvrat v území nastal v souvislosti s těžbou uranové rudy, která navýšila původní počet obyvatel čtyřnásobně, což s sebou přineslo potřebu rozvoje města mimo stávající intravilán. Nesmí se také zapomenout, že v uranových dolech pracovalo mnoho politických vězňů. V roce 1953 došlo k propojení dříve samostatných měst Příbrami a Březových Hor. V letech 1954–57 bylo realizováno sídliště s architektonicky i urbanisticky cenným náměstím navrženým Václavem Hliským, Otakarem Jurenkou a Jiřím Náhlíkem, s kašnou od sochaře Ivana Kodyma.

Na rozdíl od pojmenování dolů v minulých století jmény – Anna, Vojtěch, Prokop... přinesla nová doba pouhé číslování. V dole číslo 16 bylo v roce 1975 dosaženo hloubky 1 838,4 m. Bylo to trochu symbolické, protože v roce 1875 bylo v Březových Horách na dole Vojtěch poprvé na světě dosaženo kilometrové hloubky. Lze se domnívat, že i z tohoto důvodu se Uranové doly Příbram snažily rovněž dosáhnout rekordu, a to symbolicky po sto letech. V příbramském uranovém ložisku se uran těžil od roku 1948 až do roku 1991.

Po pádu komunistického režimu velké báňské podniky i doly zanikly a město dostalo jiný směr. Mnoho informací z oblasti příbramského hornictví a hutnictví, dominantních stimulů dynamického rozvoje regionu, s tradicí sahající až do pravěku, lze nalézt v Hornickém muzeu Příbram, které patří k nejstarším muzeím v České republice.

Příbram je příkladem města, kde letitá hornická činnost významně ovlivnila podobu sídla a typických bytových domů včetně jejich uspořádání. Komerční výstavba je situována především v jižní části města – Zdaboř a severní části města – Březové Hory. Územní rozvoj byl dále limitován přílehajícím, dnes již bývalým, vojenským újezdem Brdy. Nejvýznamnější pracovní a obslužný vliv patří opět Praze. Na druhou stranu brdský masiv a vojenský režim v něm ochránil Příbram před rozvojem dopravní infrastruktury především směrem na dálnici D5 (např. silnice I. třídy, logistická centra a jejich napojení, velké průmyslové areály). Díky tomu zůstala Příbram stranou od dopravní tepny D4 a zachovala si velmi příjemné prostředí pro klidný život místních obyvatel.

Již po staletí má Příbram svoji ochránkyni – Svatou Horu s poutním kostelem Nanebevzetí Panny Marie s bývalou jezuitskou rezidencí, ambity s kaplemi, zvonící a portály, která je spojena s městem svatohorskými schody a od roku 1995 je národní kulturní památkou.

Město Kutná Hora



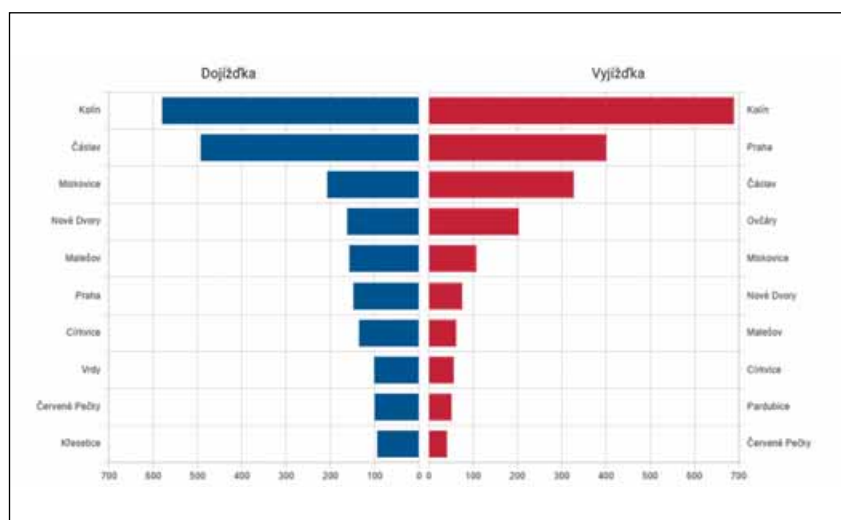
Kutná Hora



Chrám sv. Barbory v Kutné Hoře

Kutná Hora se nachází na východě Středočeského kraje a jedná se o sídlo zařazené do seznamu UNESCO, které je významně ovlivněno především svou bohatou historií spojenou s těžbou stříbra, která stále rezonuje v nynější podobě sídla, jež nebyla zásadně ovlivněna současnými suburbanizačními trendy.

Hlavní směry dojížděky a vyjížděky do/z obce (jaro 2022)



Dle metodiky MMR se jedná o sídlo kategorie B – Vyšší centra ostatní (zařazena v aglomeraci s městem Kolín). Z hlediska hospodářských a sociálních podmínek je zařazeno mezi tzv. HSOÚ (viz výše).

Jedná se o jedno z turisticky nejnavštěvovanějších měst ve Středočeském kraji s 21 556 obyvateli a průměrným věkem 43,2 let (dle ČSÚ k datu 1. 1. 2024).

Vznik Kutné Hory je spojen s dolováním stříbra, jehož počátky sahají až do závěru 10. století, ve kterém bylo používáno Slavníkovci k ražbě tehdejšího platidla – denárů. První archeologické nálezy nalezišť stříbra v oblasti Malín pocházejí ze 13. století. Možnost výtěžku spolu s osídlováním se pak propisuje do celé historie vývoje města. Prvotní jednoduché stavby situované v oblasti šachet a doprovodné objekty, včetně pokročilejších technologií, se díky obohacení a silnějšímu právnímu postavení státnovému panovníky začalo počátkem 14. století přetvářet do moderního sídla s měšťanskými domy, sakrálními stavbami a občanskou vybaveností ohraničeného zdi (centrální mincovna českého státu, katedrála sv. Barbory). Náboženské rozepře, husitské války, požáry, hornické revolty, švédské vpády, bitva na Bílé hoře – to byly faktory, které neblaze zasahovaly do podoby města i života v něm a měly i za následek výkyvy v důlní činnosti a počtech obyvatel. Za vrchol produkce stříbra lze považovat období konce vlády Jiřího z Poděbrad, kdy zvýšení produkce stříbra umožnilo roku 1469 obnovit dokonce i ražbu pražského groše a zajistit tak i investice do stavby Pražského hradu a Karlštejna. Do prvních desetiletí 16. století vstupovala Kutná Hora jako kvetoucí město se zdánlivě nevyčerpatelným bohatstvím. V následujících letech začala naleziště ubývat a těžba v hloubkách se stávala komplikovanější. Roku 1547 byla ukončena ražba pražského groše, přesto mincovna stále fungovala i díky dovezenému stříbru. Roku 1625 padlo rozhodnutí jezuitů ohledně výstavby koleje. Válčná léta a zvyšování výdajů způsobily prakticky rozpad městských financí, dolování bylo zastaveno, mincovna razila znehodnocené mince.

Hospodářské oživení od konce 50. let, díky mírovému vývoji, přálo rozvoji řemesel, obchodu a pokusům o obnovu důlní činnosti. S přísunem financí došlo k obnově a rozšiřování pozemkového majetku. Jezuité se přičinili v oblasti školství provozem gymnázia. Pokusy o otevření nových důlních ložisek na přelomu 17. a 18. století nebyly úspěšné, až v roce 1727 došlo k uzavření mincovny. Od počátku 19. století Kutná Hora ztrácela na svém významu a nepomohla ani průmyslová revoluce.

Po roce 1823 zničil velký požár většinu domů ve východní části města.

Národní obrození se zde projevilo především výrazným uvědoměním významu města a jeho slavné minulosti. Začaly se rozvíjet diskuse nad způsobem ochrany i záchrany památek i jeho rozsahu, ale díky nedostatku finančních prostředků došlo „pouze“ k rekonstrukci chrámu sv. Barbory, která byla dokončena roku 1905, a dále došlo k přestavbě Vlašského dvora. Město zaznamenalo snahu o vý-

stavbu nové moderní městské čtvrti. Vytvoření podmínek pro dynamičtější rozvoj a podporu průmyslu a živnosti narážely na nepříznivý vývoj dopravy, především železniční sítě, proto byla více akcentována kulturní úroveň sídla.

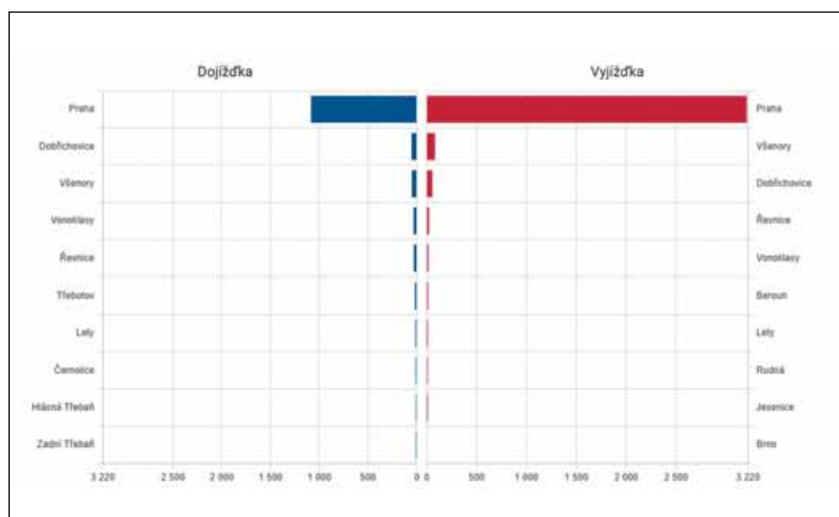
Kutná Hora je příkladem města s bohatou historií a krásnou architekturou, která si uchovává svůj autentický ráz a je vysoce ceněnou turistickou atraktivitou, minimálně celorepublikového významu.

Po zapsání města do seznamu památkových rezervací následoval roku 1995 i slavnostní zápis na Seznam světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO.

Černošice

Černošice se nachází na jihozápadě Středočeského kraje v blízkosti od hranic Prahy, s dobrou vzájemnou dopravní dostupností skrze silniční, železniční, potažmo i cyklistickou a městskou hromadnou dopravu.

Hlavní směry dojížděky a vyjížděky do/z obce (jaro 2022)



Černošice je možné zařadit do kategorie dle metodiky MMR jako Nižší centrum ostatní, nicméně s velmi dynamickým rozvojem typickým pro města v suburbánním rozvojovém okolí Prahy.

Město má 7 675 obyvatel s průměrným věkem 40,7 let (dle ČSÚ k datu 1. 1. 2024).



Černošice



Černošice – rodinná zástavba venkovského charakteru a občanská vybavenost (škola, sportoviště)

Nejstarší písemná zmínka o Černošicích pochází z roku 1115, kdy byly majetkem kláštera v Kladrubech, a postupem let několikrát měnily své majitele, převážně církevního charakteru.

Město bylo historicky tvořeno několika obcemi a osadami a jeho správní hranice se v čase měnila, území se spojovala a rozpojovala. Charakter zástavby byl převážně zemědělský, a to až do druhé poloviny 19. století. Rozvoj obce byl zaznamenán až v souvislosti s otevřením České západní dráhy v roce 1862, kdy si dopravně dostupnou lokalitu oblíbili Pražané pro rekreační účely. V této době začaly vznikat i reprezentativní vily kolem Berounky a kolem železnice. V roce 1899 žilo v Horních Černošicích v 38 domech 297 obyvatel, v Dolních Mokropsecích v 59 domech 385 obyvatel. Těsně před válkou však už bylo v Dolních Mokropsecích již 130 popisných čísel.

V letech 1925–1929 byla zaznamenána značná stavební činnost a nárůst cen pozemků. Do roku 1928 vyrostla na Vrážích nová vilová čtvrť a počet obyvatel se zdvojnásobil a změnil se původní ráz zemědělské obce. Trend, kdy obyvatelé mají trvalé zaměstnání v Praze a dojíždějí, přetrvává dodnes.

Sídlo je výrazně ovlivněno dostupností do Prahy a atraktivitami, které nabízí. I tak má samotné město velice pestrou škálu občanské vybavenosti i kulturního života. I přes poměrně vysokou podnikatelskou aktivitu v území nedochází ke ztrátě autenticity dominantního působení sídla s kompaktní zástavbou a svou roli zde má i řeka Berounka (pozitivní i negativní ve smyslu rekreace a záplavového území) lemující východní hranici správního území. Využívání rekreačních objektů v režimu podobném objektům pro trvalé bydlení naráží kromě územního plánu i na problematiku nedostatečné kapacity technické infrastruktury.

Grafický doprovod: Krajský úřad Středočeského kraje

Ing. Lenka Holendová
Odbor územního plánování a krajský stavební úřad
Krajský úřad Středočeského kraje

KUTNÁ HORA – PAMÁTKA UNESCO A ŽIVÉ MĚSTO

Úvod

Charakter a struktura urbánního území jsou vždy ovlivněny terénní morfologií, krajinný reliéf měl a má zásadní vliv na formování struktury a charakteru městského prostoru. Krajina je prvotním a základním prostředím, v němž se odehrává chování člověka. Toto prostředí však není neutrální, má své vlastní parametry, formu a informační obsah, kterými ovlivňuje možnosti uspořádání města.

Dnešní podoba měst vznikla usazováním historických vrstev na „promítacím plátně“ krajiny. Jedná se tak o jakýsi vrstevnatý palimpsest, který by však neměl být objektem pouze historické zvědavosti, ale živým organismem, jehož historický vývoj vyjadřuje dynamiku osídleného města.

Kutná Hora (21 556 obyvatel dle ČSÚ 2024) je velmi specifickým příkladem rostlého středověkého města vzniklého postupným propojováním zástavby okolo jednotlivých center těžby stříbrné rudy.

Tedy urbánní struktura historického jádra Kutné Hory se vztahuje ke krajíně a jejímu reliéfu jako takovému, ale zároveň k podzemním „neviditelným“ geologickým vrstvám krajiny ukrývajícími bohatství, které umožnilo někdejší bezprecedentní ekonomický rozkvět a prosperitu města.

Pro své výjimečné urbanistické kvality, dochovaný půdorys města a velké množství architektonických památek byla Kutná Hora vyhlášena v roce 1952 (znovu potom 1961) městskou památkovou rezervací a roku 1995 památkou světového kulturního dědictví UNESCO.

dobí vrcholné prosperity na počátku 15. století je uváděn okolo 40 000, což z Kutné Hory činí druhé největší město v Českém království (po Praze) a zároveň jedno z největších „průmyslových center“ tehdejší Evropy.

Půdorys Kutné Hory se zcela vymyká ze všech pravidel ve středověku zakládaných měst, město zřejmě vznikalo živelně a chaoticky okolo postupně objevovaných rudních pásem a na nich budovaných důlních děl, kde pak vyrůstaly hornické a hutnické osady a opevněné dvorce. Osídlení nicméně respektovalo základní morfologické danosti a průběh páteřních cest Kouřim–Čáslav. Přerod hornické aglomerace v město urychlila výstavba rozsáhlého hradebního systému na přelomu 13. a 14. století, který v případě obléhání chránil před vylidněním, rabováním a ničením dolů a důlního vybavení. Uvnitř hradeb se Kutná Hora dělila na tzv. Horní a Dolní město vzniklé postupným rozšiřováním města a připojováním hradebních obvodů. Privilegia svobodného královského města získala Kutná Hora v roce 1308, do té doby byla nazývána pouze „mons“ (tedy hora, kde se těží), nikoli urbs či civitas.

Hradební okruh, stejně jako záměr vybudování centrálního náměstí (vyhrazený prostor však byl posléze zastavěn blokem domů a radnicí), vykazuje plánovitě založení lokátory – těmi mohli být královští urburéři či mincmistři, kteří postupně získávali půdu od sedleckého kláštera.

Město se dále rozrůstalo rozsáhlými předměstími mimo hradební okruh a po roce 1380 také jihozápadním směrem v souvislosti s výstavbou kaple Božího těla a katedrály sv. Barbory.

Zdroj: Historický atlas měst České republiky, AV ČR, 2010



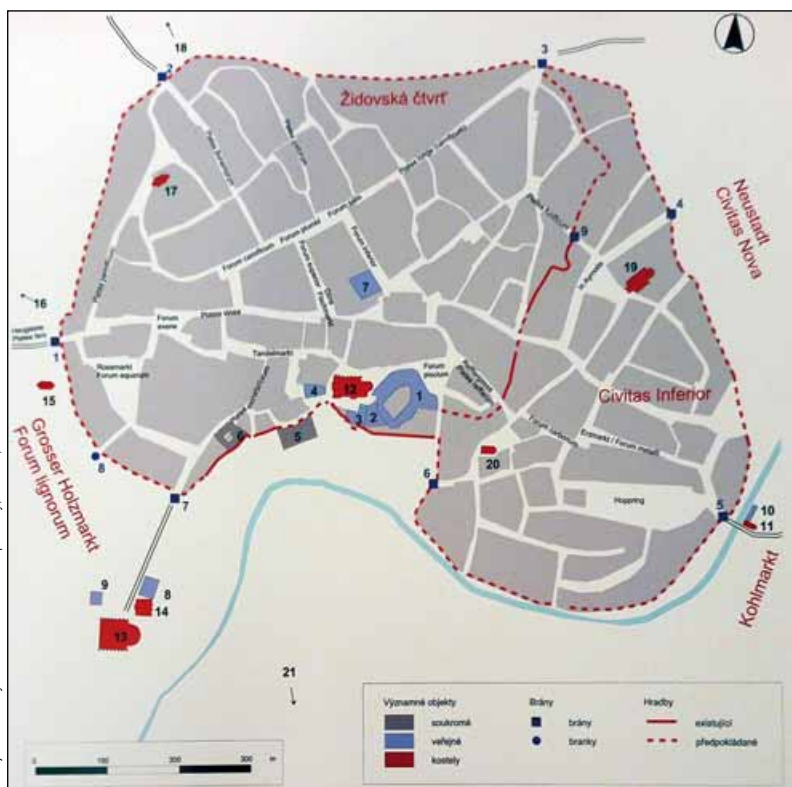
Obr. 1 Veduta Kutné Hory se sedleckým cisterciáckým klášteřem v popředí, 1752 – historické město se svým charakterem a strukturou většinou vztahuje ke krajíně

Historický urbanistický vývoj Kutné Hory

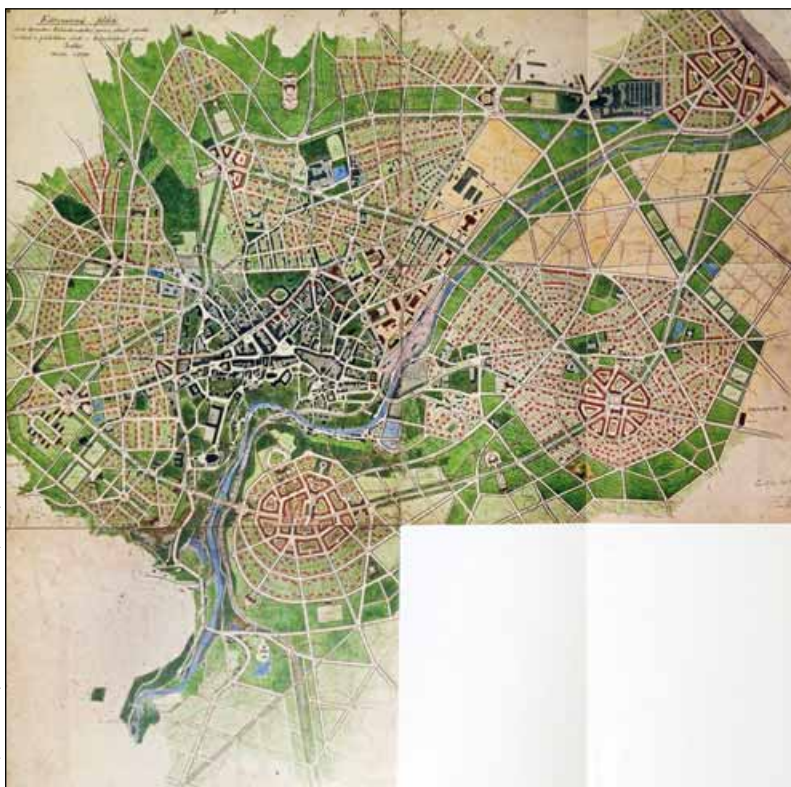
Počátky dnešní podoby Kutné Hory se vztahují ke kolonizační území řádem cisterciáků, kteří roku 1142 založili klášter v Sedlci, jenž byl filiálním klášteřem kláštera v bavorském Waldsassenu (zdejší mniši se orientovali na hornictví). Po objevení stříbrné rudy a vypuknutí „stříbrné horečky“ po roce 1276 je Kutná Hora v dobových evropských kronikách přirovnávána k babylonské věži znějící mnoha rozmanitými jazyky a je uváděn počet 100 000 havířů, kteří se sem seběhli z celé Evropy. Realističtější odhad počtu obyvatel města včetně přilehlých vsí a hornických osad v ob-

Od konce 15. stol., kdy bylo město obnoveno po husitských válkách a dvou velkých požárech, až do poloviny 19. století nedochází v Kutné Hoře k významnému územnímu rozvoji v důsledku postupného úpadku těžby stříbra. V druhé polovině 19. století jsou částečně zbořeny hrady a rozšířeny areály cukrovaru, pivovaru i výstavba na předměstích. K výraznějšímu průmyslovému rozvoji, a tím celkovému rozvoji města, však nedochází vzhledem k relativní odlehlosti města od hlavních železničních tratí.

V první polovině 20. století dochází k většímu urbanistickému rozvoji především ve čtvrti Hlouška, kde vznikají



Obr. 2 Kutná Hora – topografie kolem roku 1400. Cizojazyčné názvy odpovídají složení obyvatelstva města v období do husitských válek, jehož mírná většina byla německy mluvící. Půdorys středověkého rostlého města definuje dnešní centrum



Obr. 3 Zastavovací a regulační plán, 1925, Ing. Rudolf Hraba – identifikovatelné je rozčlenění území na jednotlivé strukturální jednotky ve vztahu k celkové morfologii krajiny

podél Masarykovy ulice významné veřejné stavby (divadlo, průmyslová škola, Masarykovy školy, evangelická modlitebna ad.) a nová rezidenční čtvrť. Nutnost pořízení rozvojového plánu města v souvislosti s masivnější výstavbou vedla v roce 1925 k uspořádání urbanistické soutěže, z níž vzešel návrh zastavovacího

a regulačního plánu města (Ing. Rudolf Hraba).

Tento urbanistický plán nezapře koncepční inspiraci v teorii a návrzích zahradních měst Ebenezer Howarda či Camilla Sitteho z přelomu 19. a 20. století. Koncepce zahradních měst předpokládá při silném růstu mateřského města zakládání nezávislých satelitních měst, která jsou navzájem oddělena zelenými plochami parkového či zemědělského charakteru.

Analogicky tento urbanistický plán člení navrhovanou zástavbu Kutné Hory na pět „buněčných útvarů“, které se stávají nositelem vlastní identity. Město se stává konglomerátem těchto výrazných, topograficky charakterizovaných útvarů – městských čtvrtí (Hlouška, Žižkov, Sedlec, Karlov, Na Rovínách). Krajina tedy člení město na přehledné části a je tak zodpovědná za jeho charakter, jeho identitu – umožňuje vnímání těchto jednotlivých částí. Pro obraz města jsou zde rozhodující výškové rozdíly krajiny umožňující výhledy a pohledy. Historické jádro města je zde zcela respektováno, stejně jako většina existující a v té době vznikající či plánované výstavby.

Tato velkorysá, ovšem utopistická vize nebyla bohužel nikdy – ani částečně – realizována. Zjevným důvodem může být infrastrukturní náročnost takového projektu, který počítal s prstencovitým propojením jednotlivých satelitních čtvrtí a mnoha dalšími radiálními komunikacemi, včetně deseti nových přemostění toku Vrchlice. Mnoho prvků této urbanistické vize ovšem i po bezmála století od jejího vzniku zůstává podnětných a svěžích, obzvláště v porovnání s pozdějšími rozvojovými dokumenty i charakterem následně realizované výstavby.

Ve druhé polovině 20. století byla Kutná Hora vyhlášena městskou památkovou rezervací a začal být kladen důraz na zachování a obnovu architektonických památek. Přesto docházelo k nevhodným zásahům do struktury města a to v některých případech i uvnitř samotné rezervace či v bezprostřední vazbě na ni.

V 60. letech došlo k významné velkoplošné průmyslové zástavbě lokality Na Rovínách, což vyvolalo potřebu výstavby bytů a infrastrukturních investic. Na základě regulačních plánů z let 1960–1961 došlo následně k výstavbě městského obchvatu, který významně odlehčil dopravu v centru, zároveň však způsobil i asanační zásahy do hradeb (ty byly v jednom místě obchvatem přetnuty) a přilehlé zástavby.

Od začátku 70. let postupně vznikla dvě velká paneláková sídliště Hlouška a Šipší. Bohužel, tato standardizova-



Obr. 4 Aktuálně dokončované developerské projekty Benešova – nahoře (204 bytů) a sv. Anna – dole (112 bytů a 16 RD), které vznikly na základě starších územních rozhodnutí – je patrná určitá koncepční zastaralost obou projektů

ná výstavba nijak nezohledňovala specifičnost charakteru Kutné Hory a – především v případě Šipší – svou plošnou a prostorovou strukturou dosti necitlivě zasáhla do městského panoramatu.

Územní plán a jeho naplňování

Aktuálně platný územní plán Kutné Hory je poměrně nový, z roku 2020, přejal však mnoho koncepčních prvků (jak z hlediska umístění funkčních ploch, tak z hlediska způsobu jejich využití) z předchozího územního plánu, aniž by došlo k zásadnější revizi, tudíž nový územní plán není příliš progresivní ani proinvestiční, což v důsledku vytváří velký tlak na pořizování změn. Nejpozitivnějším prvkem nového územního plánu je stanovení povinnosti pořizování územních studií ve vybraných lokalitách. Tento nástroj pomáhá koordinovat zájmy a záměry v území, dává vlastníkům pozemků přesnější představu o využití území a umožňuje vytvořit podklad pro konkrétní rozhodování.

Při uplatňování územního plánu se v některých případech projevují konkrétní slabiny, které spočívají například v přílišně limitujícím stanovení koeficientu zastavění, či naopak v příliš rozvolněné regulaci z hlediska povolené výšky zástavby. Ukazuje se, že v některých ohledech územní plán nedostatečně reflektuje význam a charakter Kutné Hory jako památky UNESCO, kde veškeré stanovené regulativy a podmínky pro potenciální novou výstavbu by měly být této skutečnosti jednoznačně podřízeny.

V posledních zhruba pěti letech zažívá Kutná Hora rostoucí zájem investorů a developerů o výstavbu ve městě,

většinou se jedná o záměry výstavby rezidenčních projektů. Tento zájem je evidentně způsoben rostoucími cenami pozemků a nemovitostí v okolí Prahy a v celém Středočeském kraji, kdy investoři hledají další vhodné, dostupné a ekonomicky rentabilní lokality pro výstavbu. Zatímco ještě před deseti lety nebyla intenzivnější výstavba ve městech typu Kutné Hory (z hlediska velikosti a dopravní dostupnosti) pro investory zajímavá, aktuální situace je velmi odlišná a Kutná Hora i další města podobných parametrů jsou pro investory lákavá a přitažlivá.

Stinnou stránkou zvýšeného zájmu investorů je často institucionální nepřipravenost těchto menších měst na větší projekty developerského formátu. Tento problém se nevyhnul ani Kutné Hoře, kdy první developerské projekty (aktuálně již dokončované) byly realizovány na podkladě starších platných územních rozhodnutí, u nichž málokdo předpokládal, že by se mohly posunout k realizaci. Investor zkrátka odkoupil lokalitu s již platným územním rozhodnutím a projekt připravil k realizaci, ovšem v intencích staršího územního rozhodnutí, které bylo několikrát prodloužováno. Reálně tak stavba probíhala podle 10–12 let starého záměru, který v době realizace již

byl z koncepčního hlediska často na hranici morální životnosti a který jen stěží mohl implementovat nejnovější trendy a požadavky (například v environmentální oblasti). Zároveň docházelo pouze ke zcela minimálnímu kontaktu se samosprávou při projednávání záměru, tudíž možnost ovlivnit koncepci nebo podobu projektu ze strany samosprávy byla takřka nulová.

Některé realizované záměry, schválené ještě podle starého územního plánu, by podle nového územního plánu již realizovány být nemohly, což nabourává i ty nemnohé pokusy nového územního plánu o progresivnější pojetí územního rozvoje.

Zásady pro spolupráci s investory a rozhodování na základě datové analýzy

Zvýšený zájem investorů o výstavbu ve městě nutí samosprávu k nastavení jednotných a transparentních procesů, podmínek a pravidel pro jednání a spolupráci s investory. V roce 2022 proto byly Zastupitelstvem města Kutná Hora schváleny Zásady pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury podle příkladu měst, kde podobné Zásady již fungují (Jihlava, Liberec, Beroun a další). Smyslem těchto Zásad je především zajistit udržitelný rozvoj města ve spolupráci s investory, aktivovat kvalitní development, přinést pozitivní změny v území, rozšířit nabídku nemovitostí a omezit development nekvalitní. Zásady předpokládají spolupráci již od počátku projektu, čímž umožňují samosprávě ovlivnit koncepci a podobu projektu, řeší podmínky realizace určitých rozvojových záměrů, určují plnění (finanční či nefinanční), které developer po-



Obr. 5 Připravované projekty – Nové Mlýny – vlevo (cca 64 bytů), návrh vznikl na základě architektonické soutěže organizované investorem, autor: Malý Chmel architekti; Vitamina – vpravo (cca 70 bytů), autor: Atelier 3P – Lukeš, Tichý. Oba projekty částečně vychází z urbanistické stopy a hmotového uspořádání původní zástavby, vytvářejí tím místně specifický typ zástavby, čímž se vhodněji začleňují do svého prostředí. Nové Mlýny obnovují původní prvek loubí na nábreží toku Vrchlice a vrstvení hmot ve svahu. Vitamina zachovává původní urbanistickou formu hospodářského dvora se zástavbou po obvodu i charakter zástavby se sedlovými střechami.

skytne městu na budování a údržbu veřejné infrastruktury. Zásady zakotvují také některé závazky pro město, zejména poskytnutí součinnosti investorům v předprojektové přípravě, obsahují i konkrétní postupy pro jednání města s investory, včetně uzavírání smluv s nimi.

Během dvou let, kdy v Kutné Hoře dochází při jednání s investory k aplikaci Zásad, je zřetelný znatelný posun z hlediska informovanosti samosprávy i kompetentních odborů města o jednotlivých připravovaných rozvojových záměrech, stejně jako posun v kvalitě projednávaných záměrů.

Z důvodu potřeby pořízení přesnějších a objektivnějších podkladů pro rozhodování o investičních záměrech v jednotlivých lokalitách si město Kutná Hora v roce 2024 nechalo zpracovat Hodnocení udržitelného rozvoje (FUTURAINVEST, s. r. o.), která zahrnuje analýzu územního potenciálu a ekonomické hodnocení města.

Analýza územního potenciálu na základě multikriteriální analýzy vyhodnocuje potenciál území pro bydlení – tedy identifikuje nejvhodnější lokality pro rozvoj města s důrazem zejména na environmentální kritéria. Hodnocení územního potenciálu je založeno na principu kombinace hodnocení kritérií (tedy vážený součet bodů za jednotlivá kritéria). Kritéria jsou faktory, které vyjadřují technické podmínky zástavby a kvality území a které lze přesně číselně vyjádřit – hodnoceními kritérii jsou například majetkové vztahy, čistota ovzduší, hluková zátěž, dostupnost ploch zeleně, vzdálenost ploch výroby, dostupnost veřejné dopravy, dostupnost občanské vybavenosti – škol, zdravotní péče, lékárny – a služeb, dostupnost dětského hřiště, sportoviště, morfologie terénu, dopravní obslužnost, vybavenost cyklostezkou, dostupnost sítí technické infrastruktury. Kombinací hodnocení kritérií je vyhodnocen výsledný územní potenciál celého města – tedy i každé lokality a rozvojové plochy ve městě. Ekonomické hodnocení města zohledňuje městský rozpočet, náklady na údržbu infrastruktury a vyčísluje náklady na jednotlivé typy urbanistické struktury vzhledem k hustotě obyvatelstva.

Závěry vypracovaného Hodnocení udržitelného rozvoje jsou doporučeními jednak směrem k nastavení vnitřních rozhodovacích procesů samosprávy vzhledem k aktua-

lizaci a aplikaci Zásad pro spolupráci s investory, jednak směrem k revizi územního plánu. Na základě analýzy územního potenciálu lze určit vhodnost a prioritizaci rozvoje konkrétních ploch, případně jejich zrušení jako nevhodných k zástavbě. Na základě ekonomického hodnocení je možné navrhnout změny využití ploch tak, aby výsledná vystavěná struktura nezatěžovala město nadměrnými výdaji na údržbu infrastruktury.

Závěr

Snahou města Kutná Hora je zajištění environmentálně i ekonomicky udržitelného rozvoje, který umožní zvýšení kvality městského prostředí a zvýšení kvality života ve městě. Začínají se proto intenzivněji využívat nástroje jako Zásady pro spolupráci s investory, plánovací smlouvy a datové analýzy – jako podklad pro rozhodování samosprávy. Díky tomuto přístupu se daří zlepšovat informovanost a komunikaci v průběhu projednávání investorských záměrů samosprávou i vůči samotným investorům. Daří se také jednotlivé záměry směřovat k větší specifičnosti a provázanosti s prostředím, často se vztahem k historické urbanistické stopě lokality. Smyslem je, aby i nové rozvojové projekty respektovaly a podporovaly jedinečný charakter a strukturu města Kutná Hora.

Použité zdroje:

- POSPÍŠIL, Aleš (ed.). *Kutná Hora*. Praha: Foibos, 2014.
 POSPÍŠIL, Aleš. *Zmizelá Kutná Hora, stavby první republiky*. Kutná Hora: IB Books, 2019.
 KOL. AUTORŮ. *Historický atlas měst České republiky*, svazek č. 22. Kutná Hora. Praha: AV ČR, 2010.
 VALENA, Tomáš. *Město a topografie*. Praha: NTM, 1991.

CHARAKTER ÚZEMÍ – PŘÍKLAD ANGLIE

Úvod

Ve svém příspěvku se snažím stručně vysvětlit, jak je ve Spojeném království zohledňován a chráněn charakter míst prostřednictvím systému plánování. Mnoho aspektů územního plánování ve Spojeném království je přeneseno na jednotlivé regiony (Wales, Skotsko a Severní Irsko), já se zaměřím především na situaci v Anglii.

Systém územního plánování ve Spojeném království byl z velké části vytvořen po skončení druhé světové války. Zákon o územním plánování z roku 1947 položil základy, které se používají dodnes. Dvěma hlavními prvky systému jsou tvorba plánů a kontrola rozvoje, přičemž obě tyto činnosti se odehrávají převážně na místní úrovni při respektování právních předpisů a politik v oblasti plánování měst.

Již více než 75 let se územní plánování ve Spojeném království snaží vytvářet lepší místa pro život a práci lidí. V poslední době vláda Spojeného království považuje za hlavní cíl systému plánování dosažení udržitelného rozvoje. Národní rámec politiky plánování [1] stanoví, jak toho lze dosáhnout prostřednictvím řady ekonomických, sociálních a environmentálních cílů. Ačkoli se v něm objevují odkazy na tvorbu kvalitně navržených míst a na ochranu přírodního, zastavěného a historického prostředí, je v něm jen málo odkazů na skutečnou **povahu** míst, která se plánovací systém snaží zachovat nebo vytvořit.

Zohlednění charakteru místa nebo území (např. města, obce, čtvrti, vesnice nebo venkova) proto nebylo výslovným cílem vládní politiky. Přesto lze říci, že význam charakteru území v územním plánování ve Spojeném království byl pravděpodobně jednou z jeho hnacích sil nebo hodnot.

Co znamená charakter místa a proč by měl být chráněn?

Charakter místa lze popsat jako souhrn řady faktorů nebo prvků, včetně těch, které se týkají místa samotného (jeho geografie, funkce, měřítka, hospodářství a zastavěného prostředí), jeho obyvatel (počet, demografie, blahobyt a správa) a toho, jak se místo v průběhu času změnilo. V rychle se měnícím světě, kde stále více převládá globalizace, se začíná uznávat potřeba zachovat individuální charakter míst, jinak by se snadno mohlo stát, že všechna naše města budou vypadat a působit stejně!

Charakter pomáhá definovat místo a dává mu smysl a jedinečnou identitu. Dává pocit kontinuity i změny v čase. Pro lidi, kteří v místě žijí nebo pracují, pomáhá jeho charakter definovat, kdo jsou – dává vazbu na společnou minulost a výrazný smysl pro místo, který odlišuje jedno místo od druhého, a vytváří místa, v nichž lidé nejen rádi žijí, ale která chtějí navštěvovat a trávit v nich čas.

Přesto může být snaha definovat a chránit charakter místa obtížná. „Ochrana charakteru je náročná, protože charakter je široký pojem založený jak na fyzických atributech, jako je historická struktura, kterou lze chránit, tak na nefyzických kvalitách, jako je rozmanitá směsice obyvatel, podniků a aktivit, které je mnohem obtížnější řešit prostřednictvím regulace.“ [2]

I když je možné pokusit se objektivně určit, co přispívá k charakteru místa, a snažit se tomu přiřadit hodnotu, je třeba si také uvědomit, že tento proces může být subjektivní. Různí lidé budou mít na základě svých zkušeností na dané místo nevyhnutelně různé názory, zejména pokud jde o hodnocení jeho pozitivních či negativních vlastností. Nicméně je úkolem urbanisty tento pokus učinit!

Prvním představitelem tohoto přístupu ve Velké Británii byl Thomas Sharp. Sharp byl urbanista, který v roce 1940 napsal knihu o plánování měst *Town Planning*, která silně ovlivnila názory veřejnosti na urbanismus. Působil jako vysokoškolský učitel a poradce v oblasti plánování a v poválečných letech vypracoval řadu plánů pro menší města, která byla za 2. světové války těžce bombardována, jako například Exeter.

V úvodu svého plánu Exeteru [3] Sharp uvádí dvě velmi výstižné poznámky:

„Plánovač se musí snažit zachytit osobnost a charakter místa, které plánuje, dříve, než začne formulovat svůj plán.“

„Dobrý plán je ten, který naplní snahu místa být samo sebou, který uspokojí to, čemu se kdysi dávno říkalo *genius loci*.“

Jak se tedy my, plánovači a příbuzní profesionálové zabývající se zastavěným prostředím, snažíme zachytit tento *genius loci* – neboli *ducha místa* – ve své práci a činnosti? Jedním ze způsobů by mohlo být oceňování a ochrana charakteru místa tím, že charakter místa budeme považovat za zásadní východisko při navrhování nových plánů a rozvojových návrhů. Jak již bylo řečeno, z hlediska plánování ve Spojeném království se charakterem našich míst zabývají převážně právní předpisy a politika týkající se historického prostředí.

Jak je historický ráz chráněn ve Spojeném království / Anglii?

Historický ráz je ve Spojeném království chráněn převážně prostřednictvím systému plánování, a to zejména prostřednictvím právních předpisů, politiky a praxe týkající se tzv. **historického prostředí**. Historické prostředí je tvořeno tzv. **památkovými objekty** – různými budovami, místy, krajinou a dědictvím minulosti. Jedná se o široký pojem, a proto politika plánování zdůrazňuje důležitost zohlednění **významu**, který lze určitému památkovému objektu přisoudit. Čím větší je jeho význam, tím větší úroveň ochrany je mu poskytována v případě jakéhokoli potenciálního nového rozvoje nebo změny. „Úroveň“ významu se udává

především prostřednictvím systému označení, která existují na různých prostorových nebo územních úrovních, od globální po velmi lokální, jak je uvedeno níže.

Památky světového dědictví – Spojené království ratifikovalo Úmluvu o světovém dědictví UNESCO z roku 1972 v roce 1984. V současné době se ve Spojeném království nachází 31 památek. Jedná se o různá místa, od jednotlivých památek, jako je světoznámé Stonehenge, až po celá města, jako je Bath, proslulý svou architekturou z 18. století. Je zajímavé, že město Liverpool nedávno ztratilo status světového dědictví, a to především v důsledku rostoucího ohrožení charakteru lokality způsobeného množstvím a rozsahem nové výstavby, která byla navržena a probíhá v okolí historického nábřeží a doků.

Legislativa platná v celém Spojeném království – tzv. „zákon o ochraně starobylých památek“ již z roku 1882 byl nejstarším příkladem legislativy ve Spojeném království, která poskytovala ochranu řadě konkrétních historických lokalit a památek. V současné době je v Anglii téměř 20 000 takových památek a jakákoli nová výstavba, která by mohla ovlivnit takzvanou „starobylou památku“, musí být předem schválena vládním orgánem pro památkovou ochranu společností Historic England.

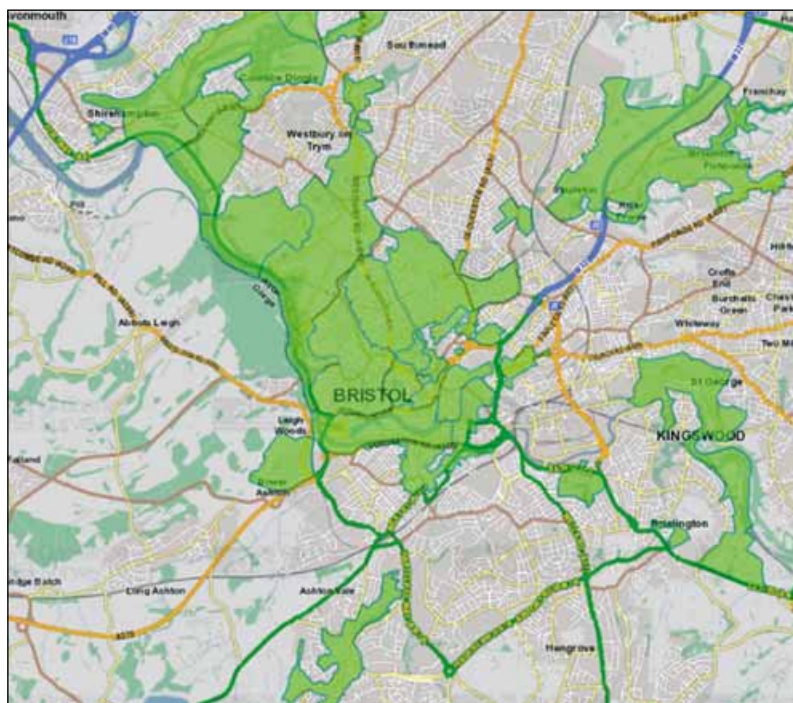
Historic England je také zodpovědná za prohlášení tzv. **památkově chráněných budov** v Anglii, kterých je v současnosti 380 000. Zákony o územním plánování z let 1944 a 1947 vedly k vytvoření seznamů, na nichž byly uvedeny budovy zvláštního architektonického nebo historického zájmu. Budovy zapsané na seznam se dále dělí na budovy 1. stupně, 2. stupně* nebo 2. stupně. Budovy stupně 1 a 2* jsou nejvýznamnější a jejich změny jsou velmi pečlivě kontrolovány organizací Historic England a místním plánovacím úřadem. Budovy stupně 2 tvoří přibližně 92 % všech památkově chráněných budov v Anglii a jsou to převážně domy sloužící bydlení.

Všechny památkově chráněné budovy se významnou měrou podílejí na charakteru mnoha rozmanitých britských měst, městeček a vesnic. Místní úřady mohou také po konzultaci s místními obyvateli a zájmovými skupinami sestavit místní seznamy významných budov, které přispívají k místnímu charakteru daného místa. Jakékoli rozvojové návrhy, které by mohly ovlivnit památkově chráněnou budovu nebo její prostředí, musí brát náležitý ohled na skutečnost, že je památkově chráněná, a prostor pro změny je omezený, zejména u budov 1. a 2. stupně*, kde místní plánovací orgán v rámci procesu rozvoje a rozhodování obvykle zohledňuje stanoviska Historic England.

Navzdory ochraně, kterou tato legislativa poskytovala, bylo v 60. a 70. letech 20. století mnoho historických budov a míst poškozeno nebo zničeno v důsledku asa-

načních plánů, rozsáhlé silniční a dálniční infrastruktury a nové výstavby, které nevěnovaly příliš pozornosti zachování historického charakteru míst, jež se snažily „vylepšit“. Proti této ztrátě historického rázu se zvedl velký odpor veřejnosti a v této době se v celé Velké Británii rozvinulo hnutí za zachování památek, které vedlo k založení mnoha místních občanských sdružení.

V roce 1967 byl zaveden další důležitý právní předpis – zákon o občanské vybavenosti (Civic Amenities Act). Ten umožnil místním plánovacím orgánům označit části svého území za tzv. **(památkově) chráněnou zónu** (conservation areas). V současné době existuje v Anglii téměř 10 000 památkových zón, které se liší svou velikostí, od malých vesnic nebo částí měst až po celé oblasti měst a venkova. Jsou jediným prvkem systému plánování, který výslovně odkazuje na charakter. Právní předpisy umožňují místním plánovacím orgánům vymezit oblasti zvláštního architektonického nebo historického zájmu, jejichž **charakter** nebo vzhled je žádoucí zachovat nebo zlepšit (obr. 1).



Obr. 1 Schéma tzv. chráněných zón v Bristolu, kterých je 33 a které pokrývají třetinu rozlohy města

Po zavedení zákona o občanské vybavenosti zahájila většina místních plánovacích orgánů proces vyhlášení chráněných zón v těch oblastech, které se vyznačovaly silným historickým charakterem nebo byly ohroženy necitlivým rozvojem či změnami. Statut chráněné zóny znamenal, že návrhy rozvoje musely respektovat charakter oblasti. To také vedlo k tomu, že mnoho místních úřadů začalo aktivněji pracovat na plánech a projektech, které měly zlepšit veřejný prostor a charakter oblasti.

Většina chráněných oblastí má vypracovaný hodnotící posudek, který posuzuje charakter oblasti a její vývoj v průběhu času, identifikuje klíčové památkové objekty a všechny negativní stavby nebo jiné faktory, které by mohly poškodit charakter nebo vzhled oblasti. Tyto dokumenty se berou v úvahu při posuzování žádostí



Obr. 2 Ukázka manuálu k dokumentaci pro tzv. chráněné zóny

o stavební povolení nebo jiných změn, které mohou být v chráněné zóně navrženy (obr. 2).

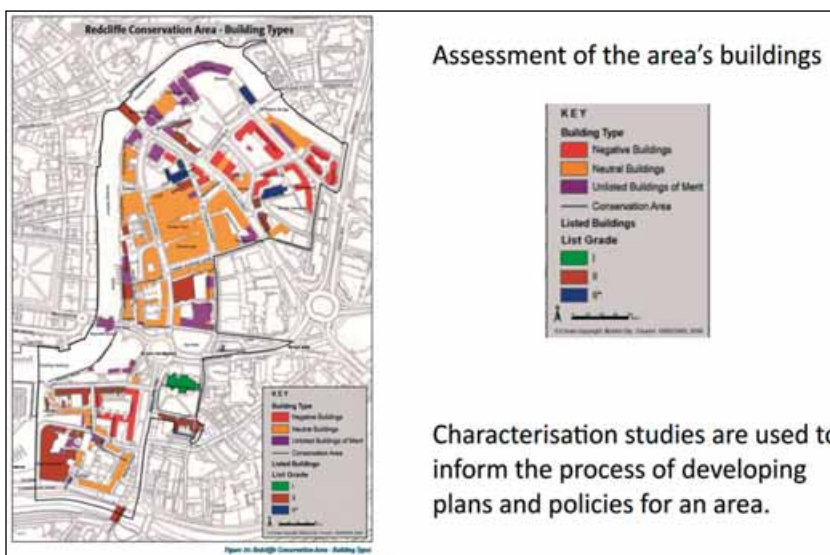
Chráněné zóny jsou pravděpodobně nejdůležitějším nástrojem, jakým lze prostřednictvím systému plánování zachovat místní charakter.

Jak se charakter místa hodnotí?

Jak je patrné, od Thomase Sharpa ve 40. letech 20. století přes rozvoj hnutí za zachování památek v 60. a 70. letech až do současnosti se ve Spojeném království stále více uznává význam historického prostředí a jeho přínos pro charakter našich míst. Rostl také zájem o způsoby hodnocení charakteru místa, přičemž v praxi se dnes používá řada sofistikovanějších přístupů.

Vědomí důležitosti charakteru a potřeby porozumět silám, které jej utvářejí, bylo zdůrazněno ve dvou velmi vlivných knihách vydaných v 60. letech 20. století. V roce 1961 vyšla kniha *The Concise Townscape* (Vědomí městské krajiny) od Gordona Cullena. Kromě toho, že kniha zavedla termín městská krajina do širšího užívání, používala velké množství obrázků, které pomáhaly vysvětlit, jak číst a ocenit mnoho prvků, které přispívají k charakteru místa. Tento přístup byl v roce 1969 posunut o krok dále publikací *The Character of Towns – An Approach to Conservation* (Charakter měst – přístup k jejich ochraně) od Roye Worsketta. V knize byl použit stejný analytický přístup jako u Cullena, ale s větším zaměřením na chráněná území a systém plánování. Pomohla informovat a podpořit rostoucí počet odborníků na památkovou péči a urbanismus, kteří byli v 60. a 70. letech stále častěji zaměstnáváni místními plánovacími orgány, a poskytla jim také informovanější a objektivnější metodiku pro posuzování místního charakteru.

Tento přístup k plánování a urbanismu se odráží i v největší praxi ve Velké Británii. Ve snaze pochopit a zhodnotit dané místo vyvinuli odborníci na památkovou péči přístup, který se nazývá **charakterizace**. Tzv. charakte-



Obr. 3 Tzv. charakterizační studie

rizační studie často využívají GIS (geografické informační systémy), které pomáhají informovat o procesu změn a o plánovacích rozhodnutích. Mnoho místních plánovacích orgánů takové studie pořizuje, zejména pro oblasti, které čelí změnám nebo trpí zanedbaností. Studie mohou být různého rozsahu, od vesnic a městeček až po celá města, venkovské oblasti nebo hlavní koridory růstu, jako je například Temžská brána. Historic England zveřejnil metodiky, jak podobné studie vypracovat [4]. Rovněž velská vláda prostřednictvím své agentury pro historické prostředí CADW také nedávno podpořila provedení řady charakterizačních studií (obr. 3) v celém Walesu, které stojí za to prozkoumat [5].

Zapojení místní komunity do tohoto procesu může být velmi žádoucí. Nejenže může přinést další zdroje, ale může také povzbudit lidi, aby lépe pochopili a ocenili místo, kde žijí, a pomoci jim vzbudit pocit vlastnictví a místní hrdosti [5]. Řada místních úřadů zapojila své místní komunity prostřednictvím projektů, které zachycují místní vzpomínky a příběhy, jež mohou doplnit faktičtější informace poskytnuté prostřednictvím charakterizačních studií [6]. Například město Bristol pro motivaci občanů k zapojení do plánování města vytvořilo interaktivní webovou stránku „Know Your Place“ [7].

Územní plány a plánovací politika

Studie a metodické pokyny jsou sice velmi důležité, ale nakonec větší „váhu“ nebo význam v systému územního plánování má ve Spojeném království tzv. plánovací politika. Na národní úrovni (pro Anglii) je politika stanovena v dokumentu nazvaném *National Planning Policy Framework*. Ten stanoví rámec, který si místní plánovací orgány mohou přizpůsobit a aplikovat na své vlastní území.

Místní plány stanovují územní a politický rámec pro rozvoj území a jsou aktualizovány přibližně každých deset let. V rámci místního plánu jsou vypracovány podrobnější plány pro konkrétní oblasti, jako je centrum města/obce. Některé plány se vztahují pouze na určitou čtvrť a při jejich přípravě



Obr. 4 Vládou připravený vzorový design code slouží jako inspirace pro obce

hraje hlavní roli místní komunita. Plány také stanovují podrobnější kritéria, která pomáhají posuzovat návrhy na rozvoj a rozhodovat o žádostech o stavební povolení.

Místní plánovací orgány mohou také vypracovat další pokyny k řešení určitého problému. S cílem pomoci zachovat místní charakter řada z nich vypracovala místní průvodce projektováním, aby informovala potenciální developery o místních charakteristikách, které by se měli snažit zohlednit ve svých návrzích nových budov a sídlišť. V současné době existuje vzorový národní kodex pro navrhování (obr. 4), který pomáhá místním plánovacím orgánům při vytváření jejich vlastních místních pokynů [8].

Řízení rozvoje území

Legislativa definuje, co se rozumí výstavbou, a každá navrhovaná nová výstavba nebo změna užívání určitých typů budov vyžaduje stavební povolení. Žádost musí být podána místnímu orgánu územního plánování (obvykle místní radě/obci), který posoudí podrobnosti, provede konzultace s místními obyvateli a dalšími zainteresovanými nebo dotčenými stranami, posoudí žádost na základě všech národních a místních politik, plánů a pokynů, a nakonec vydá rozhodnutí. Většina žádostí o stavební povolení je schválena. Některé jsou zamítnuty a žadatel má právo se proti tomuto rozhodnutí odvolat.

Pokud navrhovaná stavba ovlivní památkově chráněnou budovu nebo se nachází v památkové zóně, musí být dopad stavby pečlivě posouzen. Součástí tohoto posouzení je i zvážení dopadu, který bude mít stavba na charakter oblasti nebo okolí budovy. Místní plánovací orgány často vyžadují, aby žadatel/projektant předložil písemné prohlášení o památkové ochraně jako součást žádosti o územní rozhodnutí. Jedná se o užitečný nástroj, protože nutí developera podívat se dál než jen na vlastní staveniště a zvážit potenciální dopad stavby na okolní oblast a její charakter. Takové prohlášení často pro developera vypracovává specializovaná plánovací/památková kancelář.

Klíčovou fází projednávání žádosti o územní rozhodnutí je jednání mezi místním orgánem územního plánování a de-

veloperem/žadatelem, případně i dalšími zúčastněnými stranami. Tato jednání jsou ve Velké Británii známá jako „předaplikační diskuse“ a místní plánovací orgán často developerovi/žadateli účtuje čas svých úředníků. Většina developerů si však myslí, že se to vyplatí, protože lze plně prodiskutovat problémy a doufat, že se vyřeší sporné oblasti. Pokud je pravděpodobné, že stavba ovlivní historický charakter oblasti, mohou být zapojeni i odborníci na památkovou péči.

Jak dobře britský systém plánování respektuje a chrání historický ráz míst?

Jak jsme viděli, systém plánování ve Spojeném království funguje již téměř 75 let. Ačkoli ochrana místního rázu byla vždy základním cílem, z povahy britského systému vyplývá, že většina plánovacích rozhodnutí se přijímá na místní úrovni, kde existuje značná míra volnosti při rozhodování o žádostech o územní rozhodnutí. Místní plány však poskytují pevný základ pro přijímání takových rozhodnutí a pro plánování budoucnosti obce.

Zachování památek a historického rázu je v těchto plánech významnou součástí. Při rozhodování o žádostech o stavební povolení se však berou v úvahu i další faktory, zejména význam dalšího hospodářského rozvoje. Při zvažování těchto různých hledisek se často dává přednost povolení rozvoje, i když je to na úkor místního dědictví a charakteru. Pečlivěji promyšlené projekty se snaží do svých návrhů zahrnout historické prostředí nebo zohlednit místní charakter a kontext, přestože to někdy vede k dodatečným nákladům.

Existuje mnoho dalších faktorů, které mohou ovlivnit historický charakter místa. Ty lze považovat za příležitosti a hrozby pro místní charakter:

Hrozby

- Ztráta tradičního průmyslu.
- Silnice, dálniční infrastruktura a doprava.
- Nedostatek investic (veřejných i soukromých).
- Nevhodný vývoj, např. překotný rozvoj území.
- Úbytek nákupních center / nárůst on-line nakupování.
- Omezené personální zdroje pro pracovníky místního plánování a ochrany.
- Omezené veřejné prostředky.

Příležitosti

- Možnosti renovace starých tradičních budov.
- Nová schémata a projekty řízení dopravy šetrné k chodcům.
- Nižší ceny pozemků a náklady na pronájem.
- Kreativnější příležitosti k získávání finančních prostředků.
- Potřeba jasnějších/výraznějších pokynů pro plánování.
- Více nezávislých / komunitních / místních podniků.
- Vyšší příspěvky od stavebníků pro obec.
- Užší spolupráce mezi soukromým a veřejným sektorem.



Obr. 5 Porovnání stavu před a po revitalizaci Queen Square v Bristolu jako výsledek schválené chráněné zóny (1972) a následně zpracovaného místního plánu (local plan) (1979 a 1990)

Během několika posledních let byla **spolupráce v partnerství** považována za užitečný způsob řešení mnoha z těchto problémů. Existuje mnoho proaktivních iniciativ a projektů, které místní plánovací orgány ve spolupráci s ostatními podnikají, aby pomohly chránit a zlepšovat místní charakter. Některé vládní orgány, jako je Historic England, poskytují finanční prostředky na zlepšení historického charakteru místních oblastí a budov, kterým hrozí poškození nebo úpadek. Například program Historic England's High Streets Heritage Action Zones (HSHAZ) investoval do 67 historických hlavních ulic po celé Anglii. Kombinací investic do budov a obchodů se zapojením komunity a kulturními akcemi byl program navržen tak, aby posílil hrdost na místo, propojil komunity a podpořil hospodářský růst v místech, která to nejvíce potřebují [10].

Dalším zdrojem financování pro sektor kulturního dědictví za posledních 30 let byla vládou podporovaná národní loterie. Část z každého zakoupeného losu jde na dobrou věc, z nichž jednou je kulturní dědictví. Od svého založení v roce 1994 přidělil National Lottery Heritage Fund 9,2 miliardy GBP více než 52 000 projektům po celém Spojeném království [9].

Příklady

Queen Square, Bristol

Náměstí bylo původně postaveno v roce 1700, ale v 70. letech 20. století byl jeho historický ráz z velké části zničen dvouproudovou silnicí vedenou jeho středem. Většina historických předzahrádek před budovami kolem náměstí byla přeměněna na parkovací stání. Od 80. let 20. století až do současnosti byla náměstí postupně navracena jeho původní sláva. Dvouproudová silnice byla nejprve uzavřena, poté, jakmile byly k dispozici finanční prostředky z fondu Heritage Lottery Fund, odstraněna a náměstí se proměnilo v park. Náměstí přilákalo novou výstavbu a investice a nyní je velmi oblíbeným otevřeným prostranstvím v centru města [11].

Plán sousedství čtvrti York Minster

Jedná se o velmi inovativní přístup, který uplatnil vlastník jedné z největších katedrál v Evropě York Minster. Minster, jak se mu říká, vlastní řadu budov v oblasti kolem samotné budovy katedrály, z nichž mnohé požívají nejvyšší stupeň památkové ochrany. Katedrála a okolní čtvrť má velmi osobitý charakter, který si orgán Minsteru a městská rada přejí zachovat. Současně nechťejí bránit citlivým změnám a nové výstavbě. Místní iniciativy proto vytvořily tzv. plán sousedství. Jednalo se ve Velké Británii o poměrně nový přístup. Ukázalo se, že jde o vynikající způsob, jak do procesu tvorby plánu zapojit veřejnost a zúčastněné strany. Součástí procesu bylo podrobení konečného návrhu plánu místnímu referendu. To se uskutečnilo 10. května 2022, kdy se pro plán vyslovilo 83 procent obyvatel. Rada města York plán formálně přijala 16. června 2022 a nyní je součástí Plánu rozvoje města Yorku [12].

Poundbury, Dorchester

Poundbury je relativně nová městská čtvrť nacházející se na okraji stávajícího historického města Dorchester. Pozemky, na nichž je čtvrť postavena, vlastní britský král Karel III., který byl v době přípravy projektu znám jako princ Charles. Princ byl po mnoho let vášnivým obhájcem životního prostředí a tradičnějších forem architektury. Jako vlastník pozemku mohl vnutit své představy o plánování a následném rozvoji čtvrti [13]. Mnohé ze svých myšlenek uvedl v knize „Vize Británie“, kterou napsal v roce 1989 [14]. Ty se promítly do územního plánu, který byl vypracován koncem 80. let. Výstavba byla zahájena v roce 1993 a čtvrť by měla být dokončena do roku 2028. V roce 2019 byl zveřejněn tzv. Kodex designu a komunity [15], který má zajistit, aby se původní zásady, na nichž byl Masterplan založen, dodržovaly i nyní, kdy je výstavba téměř dokončena.

Nová čtvrť je bezpochyby vizionářské dílo. Vytvořilo se zcela nové místo s jedinečným a zdánlivě historickým charakterem, i když se objevily některé kritické připomínky ke zvolenému přístupu. Celkově se zdá, že pojetí architektury a charakter prostředí je mezi lidmi, kteří zde žijí, oblíbené, a že v nové čtvrti je k vidění mnoho příkladů inspirativních urbanistických řešení.



Zdroj: přednáška D. Johnson, 2024

Obr. 6 Poundbery – experimentální předměstí navržené podle zásad udržitelného rozvoje architektem Robem Krierem (1993)

Závěr

Tento krátký dokument uvádí, jak byla otázka charakteru území řešena v rámci britského plánovacího systému. Některé další zdroje informací jsou uvedeny na konci článku.

Použitá zdroje:

- [1] *National Planning Policy Framework*, Department for Levelling Up, Housing and Communities, London, září 2023.
- [2] *Protecting neighbourhood character while allowing growth? - the Pike / Pine Conservation District, Seattle*, Washington. Kuriyama & Ochsner, *Planning Perspectives* Vol. 36, č. 6, prosinec 2021.
- [3] *Exeter Phoenix – a plan for rebuilding*, Thomas Sharp, 1946.
- [4] Viz webová stránka Historic England's <https://historicengland.org.uk/characterisation>. Also see *Historic England Conservation Bulletin*, Issue 47: 3 January 2005 - Characterisation <https://historicengland.org.uk/whats-new/debate/recent/back-issues/>.
- [5] *Cadw, Managing Historic Character in Wales, 2017*.
- [6] Cadw - <https://cadw.gov.wales/advice-support/placemaking/historic-character/urban-character-reports>.
- [7] Viz například Bristol's Know Your Place tool / webová stránka: <https://www.bristol.gov.uk/residents/planning-and-building-regulations/conservation-listed-buildings-and-the-historic-environment/historic-bristol/know-your-place>.
- [8] *The National Model Design Code* vydaný britskou vládou v 2021 <https://www.gov.uk/government/publications/national-model-design-code>.
- [9] Viz <https://www.heritagefund.org.uk>.
- [10] Viz <https://historicengland.org.uk/advice/heritage-action-zones/regenerating-historic-high-streets/>.

[11] <https://yorkminster.org/about-us/master-planning/>

[12] *Queen Square, Bristol* by Andrew Kelly, Published by HYPERLINK "<https://www.abebooks.co.uk/book-search/publisher/redcliffe-press-ltd/>" Redcliffe Press Ltd, 2003

[13] <https://poundbury.co.uk>

[14] *A Vision of Britain: A Personal View of Architecture* is a 1989 book written by King HYPERLINK "https://en.wikipedia.org/wiki/Charles_III" Charles III, then the HYPERLINK "https://en.wikipedia.org/wiki/Prince_of_Wales" Prince of Wales.

[15] <https://poundbury.co.uk/wp-content/uploads/2019/08/Poundbury-Design-and-Community-Code-2019.pdf>

O autorovi

V současné době člen výboru RTPI (Royal Town Planning Institute) Yorkshire Region. Dříve přednášející městského plánování, University of the West of England, Bristol. Ředitel pro regionální politiku, English Heritage (nyní nazývaný Historic England). Manažer pro udržitelné komunity, Future West – Západní partnerství pro udržitelný rozvoj. Úředník pro ekonomický rozvoj, městská rada Southamptonu. Radní hrabství Avon, radní města Bristol a radní farnosti Long Ashton.

David Johnson

Royal Town Planning Institute

Překlad: Ing. arch. Vít Řezáč, Ph.D.

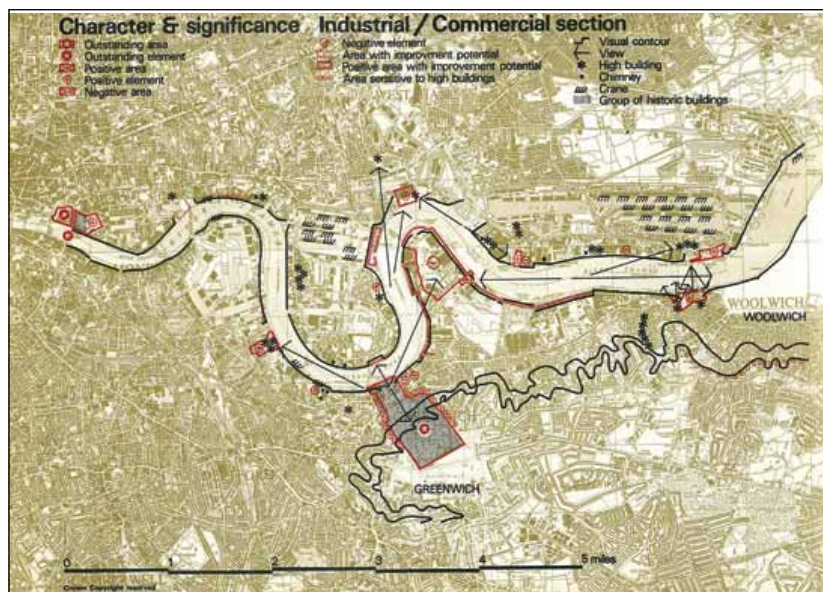
STRUKTURA A CHARAKTER ÚZEMÍ

Jeden můj chytřejší spolužák kdysi napsal: „Aby věc mohla být poznatelná, musí být vymezena“. V současné době je potenciálně každý krok v procesu územního plánování pod drobnohledem právních souvislostí a důsledků. A jak opakuje Tomáš Sklenář, je proto třeba neustále argumentovat, vysvětlovat a hlavně dokládat. Vedle slovních argumentů a často subjektivních pohledů hodnocení a tvrzení proti tvrzení nabízí se zde vstupovat do problémů po důkladné analýze a se zapojením netradičních, ale průkazných argumentů.

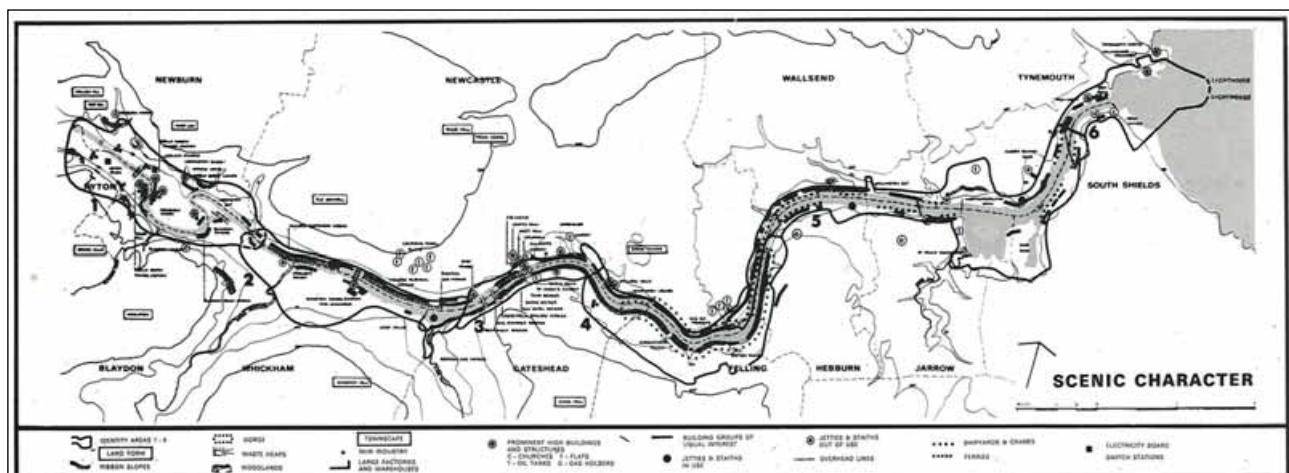
Pojem **struktura území** zahrnuje celou řadu kategorií. Kromě fyzické struktury jsou tu struktury funkčního využití území, dopravy, sociální struktura a další, což vše je předmětem řešení územních plánů, jak je obecně známo. Složky struktury území lze vesměs kvantifikovat – definovat číselnými parametry, procentuálně atd. To pak celou věc zjednodušuje.

Zabývat se chci dále fyzickou strukturou území nebo taky strukturou prostorového utváření. Mám pocit, že právě v této oblasti jsou a budou v praxi nejčastější diskuse a spory. U stanovování a posuzování fyzické struktury území je v praxi už relativně dlouho používán a osvědčený systém regulativů (koeficientů, morfologických modelů) určujících jak intenzitu, tak také formy zástavby. Ty pak lze definovat numericky a posléze je také tímto směrem kontrolovat. Pojem struktura území je tedy z hlediska formy a její intenzity dobře uchopitelný, ověřitelný a také už prověřený. Můžeme se stále zabývat typologií a morfologií situací, metodikami a technikami stanovování regulativů, ale základní rámec je daný. Diskuse bude pokaždé především směrem k samotnému regulativu, resp. jím daným omezením, ale samotný rámec, pokud je daný plánem, je jasný.

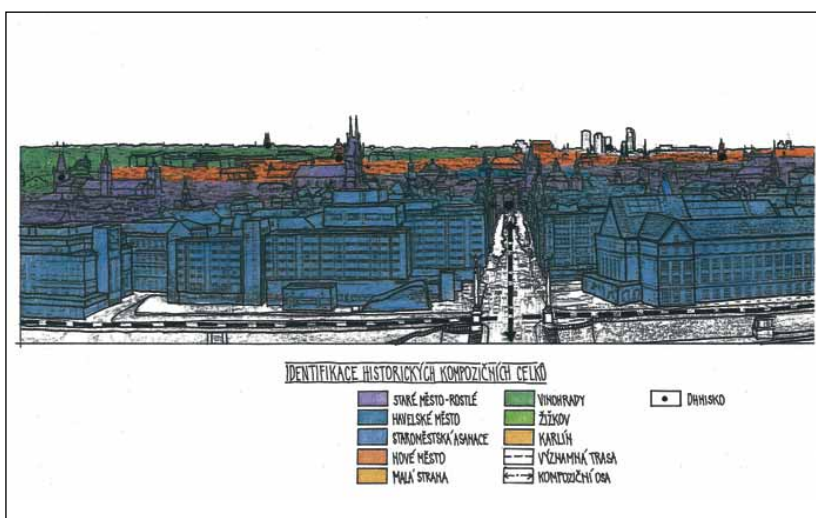
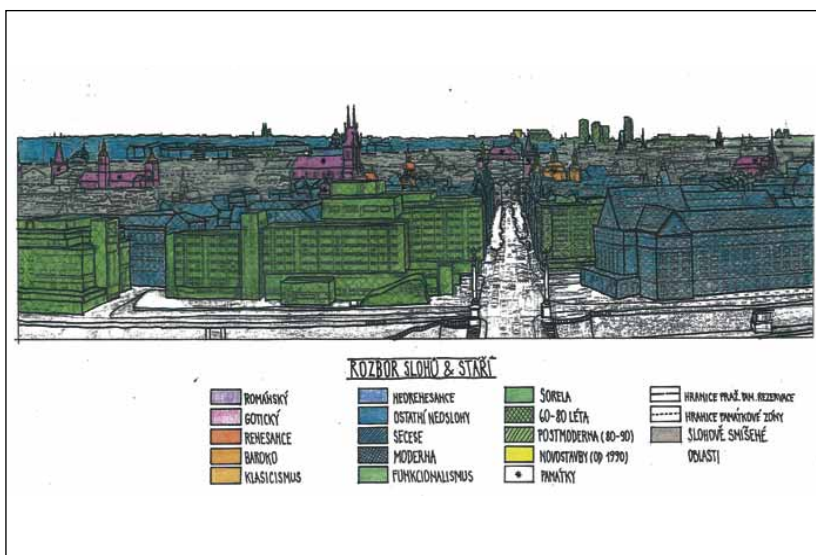
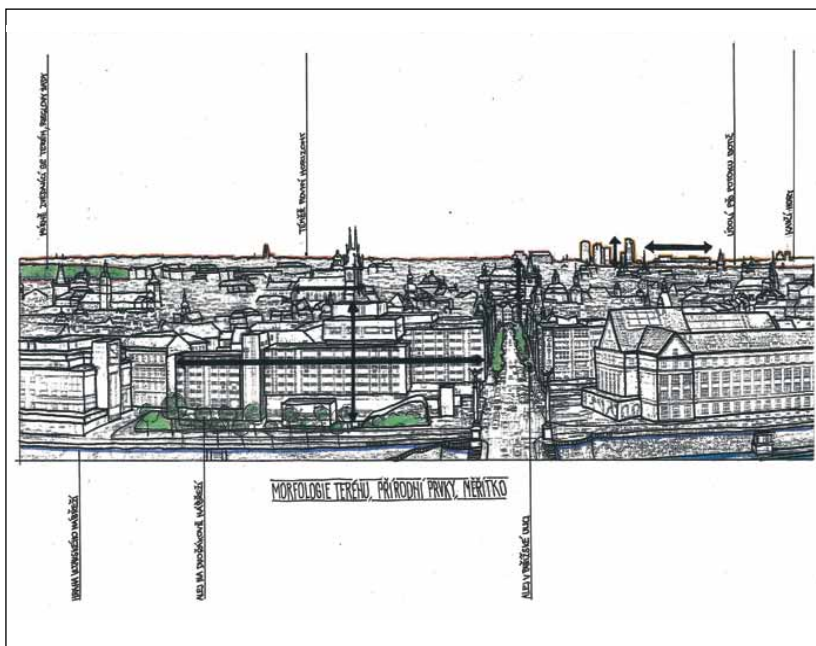
Domnívám se, že je to jinak a složitější s pojmem charakter území, kterému bych se chtěl dále věnovat. Prvně jsem se v urbanistických souvislostech s tímto pojmem setkal koncem 70. let 20. století, když se mi dostaly do rukou brožury analytických částí koridorových studií pobřeží britských řek Temže – THAMES SIDE Environmental Assessment a Tyne – TYNE LANDSCAPE. Obě studie byly už tehdy o pár let starší a sloužily jako podklad pro plány obnovy pobřeží obou řek po ústupu převážně průmyslového využití, tak jak to bylo v tehdejší Spojené království aktuální. Plány obnovy pak byly v případě uváděných příkladů také realizovány, stejně jako u obnovy řady dalších podobných britských území. U studie Temže byl jedním ze tří prezentovaných analýz *Charakter a významnost s klasifikací oblastí a prvků podle kvality a charakteristik ve škále vynikající, pozitivní, negativní, citlivý, s potenciálem ke zlepšení*. Dále pak významných prvků vizuální scény spoluutvářejících vizuální charakter území jako *pohledy, dominanty, historické prvky*. Další dvě analýzy byly na téma *Urbanistická forma a Dostupnost a funkce*, což s charakterem území rovněž souvisí.



Studie řeky Temže (THAMES SIDE Environmental Assessment)



Studie řeky Tyne (TYNE LANDSCAPE)



Analýza pohledu ze stanoviště u letenského Metronomu, seminární práce z Urbanismu VII, FA ČVUT 2003, autor Naděžda Malkovská

U studie řeky Tyne byl jedním ze sedmi analýz Scénický charakter. Vymezovány byly jednak *území s určitou identitou*, dále *velké soubory podle identity a charakteru* a také *významné prvky ovlivňující charakter území*. Ostatní analýzy se týkaly klasických témat jako *využití, doprava, potenciál* atd.

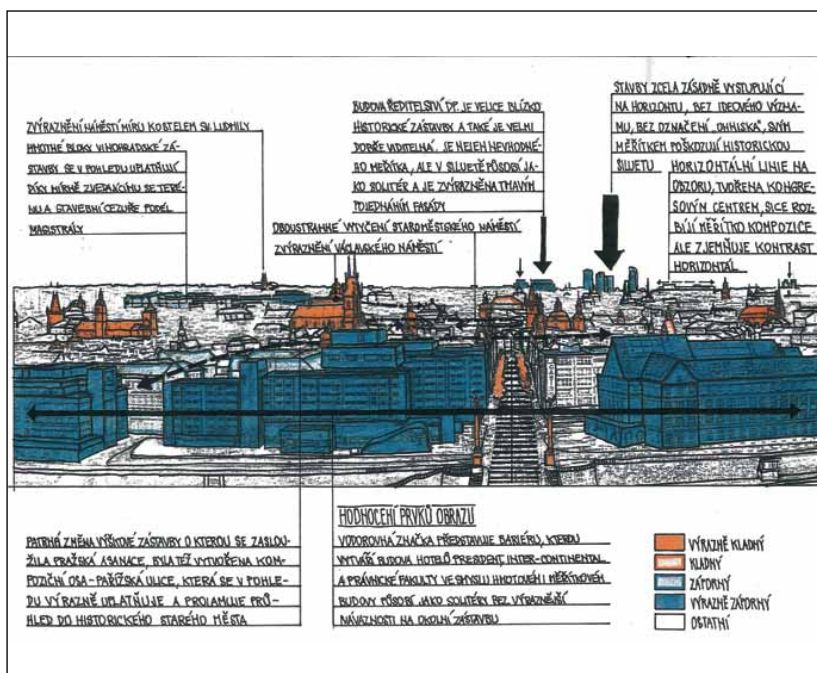
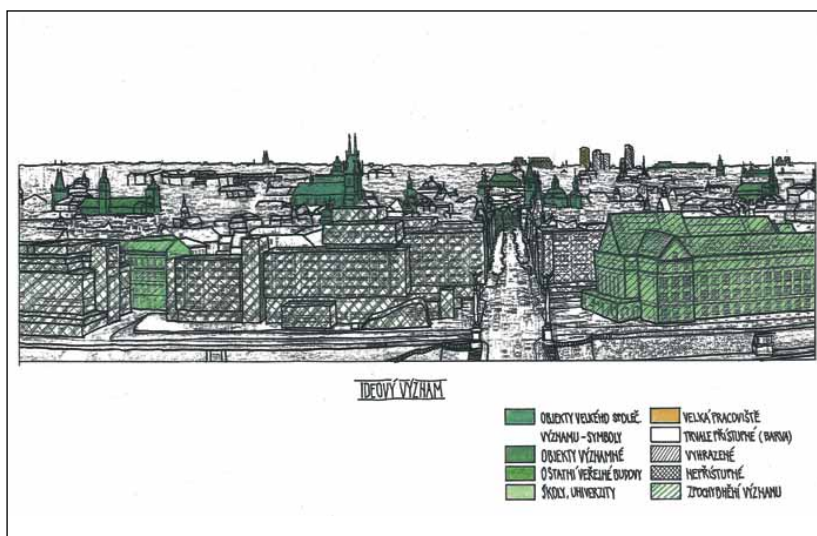
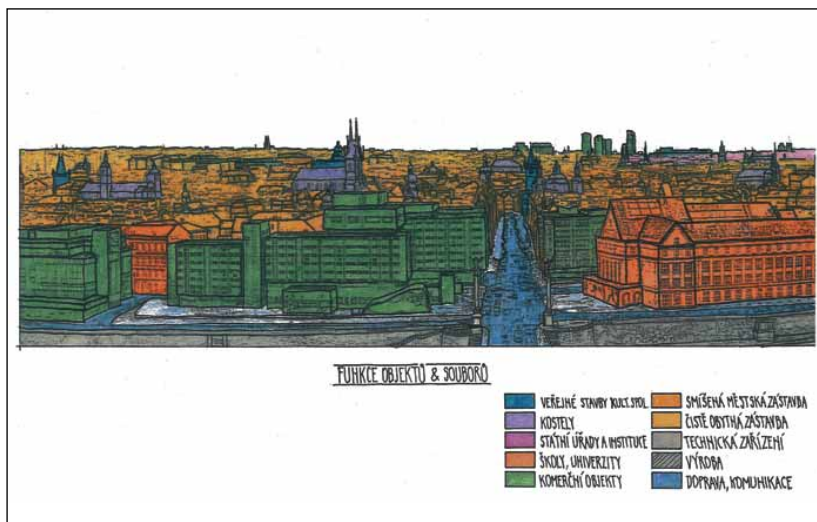
Vymezování prostor, kategorizace a klasifikace prvků byly provedeny autory studií a zřejmě z nich v této fázi neplynuly žádné právní konsekvence.

U nás v té době platil stavební zákon č. 50/1976 Sb. a urbanismus a územní plánování byly orientovány stále převážně na extenzi.

V teoretické rovině se pak v osmdesátých letech 20. století pojmy jako charakter zabývali pracovníci Výzkumného ústavu výstavby a architektury (VÚVA) – viz. například článek „Architektonický a urbanistický charakter – důležitá vlastnost architektonických a urbanistických děl“ publikovaný v časopise Architektura ČSR 1988/3. Pojetí problematiky je v článku hodně teoretické. Směřuje sice ke zjišťování hodnot, nabízí dokonce určité metodiky, ale pak končí banálním upozorněním na potřebu náležitě pozornosti na tomto poli. Článek byl pouze dílčím výstupem rozsáhlejšího výzkumu, kterému se v tehdejší VÚVA dostávalo značného prostoru. Nepochybně záslužné na to, že v té době neměla tato problematika žádnou legislativní oporu, natož praktický vliv na urbanistické a plánovací procesy.

Dnes máme pojem *Charakter území zakotven* v § 41 stavebního zákona¹ a také v § 2 h) Pražských stavebních předpisů. Samotné vymezení je pokaždé asi výstižné, ale praktické hledání a určování charakteru představují další kroky, pro které bude potřebné najít vhodné metodiky a techniky. Cílem by mělo být co nejvíce proces objektivizovat, respektive shromáždit co nejvíce průkazných jevů pro podporu konečné charakteristiky. Bez této podpory by každé určování charakteru, a z toho plynoucí důsledky, zůstaly subjektivní, a tím také v rámci procesu odborně, ale dnes i právně, zpochybnitelné. Spory v této oblasti lze očekávat především při vstupech nových stavebních záměrů do historického či jinak sta-

1) Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon.



Analýza pohledu ze stanoviště u letenského Metronomu, seminární práce z Urbanismu VII, FA ČVUT 2003, autor Naděžda Malkovská

bilizovaného území. Právě k možnostem určité objektivizace na tomto poli bych se chtěl alespoň přiblížit.

Za svého více než 35letého akademického působení na Katedře urbanismu Fakulty architektury ČVUT v Praze jsem měl příležitost koncipovat a učit předměty na téma urbanistické kompozice. V přidružených cvičeních jsme se soustřeďovali na metody kompozičních analýz a jejich technik. Konkrétní obsah a forma se vyvíjely s časem. Někdy kolem přelomu tisíciletí jsme se začali zabývat analýzami vizuální scény, vybraných panoramatických pohledů a jejich složek. Je třeba říci, že některé původní inspirace zde byly v pracích architekta Aloise Doležela z tehdejšího Útvaru hlavního architekta města Prahy z 80. let a v jeho dokumentaci zpracované v rámci tehdy nového územního plánu z roku 1986.

Jako příklad jsem vybral jednu z tehdejších studentských prací analyzujících soubory prvků vytvářejících (z dnešního pohledu) charakteristiku území – v tomto případě vybraného exponovaného pražského panoramatického pohledu. Jedním z podnětů byly v tom čase časté diskuse o vhodnosti či nevhodnosti zásahu novostaveb do historického prostředí, zvláště pak panoramatu. Docházelo ke střetávání subjektivních názorů a argumentů. Motivem pro hledání odrazové plochy pro tyto a obdobné situace bylo – než se bude rozhodovat, dejme dohromady komplexní informaci, do jakého prostředí vstupujeme, a to formou identifikace škály dílčích charakteristik. Vyhodnocení se provádělo grafickou formou do zákresu vybraného pohledu. Obsahem jednotlivých analýz byly:

- Prvky přírodního prostředí, morfologie
- Architektonické slohy, resp. stáří budov
- Identifikace historických kompozičních celků
- Funkční náplň souborů a objektů
- Ideový význam a přístupnost
- Kvalitativní hodnocení (kladný/záporný prvek)

Výsledky byly zajímavé a svým způsobem atraktivní, ale za rámec samotné prezentace se nešlo. Hodnocení v posledních dvou bodech bylo částečně subjektivní.

Z dnešního pohledu a ve vztahu k určování *charakteru území* by dalším krokem

mohla být u některých zkoumaných prvků jejich kvantifikace, tj. vyjádřit tyto vzájemné proporce například procentuálně. Nejlépe se to dá vztáhnout například na proporcionální podíl prvků přírodního prostředí (voda, zeleň, terén) versus architektonické složky v příslušném pohledu.

Vedle příkladu vyzkoušené analýzy panoramatického pohledu se nabízí koncipovat obdobný postup u pohledů v interiéru města nebo i v půdorysných plánech. V případě sporů jsou cestou k úspěchu průkazné analýzy. Než se bude rozhodovat, je třeba se shodnout na stavu hodnot a problému.

Charakter území je dnes zákonným pojmem a v praxi lze předpokládat na toto téma nejenom diskuse, ale i spory. Napadá mě v této souvislosti určitá paralela s pojmem *krajinný ráz*. U toho se v praxi vytvořily a dnes fungují více méně uznávané metodické postupy hodnocení, které pak slouží správním orgánům jako podklad pro rozhodování. U charakteru území zatím, pokud je mi známo, nic podobného není. Nabízí se otázka, zda v případě určování *charakteru území* by mělo vzniknout něco obdobného, anebo vystačíme s ad hoc, byť analytickým, přístupem.

Naše územní podmínky a urbanistická tradice nás dnes vedou k pohybu v jistých, svým způsobem konzervativ-

ních, kolejích. Zatím nás nic nenutí uplatňovat extrémní, ale v některých částech světa už realizovaná rozvojová řešení. Urbanistické formy uplatňované v zemích na špičce dnešního rozvoje jsou vzdáleny našim měřítkům i možnostem, ale zatím taky potřebám a tradicím. Jinou záležitostí je a bude najít míru mezi ochranou urbanistických struktur a jejich charakteru a vstupem něčeho nového. Tak jak to nakonec bylo v historii pokaždé.

Použité zdroje:

- HEXNER, Michal. *Metodiky a techniky analýz z hledisek urbanistické kompozice*. FA ČVUT: 2005, habilitační práce, nepublikováno.
- LAURIE, Ian. Joint Committee. *Tyne Landscape*, february 1969.
- MALKOVSKÁ, Naděžda. *Analýza pohledu ze stanoviště u letenského Metronomu*, seminární práce z Urbanismu VII, FA ČVUT Praha: 2023.
- MATOUŠKOVÁ, Kamila. Architektonický a urbanistický charakter – důležitá vlastnost architektonických a urbanistických děl. In: *Architektura ČSR 1998/3*.
- Department of Architecture and Civic Design Greater London Council London SE 1: Thames Side Environmental Assessment, nedatováno – pravděpodobně počátek 70. let 20. století.
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Wolters Kluwer ČR [cit. 22. 7. 2024]

doc. Ing. arch. **Michal Hexner**, CSc.
autorizovaný architekt

CHARAKTER A STRUKTURA ÚZEMÍ – POZNATKY ZE SOUDNÍCH PŘEZKUMŮ

Úvod

Otázku charakteru území přezkoumávají soudy¹ v rozsahu podaných žalobních návrhů a v rozsahu toho, jak právní předpisy ukládají podmínku souladu záměru/stavby s charakterem území, případně s charakterem zástavby. Žalobní návrhy směřovaly především proti rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, která řešila odvolání proti rozhodnutím stavebních úřadů o umístění záměrů. Tyto přezkumy byly dosud spojeny především s uplatňováním územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚPSÚ), účinného od 1. 1. 2000, a Pražských stavebních předpisů (PSP)², účinných od 1. 8. 2016³. Rozhodnutí správních úřadů byla vydávána podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb.,⁴ a prováděcích předpisů k němu. Od 1. 1. 2018 až do 30. 7. 2024 vydávaly k povolovaným záměrům závazná stanoviska úřady územního plánování (ZS ÚÚP), které posuzovaly přípustnost záměru z hlediska jeho souladu s územně plánovací dokumentací (ÚPD). V tomto období stavební úřady posuzovaly podle ust. § 90 minulého SZ pouze soulad záměru se zákonem a s jeho prováděcími předpisy, na území hl. m. Prahy soulad s požadavky PSP, zkoumat soulad záměru s ÚPD stavebním úřadům nepříslušelo. Tuto právní úpravu nový stavební zákon⁵ opustil a vrátil se k režimu, který platil do 31. 12. 2017, tzn. že nyní stavební úřady opět posuzují záměry nejen z hlediska souladu s charakterem území, ale také z hlediska jejich souladu s ÚPD⁶, bez „pomoci“ úřadů územního plánování. Text článku proto vychází ze soudních přezkumů Městského soudu v Praze (MS) a Nejvyššího správního soudu (NSS) především po roce 2018. Obsahuje nezbytné vysvětlení požadavků územního plánování a povolování staveb na území hl. m. Prahy. I přes tato specifika přináší soudní přezkumy řadu obecných poznatků k otázce charakteru území.

Specifika hl. m. Prahy

Otázku souladu záměru s charakterem území nebo charakterem zástavby soudy doposud posuzovaly především při umísťování záměrů ve stabilizovaném území.

Stabilizované území

Dle ÚPSÚ je „*Stabilizovaným územím zastavitelné území, které je tvořeno stávající zpravidla souvislou zástavbou*

a stabilizovanou hmotovou strukturou, v němž územní plán nepředpokládá významný stavební rozvoj (oddíl 15 přílohy č. 1 ÚPSÚ; bod 45)“.

„*Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP)“ [oddíl 7 přílohy č. 1; 7a) bod 3].*

Dle PSP má stabilizované území plně vyvinutý stávající charakter, kde nejsou navrhovány žádné zásadní změny stávajícího charakteru, významu ani způsobu využití území a území je jen doplňováno. Dle PSP bylo při umístění konkrétního záměru nezbytné:

- **přihlédnout k charakteru území** ve vztahu záměru k veřejným prostranstvím, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce;
- **odvodit pro záměr z charakteru okolní zástavby výškovou hladinu** s přihlédnutím k výškám uvedeným v ÚAP.

Pojem charakter okolní zástavby PSP nijak nedefinovaly, ani v nich nebylo upraveno dle jakých kritérií, např. v jaké rozloze nebo do jaké vzdálenosti, by měla být v okolí konkrétního záměru vymezena zástavba za účelem odvození výškové hladiny pro záměr.

Rozsáhlá stavební činnost

Pro účely posouzení, zda se jedná o rozsáhlou stavební činnost, jsou dle nálezů soudů logickými a správnými kritérii velikost, hmota či urbanistický ráz. Samotná odlišnost mezi novou a již existující stavbou z hlediska stavebních parametrů (např. výšky či hmoty) sama o sobě nepostačuje pro závěr, že se jedná o rozsáhlou stavební činnost. I v tomto případě je nutné záměr srovnat v rámci širšího okolí.⁷

Poznatky ze soudních přezkumů

Charakter území/lokality – neurčitý právní pojem

Pojem zachování a dotvoření stávající urbanistické struktury je neurčitým právním pojmem, při jeho interpretaci

1) Městský soud v Praze, Nejvyšší správní soud – dále též NSS.

2) Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) ve znění pozdějších nařízení č. 14/2018 Sb. hl. m. Prahy. Změna: nařízení č. 8/2022. Změna: nařízení č. 15/2022, dále též „PSP“; viz též Odůvodnění PSP – Pražské stavební předpisy s aktualizovaným odůvodněním 2022, © IPR Praha, Praha, ISBN 978-80-87931-88-2 (pdf).

3) PSP zrušené 1. 1. 2024 zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění zákona č. 152/2023 Sb. byly nahrazeny nařízením hl. m. Prahy č. 12, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), účinným od 1. července 2024.

4) zákon č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů dále též „SZ“, „minulý SZ“

5) zákon č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dále též „nový stavební zákon“, „nSZ“

6) zákon č. 283/2021 Sb., ust. § 193 Posuzování záměru

7) Viz rozsudek NSS ze dne 8. 2. 2023, č. j. 3 As 247/2022-62, bod 47, či ze dne 30. 10. 2014, č. j. 10 As 54/2014-69, AKRO living, bod 21.



Praha

se správní orgán (stavební úřad, odvolací úřad) zaměřuje na konkrétní situaci a její vyhodnocení. Správní orgán musí neurčitý právní pojem vyložit na základě zjištění skutkového stavu a s ohledem na něj tento pojem uplatňovat.⁸ Sem spadá i posouzení urbanistického charakteru určité lokality a souladu záměru s tímto charakterem. Dle NSS má správní orgán pro posouzení odborných skutkových otázek potřebnou odbornost, a proto zpravidla ani nepotřebuje k posouzení odborných otázek ustanovit znalce. Správní soud naopak potřebnou odbornost nemá (odborníkem je v oblasti práva, nikoliv urbanismu). Soud musí dbát na to, aby nenahrazoval činnost správních orgánů; rozhodnutí správních orgánů přezkoumává v mezích žalobních bodů. Pokud tedy žalobce chce odborné závěry správního orgánu zpochybnit, musí je dostatečně kvalifikovaně vyvrátit (ať již sám anebo například za pomoci znalce).

Hodnocení záměru s ohledem na charakter území

Ze soudních přezkumů souladu záměru s charakterem území vyplývá např. následující:

- záměr nelze hodnotit pouze z hlediska nejbližšího okolí či dotčené plochy, je třeba hodnotit urbanistickou strukturu v rámci širšího okolí záměru;⁹
- pro dovození charakteru území (viz PSP ust. § 20) a charakteru okolní zástavby (viz PSP ust. § 26) pro potřeby posouzení záměru dle PSP je nezbytné vymezit referenční území, ze kterého je možné dovodit charakter území i okolní zástavby. Soudy někdy používají v této

souvislosti pojem lokalita, tím však není míněna lokalita vymezovaná v ÚAP Praha.

Vymezení referenčního území

Vzhledem k dosavadní právní úpravě nebylo možné vyloučit, že referenční území pro posouzení charakteru území vymezovaly rozdílně orgány územního plánování pro účely závazného stanoviska a jinak stavební úřady, protože posuzovaly lokalitu z různých hledisek – orgány ÚP z hlediska souladu s ÚPD, stavební úřady z hlediska souladu záměru se stavebním zákonem a s PSP. Dle nálezů soudu „Vymezení lokality musí vždy zohledňovat individuální poměry v území (rozsudek NSS ze dne 29. 11. 2023, č. j. 4 As 282/2022-174, bod 65 a násl.), v konkrétním případě může převážit i charakter bezprostřední okolní zástavby nad širšími poměry v území (např. rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 22. 12. 2020, č. j. 10A 171/2019-304, bod 64).

Změny ve využití území v průběhu času, včetně nej-různějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje

NSS v této souvislosti připomenul, že vlastníci nemovitostí nemají subjektivní veřejné právo na to, aby poměry území, v němž se nachází jejich majetek, byly navždy konzervovány a nemohly se změnit. Změny ve využití území v průběhu času, včetně nej-různějších stavebních aktivit, jsou přirozenou součástí vývoje společnosti a jednotlivců jim

8) Viz např. rozsudek NSS ze dne 26. 9. 2007, č. j. 5 As 78/2006-95, rozsudek NSS ze dne 28. 7. 2005, č. j. 5 AfS 151/2004-73, č. 701/2005 Sb. NSS, rozsudek NSS ze dne 23. 10. 2008, č. j. 8 As 56/2007-151.

9) Viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 2. 2023 č. j. 3 As 247/2022-62.

a priori nemá právo bránit. Zvláště v urbanizovaných oblastech může být nová výstavba zcela přirozeným a logickým způsobem využití určitého území.¹⁰

Užívání pojmu charakter území ve stavebním právu

Výskyt pojmu charakter území (jeho obdoby) se v předpisech stavebního práva dlouhodobě zvyšuje. Jenom ilustrativně je možné uvést následující:

- V letech 1976 až 2006 byl ve stavebním zákoně č. 50/1976 Sb. zmíněn pouze požadavek, aby umístění stavby odpovídalo „urbanistickému a architektonickému charakteru prostředí“.
- Od 1. 1. 2007 (účinnost stavebního zákona č. 183/2006 Sb.) bylo požadováno
 - umisťovat/povolovat záměry v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem;
 - „stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a soulad se stávajícím charakterem a hodnotami území“.¹¹ Požadavek na popis souladu navrhované stavby s charakterem území byl uveden ve vyhlášce č. 499/2006 Sb.
- Od 24. 1. 2023 byl ve stavebním zákoně nově uveden pojem charakter území v ust. § 19a, který je i v nSZ¹² ust. § 41¹³. Dle řady parametrů, uvedených v těchto ustanoveních, se charakter území určuje „... především vymezením v územně plánovací dokumentaci“.
- Od 1. 7. 2024 nový stavební zákon (zákon č. 283/2021 Sb.) – umožňuje „... členit území podle převažujícího charakteru na lokalitě“. Jedná se o právní úpravu obdobnou té, která doposud byla uvedena v Pražských stavebních předpisech (PSP), lokality v územním plánu hl. m. Prahy ale dosud vymezeny nejsou;

- obsahuje v ust. § 80 nový požadavek stanovovat v územním plánu „**podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území** [zvýrazněno]“;
- ukládá v ust. § 193 stavebnímu úřadu posuzovat, zda je záměr v souladu s
 - a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,
 - b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán.

Shrnutí, k diskusi

Soudní přezkumy naznačují, že čím obecněji je v územně plánovací dokumentaci vymezen charakter území, tím více záleží na stavebním úřadu, jak si tento neurčitý právní pojem vyloží, zda a jak bude stavební úřad zkoumat skutkový stav a jaká zjištění o charakteru území dovede pro povolení záměru v území. Předpoklad soudů, že správní úřady k této úvaze mají potřebnou odbornost i kapacity, se nemusí vždy naplnit.

Zvláště v případech obecných konstatování o souladu záměru s charakterem území se při jeho povolování otevírá prostor pro protichůdné výklady, rozpory a v důsledku toho i soudní přezkumy v otázce charakteru území dotčeného záměrem.

Z posloupnosti činnosti projektanta územně plánovací dokumentace, projektanta dokumentace k povolení záměru a stavebního úřadu se dá dovodit, jak je důležité, aby byl charakter území v územním plánu dostatečně a srozumitelně vymezen, aby poskytoval jasná hlediska pro posuzování správních úřadů.

Ing. arch. **Martin Tunka**, CSc.
autorizovaný architekt

10) Viz rozsudky NSS ze dne 12. 9. 2008, č. j. 2 As 49/2007-191, a ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010-145.

11) Viz zákon č. 183/2006 Sb., ust. § 19 odst. 1 písm. e).

12) Zákon č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dále též „nový stavební zákon“, „nSZ“.

13) „Charakter území se určuje zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci.“

NÁRODNÍ PARK ŠUMAVA A ZMĚNY KRAJINY

Národní park Šumava vznikl v roce 1991 na území CHKO Šumava. Jeho vyhlášením se změnil cíle tohoto chráněného území, které se nakonec zřetelně promítají i do krajiny Šumavy. Vedle procesu zdivočení přírodních krajinných struktur probíhá proces expanze sídel a přeměna jejich dominantních funkcí.

Co je to za krajinu?

- dlouho odolávala kolonizaci
- byla řídkce osídlená
- byla opakovaně opouštěná

Krajina přírodní a kulturní

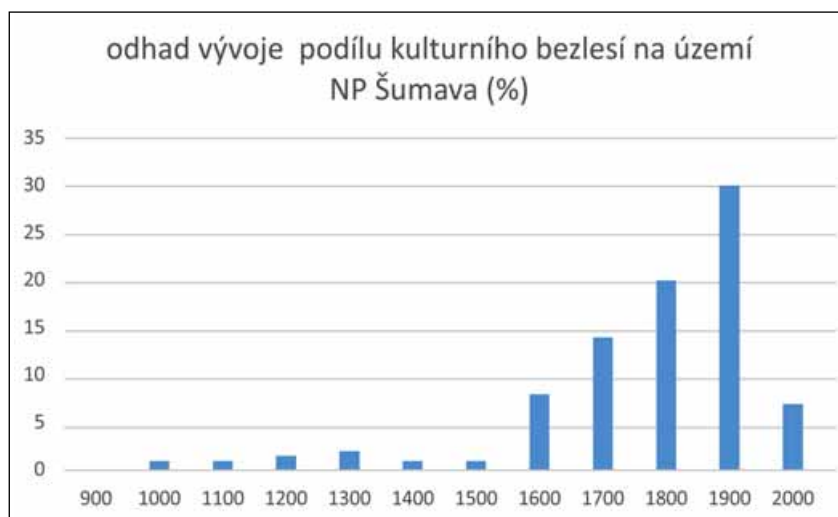
Krajina Šumavy je modelována primárně tektonickými pohyby hornin, strukturálními tvary horninového prostředí, erozí a sedimentací, svahovými pohyby, na nichž se rýsují převážně geometrizující tvary plužin a objektů kulturních vlivů novověku.

Za významnou strukturu dokazující přírodní kontinuum terénu lze považovat intenzitu výskytu vývratových tvarů (kup a depresí), jejichž stáří se pohybuje ve stovkách let a které průměrně pokrývají více než 30 % lesní půdy (v nejvíce exponovaných lokalitách kolem 70 %). Tyto tvary, které omezují erozi a zvyšují infiltraci, pravděpodobně dlouhodobě stojí za celkově málo „zerodovanou“ morfologií hřbetů a horních částí šumavských svahů. Kontrast lesní půdy s vývratovými strukturami a kulturního bezlesí, v němž jsou tyto struktury potlačeny nebo zcela zarovnaný, rozlišuje území podle míry zemědělského využívání.

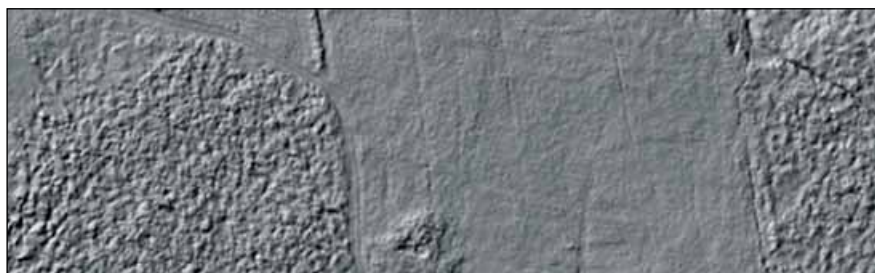
Je to krajina dynamická

Mezi převažující pustinou, rychlým zkulturněním a návratem pustiny, uběhla necelá tři století. Dosud v šumavských lesích zhruba 2 % stromů překenují tuto dobu, jejich věk překračuje dvě století.

Kolonizace do první větší sklářské expanze v 16. až 17. století převážně divokou krajinu nepozměnila. Navíc jen výjimečně šlo o kulturní vlivy dlouhodobě kontinuální: sídla nebo cesty na desetiletí až století zanikly, aby byly časem obnoveny. Teprve 18. století přineslo zemědělskou kolonizaci na velkých formátech krajiny. Často šlo o velkoplošně vypálené plochy, které byly během několika desetiletí totálně odlesněny a zkulturněny. Sídlní a zemědělská expanze se spontánně zbrzdila na počátku 19. století, ale krajinu dále měnila sídla a zařízení sloužící k exploataci dřeva z postupně odtěžovaných pralesů. Dočasně osady, vodní nádrže, mlýny, hamry, smyky, snosy a cesty, to vše během 19. století vytvořilo novodobou krajinnou strukturu, ve které začaly postupně probíhat jevy spojené s vývojem sídelních

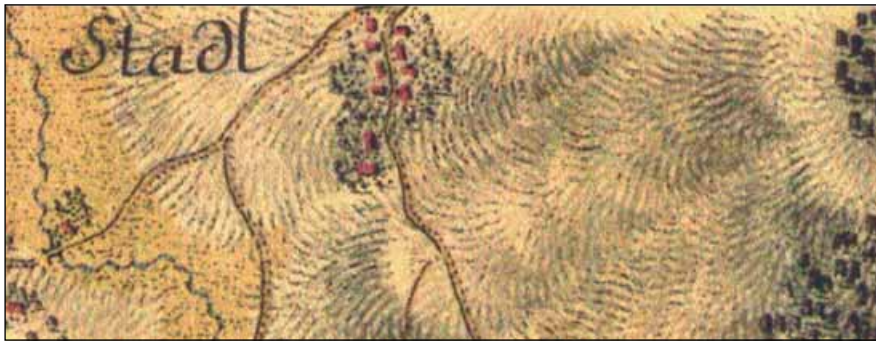


struktur: postupné zvětšování sídel na vhodných uzlech doprovázené opouštěním periferních oblastí, postupná selekce a hierarchizace cestní sítě. Postupný vznik extenzivně obdělávaných pozemků přecházejících v lada (sukcese).



Sociální a politické výkyvy od závěru 19. století až do třicátých let 20. století vedly k chudnutí celé zemské periferie a odlivu obyvatelstva. Ten pak korunovalo vzájemné vyhnání obyvatelstva: nejdříve Čechů, pak Bavoráků. Následné vytvoření hraničního pásma a dvou vojenských újezdů spustilo opětovné zpustnutí velké části území.

Zdroj: oldmaps.geolab.cz



První vojenské mapování (1764–1783)

Zdroj: oldmaps.geolab.cz



Druhé vojenské mapování (1836–1852)

Zdroj: oldmaps.geolab.cz



Druhé vojenské mapování (1877–1880)

Zdroj: Správa NP Šumava



Letecký snímek 1949

Zdroj: Správa NP Šumava



Letecký snímek 2000

Od roku 1937 do roku 2008 se podíl lesní půdy zvýšil z 58 % na 75 % [FLUKSOVÁ, Hana, 2011. Vývoj využití území v oblasti centrální Šumavy v kontextu socio-politických změn], podíl trvalých travních porostů se snížil z 33 % na 11 % a rozlohy ladem ležících pozemků se zvýšily z 1 % na 12 %.

V roce 1937 už ale probíhal proces změny využití území. Již od druhé poloviny 19. století postupně narůstaly menší plošky ladem ležící půdy, nebo jen extenzivních pastvin s dominujícím přírodním procesem. Překlápěly se do nich zejména zamokřené nebo kamenité travní porosty, ale podobný podíl travních porostů se měnil v les (částečně pokročilou sukcesí, částečně zalesněním – vždy však formálním převodem na lesní půdu). Kolem roku 1949 tento proces pokračoval v podstatě ve stejné míře, jen zesílil převod sukcesí do lesa. Do roku 2008 se pak přesun travních porostů na les či sukcesí ještě zrychlil, přičemž se do sukcesí překlápěla i přímo část orné půdy.

S tímto procesem je pak spojeno i vylidnění a zboření velkého množství sídelních útvarů, od samot až po vsi s původně několika stovkami obyvatel.

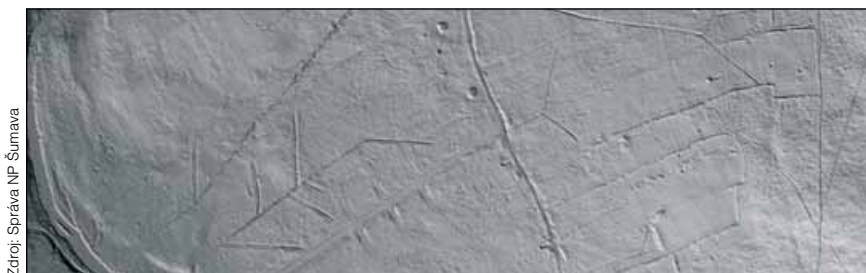
Dynamiku vývoje lze ilustrovat na změnách ve struktuře krajiny v lokalitě Stodůlek u Rejštejna. Nejstarší údaj pochází z roku 1613, kdy zde byla již odlesněná a obdělávaná plocha s 21 chalupami. Šlo o nové osídlení, dříve tu byla samota s myslivnou (pravděpodobně po roce 1500).

Průřez mapovými podklady dobře ilustruje počáteční kolonizaci území s rozptýlenými dvory, vznik nového sídelního jádra na nově vzniklé křižovatce cest, maximalizaci odlesnění od 18. století do druhé poloviny 19. století, rozpad sídla po 2. světové válce s lokálně postupující sukcesí (nálety dřevin), rozšiřující se lesní plochy s umělým udržováním otevřeného území jako dopadové plochy dělostřelecké střelnice ve druhé polovině 20. století a dramaticky nastupující sukcesí za existence národního par-

ku s jen drobnými ploškami určenými pro management biodiverzity. Lidarový snímek pak odhaluje terénní zásahy spojené s prvotní kolonizací i intenzivními odvodňovacími zásahy z dob vojenského prostoru. Fragmenty původních domů tvoří jen zanedbatelné krajinné struktury. Pouze v pravé části snímku jsou patrné rastrovitě struktury kontinálního lesa (vývrátové kupy a deprese).



Letecký snímek 2023



Lidarový snímek 2018

Zdroj: Správa NP Šumava

Zdroj: Správa NP Šumava

První návrhy národního parku na Šumavě

- první návrh v roce **1911**
- další, velmi konkrétní návrh z roku **1938** (návrh Bavorska včetně území Sudet)
- poválečný návrh Julia Komárka v roce **1946**
- návrh skupiny nadšenců z roku **1959** (nakonec vyhlášen CHKO v roce 1963)
- jedna z variant územního plánu VÚC Šumavy **1969**

1989 – úrodná půda pro vznik národního parku

Na Šumavě na území budoucího národního parku bylo jen minimum technické infrastruktury, žádný průmysl, minimum rekreačních zařízení, žádné sjezdové areály. Na druhé straně hranice už existoval národní park. Občanské spolky, ale i profesní odborníci dávno před vznikem parku vyzývali k jeho vyhlášení, úvahy se objevily i na politické úrovni (varianta územního plánu, vyjednávání na mezinárodní úrovni). „Ekologický“ podtext sametové revoluce působil po roce 1989 proti intenzivní exploataci přírodních zdrojů, proti znečištění životního prostředí, proti působení velkých státních struktur.

Cíle národního parku se postupně měnily

- **1956:** Velké plochy původní nebo lidskými zásahy málo dotčené přírody, které mají obzvláštní vědecký význam, jsou důležité z hlediska klimatického, vodohospodářského nebo zdravotního a vedle toho mohou sloužit vzdělání našeho lidu, lze prohlásit za národní parky.
- **1991:** Posláním národního parku je uchování a zlepšení jeho přírodního prostředí, zejména ochrana či obnova

samořídících funkcí přírodních systémů, přísná ochrana volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin, zachování typického vzhledu krajiny, naplňování vědeckých a výchovných cílů, jakož i využití území národního parku k turistice a rekreaci nezhoršující přírodní prostředí.

- **1992:** Jediněčná rozsáhlá území v národním a mezinárodním měřítku, jejichž značnou část zaujímají přirozené nebo lidskou činností málo ovlivněné ekosystémy, veškeré využití národních parků musí být podřízeno zachování a zlepšování přírodních poměrů a musí být v souladu s vědeckými a výchovnými cíli sledovanými jejich vyhlášením.
- **2017:** Dlouhodobým cílem ochrany národních parků je zachování nebo postupná obnova přirozených ekosystémů včetně zajištění nerušeného průběhu přírodních dějů v jejich přirozené dynamice na převažující ploše území národních parků a zachování nebo postupné zlepšování stavu ekosystémů, jejichž existence je podmíněna činností člověka, významných z hlediska biologické rozmanitosti na zbývajícím území národních parků.

Národní park a krajina

Jak je z výše uvedených informací patrné, přístupy k ochraně krajiny na území národního parku se vyvíjely s dobou. V polovině 20. století byla krajina národních parků skryta pod význam klimatický a vodohospodářský, ale i v této době se ochrana kladla zejména obecně na málo dotčenou přírodu (ochrana krajiny byla konkrétně definována jen pro chráněné krajinné oblasti). Zatímco v roce 1991 ještě legislativa konkretizovala ochranu „typického vzhledu krajiny“ (i když důraz kladla na uchování a zlepšení přírodního prostředí), už o rok později se z poslání národního parku ochrana krajiny vytrácí a skrývá se jako podmnožina „jedinečnosti“. Již ale nepatří k hlavním předmětům ochrany, od roku 2017 je ochrana národních parků jednoznačně cílena buď na přírodní procesy (na většině plochy) nebo na biodiverzitu. Krajina jako taková je jen scéna, na které jsou uvedené cíle plněny, ale není už sama o sobě předmětem ochrany, mimo obecně platný § 12 zákona o ochraně přírody a krajiny – krajinný ráz je chráněn před nevhodnou změnou.

V současné době tedy ke krajinným strukturám vytvořeným člověkem přistupujeme v cíli Procesy jako k přírodou zafixované struktury, do které, mimo revitalizační opatření vodního režimu, není nutné zasahovat, a je tedy přírodou v zásadě konzervována, v cíli Biodiverzita pak tyto strukturální prvky slouží jako médium strukturální biotopové rozmanitosti a mozaikovitosti. Pouze v zóně kulturní krajiny (1 % území národního parku) se věnuje ochraně krajinného rázu péče při tvorbě územních plánů a při vydávání konkrétních souhlasů ke stavebním či jiným záměrům.

Mgr. **Pavel Hubený**
ředitel Správy Národního parku Šumava

STRUKTURA A CHARAKTER ÚZEMÍ Z POHLEDU PRAXE ÚŘEDNÍKA ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

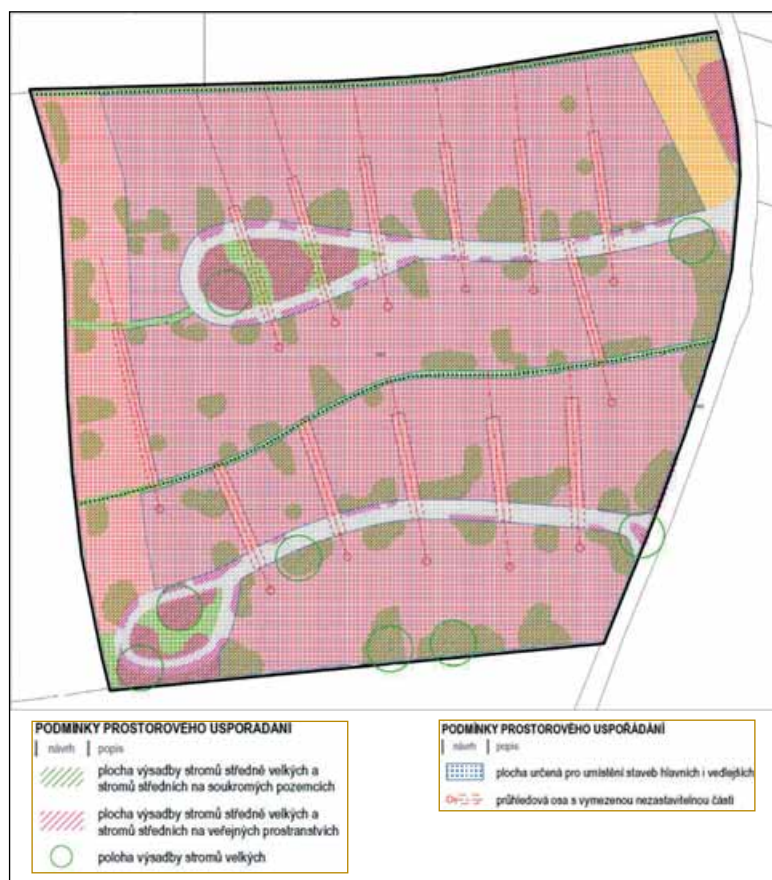
Územně plánovací dokumentace (ÚPD) by měla být jedním ze základních a klíčových dokumentů pro rozvoj obce. Jak kvalitní tento rozvoj bude, záleží na mnoha faktorech. Jedním z nich je i dobrá znalost území a schopnost tuto znalost využít. Procesem pořizování územních plánů, jejich změn, regulačních plánů a územních studií provází samosprávu obcí a měst pořizovatel v podobě úřadů územního plánování (ÚÚP) nebo zástupce pořizovatele. Obec s rozšířenou působností Český Krumlov (ORP Český Krumlov) má ve svém zájmovém území 32 obcí včetně města Český Krumlov. Vzhledem k tomu, že město Český Krumlov má zcela specifický přístup k pořizování územně plánovací dokumentace, kdy do celého procesu povolování staveb zásadním způsobem vstupuje i dotčený orgán památkové péče, je tento příspěvek zaměřen na činnost úřadu územního plánování a jeho možnosti přispění ke zkvalitnění celého procesu z pohledu praxe pouze na obce v ORP Český Krumlov (mimo město Český Krumlov).

Úřad územního plánování vstupuje do pořizovacího procesu už ve chvíli, kdy poskytuje zhotoviteli-urbanistovi podklady pro zpracování průzkumu a rozboru území obce. V minulosti byla pozornost soustředěna především na limity území a problémy k řešení, které se následně

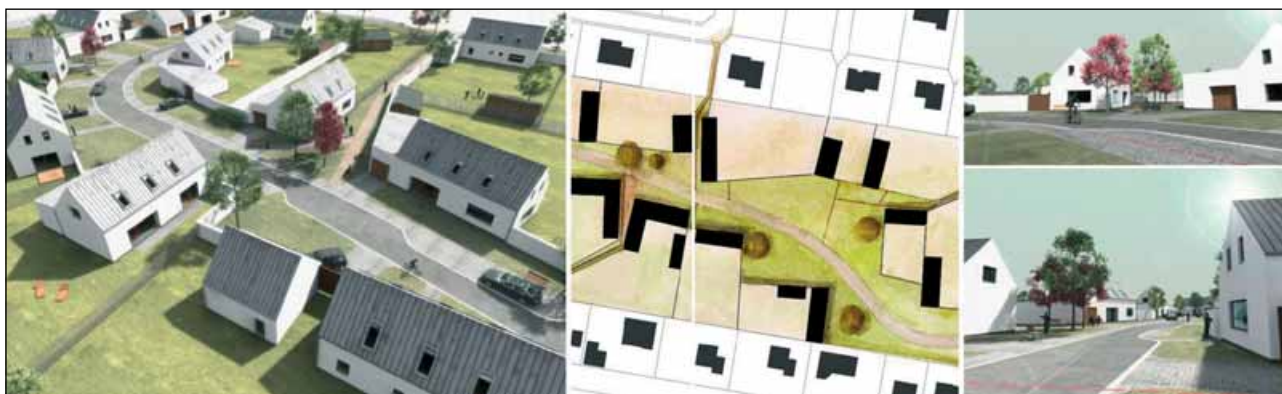
propisovaly do návrhů územně plánovací dokumentace. Úřadům územního plánování, samotným obcím a projektantům často ale chybí i podrobnější vydefinování hodnot v jednotlivých lokalitách a jejich „uchopení“ v závazných dokumentacích obce. Na rozdíl od limitů není popis hodnot v územně analytických podkladech (ÚAP) a rozboru udržitelného rozvoje území (RURÚ) přesně zakotven. Další věcí je, že stejný jev může být vnímán současně jako hodnota i jako limit. Typickým příkladem je památková ochrana nebo hustota zastavění. Stávající rozvolněná zástavba je příznivá pro zachování původní struktury území a může být hodnotou, ale limituje možnost umístění většího počtu například obytných budov na menších, tudíž i levnějších, pozemcích. Již v této fázi, při tvorbě ÚAP a RURÚ, může být pozice úřadu územního plánování zásadní. Dobrá komunikace mezi zastupiteli obce a úřadem územního plánování pomůže zaprvé ujasnit samosprávě celkový náhled na rozvoj obce, zadruhé může pomoci nejen při řešení problémů v území, ale i s nalezením hodnot území a následně s jejich ochranou v územně plánovací dokumentaci.

Pozice úřadu územního plánování jako pořizovatele v procesu vzniku ÚPD a jeho možnosti ovlivnění obsahu ÚPD z hlediska struktury a charakteru území je tedy vý-

znamná již při mapování hodnot na samém počátku tvorby ÚPD. Vedení obce ve spolupráci s pořizovatelem si stanoví hodnoty, které jsou pro obec prioritou, ať už se jedná například o zachování původní struktury zástavby, charakteru zástavby v určité lokalitě, výhledů a průhledových os, dominant v obci nebo zachování nezastavěného veřejného prostoru pro setkávání obyvatel. Tyto hodnoty se propíší do RURÚ jako podkladu pro urbanistu. Spolupráci s obcemi v této fázi vidí ÚÚP ORP Český Krumlov jako velmi důležitou, protože pokud jsou struktura a charakter jednotlivých lokalit brány již od počátku jako významný faktor tvorby návrhu územních plánů (ÚP), pak je i snazší přesvědčit vedení obcí o nutnosti ochrany hodnotných územních celků, kdy je účelné precizní popsání struktury území a charakteru zástavby v urbanistické koncepci návrhu územního plánu tak, aby bylo možné novou výstavbu vhodně začlenit. Vzhledem k tomu, že úředníci ÚÚP často slyší, že na vizuální podobu staveb nahlíží svým subjektivním názorem, je důležité vymezit ve výroku územního plánu v urbanistické koncepci jednotlivé územní celky, popsat a stanovit jejich strukturu a charakter a „zvolit si“, které lokality je smysluplné chránit, kde by se mělo vycházet z původních urbanistických kompozic a hmot objektů nebo na ně



Změna č. 3 ÚP Mirkovice - Výkres prvků regulačního plánu s legendou (Změna č. 3 ÚP Mirkovice je zaměřena mimo jiné na výsadbu zeleně a průhledové osy s uvedením podrobných podmínek v textové části)



Grafická část územní studie Mirkovice – doporučený návrh územní studie



Grafická část územní studie Mirkovice – doporučená architektura staveb, příklady z ČR



Nově vznikající zástavba na ploše řešené územní studie Mirkovice

(Snahou ÚS Mirkovice – zastavitelná plocha Z15 – je přiblížení se strukturou a charakterem původní zástavbě Vesnické památkové zóny Mirkovice, která se nachází v těsné blízkosti)

vhodně navazovat, a které lokality mohou doznat značných změn, případně není potřeba je příliš regulovat.

Územní plány a jejich změny umožňují stanovovat podmínky prostorového uspořádání do určité míry, do podrobnosti náležící tomuto typu dokumentace. Pokud je struktura území jak zastavěného, tak nezastavěného dobře popsána, kdy je kladen důraz na hodnoty v území a jsou správně a srozumitelně vydefinovány, pak by mělo docházet k minimalizaci neodborného nebo „subjektivního“ výkladu

územně plánovací dokumentace. Územní plán sice nemůže obsahovat podrobné konkrétní požadavky na prostorovou regulaci, ale pokud obsahuje podmínku, což většina územních plánů v ORP Český Krumlov obsahuje, že parametry navrhovaných staveb mají respektovat převažující charakter okolní zástavby, je velmi žádoucí, aby byl ve výrokové části tento charakter u lokalit urbanisticky a architektonicky hodnotných podrobně popsán. Není to pomůcka jen pro úředníky úřadu územního plánování (po uvedení v platnost stavebního zákona č. 283/2021 Sb. pro úředníky stavebních úřadů), ale prvotně pro projektanty, kteří jsou minimálně upozorněni, že v předmětném místě má samospráva obce zájem zachovat navrženou koncepci, například historický ráz návěsí části obce nebo chce zachovat výškovou hladinu střech s jedinou dominantou věže kostela, případně chce vyloučit možnost umístění architektonicky nevhodných staveb do stávající zástavby apod.

Slovo regulace u některých z kolegů architektů a projektantů, vedení obcí, ale i široké veřejnosti vyvolává minimálně rozporuplné pocity. Regulovat, nebo neregulovat? Přílišná regulace a vůbec žádná regulace se z pohledu úřadu územního plánování ORP Český Krumlov nejeví jako správné řešení. Vhodnost regulace a její podrobnost by měla vycházet z kvalitního rozboru původní struktury a charakteru zástavby v obci. Plochy s rozdílným způsobem využití členit nejen podle jejich funkce, ale pomocí indexů i rozlišovat jednotlivé lokality, ve kterých by byla cílená regulace účelná a pomáhala by zákonným způsobem eliminovat zanesení nevhodné zástavby do urbanisticky a architektonicky kvalitního území. Volnější regulace by se uplatnila v místech, které by nebyly z pohledu urbanisty příliš hodnotné.

Pro podrobnější regulaci je samozřejmě možné pořídit regulační plán nebo od 1. ledna 2018 i územní plán s prvky regulačního plánu, nicméně v naší praxi pracujeme se čtyřmi regulačními plány pouze u jedné obce (vyjma Českého Krumlova), prvky regulačního plánu obsahují jen dvě změny územního plánu v našem ORP. Potřebnost podrobnější regulace se tudíž zdá vedením obcí ne úplně důležitá a závazným regulačním plánům se brání. Podrobnější regulaci řeší využíváním územních studií v místech, kde je potřeba složitější parcelace nebo prověření napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, případně, kde je to požadováno v rámci procesu pořizování dotčenými orgány. Nutno také podotknout, že většinu územně plánovací dokumentace v minulosti v našem ORP pořizovali „létající pořizovatelé“, nelze zde ale interpretovat jejich zkušenosti s prosazováním větší regulace do ÚPD. Z praxe ÚÚP v Českém Krumlově lze uvést, že v určité míře se daří v dobré symbióze obce, zhotovitele urbanisty a pořizovatele zmapovat jednotlivé lokality (např. ÚP Zlatá Koruna), kde je vhodné dodržet původní strukturu a charakter zástavby a kde například úplně vyloučit možnost výstavby takzvaných bungalovů. Je to dobrý příklad, kdy vedení obce mělo zájem na zachování stávající struktury a charakteru zástavby na většině území, které navazuje na historickou část obce vesnickou památkovou zónou Zlatá Koruna, ale i v katastrálních územích s rozvolněnou zástavbou. V návrhu územního plánu Zlatá Koruna byla vytipoována pouze jedna lokalita, kde je umožněn i příměstský typ výstavby v podobě bungalovů, a to z důvodu, že v této části se smíšenou zástavbou různých architektonických stylů a hmot není již přílišná regulace účelná. Nadefinování a popsání priorit struktury a charakteru ve výroku tohoto územního plánu se ukázalo jako přínos, protože se posléze podařilo zamezit výstavbě právě nevhodných bun-

galovů do míst, kde by tyto stavby dlouhodobě poškodily charakter a celkové vnímání veřejného prostoru a staly by se nechtěným precedensem v daném území. Dá se tedy konstatovat, že regulační plány mohou být u malých obcí nadbytečné, pokud se použije v územních plánech regulace pomocí definování charakteru území, případně prvky regulačního plánu pro vybranou část obce.

Úřad územního plánování ORP Český Krumlov (do 1. července 2024) podrobněji posuzoval projekty především na základě územních studií. Pokud územní studie obsahuje podrobnou regulaci umístění staveb, uliční čáry, stanovené odstupy od hranic pozemku, definované hmoty objektů atd., záleží pak na schopnosti a odbornosti jednotlivých úředníků, jakým způsobem budou schopni vyargumentovat nutnost dodržení podmínek stanovených územní studií v případě, že nejsou v projektu dodrženy. Územní studie je neopominutelným podkladem, nicméně nezávazným. Potřebná odbornost a erudovanost, stejně tak jako znalost území, je tudíž pro kvalitní posouzení umísťování staveb nutná. Rovněž se osvědčila přesná formulace pojmů, která je součástí výroku územního plánu. Byť je význam většiny pojmosloví obecně znám a je odbornou veřejností používán nebo vychází ze zákonů a vyhlášek, přesto se často v dokumentacích a při konzultacích problémových záměrů objevuje „lidová tvořivost“ bez selského rozumu.

Při tvorbě územně plánovací dokumentace by měl pořizovatel úřadu územního plánování sloužit jako koordinátor, který může pomoci jak se sběrem dat, hodnot, tak i jako ten, kdo při posuzování souladu záměrů s územním plánem může být spolupracujícím odborným a konzultačním orgánem pro stavební úřady či projektanty. Obecně lze tedy konstatovat, že pokud funguje koordinace mezi všemi stranami v procesu pořizování ÚPD a je snaha především vedení obce o vyhledávání hodnot v území, nacházení vlastní identity v souvislosti s urbánní strukturou a charakterem zástavby, pak lze pomocí územně plánovací dokumentace dosáhnout kvalitního prostředí i pro budoucí generace.

Použité zdroje:

Geoportál Jihočeského kraje. In: <https://geoportal.kraj-jihocesky.gov.cz/portal/>.

Územní studie Mirkovice – zastavitelná plocha Z15; pořizovatel obec Mirkovice, zhotovitel – autorizace Ing. Pavel Novák, spolupráce Tomáš Novák.

Územní plán obce Mirkovice. Změna č. 3 ÚP Mirkovice – zastavitelná plocha Z15; pořizovatel obec Mirkovice, zhotovitel studio MAP, s. r. o.

Ing. arch. **Dagmar Pešková**
Odbor úřad územního plánování
Městský úřad Český Krumlov

CHARAKTER ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A ZONACE ZÁSTAVBY NA PŘÍKLADU OBCE RYMICE

POJEM „CHARAKTER ÚZEMÍ“

V zákoně č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), je slovní spojení „charakter území“ uvedeno šestnáctkrát (§ 12, 39, 41, 80, 85, 122, 139, 141, 142, 193) a v příloze č. 9, jeho prováděcí vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, třikrát.

Pojem „charakter území“ je definován v § 41 stavebního zákona takto: „Charakter území se určuje zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci“.

Pojem charakter území může na první pohled působit indiferentně, ale pro rozhodování v území může mít, a neřídka má, klíčový význam. Pokud v územně plánovací dokumentaci není charakter území určen či stanoven, otvírá se prostor pro nejrůznější možné výklady, od prosté neznalosti přes podjatost až po libovůli ve vztahu ke konkrétnímu záměru.

Vnímání pojmu charakter území může oscilovat mezi zjevnou daností místa na straně jedné a velmi obtížně uchopitelnou materií na straně druhé. Exaktní určení současného charakteru území je totiž bezpodmínečným předpokladem jak pro pochopení daného území jako celku, tak pro další práci při stanovování podmínek budoucího využití území.

Pokud vyjdeme z významu obou slov, slovo charakter je vykládáno jako povaha, soubor či struktura vlastností a slovo území jako část zemského povrchu. Tak, aby byla eliminována subjektivita při určování charakteru území, bylo třeba stanovit základní kritéria, která pomohou objektivizovat skutečnost/realitu.

KRITÉRIA PRO URČENÍ CHARAKTERU ÚZEMÍ

Ve výše uvedeném § 41 jsou těmito kritérii:

1) funkční využití, 2) struktura a typ zástavby, 3) uspořádání veřejných prostranství, 4) prvky prostorového uspořádání, 5) urbanistické, architektonické, estetické, kulturní a přírodní hodnoty území a 6) jejich vzájemné vztahy a vazby.

Vzhledem k tomu, že obec Rymice je venkovským sídlem, další text je zaměřen pouze na urbanistickou strukturu vesnice.

1. Funkční využití

Funkční využití je vyjádřeno dílčími kategoriemi/druhy ploch s rozdílným způsobem využití, např. bydlení individuální (BI), občanské vybavení veřejné (OV), doprava silniční (DS), výroba zemědělská a lesní (VZ) ad.

2. Struktura a typ zástavby

Strukturu zástavby tvoří seskupení prostorových celků s různými typy zástavby.

Urbanistická struktura vesnice je tvořena plošnou strukturou sídla, strukturou ploch zeleně, strukturou ploch nezastavěného území a přechodovým územím mezi plošnou strukturou sídla a strukturou ploch nezastavěného území. Plošná struktura sídla je uspořádání zastavěných ploch podle zvoleného hlediska, zejména vymezení historického centra sídla a dalších prostorových celků zástavby a jejich vzájemných vztahů; rastru sítě komunikací určujícího a vymezujícího prostor ulic a návsí; ploch s rozdílným způsobem využití a typů zástavby. Základní typy obytné zástavby lze rozdělit na historické typy – řadový, rozvolněný a rozptýlený, a novodobý typ zástavby plošné, označovaný také jako sídelní kaše.

Typ zástavby je charakteristický způsob zastavění pozemků v určitém prostorovém celku, např. v ulici nebo bloku. Každý typ zástavby má určitý charakter zástavby, způsob zastavění pozemků, vztah uliční čáry a stavební čáry, vztah k veřejnému prostranství, typický tvar střech a orientaci hřebene střechy, podlažnost, intenzitu zastavění pozemků a charakter nezastavěných ploch. Typ zástavby není z principu vázán na funkční využití, např. blokový či sídlištní typ zástavby může být využit jak pro bydlení, tak i pro občanské vybavení či pro výrobu.



Vymezení základních celků plošné struktury obce Rymice



Historický vývoj zástavby obce Rymice



Rymická tvrz a přiléhající bývalý hospodářský dvůr

Struktura ploch zeleně je zastoupena především parky a parkově upravenými plochami, volnými travnatými plochami veřejné zeleně na návších, doprovodnou zelení vodních toků apod. Tuto zeleň lze částečně ztotožňovat se systémem sídelní zeleně, resp. nosnými prvky zelené infrastruktury.

Strukturu ploch nezastavěného území označovanou jako volná krajina nebo krajinná mozaika tvoří zejména plochy zemědělsky obhospodařované, plochy lesní, krajinná zeleň, vodní toky a plochy, ale také komunikace, plochy těžby nerostů či plochy smíšené krajinné. V územně plánovací dokumentaci jsou vymezovány jako jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.

Velmi důležitou součástí charakteru území je rovněž vztah plošné struktury sídla a struktury ploch nezastavěného území, zejména rozhraní mezi urbánním/zastavěným a krajinným/nezastavěným prostorem, někdy označované jako ekoton sídla. Toto rozhraní může být ostré, neostré, rozvolněné, případně může docházet ke vzájemnému prolínání obou typů území. Přechodové

území může tvořit drobná drážba, rekreace v zahrádkářských osadách nebo oddechových plochách, sídelní a krajinná zeleň apod.

3. Uspořádání veřejných prostranství

Organizace dopravy je v území zajišťována prostřednictvím sítě komunikací, jimiž jsou dálnice, silnice, účelové komunikace, cyklostezky, pěší komunikace ad. V zastavěném území urbanistickou strukturu zástavby spoluvytváří a významně ovlivňují prostory veřejných prostranství, která neplní jen funkci dopravní, ale také společenskou (slavnosti, poutě, stánkový prodej, trhy, herní plochy, památníky, drobná architektura, zastávky hromadné dopravy, parkování apod.). Většinu těchto účelů zpravidla plní plocha centrální návsi nebo dílčí návsní prostory.

4. Prvky prostorového uspořádání

Prostorovým uspořádáním území se rozumí prostorový vztah mezi hmotami jednotlivých objektů, konfigurací terénu a systémem zeleně, daný jejich rozmístěním, rozměry, tvary a vzdálenostmi. Prostorové uspořádání je možné chápat i jako charakter a strukturu zástavby a intenzitu (míru) využití území. Prostorové uspořádání determinují především geografické, přírodní, historické a socioekonomické podmínky a poměry.

5. Urbanistické, architektonické, estetické, kulturní a přírodní hodnoty území

K základním kritériím pro určení charakteru území je vymezení urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území. Jedna z publikovaných definic uvádí, že hodnotou v územním plánování je taková hodnota, která má územní průmět a existuje o ní společenský konsenzus. Údaje a informace o hodnotách v území jsou obsaženy v řadě zdrojů, přičemž pro územní plánování jsou zásadní územně analytické podklady. Ty však neobsahují konečný výčet potřebných údajů, a proto jsou dalším neopominutelným zdrojem přímé terénní doplňující průzkumy a rozborů daného území.

6. Vzájemné vztahy a vazby

Na podkladu všech výše uvedených předepsaných principů pro určování charakteru území musí být provedena jejich analýza, která identifikuje jejich vzájemné vztahy a vazby, které mohou být pozitivní (kumulace hodnot), negativní (potlačování nebo degradace hodnot) nebo neutrální.

STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ NA PŘÍKLADU OBCE RYMICE

Výchozí podklady pro stanovení podmínek prostorového uspořádání

Pro určení charakteru území obce Rymice byly použity následující podklady.

- V rámci zpracování územního plánu byly provedeny zevrubné terénní průzkumy včetně pořízení fotodokumentace.
- Pro zjištění historického vývoje zástavby byly využity tyto základní volně přístupné archivní mapové podklady: historické mapy (dostupné na <https://geoportal.cuzk.cz/>); historické letecké snímky a ortofotomapy – řady od r. 2001 (dostupné na <https://mapy.cz/> a na internetových stránkách obce Rymice), volně přístupné letecké šikmé snímky (dostupné na <https://www.virtualtravel.cz/>).
- Pro doplnění informací historického vývoje byly využity tyto dostupné archivní místopisné textové podklady: Historický místopis Moravy a Slezska v letech 1848–1960, Úvodní svazek a svazek č. 7 (Hosák, L. Profil Ostrava, 1980) a Vlastivěda moravská, Holešovský okres (Kvasnička, P. Brno, 1929).
- Při zpracování se velmi osvědčilo využití dostupných metodik MMR, ÚÚR a NPÚ, zejména:
 - Charakter a struktura zástavby městských sídel v územních plánech (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Ústav územního rozvoje; červen 2022)
 - Principy a zásady urbanistické kompozice v příkladech (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Ústav územního rozvoje; prosinec 2015)
 - Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech – verze 2018 (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Ústav územního rozvoje; 2018)
 - Metodika identifikace a klasifikace území s urbanistickými hodnotami (Národní památkový ústav, 2015)
 - Typologie historické kulturní krajiny České republiky (Národní památkový ústav, 2020)
 - Politika architektury a stavební kultury České republiky – Aktualizace 2022 (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Ústav územního rozvoje; 2023)

Stanovení podmínek prostorového uspořádání

Obec Rymice leží v severovýchodní části kroměřížského okresu, 4 km západně od sousedního města Holešova. Z hlediska širších sídelně regionálních vazeb leží obec v urbanizační oblasti (mikro)regionálního významu Kroměříž – Hulín – Holešov – Bystřice pod Hostýnem, která představuje důležitý prvek regionální struktury severní části Zlínského kraje. Jde o území méně urbanizované, jehož rozvojový potenciál vykazuje určité známky omezení, v současnosti toto území (s výjimkou výše zmíněných měst) slouží převážně zemědělské výrobě, což je také dáno přírodními podmínkami.

První písemná zmínka o obci pochází z r. 1353 (Rymicz). Mezi nejznámější majitele obce patřil na začátku 17. století Albrecht z Valdštejna, který si za ženu vzal majitelku

zdejšího panství. Na začátku 19. století zde byl vybudován jeden z nejstarších cukrovarů na Moravě a později i pivovar. Výměra katastrálního území činí 552 ha, počátkem r. 2024 zde bylo evidováno 613 obyvatel. V obci je kostel, obchod, mateřská i základní škola a další občanské vybavení. Západně od zastavěného území je v izolované poloze situován areál zemědělské výroby, menší areál smíšené výroby se nachází přímo v centru obce. Dochovala se zde renesanční tvrz s přiléhajícím hospodářským dvorem, a původní stavení z konce 18. a počátku 19. století, které společně tvoří expozici Muzea v přírodě Rymice. Rymice jsou součástí etnografického regionu východní Hané.

Na příkladu územního plánu Rymice je popsáno stanovení podmínek prostorového uspořádání zástavby, které vychází ze základní koncepce rozvoje území a ochrany jeho hodnot, z urbanistické koncepce a urbanistické kompozice.

Základem pro vymezení pojmu prostorové uspořádání území je prostor, který je možné popsat třemi rozměry (kartézská soustava souřadnic). Předměty ve trojrozměrném světě mají objem. Prostorové uspořádání území tvoří prostorová struktura uspořádání území a zástavby, která je kombinací tří základních parametrů: 1) plochy (půdorysu) – se stanovením maximální zastavěnosti plochy konkrétním objektem, resp. charakteru půdorysného uspořádání – půdorysné zonace (např. zástavba bloková, soliterní, rozvolněná venkovská, rozptýlená ad.), 2) výšky – se stanovením maximální výšky objektu (objektů), resp. výškové zonace zástavby (např. jednopodlažní, nízkopodlažní – do 4. NP apod.) a 3) objemové zonace zástavby – objemového charakteru zástavby (např. maloobjemová – rodinné domy; středně objemová – bytové domy; velkoobjemová – rozsáhlé obytné komplexy, nákupní střediska typu hypermarket, výrobní haly, skladové komplexy apod.). Výše uvedené základní parametry je možno vzájemně kombinovat, přičemž ale vždy musí vyjadřovat (vymezovat) prostorové uspořádání zástavby v třídímním prostoru. Z toho je patrné, že pro prostorové uspořádání zástavby není možno použít samostatně např. jen plošný nebo výškový parametr.

Tak aby nedocházelo k nežádoucím excesům jak při rozhodování, tak pro realizaci konkrétních záměrů, byly v rámci zpracování územního plánu Rymice stanoveny podmínky funkční a prostorové regulace, které jsou založeny na principu zonace, respektive množin a podmnožin, jež jsou vzájemně provázány a umožňují operativní a přehledné rozhodování a dohledatelnou územní identifikaci jednotlivých prvků a jevů.

Základním východiskem je funkční zonace, která stanovuje, jaké činnosti a stavby lze v dané ploše realizovat. Dílčí prostorové jednotky jsou označeny jako plochy s rozdílným způsobem využití (dříve označované také jako funkční plochy), které jsou vymezeny v hlavním výkresu.

Na funkční zonaci bezprostředně navazuje zonace zástavby, která stanovuje podmínky prostorového uspořádání v zastavěném území a zastavitelných plochách. Stanovuje

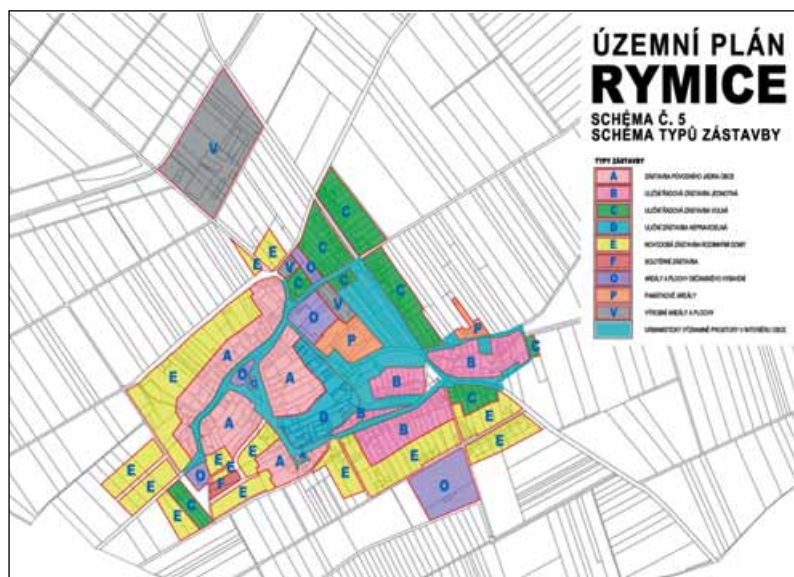


Schéma typů zástavby

A	ZÁSTAVBA PŮVODNÍHO JÁDRA OBCE
CHARAKTERISTIKA	Tradiční venkovská zástavba, pro kterou je charakteristická původní uliční síť, má kompaktní charakter, je tvořená původními zemědělskými usedlostmi s hospodářským zázemím, místy doplněná pozdější výstavbou. Převažuje řadová zástavba se sedlovými střechami, obvykle přízemní, místy s komorovým polopatrem, doplňovaná domy se dvěma nadzemními podlažními. Převážná část původních objektů byla přestavěna. Je zachována původní parcelace.
VELIKOST POZEMKU	Respektovat původní parcelaci.
ULIČNÍ ČÁRA	Zachovat pravidelný odstup – průčelí domů sleduje linii komunikace.
STAVEBNÍ ČÁRA	Respektovat stavební čáru – nepřibližovat ji ke komunikaci. Stavební čáru neoddalovat od komunikace.
PODLAŽNOST	Jedno, maximálně dvě nadzemní podlaží (s možností využití podkrovní).
INTENZITA ZASTAVĚNÍ POZEMKŮ	Intenzita zastavění pozemku bude vycházet z charakteru stávající zástavby. Nevyužívat hloubku pozemků pro další výstavbu rodinných domů (s vjezdem, vstupem a přípojkami jako věcné břemeno přes stávající pozemek nebo vymezením samostatného pruhu pozemku při boční hranici pozemku).
NEPŘÍPUSTNÉ TYPY STAVEB RODINNÝCH DOMŮ	Srubové a roubené domy (např. kanadské sruby, roubenky apod.); bungalovy; domy s plochou střechou; modulové nebo kontejnerové domy; mobilní domy.

Základní podmínky plošného a prostorového uspořádání pro typ zástavby A

podmínky základního charakteru vybraných staveb, ulic či bloků zástavby. Dílčí prostorové jednotky (zpravidla bloky zástavby) jsou označeny jako typy zástavby a jsou vyznačeny v samostatném schématu, které je součástí textové části výroku. Zastavěné území obce Rymice bylo rozděleno do 9 typů zástavby: zástavba původního jádra obce (A), uliční řadová zástavba jednotná (B), uliční řadová zástavba volná (C), uliční zástavba nepravidelná (D), novodobá zástavba rodinnými domy (E), soliterní zástavba (F), areály a objekty občanského vybavení (O), památkové areály (P) a výrobní areály a plochy (V).

Pro jednotlivé typy zástavby byly stanoveny základní podmínky plošného a prostorového uspořádání pro stavby hlavní, vedlejší stavby nejsou regulovány. Uvedené podmínky jsou zpracovány formou tabulky, která obsahuje tato témata: charakteristiku typu zástavby, velikost pozemku, uliční a stavební čáru, podlažnost, intenzitu zastavě-

ní pozemků, u obytné zástavby (typy A–F) také nepřipustné typy staveb rodinných domů a u typů O, P a V podíl vnitroareálové a izolační zeleně.

ZÁVĚR

Pojem „charakter území“ je ve stavebním zákoně poměrně frekventovaný a je důležitou podmínkou pro rozhodování v území.

V intencích výčtu jednotlivých kritérií uvedených v § 41 stavebního zákona lze operativně určit či popsat charakter území.

Cílem tohoto příspěvku bylo prověření postupu určování charakteru území formou jednotlivých po sobě jdoucích kroků na podkladu existujících a volně dostupných odborných podkladů, publikací a metodik s využitím doplňujících terénních průzkumů.

Na základě analýzy vyjmenovaných podkladů a následné syntézy bylo zastavěné území obce Rymice rozděleno na jednotlivé typy zástavby a následně byly zpracovány jejich základní charakteristiky.

Určení charakteru území bylo jedním ze základních podkladů pro následné stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání území. Zde je namístě uvést, že stanovení těchto podmínek nelze provádět mechanicky, ale je nutno je vždy pevně provázat s jednotlivými koncepcemi a záměry vymezenými v územně plánovací dokumentaci.

Požadavky na vymezení typů zástavby a stanovování podmínek plošného a prostorového uspořádání zástavby nejsou nijak novou záležitostí vycházející až z aktuálně platného stavebního zákona, ale jedná se o postup, pro nějž byly vytvořeny legislativní podmínky již novelou stavebního zákona č. 183/2006 Sb., účinnou od 1. 1. 2018. Zejména s ohledem na nepřilíš utěšený stav charakteru a výrazu nové obytné zástavby ve venkovském prostoru se v řadě obcí zvyšuje poptávka po zamezení vzniku další nekoordinované a chaotické zástavby. Stanovování podmínek plošného a prostorového uspořádání zástavby je jedním z možných kroků, jak tuto situaci alespoň částečně zlepšit.

Zpracování příspěvku vychází ze zkušeností z projekční praxe autora tohoto textu.

Ing. arch. **Vladimír Dujka**
projektant

CHARAKTER A STRUKTURA ÚZEMÍ

PANELOVÁ DISKUSE

Moderátor:

Ing. arch. **Petr Vávra** (PV) – autorizovaný architekt, studio KAPA

Panelisté:

Ing. arch. **Vladimír Dujka** (VD) – projektant, Zlín;
Mgr. **Pavel Hubený** (PH) – ředitel Správy NP Šumava;
Ing. arch. **Markéta Hugová** (MH) – Kancelář architekta města Jablonec nad Nisou; Ing. arch. **Dagmar Pešková** (DP), Odbor úřad územního plánování, Městský úřad Český Krumlov; Ing. arch. **Martin Tunka**, CSc. (MT) – projektant

(PV) Naše konference má název „Charakter a struktura území“ a k tomuto tématu byly všechny příspěvky poskládané a strukturované od úvodní obecné úvahy Michala Hexnera přes krajinu a širší území až do těsné zázemí sídel a jejich zastavěného území. A protože územní plánování nepracuje pouze se zastavěnou částí sídel, ale i s přílehlou krajinou, chtěl bych první téma otevřít otázkou: **Jsme schopni definovat charakter a hodnoty území i v tak širokém rozsahu jako je NP Šumava, širěji i CHKO Šumava přesahující nejen administrativní území jedné obce, ale i obce s rozšířenou působností, a dokonce i kraje? A jsme schopni s těmito prvky pracovat a jak?**

(PH) Ano, jsme schopni charakter i hodnoty definovat i s nimi pracovat, což je vlastně hlavní náplní naší práce – vysvětlovat, jak má krajina vypadat. Plán péče je příliš obecný a závazný jen pro orgány ochrany přírody a nedá se až tak přímo aplikovat, proto si zpracováváme vlastní analýzy, máme k dispozici hodnocení krajinného rázu, a zejména dílčí studie s hodnocením krajiny.

(DP) V našem rozhodování a posuzování záměrů v území ORP Český Krumlov pracujeme zejména s územní studií Šumava, která nám byla velmi nápomocná.

(PV) **Jsme schopni v územních plánech charakter území popsat v celém řešeném území, tedy nejen ve vystavěném prostředí, tak jak to ukládá stavební zákon?**

(VD) Jsem přesvědčen, že jsme schopni charakter území v územních plánech definovat (viz na minulou konferenci představený územní plán Svěbohov). My k tomu používáme v grafické části vymezené krajinné zóny a součástí textové části je pak jejich charakteristika. Ve své práci se krajinou zabýváme intenzivně a máme na to v týmu specialisty, kteří charakter a hodnoty každé zóny podrobně popíší se zohledněním stavu území i např. historických souvislostí. Podle nich pak stanovujeme zásady (nikoli regulativy), jak v území postupovat, tedy co je přínosné a co naopak nepřijatelné, a kde jsou nějaká rizika. Celé by to mělo sloužit pro rozhodování orgánů ochrany přírody a krajiny zejména v případě, že je snaha do území „propašovat“ nějaký záměr. To je pohled z hlediska funkčního využití krajiny. Další vrstvou je pak ochrana krajinného rázu, kde jsme schop-

ni i v rámci územního plánu stanovit místa krajinného rázu a podmínky jeho ochrany. Někdy je to velice jednoduché, jindy mnohem obtížnější vzhledem k typu a rozsahu území, každopádně je potřeba toto zpracovat kvalitně, anebo raději vůbec.

(DP) V nezastavěném území se nám charakter posuzuje těžko, protože v územních plánech většinou nezastavěné území nebylo konkrétněji popsáno. Vnímáme velký tlak na stavby v nezastavěném území především z pohledu jejich spekulativního definování (např. „včelíny“). Z našeho pohledu bych uvítala přesnější definování využití nezastavěného území tak, aby bylo o co se opřít, což by nám umožnilo lepší argumentaci. Například my jsme viděli již v projektu, že stavba neodpovídá deklarovanému účelu, třeba zmíněnému včelínu, ale byli jsme napadeni, že nám nepřislouží posuzovat typ stavby – že je to úkol stavebního úřadu.

(PH) Pro zvláště chráněná území maloplošná i velkoplošná (NP a CHKO) je velkou oporou zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Tato území mají vymezenou zónaci a tam je již přímo zákonem definováno, že se tam „nedá ani kopnout“. Jsou nějaké výjimky, kdy se hodnotí vliv na krajinu a biotu, ale velmi zjednodušeně by se dalo říci, že do volné krajiny nesmí nic!

(PV) **Může tedy jasná specifikace charakteru území vést k tomu, že budeme mít v územním plánu účinnou obranu proti neadekvátním zásahům do krajiny (včelín, bungalov) až třeba k možnosti eliminovat nevhodná zařízení obnovitelných zdrojů energie?**

(VD) Podle mne je definování charakteru území důležité právě i z hlediska umístování obnovitelných zdrojů energie (OZE), a proto sami definujeme v územním plánu nevhodné plochy pro OZE, i když čekáme, kdy nás někdo dá k soudu. Podle nového stavebního zákona máme povinnost vymezovat systém zelené infrastruktury ve veřejném zájmu, kam ale podle nás OZE nepatří (?!). Proto v rámci analýzy krajinných zón popisujeme, zda se zde taková zařízení již aktuálně vyskytují, protože nové záměry se mají posuzovat s ohledem na stávající charakter území.

(PV) **Obrátím se tedy na Martina Tunku v návaznosti na jeho předešlé vystoupení, ve kterém konstatoval, že rozsudků týkajících se charakteru území bylo obecně málo. Týkaly se některé z nich také krajiny, nezastavěného území?**

(MT) Nenarazil jsem nikde na krajinu, rozsudky se specificky týkaly zastavěného území a jeho charakteru, za jakých podmínek lze charakter měnit a jaká jsou pro to nastavená pravidla. Obecně lze říci, že soudy soudí dotčenost vlastnických práv a za podstatné považují, zda je na pozemku vlastníka vymezena veřejně prospěšná stavba, případně zda se mu upírá právo stavět.

(PV) Pokud shrneme první část diskuse, lze konstatovat, že nezastavěné území není běžně v územních plánech až tak dobře zpracované. Často se pouze vypořádáváme se souladem s nadřazenou ÚPD, tedy příslušnou kapitolou ZÚR, kde jen konstatujeme, zda záměr je, či není v souladu s cílovými charakteristikami krajiny. Otázkou pak je, zda v ZÚR jsou tyto charakteristiky a úkoly pro územní plánování tak kvalitně popsány, abychom je mohli efektivně vymáhat.

Další část diskuse budeme věnovat zastavěnému území, jehož charakter je definován přímo stavebním zákonem. V dnešních příspěvcích, při snaze popsat charakter území, často padaly různé výrazy, jako jsou hodnoty či struktura území, kvalita zastavěného prostředí, krajinný ráz atd. Zjevně se shodujeme v tom, že **struktura je podmnožinou charakteru. Město Jablonec nad Nisou k této problematice rozhodlo o zadání územní studie s tímto tématem – jak jste zadávali studii a definovali požadavky na její zpracování?**

(MH) Územní studie byla orientována na charakter zástavby, nikoli území. Účelem studie bylo podpořit státní správu i samosprávu při jejich práci, kdy úředníci nemají často podklady, podle kterých by mohli rozhodovat, a často ani kapacity. Takže záměrem pořízení územní studie bylo jim právě v tomto pomoci, obzvláště za situace, kdy územní plán s pojmem charakter území velmi bohatě operuje, ale nikde jej nedefinuje!

(z publika Gábina Licková) **Jak využíváte k charakteru území charakter základních sídelních jednotek (ZSJ) vedených ČSÚ? Jak využíváte ve volné krajině definici stanovenou různými nařízeními vlády pro zemědělské hospodaření?**

(MH) V Jablonci ZSJ z hlediska určování charakteru území příliš nefungují, lokality pro Jablonec jsou členěny úplně jinak.

(VD) My se jako zpracovatelé většinou pohybujeme ve venkovském prostoru, kde celá obec je ZSJ jako taková, přesto je důležité se podívat také na to, jak to vypadá i „u sousedů“. Co se týká zemědělské politiky, je to téma na celou konferenci, nicméně zemědělce prioritně zajímá, jak pobírat dotace a ne to, co je v územním plánu.

(PH) Změnou zonace národního parku Šumava se překlápily všechny zemědělské pozemky do cíle biodiverzita a pro orgán ochrany přírody jsou to zařízení na výrobu biodiverzity.

(MT) Je třeba se střízlivě podívat na to, kolik správních rozhodnutí podmíněných územním plánem se dělá v nezastavěném a zastavěném území – podle mne tak 1 : 10. Vliv územního plánování na využívání krajiny si často idealizujeme, hospodaření zemědělců ovlivní skutečně spíše dotace, přičemž vliv územního plánování na dotační politiku Ministerstva zemědělství jsem zatím nedohledal.

(PV) Pokud postoupíme s měřítkem velikosti území dál, byla určitě zajímavá prezentace z Anglie z hlediska vymezová-

ní ochranných zón či lokalit společného charakteru, kde v jednom městě bylo těchto zón vymezeno tuším 16. V naší praxi se běžně setkáváme v územním plánu s vymezením hranic městských památkových rezervací a městských či vesnických památkových zón, což přímo vyplývá ze zákona, potažmo ÚAP. MPR či MPZ je však v drtivé většině v sídle pouze jedna vymezená přímo svými hranicemi. **Existuje podle mne ale málo územních plánů, kde jsou vymezeny i zóny či lokality společného charakteru, které nejsou dané např. památkovou ochranou. V malém sídle si to asi všichni dovedeme představit mj. z hlediska rozsahu dokumentace, ale jsme schopni toto zohlednit i ve velkých městech či územních plánech s nadstandardním rozsahem řešeného území, např. právě v oblasti Šumavy?**

(MH) Já jsem v komplikované pozici, protože KAM Jablonce nad Nisou není zpracovatel, ale zadavatel zatím nedokončené územní studie, nicméně i ve velkých městech by to mohla být cesta – definovat lokality s popsatelem charakterem. Často se zde však vyskytují objekty atypické, které se z tohoto charakteru vylučují, a právě tyto je pak potřeba jasně určit a z rozhodování o lokalitě vyjmout tak, aby se vůči nim charakter stanovovat nedal.

(DP) My máme v několika obcích vesnické památkové zóny a v několika dalších jsou i vymezené tzv. urbanisticky hodnotné lokality, většinou je ale text relativně obecný a toliko konstatuje, že je zde hodnotná zástavba a měla by se dodržet výšková hladina. To však není příliš konkretizováno a jedná se spíše o upozornění pro stavební úřad nebo projektanty, že i když zde není stanovena přímo památková ochrana, určitá hodnota tohoto území zde je.

(VD) Možné to určitě je, otázkou je samozřejmě podrobnost, kdy u velkých měst je potřeba jít do určité agregace, která může vycházet i z předchozí ÚPD. Důležité je pak jednoznačně definovat použité pojmy, např. při vymezení „hodnotné zástavby“ je nezbytné popsat, čím je hodnotná, při určení „v nejbližším okolí“ je nutné vymezit vzdálenost a stejně tak jednoznačně např. procenty popsat, co je mírněno pojmem převažující atd.

(PV) Podrobnost jednoznačného popisu a definování pojmu je tedy důležitá pro argumentaci stavebních úřadů, dříve úřadů územního plánování, případně pro oponování následným krokům (připomínka, přezkum, žaloba). **Je tedy pro praxi důležitější podrobně popsat charakter stávající zástavby, nebo se spíše věnovat požadovanému charakteru rozvojových lokalit?**

(DP) Důležité je dobře do velké podrobnosti popsat stávající zástavbu, pokud se na ni nějak odkazujeme, třeba u urbanisticky hodnotných celků majících společný charakter. Popsat plánovanou zástavbu do konkrétních podrobností územním plánem v podstatě nemůžeme, musíme se držet podrobnosti jemu příslušející.

(MT) Pokusím se o pohled z jiné strany. Územně plánovací dokumentace je nástrojem k řízení rozvoje území, k povolání jeho změn a ve výrokové části říká, co je závazné

pro rozhodování správních orgánů. Pak ten výrok musí být odůvodněn, aby bylo jasné, proč je něco omezeno, nebo naopak doporučeno. Existuje ale také velký balík informací, jako je právě popis jsoucího charakteru, který si myslím do územního plánu jako dokumentu k řízení rozvoje nepatří. To je důležitá badatelská činnost, která by měla být již v územně analytických podkladech, ale ne ve výroku, kdy je pro správní orgán složité číst dvacet a více stránek, i když velmi zajímavého popisu.

(PV) Zaznělo zde již opakovaně, že právě tato popisná činnost by měla být součástí ÚAP a práce pořizovatelů. Je mi jasné, že teď jako projektant jsem na hodně tenkém ledě vzhledem ke struktuře účastníků konference, ale musím se zeptat: **Je tedy definování charakteru území úkolem pořizovatelů a územně analytických podkladů, nebo spíše projektantů územních plánů?**

(DP) Už na začátku pořizování ÚAP ze strany ORP je potřeba si s dotčenou obcí vysvětlit a potvrdit, co je její hodnotou, tedy na co se mají zaměřit ještě před tím, než začne vznikat návrh územního plánu. Bohužel často teprve, až když jsou územní plány hotové, vydané a rozhoduje se podle nich, se obce brání, že určitý typ zástavby tam nechťejí, přestože v průběhu pořizování nikdo neřešil např. strukturu této zástavby. Podle mne práce před vlastním zpracováním územních plánů, tedy už v ÚAP, je důležitá v tom, aby se vedle dobře definovaných limitů dostaly i hodnoty území mezi podstatné a definované jevy. Stejný jev může být hodnotou, ale zároveň i limitem např. v oblasti památkové péče ve vztahu k vymezení nové rozvojové plochy vůči zapsanému památkovému objektu.

(VD) Dovolil bych si nesouhlasit s Martinem Tunkou s vysvětlením, co nás vede k uvádění charakteru území ve výrokové části. Stavební úřady, ale i právníci investorů přistupují k územnímu plánu tak, že je zajímá pouze obsah výroku. Odůvodnění je vlastně vůbec nezajímavé! A jelikož je územní plán vydáván opatřením obecné povahy zastupitelstvem, toto se ztotožňuje i s definovaným charakterem území.

(MT) Podle mne ani nejsme v rozporu – důležité je ve výroku popsat, proč to či ono považují za charakter území, ale neuvádět zde obsáhlé popisné informace. Poznatky získané projektantem ve fázi doplňujících průzkumů a rozborů jsou jistě zajímavé a často i překvapivé, ale to není územní plán, a vůbec ne výrok opatření obecné povahy.

(PH) Souhlasím s oběma, ale problém vidím v tom, že správní akt musí být přezkoumatelný! Konkrétně musí být přezkoumatelná správní úvaha úředníka obsažená v jeho rozhodnutí a je vlastně úplně jedno, kde úředník přečte, jaký je charakter území – u soudu se bude přezkoumávat jeho úvaha a ne podklad, odkud čerpal.

(z publika Irena Králová) Chci reagovat na otázku ohledně velkých měst ve vztahu k popisu charakteru a struktury. Město Plzeň to udělalo již v roce 2017, v územním plánu se rozdělilo zastavěné území i krajina na lokality. Lokalitám jsme pak přiřadili charakter i struktury s popisem, přičemž

do výroku jsme neuváděli popisné informace, ale jasné definované nezpochybnitelné odrážky a vše ostatní vtělili do odůvodnění. Územní plán Plzně byl již šestkrát soudně napaden a vždy jsme uspěli s použitím výrokové části s pomocí odůvodnění. Takže lze tento princip aplikovat i na velká města s přihlédnutím k jejich velikosti s tím, že jsme hodnoty identifikovali již v ÚAP.

(z publika Radim Perlín) Bavíme-li se o charakteru území, který patří mezi cíle a úkoly územního plánování, není otázkou, zda jej musíme definovat pro města nebo i krajinu – to prostě musíme dělat pro celé území. Já velmi vítám, že nový stavební zákon umožňuje pracovat s lokalitami, nicméně není mi jasné, jak řešit vymezení lokalit s určeným charakterem území a současně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Tedy jak definovat plochy dle jednotného standardu ÚPD a zároveň charakter území pro vymezené lokality, tj. jak budou tyto dvě věci spolu provázané?

(VD) Jak jsem již uváděl v předešlé prezentaci, typy zástavby se nemusejí shodovat s plochami s rozdílným způsobem využití, které chápeme jako první hladinu funkční regulace, tedy co tam můžu umístit, a ve druhém stupni prostorové regulace říkáme, jak ty stavby mají vypadat bez ohledu na jejich funkci.

(z publika Petr Durdík) Plochy s jednotným charakterem území nejsou stejnorodé jako plochy s rozdílným způsobem využití, takže tam máme dvě hranice.

(MH) Za Jablonec nad Nisou mohu říci, že vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a lokalit rozdílného charakteru bude zcela jistě odlišné, tedy některé plochy s rozdílným způsobem využití budou v sobě obsahovat více charakterů a některé charaktery budou v sobě obsahovat více ploch s rozdílným způsobem využití.

(z publika Vlasta Poláčková) Jsem ráda, že toto téma se zde otevřelo zejména z pohledu uživatelů, pro které je velmi podstatné, zda mají vše souhrnně v jedné kapitole vztaheno k jednotnému systému ploch, nebo musí pátrat v celém dokumentu. My jsme vyzkoušeli oba přístupy, tj. podmínky prostorového uspořádání jsme přiřadili k plochám s rozdílným způsobem využití včetně charakteru a struktury zástavby, což jde lépe u menších sídel. Pomocí indexů jsme pak rozdělili plochy s rozdílným způsobem využití lišící se podmínkami prostorového uspořádání, resp. charakterem a strukturou zástavby. U větších měst jsme vytvořili samostatný systém typizovaných ploch, který leží nad plochami s rozdílným způsobem využití, pro které definujeme jejich charakter a strukturu zástavby. Pak ale máme také plochy, kde charakter a strukturu nemáme vůbec definovanou, protože to podle nás nemá smysl.

(PV) Reakce Vlasty Poláčkové ukazuje, kam jsme asi většinou dospěli, tedy zda indexace ploch je zakotvena v příslušné kapitole a její odrážce podmínky prostorového uspořádání, nebo je samostatnou kapitolou. Často se pak také dostáváme do problému, zda námi v dobré míře stanovené podmínky nepřesahují rámec územního plánu a nepřísluší tedy již plánu regulačnímu.

(z publika Simona Vondráčková) Chtěla bych se vrátit k pojmu charakter území ve vztahu k území jako takovému, abych se oprostila od zastavěného území, protože i jeho definice nám říká, čím je tvořeno. Mě by zajímal ten další krok, tedy jakým způsobem se bude posuzovat soulad s charakterem území ve vztahu ke krajině? Protože tady zaznělo, že pokud v území nějaký typ zástavby nemám, tak by to nebylo v souladu s charakterem území. Při umísťování stavby v zastavěném území jsem totiž její vztah schopna definovat ke stávajícím stavbám, v nezastavěném území nám však § 122 říká, že zde určité stavby můžeme umístit jen v souladu s charakterem území.

(MH) V návaznosti na předchozí debatu o ÚAP je třeba stanovit hodnoty území a na jejich základě stanovovat charakter, který je potřeba chránit. V nezastavěném území si musíme určit charakteristické hodnoty hodné ochrany a z toho vyjít při určení toho, co tam může být umístěno, byť to tam v tuto chvíli není.

(DP) Možná to lze vydefinovat i opačně, tzn., co v daném území, např. tento konkrétní typ staveb, opravdu nechceme, protože vydefinovat, co všechno je hodnotou, může být obzvláště u krajiny velmi složité.

(VD) Důležité je pro nás nově znění § 122, kdy na rozdíl od § 18 odst. 5 předchozího stavebního zákona je to mnohem složitější zejména ve vztahu k veřejné infrastruktuře, jejíž součástí jsou třeba i zařízení OZE a my musíme tedy jasně definovat, zda například v rekreačním území opravdu chceme plochy výroben OZE apod.

(MT) Z celé naší diskuse někde v pozadí cítím debatu o míře či hloubce proregulovanosti území, tj. hledání míry regulace ještě prospěšné a té, která již škodí. Jak vyplývá z judikátů, nikdo nemůže očekávat, že území se nezmění, což byl důvod, proč vlastně vzniklo zónování, šířejí územní plánování, tedy ochrana určitého území před nevhodnou stavbou či aktivitou s cílem zachovat pokojný stav území a zároveň umožnit jeho proměnu v míře, která mu neuškodí.

(PV) Martin Tunka se zajímavě dotkl hlavního smyslu této konference, kterou jsme směřovali k cíli dobrat se toho, zda umíme charakter území propsat a definovat územním plánem tak, aby byl dobrým nástrojem a oporou pro správné rozhodnutí.

(dotaz z publika) **V novém stavebním zákoně zrušená plocha přestavby nahrazená plochou transformační, která se vymezuje za účelem vzniku nového charakteru, mění nějak přístup k tomu, jak ji vymezovat? Co se může odehrát ve stabilizované ploše a kdy už ta plocha bude vymezena jako transformační?**

(VD) Aktuálně řešíme obec, kde je bývalý areál zemědělské výroby, a požadavek vlastníka je vymezení ploch pro bydlení – to je jednoznačně transformační plocha, neboť dojde

ke změně struktury i funkčního využití předmětné plochy. Pokud se ale jedná například o smíšené obytné území, kde chceme umístit občanské vybavení, tak to již stávající regulativ umožňuje a transformační území to není.

(DP) To mohu potvrdit na příkladu územního plánu Kájov, kde to je opět zemědělský areál a je tam navržena transformační plocha právě na bydlení.

(PV) Na dnešní konferenci zazněla celá škála úvah o tom, co jsou to hodnoty, struktura či charakter území, včetně zajímavého příkladu z Anglie a vystoupení kolegyně Peškové, která konstatovala, že by chtěla hodnoty a charakter území definovat již v ÚAP společně s obcí, pro kterou se zpracovávají. Mám tedy na závěr poslední otázku, **zda by konkrétní hodnoty území ještě před zahájením prací na územním plánu neměly být definovány formou participace právě s tou komunitou, pro kterou se ÚAP a následně územní plán pořizují?** To podle mne nemůže zpracovatel územního plánu ani ze sebelepších doplňujících průzkumů a rozborů zjistit, protože hodnota území je také to, co jeho uživatelé za hodnotu považují, cítí...

(PH) K tomu je ideálním nástrojem územní studie, a ta se vždy zpracovává a projednává s tou konkrétní komunitou.

(MH) Komunitní stanovení hodnot území jsem zatím zažila v jediném případě, kdy si ho obec objednala jako součást průzkumů a rozborů pro tvorbu zadání, protože nebylo v územně analytických podkladech.

(DP) V naší obci s rozšířenou působností komunikujeme hodnoty území ještě před tím, než se dostanou do ÚAP, tak, že jezdíme za jednotlivými starosty většinou malých obcí a v rámci šetření v území zjišťujeme, zda má obec vůbec zájem o takovou spolupráci, a teprve potom se ty zjištěné hodnoty propisují do ÚAP. Z této praxe potvrzuji, že hodnotou nemusí být jen krajina či zástavba, ale také fungování spolků v obci či osadních výborů, jejichž cílem může být třeba ochrana nezastavěného území jako veřejného prostoru, místa pro setkávání obyvatel.

(VD) V ÚAP hodnoty být zakotveny musí, ale správný čas na diskusi o nich je v zadání, kde mají být hodnoty popsány, protože zadání se projednává, tzn. že každý může uplatnit své připomínky či podněty. Při stanovení charakteru území je pak potřeba vycházet z celkové koncepce územního plánu, který stanovuje podmínky pro budoucí rozhodování.

Petr Durdík na závěr v reakci na poslední blok uvedl, že ÚAP nejsou samospatitelné, neboť jsou zpracované na úrovni ORP, což není podrobnost té jedné konkrétní obce, a ne vždy všechny hodnoty jsou spojeny s charakterem území, jehož stanovení je věcí zpracovatele územního plánu.

Záznam z panelové diskuse zpracoval **Petr Vávra**

URBANISTICKÝ PROJEKT ROKU 2024

PROMĚNA ULIC BOHUMÍNSKÁ, FRÝDECKÁ V OSTRAVĚ

Úvod

Urbanistická studie zaměřená na proměnu ulic Bohumínská a Frýdecká v Ostravě, kterou zpracovala společnost AFRY, získala prestižní ocenění Urbanistický projekt roku 2024 v rámci 10. ročníku soutěže Stavba roku.

Ostrava je ambiciózním městem, které plánuje řadu strategických rozvojových projektů. Prioritou je kvalita života a moderní architektura, energetická udržitelnost a posílení její metropolitní role. Posílení centrální oblasti města, která má významnou obslužnou, obytnou a integrační funkci, bylo motivací pro vznik rovněž této rozsáhlé strategické studie.

Studie a její zadání jsou jedinečné svým komplexním záběrem. Rozvoj výstavby, zkvalitnění veřejných prostranství a proměna dopravní infrastruktury jsou plánovány v postupných krocích, které reprezentuje tato první část – Urbanistická studie a její cílová vize pro rok 2055.

Současný stav území

Studie vyhodnocuje potenciál a určuje směr vývoje pro území s rozlohou 330 ha Slezské Ostravy. Od jádra města ho dělí řeka, vysoce bariérová čtyřproutková silnice Bohumínská (jižně od radnice pod jménem Frýdecká) a hranice městských obvodů. Klíčové části řešeného území, vč. okolí radnice Slezské Ostravy, jsou od hlavního ostravského náměstí vzdálené 400 až 700 metrů.

Toto území je dnes v obecném slova smyslu méně vitální polovinou centrální části ostravského trojměstí (Centrum, Poruba a Jih). Navzdory potenciálu se v této oblasti nyní

nachází mnoho nevyužitých ploch i naddimenzované křižovatky dálničního charakteru. Proměna ulice Bohumínská se např. od záměrů úprav pražské severojižní magistrály liší tím, že je zde potřeba (a příležitost) nasměrovat současně i nový rozvoj výstavby a veřejného prostoru, o kterou již dnes řada investorů jeví zájem.

Současný stav ulice

Původně tudy vedla okresní silnice ze Slezské Ostravy do Frýdku-Místku, kolem stály městské domy. Nedaleko je také radnice a Slezskoostravský hrad. Dále tu byly i hornické kolonie a doly, město se postupně vyvíjelo. Území však v 70. letech 20. století dostalo těžkou ránu. Ulice byla napřimena, rozšířena na čtyři pruhy, část budov byla odstraněna, některé zůstaly a dodnes definují šířku ulice.

Vznikla čtyřproutdá komunikace, ulice Frýdecká, a na ni navazující Bohumínská, která město dělí na dvě části. Chodníky na mnoha místech chybí, přechodů pro chodce je tu jen několik, dnes by nevyhovely povolovacím předpisům. Bezpečně se lze dostat na druhou stranu především přes lávku na Seidlerově nábřeží nebo podchodem na sídlišti Kamenec. Silnice znesnadňuje také přístup k řece Ostravici, kterou ve velké části kopíruje.

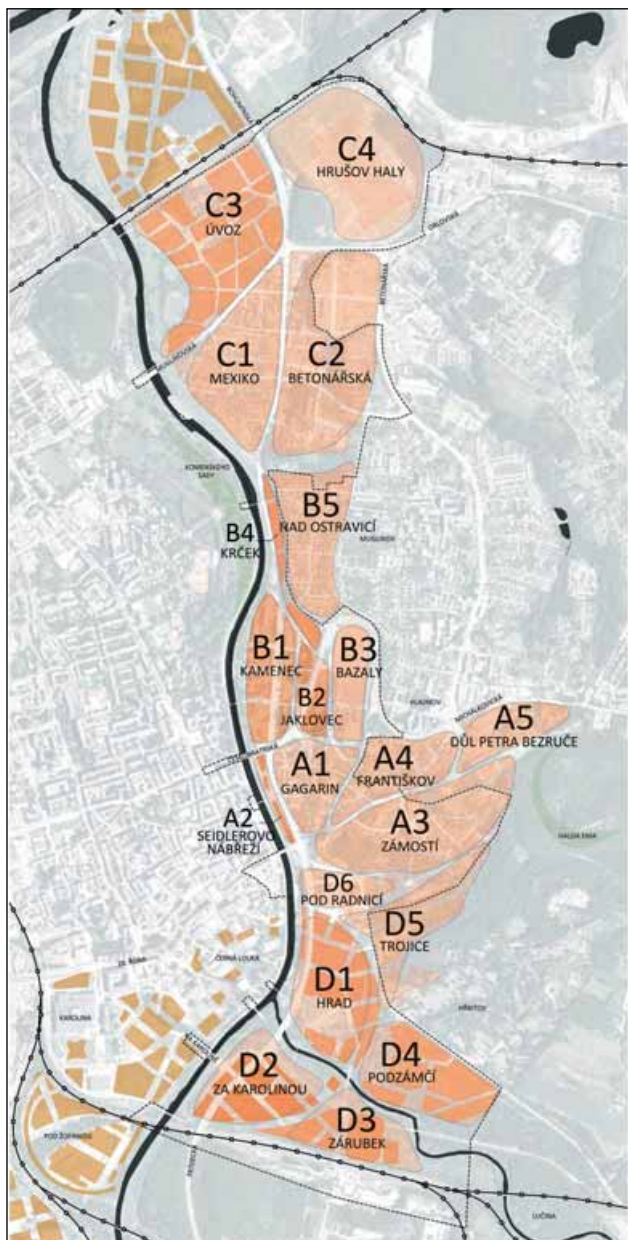
Původně naddimenzované kapacity pro motorovou dopravu nebyly nikdy plně využity. Bohumínská není dnes v pravém slova smyslu tranzitní silnicí, intenzita dopravy a podíl nákladních aut a autobusů tomu neodpovídají. Většina dopravy je cílová a směřuje do centra Moravské Ostravy, zejména od jihu směrem od Frýdku-Místku. Mimoúrovňová křižovatka Českobratrská/Bohumínská je hlavním vstupem. Významným uzlem bude i do budoucna, je však předimenzovaná v některých směrech. Má ramena, po kterých projede pouze několik stovek vozidel denně. Je dálniční stavbou v centru města.

Struktura a charakter území

Moravská Ostrava byla historicky chápána jako město, sídlo středních a vyšších vrstev, Slezská pak jako prostor vhodný pro nižší třídu, dělnické kolonie, případně na několika málo místech pro zemědělství. Dnes na Slezské Ostravě vnímáme vysoký potenciál pro kvalitní moderní bydlení, podni-



Vizualizace střední části řešeného území – návrh



Struktura území – návrh

katelské i volnočasové aktivity a usilujeme o provázání urbánních i krajinných elementů na obou stranách řeky.

Navržená struktura je založena na principu města krátkých vzdáleností a počítá s rozvojem základních 20 oblastí, které se skládají z jednotlivých stavebních bloků. Zásadní je dostupnost, prostupnost, obytnost a přívětivost. Studie navrhuje centrální charakter zástavby a odpovídající dopravní infrastrukturu.

Návrh počítá se zelenými koridory v podobě městských parků, zahrad a stromořadí se silnou vazbou na urbanistické řešení nábřeží Ostra-

více. Navržena je komplexnější, vizuálně rozmanitější a společensky přívětivější městská příroda, která dotvoří vlnitou městskou krajinu a přívětivý charakter místa. Provázaný prostor krajinných prvků je navržen zejména v okolí řek, Slezskoostravského hradu, v blízkosti haldy Ema a Trojického údolí.

Cílem bylo vyvážení těchto vrstev a dosažení maximální vnitřní efektivity příležitostí, které jsou na slezském břehu.

Měřítko řešení bylo v celém rozsahu 330 ha prohloubeno pod měřítko územního plánu, aby byl důkladně prověřen urbanistický potenciál. Součástí řešení byl námět na změnu územního plánu, zeleně, technické infrastruktury, charakteristické uliční profily, náměty na úpravu klíčových veřejných prostranství. Vzhledem k rozsahu území se očekává, že bude dále prověřeno v dílčích částech podrobnějšími územně plánovacími podklady a architektonickými soutěžemi. Principy nastavují směr rozvoje území, nikoliv přesnou podobu budoucí zástavby.

Efektivita dopravního řešení

Dopravní řešení je založené na regulačním efektu komplexní úpravy dopravního skeletu v rámci řešeného území. Dopravní modely byly důsledně vyhodnocovány dopravním modelem Ostravskými komunikacemi, a. s. Společně jsme dle dostupných podkladů maximálně usilovali o včlenění (toho času) plánovaných investic i mimo řešené území a současně vyvarování se významných podmiňujících investic mimo řešené území.

Optimalizovaný scénář zahrnuje mj. úpravy veřejné hromadné dopravy, mostních objektů, v neposlední řadě jsou součástí data, která slouží pro další podrobnější dopravně-inženýrské modely a posudky, se kterými pracují i navazující investiční záměry pro jednotlivé úseky. Ruku v ruce s postupným rozvojem výstavby a proměnami dopravní infrastruktury (2028, 2040, 2055), bude udržována vhodná intenzita automobilové dopravy a možnosti parkování.



Koncept obnovy centrálního městského charakteru formou srovnání historie a stávajícího stavu Záměstí

Navržený dopravní model a kapacity území

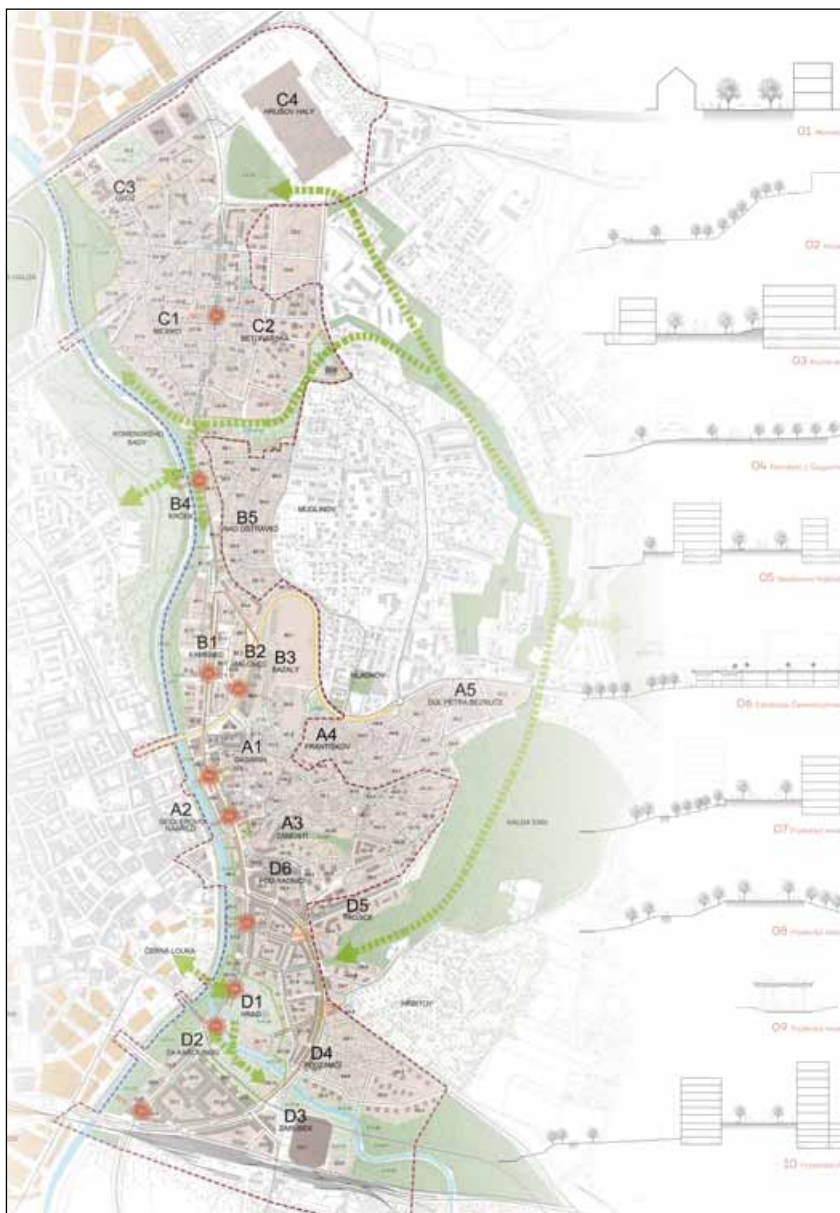
Navržený dopravní model vyhodnotil kapacitní rezervy oproti platnému územnímu plánu. Je založen na principech udržitelné městské mobility. Prostorové řešení navržené urbanistické struktury je jeden z důležitých nástrojů, který přinese efekt zklidnění motorové dopravy. Úsek naproti Černé louce, v okolí Slezkoostravského hradu, má dnes charakter rychlostní komunikace v extravilánu. To by se mělo změnit.

V jižní části řešeného území je navržena nejvýraznější proměna. Klíčová je vyšší četnost vazeb. Nové ulice, křižovatky a nové mosty a lávky vhodně propojí území Slezské Ostravy s Moravskou Ostravou a Vítkovicemi. Navržena byla současně nová napojení na Hranečník podél stávající tramvajové trati, dnes osamocené v lesích. Systém jedné vysokokapacitní tepny se změní na rošt podrobnějšího měřítka. Při rozvoji zástavby na moravském břehu nebude Bohumínské hrozit, že se začne podobat Rudné.

Ve městě se začnou skutečně uplatňovat principy udržitelné městské mobility stanovené např. plánem udržitelné městské mobility (PUMM). S růstem využití území mírně ustoupí vysoká preference individuální automobilové dopravy ve prospěch jiných forem – veřejné hromadné dopravy, cyklo-dopravy a pěší dopravy. Městská hromadná doprava bude významně podporována. Dojde k proměně tzv. modal splitu. Výchozí hodnota 60 % využití individuální automobilové dopravy mírně klesne, a to na hodnotu alespoň 40 % pro centrální části města.

Kapacity pro obyvatele a pracující

Urbanistická studie prověřila multikriteriální scénáře rozvoje. Z toho intenzity rozvoje: nízký, střední a vysoký. Potenciál žádaného moderního bydlení v této oblasti, který dnes již vnímá mnoho investorů, byl vyčíslen na max. přírůstek 16 tis. obyvatel a přibude 6 700 bytů. Maximální lokální hustota obyvatel byla vyhodnocena na 169 ob./ha. Kromě nových obyvatel však studie navrhuje i vysoký podíl jiných uživatelů této oblasti, tj. cca 44 tis. pracujících, vč. stávajících. Celkový přírůstek hrubých podlažních ploch (HPP) může být 923 tis. m². Zdejší podnikatelské příležitosti vykrystalizují ve vysoce kvalitní pracovní prostředí a posílí obslužnou funkci metropole. Celkovou udržitelnost dopravy



Architektonicko-urbanistická situace, vč. krajinných vazeb a uličních profilů – návrh

posílí parkoviště typu P+R na okrajích a P+G u mimoúrovňového křížení Českobratrská/Bohumínská.

Budoucí podoba Bohumínské a Frýdecké

Silnice Bohumínská bude mít v severním úseku pouze základní dva jízdní pruhy a férový prostor pro cyklisty a chodce. Dnes jsou přechody na tomto úseku nedělené, s délkou obvykle 14 metrů, a je jich málo. Krajin dva jízdní pruhy proto nahradí úseky stromořadí s květinovou podsedbou, cyklostezky v přidruženém dopravním prostoru a širší chodník.

Ve střední části území zůstane základní prostorové řešení čtyř jízdních pruhů, v budoucnu však střední dva pruhy nahradí tramvaj. Podchod na sídlišti nebude nutný. Počet ramen mimoúrovňového křížovatky Českobratrská/Bohumínská bude snížen. Uvolní se vysoký potenciál Seidlerova nábreží a náměstí Jurije Gagarina. Lávka

směřující do náměstí bude zkrácena a nahrazena úrovním přechodem.

Jižní část řešeného území nabízí v dlouhodobém horizontu potenciál nejvyšší. Je však stále otázkou, jak se ho město Ostrava dále přesně chopí. Urbanistická studie navrhuje zklidnění ulice Frýdecká, která je dnes z velké části na zemním valu, a její zakomponování do budoucí struktury městských bloků a parkových ploch v blízkosti Slezskoostravského hradu. Důležitá je v návrhu paralelní oblouková komunikace, která uzavře strukturu centrální zástavby a převezme část intenzit dopravy. Soutok řek Ostravice a Lučiny se stane přístupným místem pro odpočinek u vody a parkové plochy v okolí Slezskoostravského hradu se více propojí i s Černou loukou.

Na jihu, v oblasti bývalého dolu Zárubek, je velký potenciál pro umístění významných sportovních nebo kulturních staveb. Předimenzovaná mimoúrovňová křižovatka Frýdecká / Na Karolině bude v dlouhodobém horizontu integrována do budoucí čtvrti. To je v souladu s nadcházejícími úpravami mostu Na Karolině (architekt prof. Koucký). Nový most na jižním okraji naváže na Novou Karolinu, novou čtvrť Pod Žofinkou a Dolní oblast Vítkovice. Bude po něm jezdit tramvaj.

Závěr

V čem lze spatřovat inspiraci a poučení? Návrh centrální (či blízkocentrální) zastavitelné oblasti a jejích kapacit vznikl ruku v ruce s důkladným řešením transformace dopravní infrastruktury.

Kapacitní posudky výstavby nezapadají na první pohled do tradičního fenomenologicky orientovaného pohledu na městský organismus. Komplexní a ambiciózní návrh proměny území z pera architektů a urbanistů je ale neodmítnutelný, ba naopak. Systémový přístup umožňuje uchopit složité reálné území tak, aby nebyly opomenuty žádné jeho části, a usilovat o realistické zasazení řešeného území do kontextu v blízké i ve vzdálené budoucnosti.

Dopravní model města umožňuje přesněji predikovat, jaký vliv budou mít velké městské, developerské a další rozvojové urbanistické a architektonické projekty na celé město, jak se navzájem ovlivní. Ano, je zde mnoho proměnných. Monitorování, predikování dělby přepravní práce (tzv. modal splitu) a plánování udržitelné městské

mobility vč. posilování MHD je klíčové pro dosažení efektivity investic do městské dopravní infrastruktury a současně, jak ukazuje i studie, i do efektivního plánování rozvoje výstavby.

Jistě je zde prostor pro další prohloubení tohoto transdisciplinárního systémového přístupu k navrhování měst. Témata města krátkých vzdáleností, dostupnost, modal split, dopravní model města (lépe multimodální dopravní model města), urbánní ekonomie nebo obecně kapacity systému by měla být při plánování měst stále více slyšet.

Studie je rovněž zajímavá množstvím aktérů, kteří byli do zpracování zapojeni, a sběrem podkladů pro další fáze. Zpracovatelský tým AFRY po celou dobu zpracování předkládal výsledky široké pracovní skupině reprezentující zadavatele a majoritní vlastníky. Byla projednána na veřejném projednání. Při zpracování navazujících investičních záměrů (přípravných převážně dopravních projektů), které probíhají po dokončení oceněné urbanistické studie, je okruh aktérů ještě dále významně navýšen o komise města, veškeré dotčené orgány, vlastníky a správce sítí a další veřejná projednání, aby nikdo nebyl opomenut. To přináší nemalé výzvy a rizika pro vedení projektu na straně zpracovatele i zadavatele, současně však integraci a transparentnost.

Nejvíce rezonujícími tématy jsou po celou dobu jednak stávající a navržená role komunikace v celoměstském systému dopravy, který je v Ostravě tradičně roštový, případně podmiňující investice mimo řešené území („náhrada silnice“) a rovněž také vliv na rozvoje Slezské Ostravy na Moravskou Ostravu a Přívoz, který se projevuje mj. na mostech, jim předcházejícím mimoúrovňovým křižovatkám, obecně na modelech budoucích dopravních intenzit.

Podpora příčných vazeb ve všech úsecích byla významným tématem po celou dobu zpracování studie. Prostorové sešití Moravské a Slezské Ostravy v celistvou centrální část je v kontextu členění správních obvodů odvážnou myšlenkou. Úprava tradičního dopravního systému ve prospěch udržitelné městské mobility je výzvou rovněž.

Komplexní urbanistická studie a plán postupného zajištění klíčové infrastruktury mohou být cestou, jak naplnit čelní dva strategické cíle strategického plánu rozvoje ambiciózního a odvážného města Ostravy: propojit město uvnitř i se světem a oživit centrum města.

Ing. arch. **Martina Holubová**
Architektonická, projektově-inženýrská
a konzultační společnost AFRY

TVORBA MĚSTA POHLEDEM MĚSTSKÉHO ARCHITEKTA

Nový jihlavský územní plán vydaný v roce 2017 vymezil velké množství zastavitelných ploch pro bydlení, převážně na okraji města. V některých lokalitách již probíhala výstavba, která ale nedosahovala takových kvalit, jaké bychom si představovali. Monofunkční bydlení, neřešená občanská vybavenost, chybějící obsluha MHD a rezignace na tvorbu veřejného prostoru – ten byl zpravidla pouze tím, co zůstalo po výstavbě.

Po vzniku Útvaru městského architekta v roce 2019 jsme proto začali pro tyto lokality připravovat nové územní studie.

Handlovy Dvory

V lokalitě Handlovy Dvory na jihovýchodě města mělo vedle dvou ulic rodinných domů vzniknout sídliště jako z 80. let. Deskové bytové domy ze všech stran obkličené komunikacemi, parkovišti a zbytkovou zelení. Středem měl v hlubokém zárezu vést městský okruh.



Autor: VesMěs architekti

Handlovy Dvory: Různé charaktery zástavby reagují na vzdálenost od lokálního centra a svažitého terénu. Diagonálně je v území jako mimoběžka zachována stopa významné historické cesty (možná jedna z tras Haberské stezky)



Autor: VesMěs architekti

Handlovy Dvory: Začlenění historické úvozové cesty s dochovanou štetovou dlažbou do nové zástavby. Původně byla cesta plánována k zasypaní a zastavení

Nově zpracovaná územní studie od VesMěs architekti navrhuje několik souborů bytových a rodinných domů s odlišným charakterem. Městský okruh je v maximální míře

veden po terénu a má charakter městské třídy. Díky navržené vysoké hustotě je v této lokalitě potenciál fungování občanské vybavenosti v parteru a MHD. Podle územní studie proběhla směna pozemků, projektuje se městský okruh a investor připravuje na svých pozemcích výstavbu.

Hruškové Dvory

K několika již existujícím bytovým domům měla na okraji Hruškových Dvorů přibýt rozsáhlá zástavba rodinných domů. Současných šest set obyvatel je příliš málo na to, aby zde mohla fungovat občanská vybavenost a lukrativní obsluha MHD. Hruškové Dvory přitom mají velmi špatné propojení se zbytkem města. Desítky nových rodinných domů by tuto situaci nijak nevylepšíly, právě naopak.

Díky změně typu zástavby na převážně bytové domy budou mít Hruškové Dvory výhledově přibližně 2 500 obyvatel, a tedy i základní občanskou vybavenost a přijatelný interval MHD. V budoucnu by se Hruškové Dvory mohly dočkat i vlastní zastávky příměstských vlaků na přeložce trati související s výstavbou vysokorychlostní trati Praha–Brno.

Buková

Buková je v současnosti nejvýznamnější rozvojovou lokalitou ve městě. Rozsáhlá zástavba rodinných a několika bytových domů navazuje na starší paneláková sídliště Horní Kosov a Dolina. Tato sídliště vznikala v 80. letech a bytovou výstavbu tak už po sametové revoluci nenásledovala potřebná občanská vybavenost (a dokonce ani výsadba stromů). Na západním okraji města tak vzniká rozsáhlá monofunkční obytná část s téměř nulovou občanskou vybaveností. Výhledově by přitom v části města ležící západně od silnice I/38, která je pro vazby s centrální částí města výraznou urbanistickou bariérou, mělo bydlet až 16 tisíc obyvatel.



Autor: modelu: studenti; architektury ČVUT

Buková: Nové centrum čtvrti přinese do okrajové sídelní kaše prvky a kvality městskosti

Nově zpracovaná územní studie od ateliéru UNIT architekti využívá dosud nezastavěnou část mezi nesourodou okolní zástavbou pro zahuštění zástavby a vytvoření no-

vého lokálního centra. Součástí by měla být i nová přístupná zastávka MHD a zcela nová základní a mateřská škola, která by se měla stát i centrem komunitního života čtvrti. Díky přirozeným krajinným limitům nelze předpokládat, že by se v těchto místech město dál plošně rozrůstalo, a studie tak mohla řešit i provázání zástavby s volnou krajinou, která má v tomto místě velký rekreační potenciál.



Autor: Unit architekti

Buková: Samostatný výkres hierarchizace nezastavěných prostorů jasně ukazuje, jestli při návrhu nevznikají zbytkové prostory, které by do budoucna působily problémy (značná část řešeného území je již stávající stav), proto jeho zpracování vždy požadujeme jako nedílnou součást územní studie

Rantířovská I

Území Rantířovská I bylo v územním plánu určeno pro výstavbu rodinných domů. Aby však nezbytné investice do dopravní a technické infrastruktury dávaly smysl, došlo po domluvě s vlastníky pozemků ke změně. S ohledem na návaznosti infrastruktury v sousedních lokalitách totiž nebylo řešením toto místo ponechat nezastavěné.



Autor: Tomáš Dvořák architekti

Rantířovská I: Bytové domy propojené podnožemi jasně definují poloveřejné a polosoukromé prostory vnitrobloků a veřejné prostory ulic a náměstí. Dohromady tvoří jeden superblok

Územní studie zde navrhuje bytovou zástavbu konceptu low-rise high-density v šesti blocích vymezujících dvě trojúhelníková náměstí – jedno „kamenné“ s aktivním parterem, a druhé parkové. Dopravní obsluha je řešena na principu tzv. superbloku, vnitřní ulice a náměstí s minimem motorové dopravy tak budou atraktivními místy pro pěší pohyb a pobyt obyvatel i návštěvníků.

Okolí nákupního centra Aventin

Území za nákupním centrem Aventin územní plán předurčoval pro další výstavbu marketů. Po domluvě s vlastníkem pozemků, který je současně provozovatelem nákupního centra Aventin, a následném prověření dopadů v širších souvislostech územní studií, došlo ke změně funkčního využití na převážně rezidenční. Spolu s předchozími lokalitami tak vzniká ucelený pás nové kompaktní obytné zástavby navázaný na novou trolejbusovou trať, u jejíchž zastávek jsou vždy navržena náměstí s občanskou vybaveností. Dojde tak ke zlepšení obsluhy i pro stávající obytná území.

Ve všech zmíněných lokalitách jde funkčně o takzvaná patnáctiminutová města, co se týče struktury zástavby, jde o návrat k blokové struktuře a hierarchii ulic a náměstí s důrazem na preferenci udržitelné dopravy už ve fázi urbanistické struktury. (Proč taky vymýšlet kolo, když to nejlepší v urbanismu už bylo vymyšleno dávno před námi?)

Protože základem dobré studie je dobré zadání, obsahuje zadání jihlavských územních studií kromě obligátních požadavků na stanovení uliční sítě, regulativů zástavby, požadavků na prostupnost, návaznosti na okolní zástavbu i volnou krajinu, ověření ovlivnění panoramatu a dálkových pohledů, zohlednění konfigurace terénu atd. i požadavky, které zatím v českých podmínkách standardem bohužel nejsou.

Vybrané úryvky z kapitoly Požadavky na urbanistickou koncepci v zadání jihlavských územních studií, které považuji pro vznik obyvatelného a udržitelného města za klíčové:

(...)

Územní studie bude v nezbytném rozsahu řešit i území mimo vymezené řešené území tak, aby byly zajištěny potřebné návaznosti na okolní zástavbu a infrastrukturu.

(...)

Bude navržena nová obytná zástavba v souladu s aktuálními poznatky tvorby měst a principy udržitelného rozvoje. Úměrně podrobnosti studie budou zohledněna témata kvality veřejných prostorů, podpora udržitelných forem dopravy, adaptace na změny klimatu(,,). Bude prověřena možnost uplatnění principu tzv. „superbloků“.

(...)

Nezastavěný prostor bude jasně rozdělen na soukromý, veřejný, případně polosoukromý nebo poloveřejný tak, aby nedocházelo ke vzniku nevyužitelných zbytkových míst.

(...)



Výřez územního plánu centrální části města ilustruje rozsah zastavitelných ploch a územních rezerv

Veřejná prostranství nebudou jen koridory dopravní a technické infrastruktury či zbytkovými prostory, ale ***budou koncipována jako atraktivní místa*** pro setkávání, vycházky, trávení času a posilování sociálního pilíře udržitelného rozvoje – ***bude upřednostněna kvalita nad kvantitou.***

(...)

Urbanistické řešení nebude vytvářet zbytková „hluchá“ místa bez sociální kontroly.

(...)

Intenzita a způsob zastavění budou stanoveny tak, aby:

- *zabíraná půda, jakožto neobnovitelný zdroj, byla efektivně využita,*
- *vzniklo kvalitní obytné prostředí s dostupnou vybaveností,*
- *bylo zajištěno vsakování srážkových vod,*
- *bylo dosaženo průměrné hustoty obyvatel alespoň 100 obyv./ha.*

(...)

Kromě územních studií od externích zpracovatelů samozřejmě zpracováváme studie řešící zahušťování města,

doplňování urbanistické struktury a občanské vybavenosti a ožívání parteru i interně. V současnosti máme pro téměř všechny rozvojové lokality zpracován nějaký podrobnější podklad. Díky požadavkům na digitální odezdání můžeme následně pracovat s daty v GIS prostředí a plánovat tak rozvoj související infrastruktury nebo třeba ověřovat možnosti výšky zástavby v 3D modelu města. V jihlavských podmínkách je klíčové sladění nové výstavby s investicemi do vodohospodářské infrastruktury, která je v současnosti nejvíce limitujícím faktorem rozvoje města.

Regulační plán(y)

Velkou výzvou je pořízení regulačního plánu pro centrum města. Zpracovatel UNIT architekti právě začíná s analytickou částí. Řešeným územím není jen městská památková rezervace, ale i přiléhající pás z vnější strany hradeb. Budeme se tak zabývat tématy propojení středověkého jádra s novější zástavbou, nové urbanistické řešení v lokalitách necitlivě asanovaných a dostavovaných v druhé polovině minulého století nebo humanizace dopravního polookruhu kolem dochovaných hradeb.

Dosavadní praxe nám ukazuje slabiny územních studií – nezávaznost a slabé postavení samosprávy při jejich pořízení. Rádi bychom proto v příštím roce zahájili pořízení dalšího regulačního plánu pro dostavbu menšího území mezi ulicemi Mlýnská–Úvoz–Okružní v centrální části města.

Změny územního plánu

Jak již naznačuje výše zmíněné, územní plán není vyhovujícím nástrojem pro plánování rozvoje města. Podrobnější studie téměř vždy vyvolávají potřebu jeho změny. Zatím nejrychlejší změna územního plánu trvala 7 mě-



Hruškové Dvory: Návrh územní studie zasazený do 3D modelu města. V dále vlevo Handlový Dvory a uprostřed Jih

síci od myšlenky změnu pořídit po její vydání. Aktuálně nás ale brzdí změna územního plánu spojená s jeho standardizací.

Potřeba změny legislativy v oblasti územního plánování tak, aby se méně řešily funkce a více struktura nebo aby se dalo lépe a rychleji reagovat na dynamický vývoj města, je obecně známá a vydala by na samostatný článek či spíše sborník.

Manuály

Město Jihlava nemůže mít vlastní stavební předpisy, aby ale investoři předem věděli, jaké budou požadavky města, máme zpracovány tematické manuály:

- Manuál pro výstavbu na území města Jihlavy
- Manuál dobrých restauračních zahrádek pro město Jihlava
- Manuál designu mobiliáře a povrchů
- Manuál reklamy a označování provozoven

Revitalizace bytových domů



Ukázka revitalizace bytového domu provedené ve spolupráci s Útvarem městského architekta

Ukázka revitalizace bytového domu provedené ve spolupráci s Útvarem městského architekta

Stejně jako v celém Česku prošlo v tomto století množství jihlavských bytových domů zateplením. V reakci na předcházející desetiletí šedi dostaly nové pestrobarevné fasády a valbové střechy s velkými přesahy nerespektující původní architekturu a tektoniku a staly se oprávněným terčem kritiky a posměchu. Zateplování a nové střechy bytových domů téměř nikdy nenavrhují architekt – Útvar městského architekta

v Jihlavě proto poskytuje projektantům i sdru-

Co se (zatím?) úplně nedaří

Řešení podoby jednotlivých rodinných domů

Sladění výstavby rodinných domů v nových lokalitách nebo i při přestavbách domů ve stávající zástavbě naráží na nezávaznost územních studií, nekvantifikovatelnost kvality architektury a hodnot území a personální kapacity útvaru.

Ochrana hodnot

Ochrana architektonicky hodnotných domů bez památkové ochrany před necitlivými zásahy nebo úplným zničením při zateplování. Město má možnosti zásahu do projektů jako vlastník sousedního pozemku, nabízí vlastníkům i dotace na obnovu cenných prvků. Pro ochranu fasád, natož prvků v interiéru, je to ale málo. Úvahy o možnostech ochrany formou zpracování a zaevidování územní studie, regulačních plánů nebo vyhlášením městské památkové zóny pro nejhodnotnější území mimo městskou památkovou rezervaci jsou zatím pořád pouze ve stadiu úvah.

Dodržování územních studií

Výsledné řešení se mnohdy výrazně odchyluje od zaevidované územní studie, a ne vždy je daná změna k lepšímu. Častěji se to zatím týká výrobních a obchodních areálů, ale nevyhýbá se ani obytným částem, kde jednou založená urbanistická struktura přetrvává po staletí.

Definice požadavků v územním plánu

Téměř celou dobu hledáme správnou definici požadovaného podílu zeleně na pozemku. Není zezeň jako zezeň. Pokud má plnit požadovanou funkci, nemůže to být jen soubor zbytkových ploch nebo anglický trávník nad inženýrskými sítěmi a jejich ochrannými pásmy. Současně požadavky na zezeň na terénu nesmí bránit smysluplnému zahušťování města, dostavbě proluk a nároží. Splnění regulativů taky musí být jednoduše zkontrolovatelné. Proto je prakticky u každé změny územního plánu řešena i nová definice koeficientu zeleně a hledání pokračuje.

A co dál?



Tvorba města je nikdy nekončící proces vyžadující průběžně reagovat na neustálé změny legislativy, stále častěji a silněji se projevující dopady klimatických změn, nedostupnost bydlení nebo poptávku obyvatel po kvalitních veřejných prostorech. Pro Jihlavu je výzvou i budoucí napojení na síť vysokorychlostních železnic. Dnešní vnitřní periferie v blízkosti městského nádraží má do budoucna potenciál stát se novým downtownem navázaným na nový přestupní terminál. Řeka Jihlava, která se dnes s městem spíše mýjí, by se konečně zapojila do městské struktury a Jihlava by tak mohla získat svoje městské nábřeží.

Ing. arch. **Aleš Stuchlík**
vedoucí Útvoru městského architekta
Odbor strategií a architektury
Magistrát města Jihlavy

MASKOVÁNÍ KAPACIT V ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ

V současné době se potýkáme s nárůstem velkoobjemových záměrů, zejména pro výrobu a skladování. Velkoobjemové záměry mají potenciálně významný, většinou negativní, vliv na charakter území a mohou nepříznivě ovlivnit stávající stav a ohrozit hodnoty území. Jak může územní plán zabránit umístění nadměrně velké kapacity? Co je následně v rukách projektanta záměru? Jaké jsou možnosti začlenění kapacitních záměrů do území tak, aby území nebylo degradováno a kvantita byla vyváжена kvalitou? Co si lze představit pod pojmem maskování kapacit? Jak předejít excesům v území? Může hrát velkokapacitní záměr i pozitivní roli v území? Kdy je maskování kapacit žádoucí a kdy naopak ne? Pojďme se pokusit na tyto otázky odpovědět.

Maskování kapacit, co vlastně tento pojem v našem oboru v sobě zahrnuje? Je to způsob, jak záměr začlenit do okolního prostředí tak, aby s ním byl v souladu.

K tomu lze využít několik možností, jednou z nich je správný výběr lokality, a to tak, aby umožňovala plánovanou velikost záměru díky svému stávajícímu či plánovanému charakteru, další cestou je zapuštění záměru do terénu, případně též osazení do terénní deprese či umístění pod horizont. Známe příklady umístění záměru do skal; např. Pekelné doly u Brniště, Sovinec v bývalém lomu v obci Borová Lada, restaurace v Chodové Plané Ve Skále, Santuario Madonna della Corona, nacistická továrna Richard, nyní využívaná jako úložiště radioaktivního odpadu ze zdravotnictví. Obdobně by měla být očím skryta i plánovaná lokalita úložiště radioaktivního odpadu, která má být zřízena státem a jejíž vymezení je úkolem Politiky územního rozvoje České republiky.



Zdroj: archiv autorky

Sovinec v bývalém lomu v obci Borová Lada

Objemovou kapacitu lze skrýt předsazením jiné kapacity např. jiným objektem, zemním valem, opevněním nebo oplocením. Kapacitu můžeme maskovat architektonickým členěním do více pohledově menších objemů, tj. rozdrobením forem, členěním fasády, odrazivostí, odlišností materiálů, barevným členěním. Na gotické parcelaci



Zdroj: archiv autorky

Chodová Planá – restaurace Ve Skále



Zdroj: archiv autorky

Svatyně Madony della Corona

na půdoryse několika sloučených parcel může vzniknout velkokapacitní záměr, pokud se bude jevit navenek jako soustava menších domů odpovídajících původní parcelaci, lépe se začlení do původní struktury města. Pokud bude možné navýšit jeho kapacitu nadestavením nových pater, je otázkou, zda by se neměla lišit nebo zda by dokonce neměla být potlačena jako z uliční čáry do vnitrobloku ustupující patra. V menším měřítku najdeme na středověkých náměstích maskování obchodů a manufaktur podloubím. Tento architektonický prvek umožňoval stavět větší kapacity multifunkčních městských domů při zachování většího veřejného prostoru v parteru. Obchod tak mohl nepřetržitě kvést, neboť loubí sloužilo také jako ochrana před nepříznivým počasím.

Maskování používáme nejen pro záměry jako celky, ale i pro zakrytí jejich částí, technologických vyústění, jako jsou např. výdechy tunelů dopravní infrastruktury, ale i maskování technologických zařízení budov, kterými bývají např. klimatizační a rekuperační jednotky umístěné na střechách objektů.

Další z maskovacích možností je zeleň umístěná okolo záměrů, zelená infrastruktura nebo zeleň předsazená, případně umístěná přímo na objektech (na terasách a střechách či na fasádách, zde pak většinou pnoucí). Takové maskování známe už i z dětství z pohádky, kde princezna usnula na sto let a zámek mezitím celý obrostl růžemi. Byl tak maskován proti nalezení případným zachráncem. Maskování bylo následné a neřízené.

V našem oboru bychom se měli snažit o to, abychom dosahovali cílového stavu řízeně, tj. kvalitní regulací území pomocí územně plánovacích nástrojů a poté kvalitně navrženým záměrem, který bude vystavěné prostředí navrhovat komplexně tak, aby případné maskování bylo součástí koncového stavu výstavby záměru.

Nejlepším odborníkem na maskování je bezesporu příroda. Skryje v dálkových pohledech celá údolí včetně divokých a velikých řek za horizont nebo za masiv hor. Představitelé fauny se umí krásně maskovat. Nejznámějším rychle se přizpůsobivším živočichem je chameleon, který dokáže měnit barvy. Další odborníci na maskování sama sebe je chobotnice, buď najde úkryt, do kterého se vměstná, nebo se sama stane artefaktem, a to tak, že využije přísavky na svých chapadlech a pokryje se mušlemi tak hojně, že ze sebe udělá umělecké dílo z přírodnin.

Obdobně se můžeme chovat k maskování i my. Nalézat úkryty pro umístění staveb, které mají velké objemové nároky, nebo si „hrát“ s jejich vnějším ztvárněním tak, aby byly akceptovatelné, a to při své mnohdy nadměrné velikosti. Na rozdíl od přírody většinou pracujeme převážně se statickou formou hmoty, přičemž dynamická forma je v urbanismu a stavitelství spíše marginální součástí. Mezi dynamické a měnící se části měst můžeme zahrnout zejména zelenou a modrou infrastrukturu, která je v ročních obdobích proměnlivá. V navrhování vystavěného prostředí nám k proměnlivosti i jisté dynamice může přispět hra se světlem.

Z historie známe umístění celých měst ve skryté poloze tak, aby je případný nepřítel nenašel. Obranný charakter maskování byl zcela zásadní pro zachování života. Naproti tomu strážné hrady u obchodních cest a majáky byly umísťovány tak, aby z nich byl co nejdokonalejší přehled o okolí. Často se pak jednalo o kapacitu, která měla být viditelná a měla tak zajišťovat bezpečnost na cestách v jejich blízkosti.

Jak je tomu dnes? Na území vojenských újezdů či na dalších strategických místech je stále nutné zachovat jistou míru maskování obranných kapacit. Na území vojenských újezdů a dalších vojenských areálů je proto i dnes maskování důležitou součástí plánování. Prvním masková-



Přístav Castello Scaligero di Sirmione v Itálii

Zdroj: mapy.cz. Foto: Marco 254M

ním prochází již mapová díla, která schválně nezahrnují podrobnější detaily. Samozřejmě maskováním procházejí i areály a budovy samotné.

Jelikož prioritní úlohu při umísťování záměrů hraje jejich soulad s územním plánem, tudíž i s charakterem území, je tedy při tvorbě území vždy nutné zvážit, jak velkou kapacitu nových záměrů území snese. A to nejen z hlediska forem, ale také z hlediska zátěže území. Urbanista tedy pokládá základní kámen možnostem vývoje urbánní struktury, přičemž definuje možné způsoby zástavby, jejich kapacitu a další vlastnosti, které by měly být nastaveny/zregulovány tak, aby byl zajištěn udržitelný rozvoj území.

Bohužel nelze vždy předjímat celkový vývoj společnosti a jejích technologií, a tedy ani co všechno by mohlo být ekonomicky přínosným záměrem, a tudíž, co by mohlo být ve fokusu investorů. A proto se stává, že územní plány nejsou na nové, mnohdy velkokapacitní, záměry připraveny a neumí zabránit excesům, které se do území hrnou. Proto je nutné neustále zvažovat, zda je územně plánovací dokumentace aktuální, a případně reagovat pořízením nové územně plánovací dokumentace nebo jejich změn na nové poznatky z oboru a na nové směry ve vývoji společnosti, a tedy i na nově umísťované záměry.

Měli bychom se učit z minulosti, např. z období, kdy započal zvýšený zájem o instalaci velkých větrných elektráren a fotovoltaických plošných záměrů, na které nebylo území připraveno. Obdobný problém jsme mohli zaznamenat s obnovitelnými zdroji energie (dále jen OZE), neboť se zásadně změnil pohled na jejich veřejnou prospěšnost. Zákonem preferované OZE tak vyvstaly jako další nedílná součást území, pro kterou je nutné hledat vhodné plochy k umístění, a naopak hledat i místa, kam ji umístit nelze, a tato před umístěním nevhodných záměrů bránit. I toto jsou kapacity, které je dobré v určité míře maskovat.

V územním plánování bychom tedy měli mít stanoveny koncepce rozvoje. Koncepci urbanistickou, dopravní, koncepci infrastruktury veřejné i technické, koncepci zeleně, ale měli bychom tyto základní kameny územního plánování doplnit podrobně nejen o funkční využití jednotlivých

plach, ale také o představu o objemových parametrech umísťovaných záměrů. Regulujeme je pak velikostí pozemku pro jeden záměr, a to například maximem zastavitelné plochy, minimem zeleně, udáváme také mantinely velikosti jednotlivých objektů stanovením jejich maximální plochy, podlažnosti, stanovením výšky. Do budoucna se u velkých zastavitelných ploch jeví žádoucí omezit nejen výšku, ale i případně maximální délku a i maximální šířku jednotlivých staveb na ně umísťovaných, neboť v současné době nejsou nic zvláštního i objekty výrobních, logistických a skladovacích areálů, jejichž délky i šířky dosahují několik stovek metrů, tzn. že velikost současných budov se vzhledem k pokroku v možnostech stavebně konstrukčního řešení oproti historicky známým budovám s obdobným funkčním využitím několikanásobně zvětšila.

Největšími kapacitními záměry viditelnými v krajině jsou dopravní a technická infrastruktura. Tu lze většinou jen velmi těžko maskovat, pokud se tak děje, tak pouze v marginálních částech. U dopravních spojení vedoucích chráněnými částmi přírody a krajiny je snaha infrastrukturu zcela pohledově skrýt. Dopravní tepny jsou tak umísťovány do tunelových tras a vedení technické infrastruktury se řeší jako zemní, aby nenarušovalo krajinný ráz.

Prvotně je území v péči urbanisty. On při navrhování zvažuje možný rozvoj, jeho formy a podmínky pro něj. V rámci takto nastavených pravidel přichází investor, který často z ryze ekonomických důvodů prosazuje maximální využití jím vlastněných pozemků. Často mu v cestě stojí územní plán, který předurčuje míru využití území a klade mu do cesty překážky, které jsou pro co nejvyšší ekonomickou výtěžnost celého procesu klíčové. V další fázi přichází projektant, který reaguje na zájmy investora, a měl by tak činit rozumně, měl by ctít genia loci konkrétního místa a měl by investora vést tak, aby konečný záměr byl přínosem pro co největší počet občanů užívajících území.

Projektant tak správným osazením záměru na konkrétní pozemky do urbanistické struktury města a krajiny, jeho celkovým urbanistickým a architektonickým řešením napomáhá správnému začlenění záměru do území a přispívá k tomu, aby se toto dělo v souladu s charakterem území. Pokud se jedná o záměr velkokapacitní, je vždy žádoucí se zabývat tím, zda se jedná o architektonicky kvalitní počin, který má být viděn, nebo zda jde spíše o utilitárně pojatý záměr, kterému by případně maskování mohlo napomoci, aby nepůsobil v území jako problematický a nevhledný.

Pokud projektant využije principy urbanistické a architektonické kompozice, může vytvořit kvalitní architektonicky a technicky podařené dílo,

které nebude žádoucí maskovat. Určitě najdeme mnoho stávajících případů, pro které je maskování nežádoucí. Například v Praze existuje řada dominant, které jsou dokonce pohledově chráněny a jejich clonění by bylo vyhodnoceno jako nežádoucí zásah do veduty města (Pražský hrad, památník na Žižkově atd.).

Je tedy více než jasné, že existují záměry, které maskovat nechceme. Tak trochu atypický počin je Null Stern hotel ve Švýcarsku, který je venku pod širým nebem umísťovanou postelí. Zde je maskování této kapacity nežádoucí, neboť by tím ztratil tento ojedinělý nápad na atraktivitě.



Null Stern hotel ve Švýcarsku (Atelier für Sonderaufgabe)

Foto: Atelier für Sonderaufgabe

Další atypickou stavbou je luxusní hotel Intercontinental Shanghai Wonderland umístěný v lomové jámě, který se koncem roku 2018 otevřel návštěvníkům. Z pohledu interiéru města se jedná o nízkou formu architektury, ze které



Luxusní hotel Intercontinental Shanghai Wonderland (autor: JADE+QA Martin Jochman)

Zdroj: jade-international.uk/portfolio/shimao-wonderland-intercontinental-hotel

vystupují nad povrch pouze dvě nadzemní podlaží a k ní přidružené nástupní zpevněné plochy. Odtud se výtahem lze dostat do lomové jámy, a to až 88m pod zem. Velká část záměru, většina pater, je maskována lomovou jámou, dvě podlaží jsou dokonce umístěna pod vodou. Dno jámy je využito jako atraktivní volnočasový prostor vodní plochy s vodopády a pobytovými moly, možností projet se na loďce, jsou zde prvky schodišť, výtahů, krytá posezení a další atraktivit. V hotelu je poměrně velká kapacita 337 pokojů ve třech kategoriích. Pokud k hotelu budete přicházet z ulice, neuvídíte jeho kapacitu téměř vůbec, neboť pouze 2 z celkových 19 podlaží jsou nadzemní. Prostor okolo lomové jámy je upraven jako park. Jedná se o velmi atraktivní počín, který je jistým způsobem maskován, a to v tomto případě přispívá na jeho atraktivitě.

Máme i záměry, které by si řízené maskování zasloužily, ale bohužel nikdo se o ně nepokusil. Jedná se zejména o velké plochy instalovaných fotovoltaických elektráren a především o výrobní, logistické a skladovací haly obehnané dopravními plochami. Jsou to areály o několika hek-

tarech, oplocené a tvořící bariéru v území, která zvyšuje neprostupnost. Jako takový případ lze uvést např. haly okolo Teplic a silnice č. I/13 nebo u dálnice D8. Obdobné případy najdeme téměř u všech vysokokapacitních silnic. Určitou roli v působení záměrů v území může sehrát čas. V případě haly pro firmu Toyota umístěné u silnice č. I/13 je patrné, že předsazená zeleň částečně skryla kapacitu objektu. Stalo se tak vlivem času a okolností. Volný pozemek zarostl náletovou zelení. Nejednalo se o řízené maskování objektu.

Samozřejmě že by bylo možné na tomto místě uvést i spoustu dalších příkladů, proč a jak maskovat kapacity a proč je naopak nemaskovat. Snad tento příspěvek podhalil možnosti maskování kapacit v územním plánování a při navrhování staveb a přinesl alespoň částečně odpovědi na v úvodu položené otázky.

Ing. arch. **Diana Juračková**
autorizovaný architekt

Zdroj: Mapy.cz, Cyclomedia Technology B. V.
[13. 6. 2021]



Haly okolo Teplic a silnice č. I/13

Zdroj: Mapy.cz, Cyclomedia Technology B. V.
[13. 6. 2021]



Haly okolo Teplic a silnice č. I/13 nebo u dálnice D8

Zdroj: © Mapy.cz, Cyclomedia Technology B. V.
[13. 6. 2021]



Haly pro firmu Toyota umístěné u silnice č. I/13

CHARAKTER ÚZEMÍ A KRAJINNÝ RÁZ

V příspěvku se nejprve zamyslíme nad vztahem pojmu „charakter území“ podle stavebního zákona a pojmu „krajinný ráz“ podle zákona o ochraně přírody a krajiny. V čem si jsou podobné a v čem se od sebe vzájemně liší? Jaké atributy utvářejí naši představu o tom, jaký má krajina ráz a území charakter? Podíváme se také na to, jakým způsobem a jakými postupy je vlastně zajištěna ochrana charakteru území a krajinného rázu v současné právní úpravě. V další části příspěvku se zamyslíme se nad tím, co může udělat dobrý územní plán nebo regulační plán na podporu zachování charakteru území a krajinného rázu, a na závěr se dotkneme problematiky začleňování do krajiny/území dvou soudobých a z hlediska charakteru území i krajinného rázu potenciálně velmi problematických stavebních typů – supermarketů a větrných elektráren.

Pojmy charakter území a krajinný ráz

Charakter území je v § 41 stavebního zákona¹ popsán takto:

„Charakter území se určuje zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci.“

Stavební zákon tedy přímo neuvádí, co je to charakter území, ale jmenuje atributy, které jej utvářejí, a zdůrazňuje, že charakter území je určen především vymezením v územně plánovací dokumentaci.

Krajinný ráz je v § 12 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny² definován takto:

„Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.“

Hlavními kategoriemi, které určují charakter území, jsou tedy **funkční využití, prvky prostorového uspořádání,**

a hodnoty území. Hlavními kategoriemi, z nichž se skládá krajinný ráz, jsou **charakteristiky určitého místa či oblasti**, přičemž jsou chráněny **hodnoty**, které zřejmě jsou v těchto charakteristikách obsaženy.

Vidíme, že jak charakter území, tak krajinný ráz vycházejí z **hodnot** obsažených v území, přičemž v obou případech jsou zmiňovány hodnoty estetické a přírodní. Definice charakteru území dále ještě zmiňuje hodnoty urbanistické, architektonické a kulturní, zatímco definice krajinného rázu hovoří o přírodních, kulturních a historických charakteristikách území. Povšimněme si, že hodnoty (ale i charakteristiky) jsou již v území z minula přítomny, vyjadřují tedy stav území, území tak, jak bylo utvořeno předchozím vývojem.

Zatímco ovšem definice krajinného rázu zůstává u těchto stávajících hodnot či charakteristik, definice charakteru území zmiňuje též prostorové uspořádání a funkční využití území, a především klade důraz na **vymezení charakteru území v územně plánovací dokumentaci**. Územně plánovací dokumentace tedy neslouží jen k ochraně charakteru území, ale především jej **aktivně utváří**. Jak známo, územně plánovací dokumentace navrhuje budoucí stav využití území, který může a nemusí být v jednotlivých částech území shodný s využitím dosavadním. Tam, kde je nyní pole či květnatá louka, může územní plán navrhovat např. továrnu či čtvrť rodinných domů. Také prostorová regulace v územně plánovací dokumentaci může a nemusí zachovávat dosavadní poměry v území.

Vidíme tedy, že krajinný ráz je zaměřen především na uchování dosavadních hodnot a charakteristik, resp. na podporu jen takového rozvoje území, který tyto hodnoty a charakteristiky uchová, zatímco charakter území je veličina dynamická, může se vyvíjet, územně plánovací dokumentace navrhuje jeho **cílovou podobu**, která se může (i výrazně) lišit od podoby současné.

Stavební zákon dokonce na jednom místě používá slovní spojení „stávající charakter území“³, zatímco v ostatních případech hovoří pouze o charakteru území, což lze vykládat tak, že v onom jediném případě je zdůrazněna ta složka charakteru území, která má i v budoucnu zachována v současné podobě.

Důraz na budoucnost potenciálně odlišnou od přítomnosti je významným rozdílem charakteru území od krajinného rázu. Zkrátka, charakter území a krajinný ráz jsou

1) Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

2) Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

3) Jedná se o ustanovení § 39 písm. h) stavebního zákona, které zní: „Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména... h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhnout a stanovovat podmínky pro jejich provedení.“

dvě odlišné věci. Kdo by chtěl další důkaz odlišnosti charakteru území a krajinného rázu, nalezne jej ve stavebním zákoně, kde se v několika ustanoveních popisujících obsah územního plánu a regulačního plánu⁴ hovoří o *charakteru území a krajinném rázu* (popř. v opačném pořadí, o *krajinném rázu a charakteru území*). Jestliže zákonodárce považoval za nutné uvést obě tyto položky vedle sebe a spojit je spojkou **a**, dal tím jasně najevo, že jde o dvě odlišné věci – podobně jako když si na nákupní seznam napíšeme, že máme v obchodě koupit mléko **a** vajíčka.

Důsledkem uvedeného je to, že přinejmenším teoreticky může dojít k situaci, kdy záměr bude v souladu s charakterem území, ale v rozporu s krajinným rázem, popř. naopak.

Co naopak v praxi ochranu krajinného rázu a charakteru území sblíží, je již zmíněný společný důraz na **hodnoty** a fakt, že **podmínky** k ochraně obojího, tedy charakteru území i krajinného rázu, jsou obsaženy v **územně plánovací dokumentaci**. Ne ve všech případech, ale jistě často, dochází k tomu, že stejný regulativ poslouží zároveň jak k ochraně charakteru území, tak k ochraně krajinného rázu.

Definice obou pojmů jsou nám zároveň nápomocny uvedením některých prostorotvorných kategorií či prvků, na něž se má jejich ochrana (také) zaměřit. V případě charakteru území jsou výslovně zmíněny **struktura a typ zástavby a uspořádání veřejných prostranství**, v případě krajinného rázu **významné krajinné prvky, zvláště chráněná území, kulturní dominanty krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině**. Není třeba dlouze rozebírat, že na ochranu každé z těchto kategorií může být potřeba stanovit více regulativů, ani že stejný regulativ může zároveň sloužit k ochraně více kategorií zároveň, např. jak k ochraně harmonického měřítka, tak k dodržení určitého typu zástavby.

Ochrana charakteru území při rozhodování v území

Jedna věc je, že územně plánovací dokumentace obsahuje podmínky, kterými je charakter území de facto určen, druhá věc je ochrana charakteru území při povolování staveb či jiných záměrů podléhajících povolení stavebním úřadem. Podle § 193 odst. 1 stavebního zákona⁵:

„Stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s

- a) územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,
- b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických,

architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán,

- c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,
- e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,
- f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení, které hodnotí a poměřuje ve vzájemných souvislostech.“

Vidíme, že soulad záměru s územně plánovací dokumentací posuzuje stavební úřad vždy, zatímco **soulad záměru s charakterem území posuzuje pouze tehdy, pokud obec, na jejímž území se záměr nachází, není vydán územní plán**. Zákonodárce měl zřejmě za to, že má-li obec územní plán, je soulad záměru s charakterem území (a s cíli a úkoly územního plánování vůbec) alespoň v minimální míře zajištěn právě dodržением regulace obsažené v územně plánovací dokumentaci, především v územním plánu. S uvedeným není v rozporu, že i tam, kde má obec územní plán, může regulační plán stanovit ještě další, podrobnější podmínky na ochranu charakteru území, které, jsou-li stanoveny, jsou také závazné.

V současné době pouze cca 5 % obcí v Česku nemá vydaný územní plán. Tedy jen v těchto cca 5 % obcí bude stavební úřad posuzovat soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování, včetně posouzení souladu záměru s charakterem území. Při řešení otázky souladu záměru s charakterem území bude opět potřeba zohlednit obsah územně plánovací dokumentace⁶, dále ovšem také stávající hodnoty v území popsané v územně analytických podkladech, i obsah územních studií, pokud jsou pro dané území zpracovány.

Na okraj je možno zmínit jednu zvláštnost ze zákona o ochraně zemědělského půdního fondu⁷: Přestože, jak jsme uvedli výše, charakter území je primárně dán regulací v územně plánovací dokumentaci, a není tedy a priori determinován současným stavem území, pokládal zákonodárce za potřebné (zřejmě za účelem eliminace domnělé překážky pro výstavbu tzv. agrovoltaiiky) v § 8a odst. 8 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu výslovně uvést, že „*podmínkou povolení záměru agrovoltaiické výroby elektřiny v nezastavěném území podle jiného právního předpisu není jeho soulad s charakterem území*“. Praktický význam této úpravy bude zřejmě omezen jen na oněch 5 % obcí bez územního plánu.

4) Konkrétně jde o ustanovení § 80 odst. 2 písm. f), § 85 odst. 1 písm. c) a část l. odst. 1 písm. e) přílohy č. 9 stavebního zákona.

5) Celý tento článek se věnuje současné právní úpravě podle zákona č. 283/2021 Sb. a neřeší případné odchýlné postupy podle předchozí právní úpravy, které ještě v některých případech stále dobíhají.

6) Z hlediska zásad územního rozvoje lze vydvihnout např. koncepci rozvoje území kraje a rozvoje a ochrany jeho **hodnot**, rozvojové oblasti a osy a specifické oblasti, vymezení krajiny a stanovení jejich **cílových kvalit**.

7) Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Případy, kdy stavební úřad v rámci povolení záměru posuzuje soulad záměru s charakterem území, shrnuje tabulka 1:

Typ záměru	Poloha záměru		Posouzení souladu záměru s charakterem území v rámci povolení záměru
záměr podléhající povolení, kromě agroltaiky	v obci s územním plánem		neposuzuje se
	v obci bez územního plánu		posuzuje se
agroltaika	v obci bez územního plánu	mimo nezastavěné území	posuzuje se
		v nezastavěném území	neposuzuje se
	v obci s územním plánem		neposuzuje se

Tabulka 1 Posouzení souladu záměru s charakterem území stavebním úřadem

Vidíme, že ve většině případů se při povolení záměru otázka souladu záměru s charakterem území neposuzuje samostatně, ale soulad záměru s charakterem území je zajištěn pouze zprostředkovaně skrze regulaci stanovenou v územně plánovací dokumentaci, resp. je zajištěn do té míry, do jaké byla regulace v územně plánovací dokumentaci vědomě či nevědomě nastavena tak, aby soulad záměrů s charakterem území dokázala zajistit.

Ochrana krajinného rázu při rozhodování v území

Také ochrana krajinného rázu je primárně zajišťována podmínkami v územně plánovací dokumentaci. Jak si ale ukážeme níže, oproti charakteru území je podstatně větší množina případů, kdy nastavení podmínek v územně plánovací dokumentaci se nepokládá za dostatečné pro zajištění komplexní ochrany krajinného rázu, a vliv záměru na krajinný ráz se proto znovu ověřuje ve fázi povolení konkrétního záměru.

§ 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny k tomu říká:

„K umístování a povolování staveb, jakož i jiným činností, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody. Podrobnosti ochrany krajinného rázu může stanovit ministerstvo životního prostředí obecně závazným právním předpisem.“⁸

Nově podle zákona o jednotném environmentálním stanovisku⁹ v případech, kdy se vydává jednotné environmentální stanovisko, nevydává tento souhlas orgán ochrany přírody, ale je součástí jednotného environmentálního stanoviska vydávaného orgánem státní správy v oblasti vydávání jednotného environmentálního stanoviska (lidově tzv. „orgán JES“).

Stavební úřad je tímto souhlasem, resp. jednotným environmentálním stanoviskem vázán.

Pouze v případech uvedených v § 12 odst. 4 zákona o ochraně přírody se vliv záměru na krajinný ráz neposuzuje, resp. má se (podobně jako v případě charakteru území) za to, že krajinný ráz byl dostatečně ochráněn podmínkami uvedenými v územně plánovací dokumentaci. Orgán ochrany přírody v tom případě souhlas podle § 12 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny nevydává, jednotné environmentální stanovisko v tom případě vliv na krajinný ráz neřeší. § 12 odst. 4 zákona o ochraně přírody a krajiny k tomu říká:

„Krajinný ráz se neposuzuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách, pro které je územním plánem nebo regulačním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody.“

K výkladu uvedeného ustanovení existuje společný metodický pokyn Ministerstva životního prostředí a Ministerstva pro místní rozvoj z roku 2017.¹⁰ Metodický pokyn byl tedy připraven ještě za předchozího stavebního zákona¹¹ a nebyl zatím aktualizován, ale principy v něm uvedené lze přiměřeně použít i v současnosti.

V kostce řečeno, metodický pokyn objasňuje, že existence platného územního plánu obsahujícího podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání, k jehož návrhu bylo vydáno souhlasné stanovisko orgánu ochrany přírody, ještě nutně neznamená, že byly dohodnuty podmínky ochrany krajinného rázu ve smyslu § 12 odst. 4 zákona o ochraně přírody a krajiny. Zda byly, či nebyly tyto podmínky dohodnuty (popř. ke kterým plochám byly dohodnuty a ke kterým ne), uvede orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k návrhu územního plánu, odkud se tato skutečnost uvede do odů-

8) Možnost stanovit podrobnosti ochrany krajinného rázu prováděcím právním předpisem však dosud nebyla využita, tj. žádný prováděcí právní předpis tyto podrobnosti nestanoví.

9) Zákon č. 143/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku.

10) Na webu MMR je metodický pokyn dostupný zde: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-mmr/stanoviska-a-metodiky-k-zakonu-c-183-2006-sb.-do/5-organy-uzemniho-planovani-dotcene-organy/metodicky-pokyn-k-uplatnovani-12-odst-4-zakona-c>.

11) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

vodnění územního plánu.¹² Nedohodnutí podmínek ochrany krajinného rázu nelze zaměňovat s nesouhlasným stanoviskem orgánu ochrany přírody. Orgán ochrany přírody může vydat k návrhu územního plánu souhlasné stanovisko a přitom uvést, že podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuty nebyly – v tom případě se při posuzování záležitostí neuplatní výjimka uvedená v § 12 odst. 4 zákona o ochraně přírody a krajiny.

naše účely si zejména připomeneme část ustanovení § 80 odst. 2 stavebního zákona. Podle písmene c) uvedeného ustanovení územní plán „stanoví urbanistickou koncepci, jejíž součástí je i urbanistická kompozice, vymezení ploch podle stávajícího nebo nově požadovaného způsobu využití (dále jen „plocha s rozdílným způsobem využití“), vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch, systému veřejných prostranství a systému sídelní

Případy, kdy se u záměru vliv na krajinný ráz posuzuje, a kdy ne, shrnuje tabulka č. 2:

poloha záměru	v místě záměru je vydaný územní plán (ÚP) nebo regulační plán (RP)	ÚP/RP stanoví plošné a prostorové uspořádání území	ÚP/RP obsahuje podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody	ve fázi povolení záměru se vliv na krajinný ráz
nezastavěné území				posuzuje
zastavěné území a zastavitelné plochy	ne			posuzuje
	ano	ne		posuzuje
		ano	ne	posuzuje
			ano	neposuzuje

Tabulka 2 Posouzení vlivu záměru na krajinný ráz jako závazný podklad pro povolení záměru

Nastavení regulace v územním plánu / regulačním plánu / územním plánu s prvky regulačního plánu na podporu ochrany charakteru území a krajinného rázu

Ukázali jsme si, že jak charakter území, tak krajinný ráz je chráněn pomocí podmínek uvedených v územně plánovací dokumentaci. Zejména v případě charakteru území pak ve většině území již není prostor, jak zajistit jeho ochranu při povolování konkrétního záměru nad rámec kontroly splnění podmínek uvedených v územně plánovací dokumentaci. Níže se proto zamyslíme nad možnostmi konkrétních regulativů v územním plánu a v regulačním plánu.

Přitom je potřeba vycházet z omezení stanoveného v § 72 stavebního zákona: *Územně plánovací dokumentace nesmí obsahovat podrobnosti, které náležejí svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci nebo rozhodnutí.* Územní plán tedy nesmí jít do podrobnosti regulačního plánu, regulační plán nesmí jít do podrobnosti povolení záměru. Uvedené omezení neplatí pro tzv. územní plán s prvky regulačního plánu, který, jak již název napovídá, obsahuje kromě standardního obsahu územního plánu též prvky regulačního plánu.¹³

K obsahu územního plánu lze odkázat na § 80 stavebního zákona a na přílohu č. 8 stavebního zákona. Pro

zeleně. Podle písmene f) uvedeného ustanovení územní plán stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu a charakteru území.“

Úprava podle § 80 odst. 2 písm. c) stavebního zákona je poněkud méně návodná, než byla předchozí úprava v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.,¹⁴ která uváděla i několik příkladů možných prostorových regulativů v územním plánu. Dalšími vodítky pro dovození přiměřeného repertoáru regulativů územního plánu podle současné právní úpravy by mohly být například:

- dosavadní plánovací praxe, neboť právní úprava obsahu územního plánu v zákoně č. 283/2021 Sb. se dramaticky neliší oproti předchozí právní úpravě; nelze tedy očekávat, že by měly být možnosti regulativů v územních plánech významně zúženy oproti předchozí úpravě;
- odkaz na urbanistickou kompozici v § 80 odst. 2 písm. c) stavebního zákona; má-li územní plán řešit urbanistickou kompozici, je zřejmé, že k tomu musí mít k dispozici také přiměřené regulativy;

12) Může se stát, že zpětně není snadno dohledatelné, zda podmínky byly dohodnuty či nikoliv. Zda byly podmínky ochrany krajinného rázu mezi pořizovatelem a orgánem ochrany přírody dohodnuty či nikoliv, a pokud ano, tak jaké, může příslušný orgán ochrany přírody sdělit žadateli například formou předběžné informace.

13) Čtenářům sborníku je jistě nástroj územního plánu s prvky regulačního plánu dobře znám. Pouze pro úplnost tedy odkazují na ustanovení § 82 odst. 3 stavebního zákona, které zní: „Územní plán může pro celé území obce nebo pro jeho část obsahovat prvky regulačního plánu, stanoví-li tak zastupitelstvo obce v zadání územního plánu nebo v zadání změny územního plánu.“

14) Celým názvem vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Šlo o prováděcí předpis k předchozímu stavebnímu zákonu, nyní již neúčinný.

- slova „podrobné podmínky“ v návěti § 85 odst. 1 stavebního zákona; lze mít za to, že pokud má regulační plán k věcem uvedeným v § 85 odst. 1 stavebního zákona stanovit podrobné podmínky, měl by být § 80 odst. 2 písm. c) stavebního zákona chápán tak, aby umožňoval k těmto věcem stanovit v územním plánu nějaké o něco méně podrobné, základní podmínky. Jestliže např. regulační plán stanoví podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání **staveb**, měl by mít územní plán možnost stanovit (v souladu s dosavadní výkladovou i plánovací praxí) určité základní podmínky pro umístění a prostorové uspořádání **zástavby**.

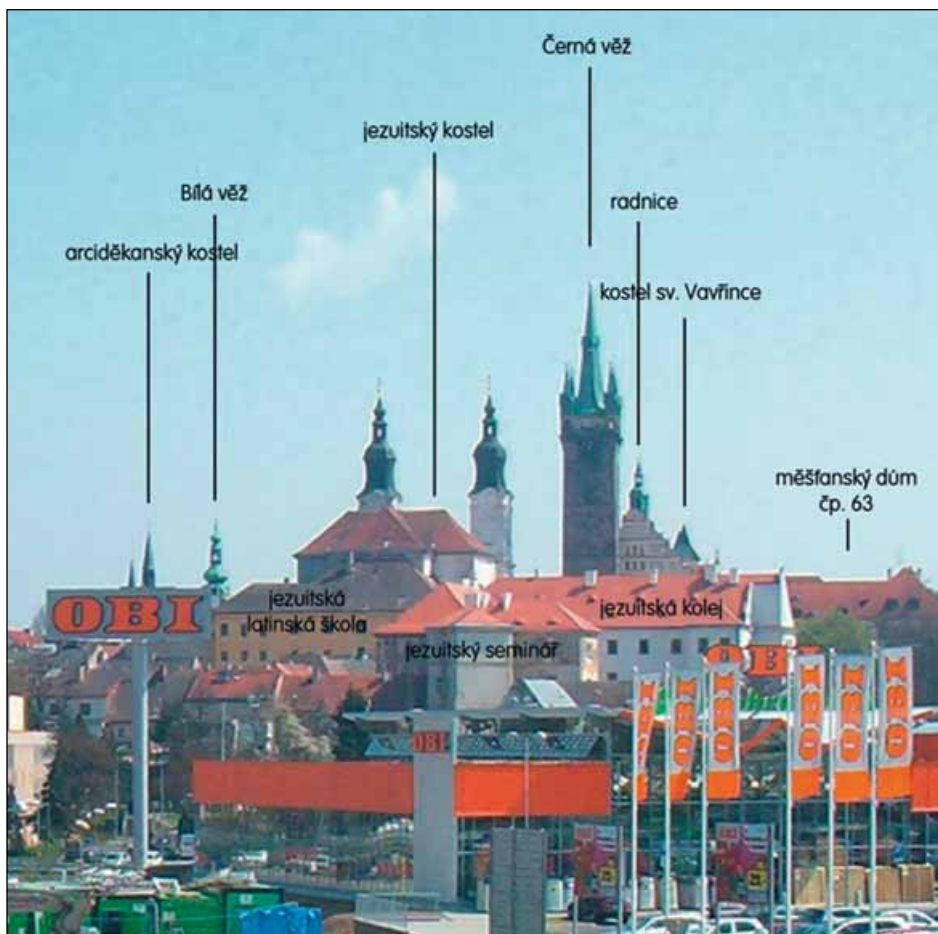
Ohledně negativního vymezení regulativů používaných v územním plánu lze odkázat např. na § 85 odst. 2 stavebního zákona; jestliže např. stavební zákon výslovně uvádí, že stavební a uliční čáry jsou obsahem regulačního plánu, je zřejmé, že nemohou být obsahem územního plánu (le-daže by byl zpracován jako územní plán s prvky regulačního plánu).

Je zjevné, že na podporu ochrany charakteru území slouží podmínky prostorového uspořádání. Neměli bychom však zapomenat, že na podporu ochrany téhož slouží i podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, neboť i přípustěním, omezením či vyloučením určitého stavebního typu lze ovlivnit charakter území, a často i krajinný ráz.

Bez nároku na úplnost zde uvádím příklady regulativů, které pokládám za typické nástroje pro ochranu charakteru území a krajinného rázu v územním plánu:

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	Podmíněně přípustné využití (nutno formulovat verifikovatelnou podmínku)
	Nepřípustné využití (vč. např. požadavku na vyloučení oplocení v určité ploše)
Podmínky prostorového uspořádání	Minimální/maximální výška zástavby (v metrech anebo v podlažích)
	Minimální/maximální rozloha stavebních pozemků
	Koeficient zeleně
	Koeficient zastavěných ploch
	Požadavky na propojení určitých míst veřejným prostranstvím
	Požadavky na orientaci zástavby vůči komunikaci či vůči vrstevnici
	Požadavky na tvary střech v zástavbě v dané ploše

Tabulka 3 Příklady podmínek (regulativů) v územním plánu



Obrázek 1 Klatovy od západu

Foto: archiv autora

V případě regulačního plánu máme tu výhodu, že příslušná ustanovení stavebního zákona, tj. příloha č. 9 stavebního zákona a zejména § 85 stavebního zákona uvádějí poměrně návodně, jaký typ regulativů má nebo může regulační plán obsahovat. Výslovně jsou uvedeny např. uliční a stavební čáry, vzájemné odstupy staveb a odstupy staveb od hranice pozemku, půdorysná velikost stavby, výška, objem a tvar stavby, aj. Podrobněji vizte zmiňovaná ustanovení stavebního zákona.



Obrázek 2 Choor, supermarket na ulici Kerkstraat

Budova se totiž svým vzhledem zcela vymyká způsobu, jakým se jinak supermarkety obvykle staví, zato nápadně silně reaguje na okolní prostředí, ať už jde o kritéria, která jsme výše zmiňovali v souvislosti s charakterem území (struktura a typ zástavby, uspořádání veřejných prostranství), nebo v souvislosti s krajinným rázem (vztah ke kulturním dominantám krajiny, harmonické měřítko).

Zatímco při pohledu z boční ulice se objekt nijak nevymyká tomu, jakým způsobem se supermarkety tohoto řetězce běžně staví (prosklená fasáda a před ní parkoviště – část této prosklené fasády můžeme vidět na pravé části obrázku), do hlavní ulice Kerkstraat se supermarket přizpůsobuje okolí **členěním fasády včetně štítů, barevným a materiálovým řešením**, zalomením fasády podél (patrně historické) **uliční čáry**.

Několik poznámek k praktickému uplatnění ochrany charakteru území a krajinného rázu na příkladech supermarketů a větrných elektráren

Výše jsme si předvedli, že územně plánovací dokumentace může mít poměrně silné nástroje na definování a vymáhání charakteru území i na ochranu krajinného rázu. Na obrázku č. 1 si bez dlouhého vysvětlování můžeme předvést, proč je dobré tyto nástroje v praxi využívat a proč má smysl se zabývat ochranou krajinného rázu i v zastavěném území.

Na obrázku č. 2 vidíme příklad supermarketu v centru nizozemského městečka Goor (čti: [Chór]) mezi Enschede a Deventerem. I bez znalosti podrobností vzniku objektu je zřejmé, že stavebníkovi musela být stanovena řada podmínek majících vliv na začlenění objektu do svého okolí, ať už byly v daném případě stanoveny jakýmkoliv způsobem.

Žádná část fasády nevhodně nekonkuruje kostelní věži v pozadí, naopak jí vytváří vhodné předpolí, jak svou **výškou**, barvou a materiálem, tak **měřítkem**.

Pro naše potřeby je důležité, že vidíme, že regulaci stanovující podmínky vedoucí stavebníka k takovému výsledku bychom byli schopni stanovit i u nás – např. v regulačním plánu, územním plánu s prvky regulačního plánu či v plánovací smlouvě.

Super- a hypermarkety jsou jen jedním ze stavebních typů, které naše společnost využívá, a proto je běžně produkuje, a které přitom mají tendenci negativně ovlivňovat charakter území i krajinný ráz. Jiným takovým stavebním typem jsou větrné elektrárny. Na obrázku č. 3 vidíme část větrného parku východně od Lelystadu.



Obrázek 3 Větrné elektrárny u Lelystadu



Obrázek 4 Větrná elektrárna na kopci Grüner Heiner, Stuttgart, Německo

Větrná elektrárna je velmi rigidní stavební typ – na ocelovém tubusu obvykle světle šedivé barvy je umístěna otočná gondola, na níž se točí třílístý rotor obvykle také světle šedivé barvy. Přesto při porovnání obrázku č. 3 s obrázkem č. 4 vidíme, že dle místní situace se v krajině může projevat dramaticky odlišným způsobem. Na obrázku č. 4 vidíme větrnou elektrárnu na vrcholku kopce Grüner Heiner na severozápadním okraji německého města Stuttgartu.

Kopec ze všech stran převyšuje okolní terén o cca 70 až 80 metrů. Wikipedie uvádí, že kopec byl uměle vytvořen v 50. letech navážkou stavebního odpadu. V letech 1999 až 2000 zde byla postavena větrná elektrárna o výšce 70 m, jmenovitém výkonu 500 kW a průměrném výkonu 87 kW. Ačkoliv nejde o nijak závratná čísla, lze předpokládat, že pro provoz elektrárny je zvolená poloha výhodná a že dosahuje lepšího průměrného výkonu, než by dosahovala stejně vysoká elektrárna umístěná dole pod kopcem, resp. že v poloze pod kopcem by musela být při stejném průměrném výkonu elektrárna vyšší.

Vidíme, že oproti obrázku č. 3 je zde dosaženo mnohem lepší rovnováhy mezi přírodní a kulturní složkou panoramatu. Při troše dobré vůle vypadá větrná elektrárna na obrázku č. 4 jako novodobá kulturní dominanta v území. S trochou nadsázky lze říci, že kopec zůstal volný pro elektrárnu proto, že vznikl později, než na něm mohli baroční architekti postavit poutní kostel nebo romantické hnutí 19. století rozhlednu. Můžeme jen spekulovat, zda při

umístění elektrárny do takto dominantní polohy sehrála roli německá náklonnost k obnovitelným zdrojům energie. Celkově lze říci, že i po umístění elektrárny vypadá daná krajina harmonicky. Bohužel popsaný případ nemá úplně šťastný konec: podle Wikipedie se již připravuje nahrazení stávající elektrárny novou, o jmenovitém výkonu 4,2 MW, ale především o výšce 180 m. Je zřejmé, že harmonické měřítko krajiny se tím výrazně promění, nikoliv k lepšímu.

Každopádně pracovním závěrem z obrázků č. 3 a č. 4 může být, že i tak výrazná stavba jako větrná elektrárna může krajinný ráz radikálně přetvořit, stejně jako jej může (za vhodných podmínek a ideálně při vědomém využití kompozičních principů) doplnit a podtrhnout. To nepochybně skýtá naději pro ochranu krajinného rázu a výzvu pro územní plánování.

Na závěr disclaimer: Popsané případy rozhodně nemají představovat jediné správné řešení, jak stavět supermarkety nebo větrné elektrárny. Existují vícero jiné způsoby, jak potlačit nepříznivý vizuální projev velkých stavebních záměrů, nebo jak z jejich velikosti udělat přednost. Cílem popsaných příkladů je pouze podnítit představivost územních plánovačů, architektů a krajinářských architektů a upozornit na to, že i velké stavby se mohou v území projevat citlivě – a že tedy potřeba stavět velké stavby by nás neměla vést k závěru, že máme rezignovat na tvorbu a ochranu charakteru území a na ochranu krajinného rázu.

Ing. arch. **Karel Wirth**
Oddělení koncepční a metodické
Odbor územního plánování
Ministerstvo pro místní rozvoj

CHARAKTER ZÁSTAVBY – ÚZEMNÍ STUDIE JAKO PODPORA PRO VEŘEJNOU SPRÁVU

Úvod

Jablonec nad Nisou v současné době nechává zpracovávat územní studii charakteru zástavby. Společně s ní se zpracovává také koncepce mobility, která se s ní v tématu veřejných prostranství částečně překrývá. Hlavním cílem územní studie bylo upřesnit definici charakteru území a stanovit zásady pro stavby zejména ve stabilizovaných (ale částečně i přestavbových a zastavitelných) plochách. Záměrem bylo zejména usnadnit práci úřadu, dát mu podklady pro rozhodování a zvýšit předvídatelnost rozhodování tím, že budou nastavena pravidla popisující charakter v území. Vzhledem k tomu, že studie ještě není dokončena, se příspěvek věnuje zejména procesu přípravy tohoto dokumentu, metodice definování charakteru a možnostem nástrojů plánování ve vztahu k charakteru zástavby.

Nový stavební zákon účinný od července 2024 nově definuje pojem charakter území, a tím zpřesňuje cíle a úkoly územního plánování. Záměrem města proto bylo tento impulz využít a začít s charakterem území pracovat cíleně. Platný územní plán Jablonce nad Nisou totiž ve svých regulativech používá řadu pojmů jako „charakter území“, „charakter lokality“, „charakter zástavby“, „objemové parametry“, „objemové charakteristiky“ a další, které ale ani nedefinuje ani neupřesňuje pro jednotlivé lokality. Tím vzniká prostor pro odlišné výklady a očekávání, konflikty a všeobecně prostředí právní nejistoty. V praxi při zpracovávání jednotlivých stanovisek nebývají zohledňovány některé konkrétní charakteristiky zástavby, zejména usazení stavby v terénu, podoba oplocení, rozlišení stavby hlavní na uliční čáře a dalších staveb ve vnitrobloku, využití parteru, vztah k veřejnému prostranství apod.

Kontext Jablonce

Jablonec je město s bohatou historií a komplikovaným vývojem. Díky rozvoji sklářského průmyslu v 19. století zbohatnul a až do poloviny 20. století se slibně rozvíjel. Většina vilové a činžovní zástavby v centru a okolí pochází z doby největšího stavebního rozmachu na přelomu 19. a 20. století. Jeho nejikoničtější stavby – Nová radnice a kostel Nejsvětějšího srdce Ježíšova – vznikly ve 30. letech 20. století. Poválečný odsun německého obyvatelstva stavební rozvoj zpomalil. Mnoho domů postupně zchátralo, bylo strženo a vzniklo tak velké množství proluk, které jsou často v majetku města. To klade na město specifické požadavky. Protože město ve většině případů nemá zájem ani prostředky financovat výstavbu, logický postup je nabídnout tyto pozemky k prodeji. Zároveň ale

město spolunese zodpovědnost za kvalitu takto vzniklých staveb a na ně navazujících veřejných prostranství. Je tedy potřeba zpracovat zastavovací podmínky, které vymezí zájem města i nad rámec regulativů daných územně plánovací dokumentací.

Jabloneckým specifikem je také terén. Svažité podhůří Jizerských hor má mnoho výhod, ale pro definici podlažnosti, výškovou regulaci staveb a vyrovnávání terénních rozdílů se jedná spíše o komplikaci. Ploty a opěrné zdi nebyly dosud nijak regulovány a vyrovnávání se s obtížným terénem vede k ne vždy šťastným řešením vůči veřejnému prostoru i vůči charakteru okolní zástavby.



Pohled do ulice Lesní

V Jablonci je vymezena městská památková zóna, kde jsou požadavky na nové objekty stanovovány mimo jiné orgány památkové péče. Navíc na severní okraj Jablonce zasahuje území CHKO Jizerské hory, které vnáší další požadavky na charakter nové zástavby.

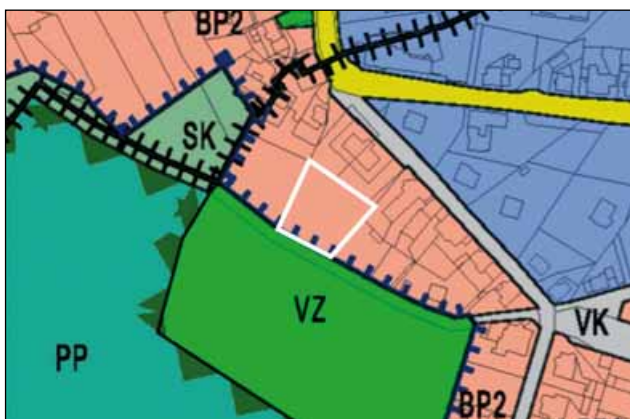
Územní plán Jablonce stanovuje na plochách změn (návrhu a přestavby) a při zástavbě volných pozemků na stabilizovaných plochách jako jeden z koeficientů podíl zeleně na stavebním pozemku – index IOZ. Je stanoven prostým procentem – poměrem výměry všech nezastavěných částí stavebního pozemku, které nebudou zastavěny nadzemními stavbami ani zpevněnými plochami k celkové výměře plochy. Praxe ukazuje, že zejména pro pozemky se stávající vzrostlou zelení je takový přístup nedostačující. Nepopisuje a neřeší totiž nijak ekosystémové služby, které má zeleň v území zajistit, a není zohledněna hodnota stávající vzrostlé vegetace, která má často větší hodnotu a plní lépe a v mnohem delším časovém úseku ekosystémové služby než vegetace nově zakládána. Úředníci z odborů ochrany přírody (samosprávy i státní správy) tak zcela pochopitelně tvrdě chrání veškerou vzrostlou zeleň až do té míry, že brání výstavbě v místech, která jsou pro ni z ostatních hledisek vhodná. Příkladem jsou například pozemky v majetku města se vzrostlou zelení těsně navazující na místní lesopark v Kokoníně. Parcelace i územní plán naznačují, že jsou určeny pro výstavbu, ale obava orgánů ochrany přírody z kácení stromů prodej i výstavbu zastavila.



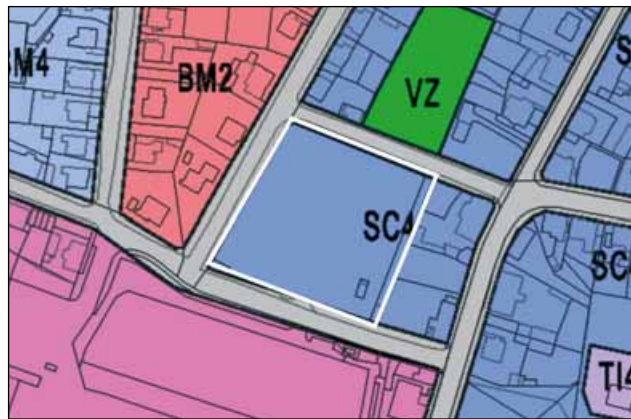
Kokonín – ortofotomapa



Mincovna – ortofotomapa



Kokonín – výřez územního plánu



Mincovna – výřez územního plánu

Členění ploch s rozdílným způsobem využití dle platného územního plánu ne vždy odpovídá jejich charakteru. Navíc praxe ukazuje, že existují přechodové zóny, kde dává smysl umožnit charakter více přílehlajících lokalit. Příkladem je projekt České mincovny, významného lokálního investora, který měl zájem o rozšíření výroby, stavbu zcela nové budovy na prázdném pozemku na rozhraní vilové zástavby a komerční zóny. Záměr vyhovoval využitím ploše územního plánu, ale protože v této ploše převažovala vilová zástavba, narazil při projednávání záměru na komplikace. Přitom šlo o projekt jinak architektonicky kvalitní.

Uživatelé

Již při zadávání mělo město představu, kdo a jak by měl studii využívat. Tato informace by měla pomoci zpracovateli, aby co nejlépe nastavil obsah a formu studie, a zároveň pomůže městu při připomínkování rozpracované studie, protože mu dává rámec, kterým na studii nahlízet. Předpokládá se tedy, že studie bude sloužit pro:

- **Pracovníky stavebního úřadu**, kteří budou používat územní studii jako podklad pro vyjádření o souladu s územně plánovací dokumentací a cíli a úkoly územní

ho plánování. Pro efektivní práci potřebují popis charakteru území a jeho odůvodnění formulované tak, aby se ideálně dalo do vyjádření přímo kopírovat.

- **Investora stavby**, který si pořizuje typový projekt s případnými klientskými změnami. Potřebuje srozumitelný způsob vysvětlení zásad tak, aby je pochopil i jako laik a byl schopen je zohlednit při výběru a zadávání klientských změn projektu. Pro toto využití je ideální sada ilustračních skic k textu vysvětlujících daný princip názorně.
- **Projektanta konkrétního záměru**, který odpovídá za to, že projekt získá úspěšně všechna stanoviska a bude povolen. Potřebuje jednoznačná pravidla používající standardní terminologii dle platné legislativy a profesních standardů.
- **Ekonomické experty soukromého developera**, kteří zpracovávají prvotní nastavení a proveditelnost stavebního programu před pořízením pozemku či před tvorbou zadání pro projektanty. Potřebují zásady nastavené tak, aby z nich bylo relativně snadno odvoditelné množství realizovatelných hrubých podlažních ploch stavby.
- **Pracovníky oddělení životního prostředí a státní památkové péče** při posuzování kácení a stanovování náhradní výsadby.

Koncepce mobility

Koncepce mobility byla zpočátku zamýšlena jako samostatný dokument. Při definování jejího obsahu se však ukázalo, že pro kvalitní zpracování jsou třeba podobní odborníci jako pro studii charakteru zástavby. Kromě čistě dopravního aspektu se totiž soustředí na veřejná prostranství také z pohledu architektonického a modrozelené infrastruktury. Pro lepší efektivitu práce a využití synergie v řešení obou dokumentů proto bylo rozhodnuto, že budou zadány, pořizovány a zpracovávány současně.

Základním smyslem koncepce bylo stanovit zásady pro obnovu a navrhování veřejných prostranství ve městě tak, aby jejich zadávání bylo efektivní, ekonomické a koncepční. Zásadní přitom bylo naplnit následující cíle:

- Zvýšit bezpečnost a komfort chodců a cyklistů při pohybu městem a podpořit tak zvyšování podílu aktivní a udržitelnější dopravy na dopravním výkonu a zlepšení zdraví obyvatel.
- Nastavením podmínek pro rozvoj zasakování, retence srážkové vody a zelené infrastruktury zlepšit adaptaci prostředí města na klimatické změny a ekosystémové služby zelené infrastruktury.
- Zlepšit podmínky pro pobyt ve veřejných prostranstvích, a tím podpořit setkávání obyvatel a budování vztahů mezi lidmi i vztahu k místu.

Úkolem koncepce mobility bylo navrhnout hierarchizaci veřejných prostranství podle významu v urbanistické struktuře a pro vybrané významné kategorie stanovit standardy zadání projektové dokumentace (např. požadavky na adaptaci na klimatické změny, pohyb osob se sníženou mobilitou nebo typy povrchů). Pro nejvýznamnější kategorii pak stanovit území, ve kterých je nutné zadávací dokumentaci dále upřesnit (např. výběr zpracovatele formou architektonické soutěže, požadavky veřejnosti apod.).

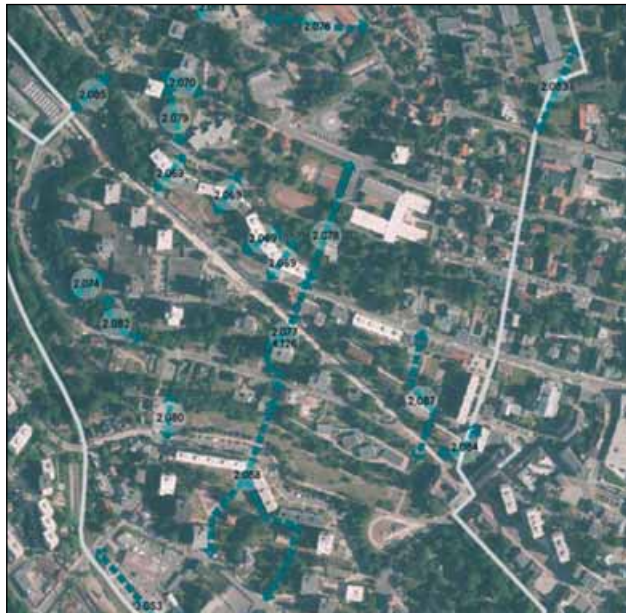
Kromě uličních prostorů by měla koncepce stanovit specifické podmínky pro plošná veřejná prostranství (parks, náměstí, plácky), náplavky a břehy vodních ploch a toků, rozhraní zástavby a veřejných prostranství ve volné krajině a komunikace v historické zástavbě s omezeným šířkovým profilem.

Koncepce v ideálním případě navrhne vzorové příčné profily s přihlédnutím k šířce uličního prostoru, dopravnímu režimu a kategorii v hierarchizaci veřejných prostranství. Přiřadí je k jednotlivým zónám s možností variantního řešení. Příčné profily pak prověří možnosti umístění stromořadí s dostatečnou šířkou výsadbového pásu odpovídajícího předpokládané velikostní kategorie stromu, zasakování srážkových vod, základní principy zelené infrastruktury, způsob zimní údržby a uložení sněhu, vztah solení a vegetace.

Průběh zpracování a koncept studie

Výběrové řízení na zpracovatele proběhlo v listopadu minulého roku a smlouva s ateliérem UNIT architekti byla

podepsána v únoru 2024. Analýzy a terénní průzkumy probíhaly v první polovině roku. Jejich součástí bylo i osm veřejných setkání zaměřených na lokální znalosti obyvatel území a způsob, jakým území využívají. Dotazování byli například na neoficiální, ale důležité prostupy územím, dopravně nebezpečná místa nebo místa důležitých výhledů a průhledů.

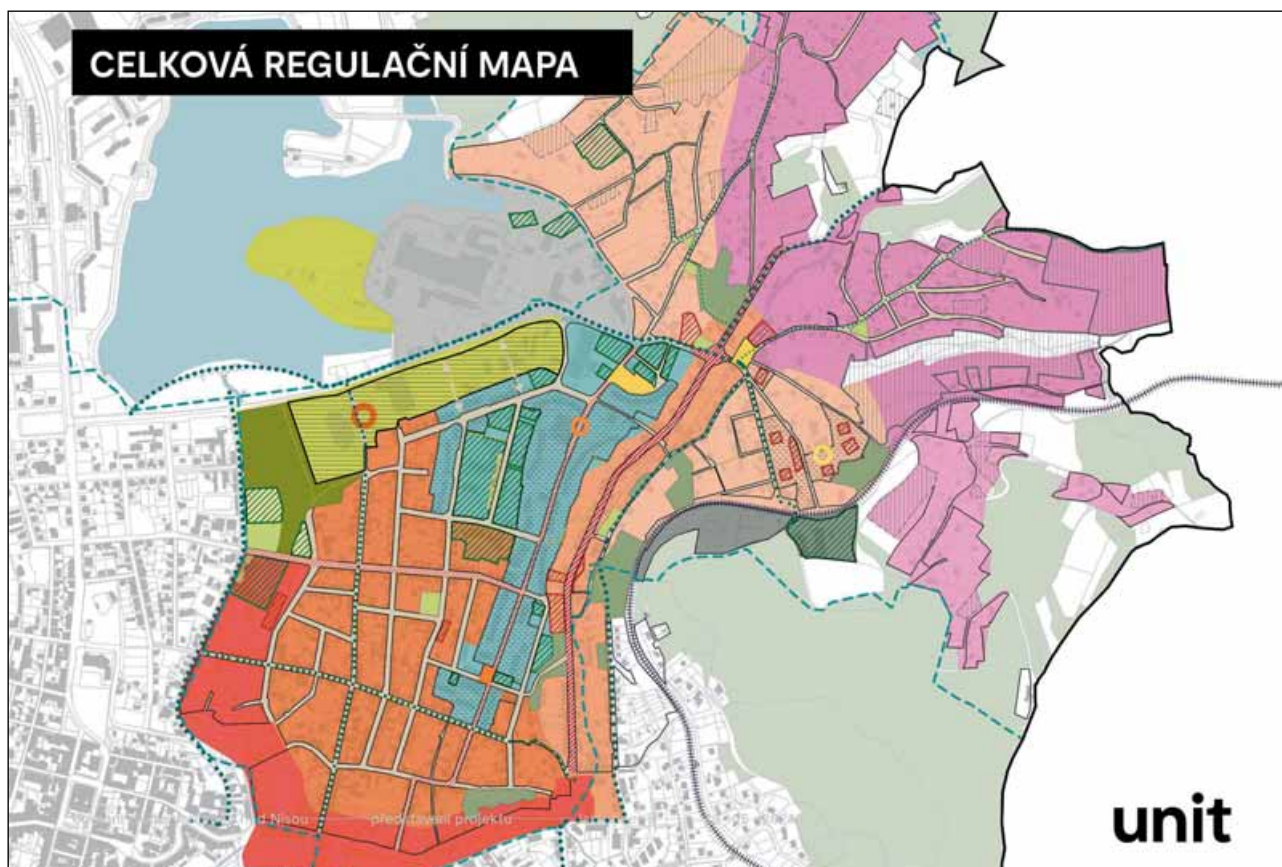


Výsledky setkání s občany – mapa významných prostupů

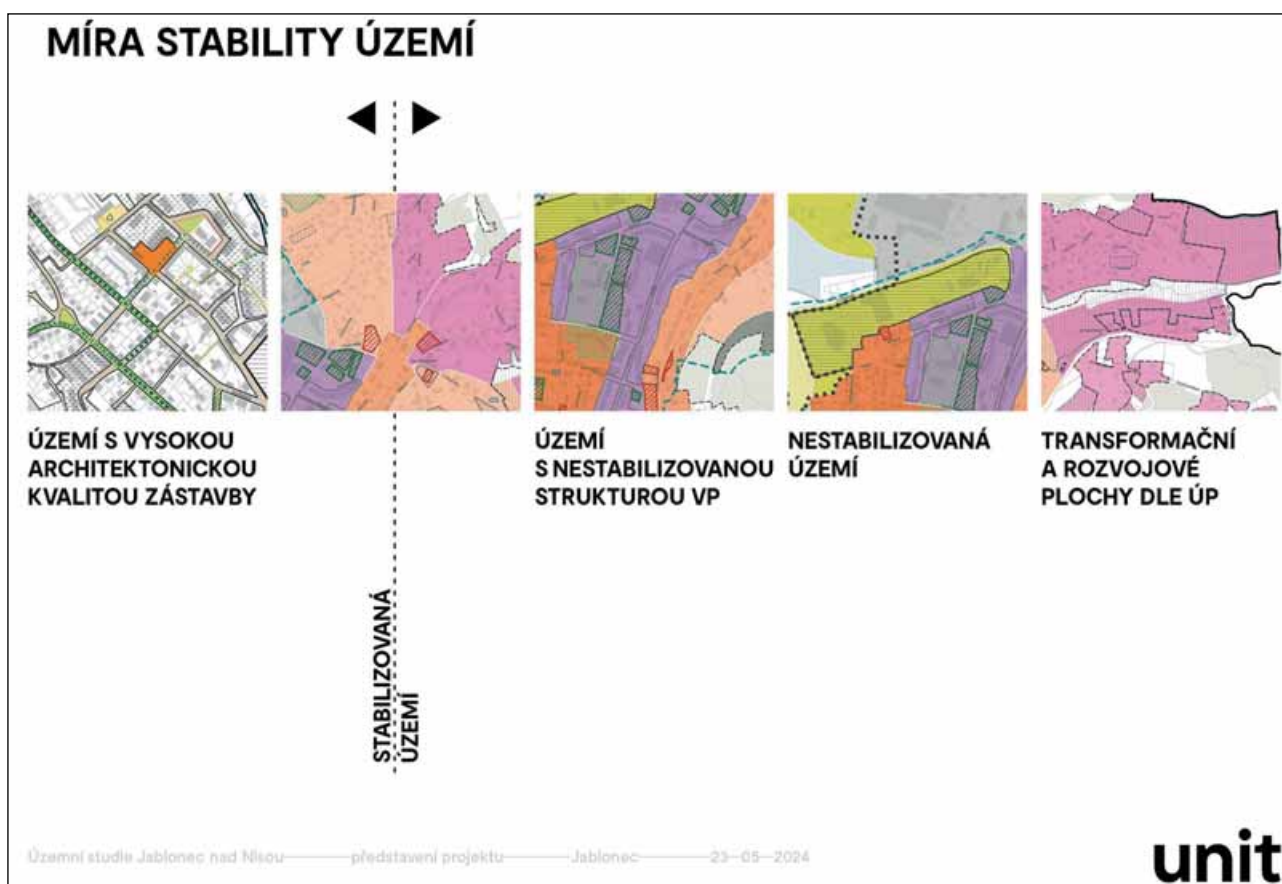
V květnu 2025 byly městu představeny analýzy a koncept vzorové lokality. Kompletní koncept studie bude odevzdán v nejbližších dnech. Odevzdání čistopisu se předpokládá o prázdninách 2025. V současné chvíli lze proto představit pouze pracovní verzi z května 2024, která naznačuje, jakým směrem se pravděpodobně bude studie ubírat.

Tak, jak požadovalo zadání, budou v dokumentu jasně odlišeny regulativy a jejich odůvodnění. Území města pak bude členěno na menší části a každá z nich bude zpracovaná samostatně tak, aby dokument bylo i pro laickou veřejnost snadné využívat. Dokument měl být podle zadání rozdělen na dvě samostatné části – charakter zástavby a koncepci mobility. Vzhledem k jejich provázanosti a zejména tématům, které se prolínají oběma částmi, budou analýzy, odůvodnění a pravděpodobně i regulativy propojeny a pouze tematicky členěny do tří kapitol: zástavba, veřejná prostranství a mobilita. Předpokládáme, že území tak bude popsáno komplexněji a průniky jednotlivých témat budou snáze dohledatelné a přehledněji odůvodněné.

Charakter zástavby se v konceptu dělí na 16 typických kategorií, pro které jsou sledovány různé jevy – prostorové parametry, střešní krajina, vztah uliční a stavební čáry, parametry oplocení, usazení do terénu, parametry nezastavěné části pozemku. Při představení analýz se předpokládalo, že studie tyto jevy pro jednotlivé kategorie popíše a určí, které z nich je vhodné/nutné pro danou kategorii sledovat/posuzovat a nebude je plošně normativně stanovovat. Dovození přesných charakteristik zůstane v kompetenci úředníků města, ovšem s podrobným návodem „jak na to“.



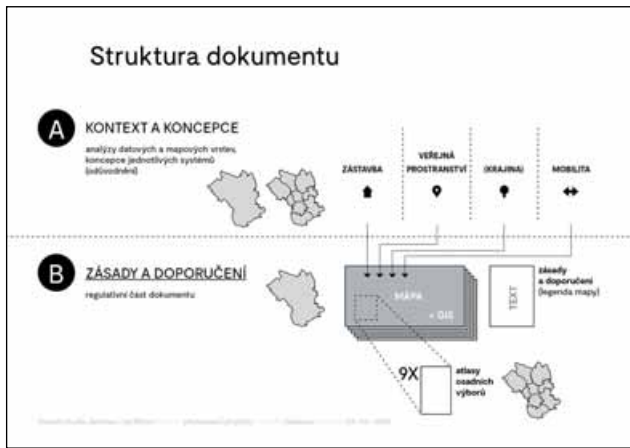
Celková regulační mapa



Míra stability území

Zároveň však studie upozorňuje na místa, která při posuzování charakteru brát v potaz nelze. Tyto charakterové atypy jsou trojího druhu. Stavby odlišného charakteru jsou stavby, které

se vymykají charakteru bez urbanistické logiky a není možné se o ně v rozhodování o nové zástavbě opřít (např. modernistická zástavba ve vilových čtvrtích, stavby individuálních ga-



Struktura dokumentu

CHARAKTER A NÁPLŇ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

1. ZÁKLADNÍ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
Ulice, Náměstí, Prostranství, Prostranství

2. VEŘEJNÁ VEŠKERÁ PROSTRANSTVÍ
Náměstí, Ulice, Prostranství, Prostranství, Prostranství, Vnitroblohová veřejná prostranství

3. VEŘEJNÁ VEŠKERÁ PROSTRANSTVÍ
Parky, Parkové náměstí, Ulice, Prostranství, Prostranství, Vnitroblohová veřejná prostranství

4. VEŘEJNÁ VEŠKERÁ PROSTRANSTVÍ
Přírodní plochy a vstupy do lesů, Prostranství, Parky přírodního charakteru

5. PŘÍRODNÍ VEŘEJNÁ KRAJINA
Lesy, Lesoparky a vstupy, Louky, Pásmová, říční a potokové úhory, Slabiny, výhledy

6. PŘÍRODNÍ VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA
Přítulné plochy lesů, infrastruktury - pocestí, železnice, ...

unit

Charakter a náplň veřejných prostranství

CHARAKTER ZÁSTAVBY

CENTRÁLNÍ MĚSTO, **VILY MĚSTSKÉ**, **DOMKY PŘEDMĚSTSKÉ**, **REKREACE NEČÁSTIČKOVANÁ**

CENTRÁLNÍ MĚSTO ŠIRŠÍ, **VILY ÚDOLNÍ / VE SVAHU**, **DOMKY VENKOVSKÉ**, **VÝROBA**

SÍDLIŠTĚ, **VILY PŘEDMĚSTSKÉ**, **REKREACE MĚSTSKÁ**, **OSTATNÍ**

unit

Charakter zástavby

TYPLOGIE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

CHARAKTER VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ
kamenné, smíšené, zelené

KULTURNÍ KRAJINA A KRAJINA ŠEDÝCH INFRASTRUKTUR
přírodní, kulturní krajina, infrastrukturní

HIERARCHICKÁ ÚROVEŇ
celoměstská, čtvrtková, lokální, místní

unit

Typologie veřejných prostranství

ATYPY V CHARAKTERU ZÁSTAVBY

STAVBY ODLIŠNÉHO CHARAKTERU, **SPECIFICKÉ ENKLÁVY**, **TYPLOGICKÉ ATYPY**

unit

Atypy v charakteru zástavby

ráží, stavby komerčního vybavení mimo měřítko a charakter okolní zástavby atp.). Typologické atypy splňují nestandardnost z důvodu typologie/veřejného významu budovy, kterou je možné v odůvodněných případech využít i u nových staveb (např. budovy a areály školských zařízení a jiná významné městské vybavení, kulturní a církevní stavby atp.). Specifické enklávy jsou historické reziduum, na které se při rozhodování o nových stavbách nenavazuje (např. vilky na sídlištích nebo v území areálů skladovacích a výrobních hal atp.).

Dalším sledovaným parametrem by měla být míra stability území od které se odvíjí přísnost regulace a její provázanost na okolní charakter, kde na jednom konci škály je městská památková zóna a na druhém konci transformační a rozvojové plochy vymezené územním plánem.

Na pomezí charakteru zástavby a koncepce mobility jsou pak veřejná prostranství. Studie proto řeší jak jejich charakter, tak jejich náplň. Z pohledu charakteru dělí prostranství na matici typů na základě charakteru a významu – hierarchie ve struktuře města. Pro každý z těchto typů jsou stanoveny požadavky na jeho charakter anebo využití.

V tuto chvíli nedokážeme obsah popsat přesněji, kategorie a jejich kombinace se pravděpodobně ještě budou měnit. Je zároveň zřejmé, že před zpracovatelem leží další výzvy. Patří mezi ně nejen projednání studie s veřejností a vybranými dotčenými orgány, ale i překlopení části studie do struktury územně plánovací dokumentace, aby mohlo být zpřesnění definice charakteru promítnuto do územního plánu tak, jak požaduje nový stavební zákon. Na výsledek tak zatím napjatě čekáme.

Ing. arch. **Markéta Hugová**
Kancelář architektury města
Magistrát města Jablonec nad Nisou

NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON PLNĚ ÚČINNÝ, A JAK DÁL?

Dne 1. července 2024 nabyl plné aplikovatelnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, který byl platný od 29. července 2021 a účinný od 1. ledna 2024. Nahradil tak dosavadní zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, který byl účinný od 1. ledna 2007. Před nabytím účinnosti však doznal stavební zákon celkem pěti změn, z nichž minimálně jedna byla velmi výrazná. Současně s novým stavebním zákonem nabyla na úseku územního plánování účinnosti také vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, která nahradila dosavadní vyhlášku č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci, ve znění pozdějších předpisů a částečně také vyhlášku č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Krátká rekapitulace dosavadního průběhu na úvod je vhodným začátkem. Rekodifikace veřejného stavebního práva byla deklarována jako jedna z priorit druhé vlády Andreje Babiše, v jejímž programovém prohlášení bylo uvedeno, že vláda podpoří a zrychlí výstavbu v České republice a prosadí rekodifikaci veřejného stavebního práva, která povede ke zjednodušení a zkrácení přípravy staveb pro zvýšení konkurenceschopnosti České republiky. Proces rekodifikace veřejného stavebního práva byl zahájen v roce 2017, návrh nového stavebního zákona schválila vláda 24. srpna 2020 a do Poslanecké sněmovny byl předložen 10. září 2020. První čtení proběhlo v listopadu 2020, následovalo projednání na výborech a druhé čtení proběhlo v předvečer Velkého pátku, 1. dubna 2021, na k tomuto bodu svolané mimořádné schůzi. V rámci druhého čtení bylo uplatněno celkem 76 jednotlivých pozměňovacích návrhů, které obsahovaly cca 300 dílčích změn, z nich 2 byly komplexní. Třetí čtení poté probíhalo v květnu 2021 (5., 7., 12. a 26. 5. 2021). Oba návrhy byly postoupeny Senátu Parlamentu ČR dne 4. června 2021. Návrhy byly projednány na 13. schůzi Senátu dne 1. července 2021. Senát oba návrhy zamítl, a to hlasy všech přítomných senátorů (v případě obou návrhů – tedy stavebního zákona i změnového zákona).

Poté se oba návrhy vrátily do Poslanecké sněmovny a byly rozeslány poslancům. Hlasování o obou návrzích proběhlo 13. července 2021. Sněmovna setrvala na původním návrhu zákona. Již následující den byly oba zákony doručeny prezidentovi, který je 15. července 2021 podepsal a 19. července 2021 byly návrhy odeslány k publikaci do Sbírký zákonů. Oba byly vyhlášeny v částce 124 dne 29. července 2021 pod čísly 283/2021 a 284/2021.

První novela – zákon č. 195/2022 Sb.

Na podzim roku 2021 proběhly volby do Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky, ze kterých vzešla

nová vláda tvořená pěti koaličními stranami, jež byly dosud v Poslanecké sněmovně v opozici. Tyto strany již při schválení nového stavebního zákona v létě tohoto roku avizovaly, že v případě, že vytvoří novou vládu, budou chtít nový stavební zákon změnit. A to zejména v otázce institucionální. Protože však nový stavební zákon měl nastavenou poměrně rychlou účinnost, bylo přistoupeno ke dvěma novelám. První, jednodušší, měla za cíl upravit účinnost nového stavebního zákona, druhá, obsáhlejší, pak měla za cíl provést požadované věcné úpravy, které odpovídaly koaliční dohodě nové vlády.

První novelou nového stavebního zákona tak byl zákon č. 195/2022 Sb., který nabyl účinnosti 1. července 2022. Jeho původní podstatou mělo být prosté odložení účinnosti nového stavebního zákona, nakonec však bylo zvoleno řešení legislativně více neortodoxní.

Do nového stavebního zákona byl vložen § 334a, který zavedl přechodné období, které mělo trvat od 1. července 2023 do 30. června 2024 a stanovil, jakým způsobem bude nový stavební zákon v tomto přechodném období používán. Cílem bylo, aby mohl být nový stavební zákon co nejdříve aplikován na povolování vyhrazených staveb, definovaných v příloze č. 3 nového stavebního zákona, jež měly přejít do působnosti tzv. Speciálního a odvolacího stavebního úřadu. V ostatních věcech, včetně postupů na úseku územního plánování, se mělo postupovat podle dosavadních právních předpisů.

Mimoto pak tento zákon ještě zasáhl do vybraných přechodných ustanovení hlavně ve vazbě na požadavek nové vládní koalice, aby nevznikl Nejvyšší stavební úřad.

Druhá novela – zákon č. 152/2023 Sb.

Současně s výše uvedenou „odkládací“ novelou byla připravována i rozsáhlejší novela stavebního zákona, která jej mění o poznání výrazněji. Její nejvýznamnější součástí byla změna v oblasti institucionální, zejména pak zrušení Nejvyššího stavebního úřadu a krajské státní stavební správy. Naopak se předpokládalo, že vznikne Speciální a odvolací stavební úřad, který by se měl věnovat zejména vyhrazeným stavbám podle výše zmíněné přílohy č. 3 stavebního zákona. Z něj se v procesu projednávání návrhu nakonec stal Dopravní a energetický stavební úřad (DESÚ).

Co se týká procesu projednání návrhu, tak ten byl poměrně náročný a zdlouhavý. Návrh byl připraven již v první polovině roku 2022 a následně projednán v rámci meziresortního připomínkového řízení. K části, která měnila nový stavební zákon, bylo uplatněno téměř 1 200 připomínek, k dalším částem pak necelých 160 připomínek. Po úpravě a projednání v Legislativní radě vlády byl návrh postoupen vládě a ta jej následně postoupila k projednání do Parlamentu ČR. V Poslanecké sněmovně byl k projednání zařazen 1. listopadu 2022. Druhé čtení proběhlo 7. března 2023

a finální třetí čtení pak 24. března 2023. Návrh byl poté postoupen Senátu, kde byl na plénu projednán 10. května 2023. Prezident zákon podepsal 22. května 2023 a schválený zákon byl vyhlášen dne 5. června 2023 v částce 74 Sbírky zákonů pod číslem 152.

Tato novela nového stavebního zákona zasáhla místy poměrně výrazně do procesů územního plánování. Základní změny na úseku územního plánování lze shrnout do těchto bodů:

- ústředním orgánem ve věcech územního plánování zůstalo Ministerstvo pro místní rozvoj,
- obnovena byla politika územního rozvoje jako nástroj územního plánování,
- obsah územního rozvojového plánu byl zjednodušen,
- vypuštěny byly nesystémové lhůty v procesu pořizování,
- územní opatření se stala kombinovaným výkonem veřejné správy,
- upravila se přechodná ustanovení.

Třetí novela – zákon č. 465/2023 Sb.

Třetí novelou nového stavebního zákona se stal zákon č. 465/2023 Sb., kterým se mění zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Tento zákon, který nabyl účinnosti 1. ledna 2024, novelizoval nejen nový stavební zákon, ale také zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Původně se jednalo o jednoduchou novelu zákona č. 416/2009 Sb. (dále jen „liniový zákon“), která měla celkově sedm novelizačních bodů a nenavrhovala se změna žádného jiného právního předpisu (vedeno jako sněmovní tisk č. 410). V Poslanecké sněmovně došlo k poměrně velké legislativní smršti, když výsledek představoval jen v liniovém zákoně 73 novelizačních bodů a změny v dalších 13 zákonech. V samotném liniovém zákoně došlo k několika zásadním úpravám. V první řadě došlo k přejmenování celého zákona na „zákon o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury“.

Novelou byl do tohoto zákona zaveden také tzv. dílčí územní rozvojový plán, jehož pořizovatelem bude Ministerstvo dopravy pro vybrané stavby dopravní infrastruktury, rozhodne-li tak vláda v případě naléhavého veřejného zájmu, avšak pouze do doby vydání územního rozvojového plánu závazného pro rozhodování v území (tj. do doby nabytí účinnosti jeho první změny). Pořizovatelem dílčího územního rozvojového plánu je Ministerstvo dopravy. Ministerstvo pro místní rozvoj uplatní stanovisko k návrhu dílčího územního rozvojového plánu z pohledu jeho souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem závazným pro rozhodování v území a cíli a úkoly územního plánování.

Bude-li dílčí územní rozvojový plán vydán, pak Ministerstvo pro místní rozvoj vyhodnotí tento vydaný dílčí územ-

ní rozvojový plán a při nejbližší změně územního rozvojového plánu převezme dílčí územní rozvojový plán do této změny. Nabytím účinnosti změny územního rozvojového plánu, kterou dojde k převzetí dílčího územního rozvojového plánu, dílčí územní rozvojový plán zaniká. Nezbytné je uvést, že veškerá ustanovení nového stavebního zákona, s výjimkou v ustanovení jmenovitě uvedených v § 21 odst. 1 zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, se na dílčí územní rozvojový plán použijí obdobně.

Změny byly provedeny i v novém stavebním zákoně. V tom se jednalo spíše o dílčí úpravy, které neměly zásadní dopad do celkové koncepce nového stavebního zákona a úpravy spíše směřovaly k jeho lepší aplikovatelnosti. Zejména se jednalo o tyto úpravy:

- Upřesnění u zástupce pořizovatele (pouze pro obce, které nejsou obcemi s rozšířenou působností, nikoliv paušálně pro kohokoliv).
- Rozšíření § 122 (o zvláštní zásahy do zemské kůry).
- Projektant obdrží data z neveřejné části digitální technické mapy (vztahuje se na projektanty obecně).
- Zrušení odst. 3 v § 216 (neposuzování souladu s územně plánovací dokumentací při dělení nebo scelování pozemků).
- Přechodné ustanovení k přezkumu závazných stanovisek podle § 96b starého stavebního zákona.
- Schémata u územního a regulačního plánu.
- Zrušení odkazu na zprávu o uplatňování v příloze č. 9 (u regulačního plánu se zpráva o uplatňování nevyhотovuje).

Čtvrtá novela – zákon č. 126/2024 Sb.

Čtvrtou novelou, která změnila stavební zákon, se stal zákon č. 126/2024 Sb., kterým se mění zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu podpory investic, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. Jednalo se primárně o změny související s dostupným nájemním bydlením.

Do stavebního zákona tak tato novela z pohledu územního plánování zavedla zejména následující úpravy a změny:

- Zavedení pojmu „dům pro dostupné nájemní bydlení“.
- Zmocnění pro regulační plán vymezit stavbu domu pro dostupné nájemní bydlení, včetně stanovení podílu bytů určených pro dostupné nájemní bydlení.
- Úprava lhůt pro nadřízený orgán a orgán SEA při uplatňování stanovisek při opakovaném projednání návrhu územně plánovací dokumentace.
- Povinnost vkládat uzavřené plánovací smlouvy do národního geoportálu územního plánování.
- Kvalifikační požadavky bude splňovat i úředník, který je zaměstnancem obecního úřadu.

Pátá novela – zákon č. 183/2024 Sb.

Pátou, a zatím poslední, novelou, je zákon č. 183/2024 Sb., kterým se mění zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Z pohledu územního plánování jsou v tomto zákoně podstatné úpravy spíše ve vlastním zákoně o ochraně zemědělského půdního fondu. Ve stavebním zákoně totiž dochází pouze k drobné úpravě v příloze č. 3 (vyhrazené stavby).

Tato novela však přináší podstatné úpravy mj. v § 4 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu), které jsou podstatné též pro územní plánování. Nově je v zákoně výslovně stanoveno, že zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a (agrovoltaika).

Ve vazbě na výše zmíněný nový § 8a je zde definována právě agrovoltaická výroba elektřiny, kterou se rozumí energetické zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu, které splňuje podmínky stanovené prováděcím právním předpisem a které je umístěno na zemědělské půdě odpovídající dílu půdního bloku podle zákona o zemědělství s druhem zemědělské kultury stanovené prováděcím právním předpisem, pokud je zemědělská půda současně zemědělsky obhospodařována podle zákona o zemědělství.

Současně podle tohoto zákona platí, že zařízení splňující podmínky stanovené prováděcím právním předpisem, které je nezbytnou součástí záměru agrovoltaické výroby elektřiny, se pro účely tohoto zákona považuje za součást agrovoltaické výroby elektřiny i v případě, že není součástí dílu půdního bloku podle zákona o zemědělství. Pozměňovacím návrhem uplatněným při projednávání zákona v Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR bylo do tohoto zákona vloženo také ustanovení, že podmínkou povolení záměru agrovoltaické výroby elektřiny v nezastavěném území není jeho soulad s charakterem území. Toto ustanovení je ale obzvláště problematické, neboť zejména ve vazbě na § 41 stavebního zákona může být jeho výklad až takový, že v daném případě by mělo dojít k pozastavení platnosti části územního plánu obce. S ohledem na nedávnou judikaturu Ústavního soudu ve vztahu k samosprávám toto ustanovení působí více než problematicky a jeho případná aplikace bude dozajista předmětem zajímavých právních výkladů a bitev.

Aktuálně připravované novely

Aktuálně jsou v procesu přípravy minimálně tři další novely stavebního zákona. První z nich je tzv. „bypass“ digitalizace stavebního řízení a územního plánování. Jedná se o poslanecký pozměňovací návrh (poslanec Kupka a další), který je výsledkem nepřilíhš povedeného náběhu digi-

talizace stavebního řízení a územního plánování. Návrh, vedený jako sněmovní tisk č. 832, schválila Poslanecká sněmovna v prvním čtení 6. listopadu 2024 a ihned poté byl odeslán do Senátu, kde je od 12. listopadu 2024 veden jako senátní tisk č. 14.

Tento návrh vkládá do stavebního zákona nový § 334b (další přechodné období). Jeho účinnost je plánována na den následující po dni jeho vyhlášení ve Sbírce zákonů. Z pohledu územního plánování a vazby na Národní geoportál územního plánování přináší tento návrh následující:

- Zavádí se přechodné období do 30. června 2025.
- V tomto období se ve věcech územního plánování § 22 písm. c), § 23 odst. 2 písm. f), § 25 písm. f) [kompetenční], § 105 odst. 2 [oznámení adresy uložení ÚPD v NGUP], § 108 odst. 3 [dtto u změny], § 113 odst. 6 [dtto oznámení zrušení RP], § 128 odst. 2 věta druhá [dtto u ÚO], § 130 odst. 3 [plánovací smlouvy], § 267 odst. 5 [„hlídací pes“], § 269 odst. 4 a 5 [evidenční úkonů a vkládání do NGUP] a § 303 odst. 4 [přestupek JS] nepoužijí.
- K výkonu působnosti orgánů územního plánování, stavebních úřadů a dotčených orgánů lze v přechodném období použít vedle informačních systémů stavební správy i jiné informační systémy.
- Orgán územního plánování, stavební úřad a dotčený orgán zajistí, aby na žádost ministerstva mohla být data z jiného informačního systému, která vznikla při výkonu jejich působnosti v přechodném období, předána ministerstvu za účelem jejich přenosu do informačních systémů stavební správy.
- Seznamy podle § 42 odst. 4 a § 50 odst. 2 zveřejňuje ministerstvo v přechodném období způsobem umožňujícím dálkový přístup namísto jejich zveřejnění v Národním geoportálu územního plánování.
- Stanoví-li tento zákon, že ministerstvo nebo pořizovatel vkládá dokument do NGUP nebo zveřejňuje dokument v NGUP, je tato povinnost v přechodném období splněna, pokud je ministerstvo nebo pořizovatel zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup s uvedením data jeho uveřejnění. Adresu zveřejnění zašle pořizovatel nadřízenému orgánu.
- V přechodném období nelze povinnost podle § 64 odst. 1 [ÚAP] splnit vložení údajů o území do NGUP.
- Lhůta podle § 69 odst. 1 počíná běžet ode dne zveřejnění územní studie způsobem umožňujícím dálkový přístup [vyhodnocení ÚS].

Další novelou je novela energetického zákona (tzv. OZE III), sněmovní tisk č. 656. Jedná se sice především o implementaci evropského práva, nicméně k návrhu bylo uplatněno celkem 57 jednotlivých poslaneckých pozměňovacích návrhů, včetně komplexního, a návrhů měnících komplexní pozměňovací návrh. Návrh je aktuálně po druhém čtení v Poslanecké sněmovně (jednání garančního výboru proběhlo 8. listopadu 2024). Z pohledu novely stavebního zákona směřují veškeré pozměňovací návrhy do části stavebního řádu. Z pohledu územního plánování je zajímavý, až kuriózní, návrh vedený pod číslem 5249 poslance Michaela Kohajdy, který velmi inovativním způ-

sobem navrhuje změnit § 193 stavebního zákona (tj. posuzování záměru stavebním úřadem). S tímto návrhem však garanční výbor (naštěstí) souhlas nevyslovil.

Poslední novela, která je aktuálně v přípravě, je opět implementace evropského práva, konkrétně směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2023/2413 ze dne 18. října 2023, kterou se mění směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2018/2001, nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2018/1999 a směrnice Evropského parlamentu a Rady 98/70/EC, pokud jde o podporu energie z obnovitelných zdrojů, a zrušuje nařízení Rady (EU) 2015/652. Obecně je tato směrnice známější pod názvem „směrnice RED III.“

Na jejím základě bude nezbytné (po její transpozici) vymezovat tzv. nezbytné oblasti a oblasti pro urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie. K návrhu transpozičního zákona již proběhlo meziresortní připomínkové řízení, avšak množství a charakter připomínek vedl k tomu, že dosud nedošlo k jejich úspěšnému vypořádání. Původně očekávaná účinnost tohoto zákona k 1. lednu 2025 tak již aktuálně v úvahu nepřipadá a zřejmě bude spíše k polovině roku 2025, nebo dokonce k 1. lednu 2026.

Co všechno tato novela přinese územnímu plánování bude záležet na výsledku legislativního procesu, nicméně navrženo je zejména následující:

- politika územního rozvoje bude vymezovat tzv. nezbytné oblasti;
- územně plánovací dokumentace budou vymezovat tzv. oblasti pro urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie;

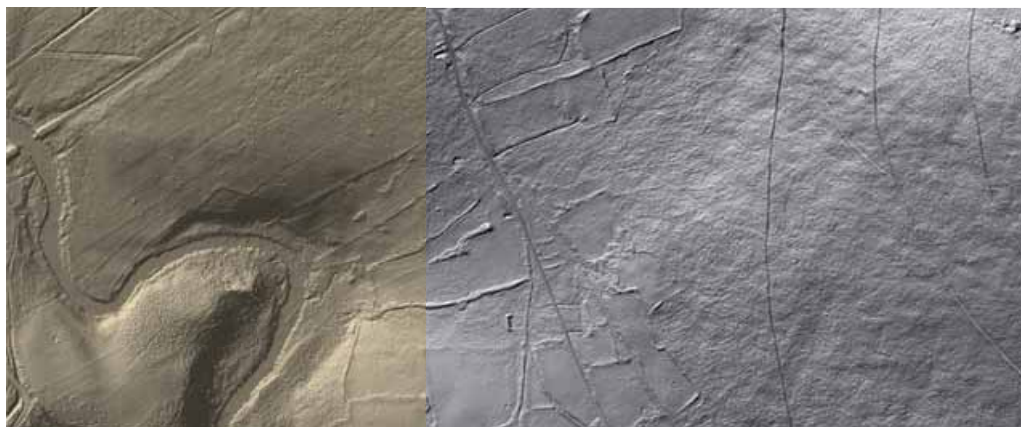
- nový typ územního opatření o podmínkách pro oblast pro urychlené využívání obnovitelných zdrojů energie, které bude nutnou podmínkou vymezení oblastí pro urychlení.

A co dál?

Lze očekávat, že stavební zákon v následujícím období dozná dalších (i zásadních) úprav. Očekávat je možné novelu, která by měla odstranit nedostatky, které se do zákona dostaly nebo vznikly jako výsledek projednání. Také by mělo dojít k úpravám těch ustanovení, která se v praxi ukáží jako obtížně aplikovatelná. Nicméně takovou novelu je vhodné dělat až v době, kdy budou s aplikací nového stavebního zákona dostatečné praktické zkušenosti.

Současně se také otevřeně hovoří o nezbytnosti provést zásadnější rekodifikaci části týkající se územního plánování. Tyto náměty se otevřely již v minulém volebním období a souvisely zejména s požadavkem velkých měst na samostatnou působnost v oblasti pořizování územně plánovací dokumentace. Zde je nutné poznamenat, že má-li se skutečně jednat o zásadnější úpravu oblasti územního plánování, je samostatná působnost pouze okrajovým, byť pro některá města možná významným, tématem. Potřeba bude zamyslet se zejména nad zásadním posílením role regulačních (či možná zástavbových) plánů, a to i s ohledem na skutečnost, že nový stavební zákon zcela upouští od územního rozhodování. Tento kurz by se Ministerstvo pro místní rozvoj mělo snažit pro pracovní skupinu vytyčit jako jednoznačně přednostní.

Ing. **Roman Vodný**, Ph.D.



CHARAKTER & STRUKTURA ÚZEMÍ

Sborník z konference AUÚP ČR, Kutná Hora 14.–15. 11. 2024

Vydání:	První
Místo vydání:	Brno
Vydává:	Ústav územního rozvoje jako mimořádnou přílohu časopisu Urbanismus a územní rozvoj č. 6/2024
Redakce, layout:	Tamara Blatová
Obálka:	NP Šumava – lidarové snímky 2018
Rok vydání:	2024
Počet stran:	70
Sazba a tisk:	Grafex-Agency, s. r. o. Helceletova 16, Brno
Náklad:	1 600 ks
ISBN:	978-80-7663-063-5



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



ÚSTAV
ÚZEMNÍHO
ROZVOJE

auúo