

**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE**



**TEZE K DISERTAČNÍ PRÁCI**

České vysoké učení technické v Praze

Fakulta architektury

Ústav urbanismu

**Ing. arch. Josef Morkus**

**ÚZEMNÍ STUDIE V PODMÍNKÁCH PRAHY  
se zaměřením na řešení urbanistické koncepce**

Doktorský studijní program: Architektura a urbanismus

Studijní obor: Urbanismus a územní plánování

Teze disertace k získání akademického titulu "doktor", ve zkratce "Ph.D."

Praha, únor 2012

# 1. CÍLE DISERTAČNÍ PRÁCE

Disertační práce se věnuje problematice územních studií (dále US), jednoho z územně plánovacích podkladů. Územní studie jako nový nástroj územního plánování nebyly doposud hlouběji zkoumány, literatury zabývající se touto tematikou je na rozdíl od územně plánovacích dokumentací minimum.

Disertační práce územní studii (resp. urbanistickou studii dle starého stavebního zákona) zkoumá z co nejširšího spektra pohledů, zabývá se jak obsahovou, tak i formální stránkou, v prvé řadě se však zaměřuje na proces jejího pořízení a pozici v přípravě území. Smyslem práce je vymezení účelu územní studie a racionalizace a optimalizace jejího zpracování.

Práce problematiku postupně redukuje na území hlavního města, vychází však z analýz a komparací se světovými trendy i zkušeností z jiných našich měst. Většina výstupů je proto využitelná v rámci celé České republiky.

Disertace se primárně zabývá studiiemi pořizovanými městem, neopomíjí však ani studie pořizované jinými subjekty. Zaměřuje se na územní studii jako na nástroj a proces, který je stěžejní pro hledání koncepce území.

Disertační práce si klade tři základní cíle:

- **Sumarizovat a uspořádat veškeré relevantní informace o územní studii** a rozšířit tak poznání o materiálu, který nebyl doposud systematicky zkoumán. Téma je třeba pojmut komplexně, od historického odkazu, přes pozici územní studie v českém právním řádu, až po reflexi současných světových trendů.
- Jasně **stanovit roli a účel** územní studie. Definovat **pozici** územní studie mezi ostatními územně plánovacími dokumenty i v systému řízení rozvoje města. Zkoumat roli aktérů procesu pořízení studie.
- Na základě rozboru stávajícího postupu a přístupů u nás i v zahraničí **navrhnout optimalizaci procesu pořízení územní studie**. Zkoumat proces výběru zpracovatele, analyzovat stávající pořízené materiály a z jejich kritiky odvodit postupy směřující k racionalizaci obsahu studie. Stanovit doporučení, která by vedla ke smysluplnému využití kvalitní územní studie.

Pro dosažení uvedených cílů je třeba kompletně prozkoumat pořízené územní studie v Praze a jim podobné materiály a též zjistit, jaké územní studie se budou v Praze v budoucnu pořizovat. Nelze však vycházet jen z analýzy studií v hlavním městě, je třeba zkoumat i přístupy a územně plánovací materiály v jiných našich městech a porovnat situaci se zahraničními trendy. Předmětem práce není hodnocení jednotlivých zpracovaných studií, ale vyvození obecných závěrů a doporučení.

## 2. METODY ZPRACOVÁNÍ

Disertační práce se zaměřuje na konkrétní problematiku a řeší zpracování územních studií v jasně daných podmínkách a prostředí, jde tedy o **výzkum aplikovaný**. Jeho výsledky jsou prakticky využitelné jak pro pořizovatele, tak pro zpracovatele studií a měli by z nich profitovat rovněž uživatelé, tedy úředníci stavebních odborů, projektanti staveb, neziskové organizace a v neposlední řadě i veřejnost.

Konkrétní části práce mohou též sloužit jako teoretický podklad pro další vědecké práce týkající se nejen problematiky územních studií (např. kapitola o historickém vývoji naší legislativy nebo přehled systémů územního plánování v zahraničí), jiné jsou přímo využitelné při zpracování územních studií v České republice obecně (analýza platných právních předpisů, srovnání vybraných našich měst, trendy v řízení rozvoje měst, vztah územních studií k ostatním územně plánovacím dokumentům či návrh procesu pořízení územní studie), některé ve specifických podmínkách Prahy.

S ohledem na zkoumanou problematiku jsou využívány logické metody vědecké práce. Velmi často je užívána **analýza** informací získaných z pokud možno co nejširšího vzorku primárních zdrojů (např. současných i historických zákonů, zpracovaných studií a jejich obsahu, ale i územně analytických podkladů) a následná **syntéza** doporučení (rolí územní studie, postupu pořízení studií a jejich struktury) vyplývajících jak z **komparace** těchto informací (např. studie v Praze jsou konfrontovány s jinými našimi městy a přístupy v zahraničí, vybrané studie a jejich obsah jsou porovnány navzájem), tak z jejich **kritického zhodnocení** (využitelnost zpracovávaných částí dosavadních studií, dostupnost a snadnost použití jednotlivých materiálů). Použit je i metodický přístup **případové studie**, kdy se na příkladu studií zpracovaných pro konkrétní území zkoumají a dokládají vlivy studií na rozvoj území (příklad Smíchova od meziválečného regulačního plánu, přes kompletní přehled studií od 70. let 20. století až po současné materiály).

Zpracování disertační práce je založeno jednak na **normativním postupu** vědecké práce, který metodicky vychází z podrobné analýzy zákonů a předpisů od historického kontextu do současnosti, analyzuje všechny použitelné územní studie pořízené na území Prahy a syntetizuje z nich závěry, na jejichž základě navrhuje teoretické postupy, jak by měly být studie zpracovány. Využit je i **postup deskriptivní** (pozitivní, empirický), založený na popisu a rozboru existujících systémů. Tento postup je využit v částech práce popisujících konkrétní územně plánovací dokumenty i systémy řízení rozvoje města v Praze, dalších našich městech a v zahraničí.

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

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

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

Práce je pojata jako **otevřený systém, který se může dále vyvíjet**, lze v jednotlivých částech doplňovat a prohlubovat, **ale zároveň poskytuje komplexní přehled** a podklad pro případný další výzkum.

Vlastní disertační práce je doplněna o **přílohy**, které předkládají podrobnější rozpracování jednotlivých kapitol, případně prezentují podkladové a doplňující materiály. Výjimečně jsou zařazeny i převzaté materiály ilustrující danou problematiku.

### 3. SOUČASNÝ STAV PROBLEMATIKY

V práci je provedena analýza vývoje a zhodnocení současného stavu problematiky územní studie a souvisejících dokumentů v Praze a dalších našich městech i v zahraničí.

#### Vývoj stavebního práva zaměřený na územní studii

Pro určení historických souvislostí počáteční kapitola disertační práce podrobně mapuje historii českého stavebního práva, zaměřuje se na pojmy urbanistická a územní studie a vyhledává jim odpovídající historické dokumenty. Hodnotí je, zdůrazňuje jejich vzájemné odlišnosti a sleduje přetrvávající zásady. Text je doplněn přehlednou tabulkou.

Z přehledu vyplývá, že územně plánovací dokumenty mají u nás dlouhou tradici a kontinuitu vývoje. Kromě **celoměstského dokumentu** (odpovídá územnímu plánu) v průběhu celé historie existují dva podrobnější, a to **dokument hledající koncepci území** (odpovídá územní studii) a **závazný materiál, který podrobně a přesně určuje regulaci lokality** (odpovídá regulačnímu plánu).

Dokument koncepčně ověřující řešené území se v průběhu doby měnil. Zpočátku k tomuto účelu sloužily urbanistické soutěže. Od 70. let 20. století převzaly úlohu soutěží urbanistické a následně územní studie. Jejich účel se rovněž v průběhu času posouval, lze vysledovat postupný příklon k potřebě variantního řešení, který byl však novým stavebním zákonem potlačen. Přesto lze očekávat, že potřeba alternativního prověřování území bude postupně opět sílit, na což v této práci reaguji.

Vždy se primárně řešil urbanistický návrh, zahrnující druh a výšku zastavění a vymezení nezastavitelných ploch, v naprosté většině případů se prověřovala i koncepce dopravy a často i začlenění území v rámci širších vztahů či etapizace návrhu. **Dnešní územní studie jsou** oproti jim odpovídajícím dřívějším dokumentům **více komplexní**, ověřují řešené území z více pohledů a do větší podrobnosti. To souvisí nejen s tím, že typologická forma zástavby je značně pestřejší a nejednoznačnější než např. před sto lety, ale zejména s rozvojem nových vědních disciplín, které se do řešení promítají. To však bohužel často vede k tomu, že se v návrzích ztrácí původní idea. V této práci navrhuji způsob, jak v územní studii jasně vyjádřit koncepci řešeného území a až následně ji rozpracovat do podrobnosti, bude-li to třeba.

## Legislativní pozice územní studie

Abych ujasnil, jaká je pozice územní studie v systému českého stavebního práva a jaké jsou na ni kladeny zákonné požadavky, jsem zkoumal zejména zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, účinný od 1. ledna 2007 (nový stavební zákon) a vyhlášku č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Územní studie je definována poměrně volně, požadavků na ni je v zákoně i v jeho prováděcích vyhláškách velmi málo. Její obsah ani náležitosti nejsou, na rozdíl od územně plánovacích dokumentací, upraveny.

Dle zákona patří územní studie spolu s územně analytickými podklady mezi **územně plánovací podklady**. Územní studie ověřuje možnosti a podmínky změn v území. Navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav, nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. **Územní studie** fakticky **nahrazuje dřívější urbanistickou studii**, územní generel a územní prognózu. Slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje (výjimečně), územně plánovací dokumentace, jejich změně a podle připravované novely stavebního zákona opětovně i jako podklad pro rozhodování v území. Na rozdíl od závazných územně plánovacích dokumentací by měla územní studie jakožto nástroj pro ověřování a hledání řešení předkládat ideální obraz dotčené lokality, představu čitelnou jak pro odborníky, tak i pro veřejnost.

## Podrobné územně plánovací dokumentace a podklady v Praze, jiných městech i v zahraničí

Abych určil, k čemu územní studie reálně slouží a jaká je její pozice mezi ostatními územně plánovacími dokumenty, analyzoval jsem použitelné i překonané územní studie i jim měřítkově podobné materiály zpracované v poslední době v Praze. Zjistil jsem, jaká část území je těmito materiály pokryta, jaké je jejich stáří, plošný rozsah a pro jaké části Prahy se nejčastěji pořizují. Zhodnotil jsem jejich reálnou využitelnost a perspektivu jejich tvorby v následujících letech. Rovněž jsem identifikoval zásadní problémy, kterým tyto dokumenty čelí.

Kromě územně plánovacích dokumentací a podkladů v Praze jsem zkoumal i využití podobných materiálů v jiných našich městech. Provedl jsem též analýzu územně plánovacích systémů a dokumentů v zahraničí a získané poznatky jsem konfrontoval se situací u nás.

V zahraničí je podobně jako u nás běžné, že pro úroveň města existují minimálně dva druhy plánovacích dokumentů. Jeden je vždy obecný, řešící celé území města. Někdy se pohybuje v rovině strategie (blíží se našemu **strategickému plánu**, např. v Nizozemsku či ve Švédsku), někdy je konkrétnější, řeší zejména funkční využití a blíží se našemu **územnímu plánu** (např. v Mnichově). Může být v rovině nezávazného doporučení (např. v Polsku či Švédsku), častěji je však závazný pro všechny nebo jen pro úřady.

Druhý dokument je vždy podrobný, ovlivňující jednotlivé pozemky. Tyto **regulační plány** a jim obdobné dokumenty jsou téměř vždy chápány jako zásadní závazný dokument regulující rozvoj města.

Pořizování regulačních plánů se v našich zemích a zejména v Praze příliš nedaří. V Praze je platný jediný regulační plán Anenská, vydaný jako územní plán zóny. Další čtyři (Braník, Čakovice-západ, Holešovický meandr a Petráská) jsou rozpracovány, ale pravděpodobně nebudou dokončeny. Řešené území všech pěti regulačních plánů představuje cca 0,7 % rozlohy hl. m. Prahy, regulační plán Anenská pokrývá pouze 0,04 % rozlohy města. Malý počet regulačních plánů je způsoben především jejich obtížným projednáváním. Ve srovnání s jinými našimi a zejména zahraničními městy jsou počet i celková rozloha regulačních plánů v Praze extrémně malé.

Přestože to nový stavební zákon umožňuje, v konceptu nového Územního plánu hl. m. Prahy (8/2009) nejsou vymezeny plochy ani koridory, kde by bylo pořízení regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách v území, ani nejsou vymezeny lokality, kde by bylo definováno zadání regulačních plánů na žádost.

Historická zkušenost i praxe v zahraničí potvrzují potřebu takového podrobného závazného materiálu. Jde o užitečný nástroj, nezaměnitelný a nezastupitelný žádným jiným dokumentem. **Zejména Praze lze doporučit, aby se i přes dosavadní negativní zkušenosti snažila regulační plány zpracovávat.** Doporučuji, aby územní plány vymezily území s podmínkou regulačních plánů a definovaly jejich zadání, jinak nebude mít špatná situace s pořizováním regulačních plánů šanci zlepšit se ani v dlouhodobém výhledu. Pro usnadnění procesu pořízení regulačních plánů navrhuji, aby byly zpracovávány v okamžiku, kdy jsou již jasné vstupní podmínky území (např. na základě územní studie) nebo je známý budoucí investor a jeho záměr. Projednání regulačních plánů by bylo značně jednodušší a průchodnější, kdyby oproti stávající praxi řešily výrazně menší území.



**Územní studie** je v Praze i v ostatních našich městech používána často. Naopak v zahraničí se jí odpovídající materiál vyskytuje poměrně zřídka. Ekvivalent územní studie je v zahraničí využíván málo zejména vzhledem k odlišnému systému a podrobnosti ostatních územně plánovacích dokumentů, ekvivalenty územní studie obvykle neslouží jako podklad pro zpracování územního plánu ani ho neupřesňují do podrobnějšího měřítka, jelikož je město pokryto regulačními plány mnohem více než u nás.

Stávající studie v Praze jsem roztřídil na plně využitelné, částečně použitelné a již překonané. Metodika rozdělení je popsána v disertační práci.

Alespoň částečně použitelné studie pokrývají 15 % území Prahy, z toho zcela použitelné studie pokrývají 8 % území města. Většina použitelných studií byla dokončena v letech 2003-2007. Od roku 2008 nebyla pořízena ani dokončena žádná nová územní studie. Pro všechny alespoň z části použitelné urbanistické, resp. územní studie jsem zpracoval katalogové listy s jejich základními parametry a ukázkou hlavního výkresu (zařazený v příloze).

Kategorie studií	Počet	Rozloha	Z rozlohy HMP	Dokončení
Připravené pro zápis	14	2534 ha	5,1 %	1999-2007
S perspektivou zápisu	10	1423 ha	2,9 %	2004-2008
Bez perspektivy zápisu	14	3462 ha	7,0 %	1996-2006
Celkem	38	7419 ha	15,0 %	1996-2008

Kromě alespoň částečně použitelných studií je v příloze disertační práce evidováno 54 urbanistických studií, dopravně-urbanistických studií, regulačních plánů, územních plánů zón a lokalizačních studií, jejichž řešení je z velké části překonáno vývojem v území a již nejsou použitelné. Tyto dokumenty byly pořízeny v letech 1997 až 2007, většina mezi roky 2000-2004. Zejména nepoužitelnost studií dokončených v posledních letech je alarmující.

Jedním ze zásadních problémů současných územních resp. urbanistických studií je jejich rychlé zastarávání. Druhým vážným problémem je využívání územních studií zejména stavebními úřady pouze v případě, kdy „se to hodí“. Příčinou těchto problémů je dlouhá doba jejich pořízení, obtížná čitelnost a špatná dostupnost pro uživatele. Práce došla k závěru, že k lepší kontrole užívání studií by přispělo jejich **projednání** nejen s městskou částí a dotčenými orgány, ale i s majoritními vlastníky, klíčovými investory a s veřejností, tedy dosažení širšího konsensu. Většímu využívání by zajisté přispěla i lepší dostupnost studií zajištěná **zveřejněním na internetu**, po zapsání studie do evidence územně plánovací činnosti prakticky povinným.

Lokality, pro které budou pravděpodobně v Praze **v budoucnu pořizovány územní studie**, jsou vymezeny v konceptu nového Územního plánu hl. m. Prahy (8/2009) jako území s podmínkou zpracování územní studie. I když v konečném návrhu územního plánu mohou být vymezeny jinak, jejich charakter napovídá, že pro většinu z nich bude třeba územní studii pořídít.

Požadováno je zpracovat celkem 22 studií o celkové rozloze 4087 ha, tj. 8,2 % rozlohy Prahy. Rozlohy řešených území jednotlivých požadovaných studií odpovídají doposud zpracovaným studiím v Praze. Podrobný popis území k prověření územní studií včetně analýzy problémů, které by měly řešit, jsem zpracoval v rámci příloh disertační práce, jejich řešená území jsou vyznačena ve schématu v závěru těchto tezí.

Jde většinou o významná rozvojová a přestavbová území (včetně brownfields), území se složitými urbanistickými a technickými podmínkami, zvýšenou ochranou hodnot či citlivým přírodním kontextem, složitými vlastnickými vztahy apod. Na základě analýzy jednotlivých lokalit a požadovaných cílů řešení lze vysledovat několik typů území, která budou studii v blízké budoucnosti v Praze řešena: historické jádro, transformační území nádraží nebo areálu, rozvojové území charakteru lokálního centra, nového města nebo specifického areálu, rekreační území, krajinné území a dopravní studie. Nejobvyklejší bude studie ověřující poměrně složité, převážně zastavitelné rozvojové nebo transformační území.

Poměrně široká škála typů území vyžaduje **odlišit požadavky na zpracování těchto studií**. Různá velikost území si vynucuje prověření v různých měřítcích a různé míře podrobnosti, v závislosti na „výšce pohledu na území“. V rámci disertační práce jsou též vytipovány stávající studie, které jsou podobné požadovaným studiím, případně pro ně mohou sloužit jako podklad.

Specifickým materiálem jsou v Praze **zastavovací podmínky**, užívané i v jiných městech pod jinými názvy (např. regulační podmínky v Plzni). Ve stavebním zákoně nemají oporu, v podstatě suplují regulační plány. V Praze je v současné době dokončeno 17 zastavovacích podmínek, poslední byly zpracovány v roce 2007 a postupným vývojem v území jsou překonávány. Celková rozloha použitelných zastavovacích podmínek činí cca 0,5 % rozlohy území Prahy. Pokud mají jako regulační plány sloužit, musí tak být pořizovány a projednávány, jinak jejich zpracování postrádá smysl.

Vedle územních studií jsou v Praze i v ostatních našich městech zpracovávány tzv. **ověřovací a prověřovací studie**. Na rozdíl od územní studie je nemusí pořizovat oficiální pořizovatel, zpracovává je buď městská organizace, nebo častěji soukromí investoři. Obvykle reagují na aktuální potřeby, typicky slouží k prověření formování konkrétního záměru v menší ploše, velmi časté je jejich použití jako podkladu pro zpracování změny územního plánu. Většinou mají předem zadán program, náplň a kapacity řešeného území. Většinou jsou zpracovány rychleji než územní studie, mimo jiné proto, že projednání se odsouvá do další fáze přípravy území. Jejich šance na realizaci je větší, neboť jsou podloženy konkrétním záměrem. Nejsou vhodné pro koncepční ověření většího území, mohou však velmi dobře sloužit pro ověřování různých záměrů i jako vhodný podklad pro územně plánovací dokumentaci v menších jednodušších územích s jasnými vstupy.

V rámci přípravy území mají své místo, nelze je však zaměňovat ani s územními studii, ani s regulačními plány, jelikož **každý z těchto materiálů je vhodný pro jiný typ řešeného problému**.

## **Příklad uplatnění studií v konkrétní lokalitě**

Abych zjistil, do jaké míry mohou urbanistické a územní studie ovlivnit rozvoj konkrétní lokality, zkoumal jsem na případové studii vybraného území Smíchova vliv studií zpracovaných v posledních 40 letech na rozvoj lokality. Kromě popisu historického vývoje čtvrti jsem analyzoval všechny dostupné urbanistické a územní studie a jim podobné materiály, které byly pro dané území pořizeny. Využil jsem porovnání stávajícího stavu s archivními mapami, plány i historickými ortofotomapami.

Příklad Smíchova potvrzuje roli územní studie jakožto materiálu, který by měl v první řadě hledat variantně možné uspořádání území či řešení daného problému, bez ambice na okamžitý stavební výsledek v území. Jako úspěšný proces pro hledání nejlepší varianty řešení se ukázalo využívání urbanistických soutěží.

Pokud hodnotíme obsah a rozsah studií, můžeme vysledovat trend postupného rozrůstání studie do větší podrobnosti a širšího spektra profesních pohledů. Je však třeba konstatovat, že řešené koncepční problémy by byly pravděpodobně vyřešeny i při použití mnohem úspornějších studií.

## Typy a účel územní studie

Jak vyplývá ze studia zpracovaných urbanistických a analýzy budoucích územních studií, mohou být pořizovány následující **typy** územních studií:

- Urbanistická – studie řešící převážně rozvojové a transformační území
- Krajinářská – studie řešící převážně nezastavitelné území
- Dopravní – studie prověřující dopravní systém či stavbu, často s urbanistickým doprovodem
- Specifická – studie prověřující konkrétní problém či systém v území, nejde o komplexní prověření dané lokality

Většina územních studií však nelze takto striktně rozdělit, obvykle kombinují dva nebo i více uvedených typů.

**Účelem** studií je:

- variantní prověření rozsáhlých rozvojových či transformačních území (nejobvyklejší účel),
- hledání funkčního využití území či formy zástavby (složitých území),
- prověření nezastavitelných území (doposud používáno velmi málo),
- řešení dílčího problému či funkčního systému (na rozdíl od nejběžnějších studií, které řeší specifické území z poměrně širokého spektra pohledů, budou tyto studie řešit široké území z jednoho specifického pohledu),
- prověření lokality, kde zásady územního rozvoje, ale zejména územní plán vymezují území, kde je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách v území (důležité, neboť toto vymezení fakticky znamená stavební uzávěru do doby zapsání studie do evidence; v Praze mohou nahradit současná velká rozvojová území),
- podklad pro zpracování územního plánu (příležitostně),
- podklad pro zpracování změny územního plánu (zejména pro složitější území, jinde obvykle postačí ověřovací či prověřovací studie),
- podklad pro zpracování regulačního plánu (v budoucnu),
- upřesnění územního plánu do podrobnějšího měřítka (časté užití zejména stavebními úřady, nelze však vyžadovat přesné dodržení studie),
- podklad pro formulaci zadání soutěže na menší lokalitu (výjimečně),
- podklad pro určení limitů či hodnot území, stanovení prahů rozvoje,
- ověření konkrétního záměru v území (většinou postačí ověřovací studie).

Dříve studie sloužila i jako náhrada regulačního plánu (v Praze, ale i v jiných našich městech), jde však o nevhodné využití, tyto dokumenty nelze zaměňovat.

**Vždy je nutné mít již od začátku na paměti, pro koho a k jakému účelu má studie sloužit, a tomu přizpůsobit i požadavky na její zpracování.**

## 4. VÝSLEDKY

Na rozdíl od územně plánovací dokumentace k územní studii v zákoně ani ve vyhlášce **nejsou v podstatě žádné pevné instrukce ovlivňující její zpracování ani proces pořizení.** Podle zákona určuje obsah, rozsah, cíle a účel územní studie pořizovatel. To mu umožňuje pro každý případ individuálně v zadání přizpůsobit požadavky na míru řešenému území a zkoumanému problému. Studii je tak možné pořizovat pouze v potřebném rozsahu, její obsah i podrobnost se vždy musí odvíjet od účelu, pro který má sloužit, a od materiálu, pro který má být podkladem. Tento stav, který je v souladu se situací v zahraničí, považuji za správný.

Na základě výzkumů provedených v této práci a s ohledem na vlastní zkušenost jsem přesvědčen, že dnešní **proces zpracování i využívání studií není optimální.** Výběr zpracovatele neprobíhá vždy transparentním procesem. Při zkoumání stavu území se dostatečně nevyužívají již pořizené a zpracované materiály. V rámci řešení studie se často zbytečně zpracovávají části, které nejsou pro požadovaný účel využitelné. Nedostatečná dohoda nad základní koncepcí území vede k tomu, že se podrobně zpracované řešení musí předělávat a doplňovat. Systém doplňků má za následek, že řešení není zkoordinované a není dostupný jeden kompletní finální dokument, který by mohl sloužit jako jednoduchý podklad pro rozhodování v území. Nezajištěné zveřejnění a tím pádem faktická nedostupnost zpracovaných studií způsobuje, že jsou málo využívány jak stavebními úřady, tak projektanty, o veřejnosti nemluvě. **Navrhuji proto opatření, která by měla vést k racionalizaci pořizování studií.** Pozornost věnuji zejména nejběžnějšímu typu územní studie, tedy územním studiím řešícím koncepčně rozsáhlejší rozvojové nebo transformační území.

Pořizení územních studií může ze zákona zajišťovat výhradně **pořizovatel**, v Praze Odbor územního plánu Magistrátu hl. m. Prahy. Jedině tyto územní studie mohou být využity jako podklad v lokalitách, kde je podmínka zpracování území studie definována v územním plánu. V lokalitách, kde tato podmínka určena není, je možné a často i vhodné použít jednodušší ověřovací či prověřovací studii.

**Zpracovatelem** územní studie může být pouze autorizovaná osoba. Doporučuji pokračovat ve stávající praxi, kdy je projektantem územní studie zpravidla soukromé architektonické studio.

## Proces pořizené územní studie

Začátkem prací na územní studii je **rozhodnutí o pořizení studie**, které přísluší pořizovateli. Může být vyvoláno potřebou pořizovatele prověřit konkrétní území či problém, může však být iniciováno i městskou částí či kýmkoliv jiným.

Další postup závisí na tom, jaký způsob zvolí pořizovatel pro **výběr zpracovatele studie**. Možný a s ohledem na finanční limity pro většinu studií legální je stávající postup, kdy je ve vyzvaném výběrovém řízení osloveno několik zájemců a pořizovatel z nich vybírá na základě referencí a ceny. Jak ukazují trendy zejména v zahraničí (ve Finsku, Francii či v Německu), ale i příklady z naší historie a ověření případovou studií, mnohdy je vhodné využít k nalezení nejlepšího prvotního návrhu řešeného území nebo problému **urbanistickou soutěž**. Jako nejvhodnější navrhuji soutěž o návrh, veřejnou případně kombinovanou, jednokolovou. Zpracovatele studie doporučuji následně vybrat z obvykle 3 nejlepších oceněných týmů ve výběrovém řízení bez uveřejnění. Jasnou výhodou navrženého postupu je předpokládaná vyšší kvalita budoucí územní studie, mnohem rozmanitější variantní řešení a skutečnost, že při výběru zpracovatele je již znám nástin řešení dané problematiky. Nevýhodou je prodloužení doby pořizení studie, zvýšení finančních nákladů a větší náročnost pro pořizovatele. Výhody však převládají nad nevýhodami a proto pro výběr zpracovatele a získání námětů zejména v úvodní fázi studie použití urbanistické soutěže doporučuji.

Pokud se pořizovatel rozhodne získat zpracovatele územní studie na základě soutěže, musí jako podklad pro soutěž zpracovat **rozbór stavu území**. Pokud zpracovatel bude vybírán přímým výběrovým řízením, měl by rozbór stavu území zpracovat sám. Oproti dnešní praxi navrhuji, aby byl rozbór zpracován ve výrazně zjednodušené formě a redukovaném rozsahu, cíleně s ohledem na řešené území či problém. Nemá smysl požadovat data, která se pouze shromáždí, ale při řešení studie se nijak nevyužijí. Pro tvorbu rozboru stavu území lze velmi vhodně využít územně analytické podklady, které mohou značný díl jeho dříve zpracovávaných částí nahradit. V práci je navrženo, které části Územně analytických podkladů hl. m. Prahy je obecně možno použít při tvorbě rozboru stavu území. Již v této úvodní fázi pořizení studie je nejvhodnější zapojit veřejnost, která by měla vyjádřit svá přání a priority v řešeném území či problému. Rozbór stavu území není třeba projednávat.

V rámci navrženého postupu následuje vypsání **urbanistické soutěže**. Zadáání soutěže je vhodné předem projednat s příslušnou městskou částí a vybranými dotčenými orgány, aby se vyloučily chyby a základní nedostatky ještě před zveřejněním zadání. Soutěžní návrhy by měly být zpracovány ve velmi omezeném rozsahu, měly by se zaměřit na koncepční řešení.

Doporučené řešení volí soutěžní porota, definitivní výběr je však úkolem zadavatele. Doporučuji uspořádat **nad soutěžními návrhy diskusi**, do které by měla být zapojena jak městská část, tak vybrané dotčené orgány, ale i majitelé pozemků a staveb v řešeném území, případní investoři, nevládní organizace a v neposlední řadě i veřejnost. Hlavním výstupem diskuse by měl být výběr dále sledované varianty řešení a zpracovatele studie.

Na základě výsledků soutěže musí pořizovatel dopracovat **zadáání územní studie**. Mělo by specifikovat jak věcné, tak obsahové požadavky na územní studii. Projednání zadání již není potřebné.

**Návrh územní studie** musí zohlednit připomínky uplatněné při hodnocení soutěžních návrhů a zpracovat zkoordinované řešení. Pokud nebylo možno o variantách rozhodnout při diskusi nad výsledky soutěže či soutěž vůbec neproběhla, bude jedním z hlavních úkolů návrhu územní studie posouzení možných variant. Pro mnoho řešených území nebo problémů nemusí být studie rozpracována do velké podrobnosti a všech profesních aspektů, které by naopak mohly rozmělnit a znejasnit koncept řešení. Je třeba se zaměřit na ty části studie, které mají přímý vliv na výsledek jejího řešení a naopak redukovat části, které řešení studie neovlivňují a následně se málo využívají.

Zkušenosti ukazují, že klíčová pro zdárné uplatnění, respektování a využívání územních studií při řízení rozvoje území je široká dohoda nad navrženým řešením. Aby bylo konsensu dosaženo, je v naprosté většině případů potřebné **projednání územní studie**. Projednání by mělo být vedeno minimálně s městskou částí. Diskutovat návrh studie je rovněž vhodné s vybranými dotčenými orgány, nevládními organizacemi, vlastníky pozemků, developery činnými v území a s veřejností. Široká dohoda zajistí, že studie bude uživatelům vyhovovat, budou s ní identifikováni a budou ochotni se za ni postavit a vyžadovat a kontrolovat její aplikaci při rozvoji území. Nedostatečné zapojení některých účastníků nebo opomenutí tohoto kroku vede často k praktické nepoužitelnosti či nedůslednému využívání a rychlému zastarávání pořízených studií.

Pro mnoho studií, zejména pro studie řešící rozsáhlé, nepříliš složité území většinou jako podklad pro změnu územního plánu, bude návrh studie fází finální, jelikož požadované problémy vyřeší v dostatečné míře. V případě, že bude třeba řešení upřesnit, bude nutné pořídit **rozpracování územní studie**. Pro případné rozpracování územní studie bude muset pořizovatel nejprve zpracovat zadání. Případné rozpracování územní studie by mělo zpodrobnit řešení a ověřit ho z širšího spektra profesních pohledů a reálnosti navržených koncepcí. Podrobnost nemusí být plošná, stačí se zaměřit na oblasti, kde projednání studie indikovalo problém. Oproti dřívější praxi, kdy bylo časté, že byl nejprve dopodrobna zpracován návrh, který se pak projednával a konzultoval, byl mnohdy odmítnut a musel být kompletně přepracován, by rozpracování navazovalo na již dohodnuté řešení a pouze ho zpřesnilo a dopracovalo. Proto není účelné rozpracovanou studii znovu projednávat.

Cílem zpracování územní studie je předložit zkoordinovaný, kompletní a jasně čitelný výsledný materiál. Dříve obvyklé zpracování doplňku, který prezentoval pouze upravené části územní studie, by mělo být vyloučeno. Odpadne tak nutnost používat dva či více materiálů a posuzování, rozhodování i užívání studie se zjednoduší, zkvalitní a zrychlí.

Doposud byl posledním dokumentem procesu pořízení studie tzv. závěrečný protokol, kterému předcházelo její projednání. V závěrečném protokolu pořizovatel shrnul potvrzené části studie a zdůraznil případné lokality či návrhy, které nelze použít, což dále komplikovalo používání studie a nutilo uživatele užívat současně až tři dokumenty najednou. Navrhují proto závěrečný protokol tímto způsobem nepoužívat. Doporučuji formální **akceptaci studie** městskou částí či jinou institucí relevantní k řešenému problému. Toto potvrzení by mělo být opravdu jednoduchým odsouhlasením bez dalších podmínek.

Potvrzení akceptace studie bude i podkladem pro pořizovatele, který na jeho základě schválí možnost využití a zajistí **zápis územní studie do evidence územně plánovací činnosti**. Zápis má značný význam, jelikož v rámci územních řízení musí stavební úřad rozhodnutí odlišné od řešení navrženého zapsanou studií zdůvodnit. Ještě větší význam má zapsání územní studie zpracované pro území s podmínkou studie definovanou v územním plánu, kde zapsání v podstatě znamená odblokování stavební uzávěry, jelikož bez zapsané územní studie nelze v tomto území rozhodovat o změnách.



Zápis do evidence se netýká pouze nově zpracovaných územních studií, ale i dříve pořízených urbanistických studií. Ty musí úřad územního plánování prověřit z hlediska jejich aktuálnosti a případně je do evidence také zapsat. Oproti zákonným požadavkům navrhuji zapsané studie kontrolovat z hlediska jejich aktuálnosti a použitelnosti a zastaralé studie vyřazovat ve dvouletém cyklu aktualizace územně analytických podkladů.

Bohužel v Praze ani v mnoha jiných městech není zapsání studií zajištěno vůbec či je jejich zápis neúplný nebo nezkoordinovaný s informacemi o studiích v jiných přehledech. Disertační práce předkládá podklad, na jehož základě je možné použítelné studie v Praze do evidence zapsat.

Zákon neukládá, že je třeba **územní studii zveřejnit** ani nepředpokládá, že by do územní studie měli nahlížet projektanti či dokonce veřejnost, což považuji za zásadní chybu. Stav, kdy jsou pořízené studie jen těžko dostupné, je neúnosný a je jedním z hlavních důvodů, proč jsou studie málo respektovány, omezeně využívány a rychle zastarávají. Důrazně doporučuji zajistit veřejnou přístupnost zpracovaného materiálu, nejlépe formou dálkového přístupu, a navrhuji doplňovat územně analytické podklady o seznam použitelných studií a alespoň náhled hlavního výkresu každé studie. Praha, ale i ostatní města, by měla věnovat maximální pozornost aktualizaci a správě internetových stránek o územním plánování. Měla by zřídit sekci aktualit a zavést službu, která by automaticky zasílala na zadané e-mailové adresy upozornění na nové události z oblasti, o niž má uživatel zájem.

Kromě výše popsaného postupu, kdy je studie pořizována z iniciativy pořizovatele, nový stavební zákon umožňuje i **pořízení studie z jiného podnětu**. Tato možnost nastane zpravidla v případě, kdy má soukromý investor / developer zájem vstoupit do území nebo jeho části, pro které je definováno zpracování územní studie jako podmínka pro rozhodování v území. Investor sice může navrhnout pořízení územní studie, studii však musí pořizovat pořizovatel. V tomto případě je možné a často i vhodné, aby pořizovatel zpracováním studie pověřil žadatele. Studie musí být zpracována pro celé území požadované k prověření studií, není možné akceptovat pouze zpracování části území, o kterou má developer zájem. Případné rozpracování zájmové části území již záleží na zpracovateli. Základními přednostmi tohoto postupu je, že žadatel má na zpracování studie zájem, její zpracování proběhne rychle, již na počátku existuje představa o řešení území a návrh povede alespoň v zájmové části území k realizaci. Kladem pro obec je, že náklady na zpracování územní studie může nést žadatel. Nevýhodou je obtížně realizovatelný požadavek na variantní řešení a nemožnost porovnání koncepčně odlišných návrhů různých autorů. Rizikem je, že zpracování a úhrada studie soukromým žadatelem může vést k tlakům na řešení výhodné pouze pro jednu stranu a k obtížně řešitelným rozporům.

## Obsah územní studie

Současné územní studie jsou oproti jim odpovídajícím dřívějším dokumentům více komplexní, ověřují řešené území z více profesních pohledů a do větší podrobnosti. To bohužel vede často k tomu, že se v plánech ztrácí původní idea, která byla jasně zřetelná jak v plánech státní regulační komise ve 30. letech 20. století, tak i ve velkých koncepcích 60. a 70. let 20. století. **Územní studie by se měly oprostít od detailního zkoumání a více se věnovat skutečným vizím** řešení daného prostoru nebo problému, včetně variantního prověření. Jak ukázala případová studie urbanistických a územních studií zpracovaných pro konkrétní lokalitu, koncepční problémy by byly pravděpodobně vyřešeny i bez takto podrobných studií, k dosažení cíle by mohlo být použito mnohem úsporněji zpracovaných materiálů. Většinou by postačovalo řešit studii v menším rozsahu a detailně rozpracovat pouze nejproblematičtější část.

Pro snadnější používání materiálu, zajištění vzájemné souměřitelnosti a kompatibility s územně plánovací dokumentací, pro kterou územní studie často tvoří podklad, je v práci navržena osnova územní studie. Návrh osnovy vychází z důkladné analýzy obsahu stávajících studií, z jeho kritického zhodnocení a z navrženého procesu pořízení územní studie. Jde o systematizaci úkolů, které se v běžných typech územních studií mohou řešit. Vždy je třeba z tohoto katalogu vybrat části a problémy relevantní pro případ konkrétní územní studie. Rozhodně nejde o obsah, který je nutné při tvorbě územní studie vždy naplnit a použít. U naprosté většiny studií dojde k značné redukci nejen oproti obvyklému rozsahu zpracování, ale i oproti navržené struktuře.

## Změny v řízení rozvoje měst

Sebelepší proces či na míru přizpůsobený obsah územní studie a plánovacích materiálů obecně nebude v našich podmínkách úspěšný bez změny přístupu města ke svému rozvoji. Nutná je **dlouhodobá koncepce**, která jediná může zajistit udržitelný rozvoj území.

Jedním z následováníhodných trendů uplatňujících se obecně v prostorovém plánování je zapojování veřejnosti a dalších zainteresovaných subjektů do rozhodování o vývoji města, jinak též **participace**. Z pohledu formální participace, tedy připomínkování projednávaných závazných dokumentů, je naše současná praxe vyhovující a plně v souladu s praxí v zahraničí. Posilovat je však třeba neformální participaci, založenou na aktivní účasti veřejnosti.

Pořízení územní studie je obecně vhodným procesem pro zapojení veřejnosti. Doporučuji ho aplikovat zejména pro studie řešící transformační území, kdy veřejnost cítí větší sounáležitost s řešeným územím, má zde sociální vazby a zkušenosti s lokálními problémy. Participaci obecně doporučuji využívat ve všech fázích přípravy územní studie, tedy v přípravné fázi k určení problémů a priorit řešení, ve fázi rozboru stavu území k identifikaci hlavních problémů a v návrhové fázi zejména při rozhodování o výběru variant. Přestože je zapojení veřejnosti v počátečních fázích prací na studii obtížné, má pro její úspěšnost rozhodující význam.

Velmi důležitým trendem prosazujícím se již delší dobu v Evropě (zvláště v Nizozemsku, Německu či v některých severských státech), je přechod k více **aktivnímu řízení města**, které přímo nabízí investiční možnosti, raději než že by na ně zpětně reagovalo.

Proaktivní rozvojová politika měst je ve všech případech svázána s dalšími nástroji řízení, ať už následným prodejem pozemků za pevně daných podmínek nebo založením společných organizací, které se na realizaci území podílejí. V některých státech fungují **rozvojové agentury**, které se zaměřují na potenciál jednotlivých částí města a dlouhodobě a systematicky připravují a řídí jejich rozvoj. V některých městech existují organizace, které řídí rozvoj města i formou **nákupu a následného zhodnocení pozemků**.

Dalším z nástrojů, aplikovaným např. v Německu, je speciální **daň za zvýšení hodnoty pozemku**. Zejména s ohledem na ustanovení § 102 stavebního zákona, který přisuzuje náhradu vlastníkovu za snížení hodnoty pozemku při jeho změně na nezastavitelný, by měl být v našich zákonech určen i opačný postup, tedy daň ze zvýšení hodnoty pozemku.

V Praze doposud jednoznačně převažuje regulativní přístup před aktivní formou rozvoje města. Pasivita města je podporována i skutečností, že Praha je stále velmi atraktivním městem přitahujícím nové investice. Tento přístup je třeba změnit. **Aktivní řízení rozvoje města se jeví jako vhodný model i pro Prahu a další naše města**. Navrhuji zaměřit se primárně na zlepšení čtyř základních oblastí, které tomuto způsobu řízení brání:

1. Nedostatečnou poptávku ze strany veřejnosti odbourávat zapojováním veřejnosti do diskuse o rozvoji města.
2. Snažit se uskutečňovat projekty spolupráce veřejného a soukromého sektoru.
3. Zavést podpůrné programy, např. prodej pozemků s jasnými neměnnými podmínkami za nižší cenu s podmínkou, že na nich bude realizována potřebná sociální vybavenost či požadovaný typ bydlení.
4. Praha musí pozemky v rozsáhlých rozvojových územích aktivně vykupovat, ne se jich jako doposud zbavovat.

**Pro rozvoj důležitých oblastí navrhuji následující postup. Na počátku by město mělo pořádit územní studii, která by variantně ověřila možnosti území. Dle výsledků ověření v územní studii by mělo město zpracovat a vydat závazný regulační plán. Až na základě takto jasně definovaných podmínek by mělo přistoupit k prodeji pozemků, samozřejmě s přidanou hodnotou připravenosti území oproti ceně, za kterou pozemky nakupovalo. Na základě společného regulačního plánu by jednotlivé části území měly projektovat různé týmy, což zajistí bezproblémové fungování lokality, ale zároveň její pestrost a atraktivitu. Vlastní zástavbu by mohli naplňovat buď jednotliví investoři, nebo by mohla být realizována formou public-private partnership projektů.**

## 5. ZÁVĚR

Disertační práce zkoumá územní studii z mnoha pohledů. K naplnění prvního hlavního cíle disertační práce sumarizovat a uspořádat veškeré relevantní informace o územní studii je nejprve zpracován komplexní, v tomto rozsahu a zaměření dosud nepublikovaný přehled právního systému zaměřený na územní studii. Na něj navazuje analýza současných zákonných podmínek vztahujících se k územní studii. V rámci práce je též zpracován kompletní katalog použitelných pražských územních studií a dalších materiálů a přehled studií připravovaných. Přístup v Praze je konfrontován s jinými našimi městy i se zahraničím. Proto je v rámci práce zpracován i přehled systémů a dokumentů územního plánování v zahraničí.

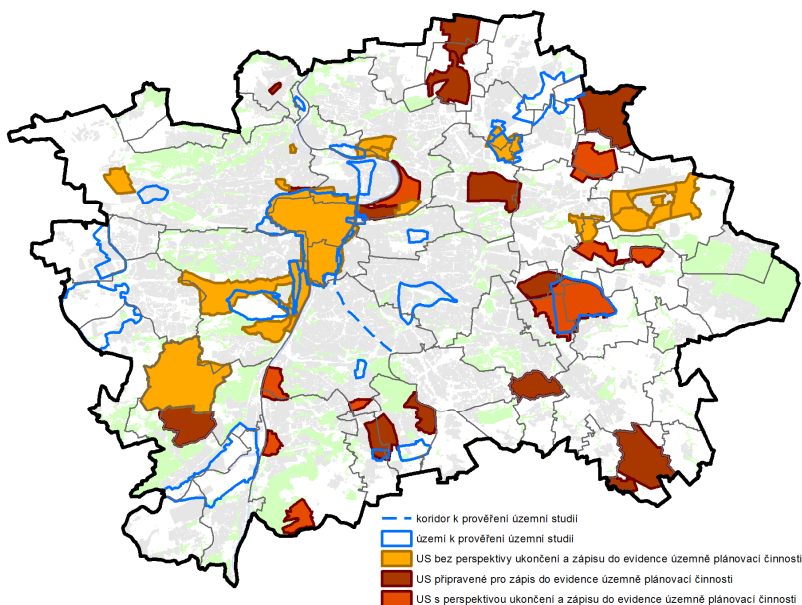
Druhým hlavním cílem bylo jasně určit roli, účel a pozici územní studie mezi ostatními územně plánovacími dokumenty. Na základě porovnání studií v Praze a dalších našich městech se zahraničními materiály a při zohlednění zákonných možností disertační práce územní studii jasně vymezuje a určuje, k čemu by měla být využívána. Rovněž definuje, kdy je vhodnější místo ní použít regulační plán a kdy ověřovací či prověřovací studii a zdůrazňuje, že tyto materiály nelze vzájemně zaměňovat. Dlouhodobá historická zkušenost ukazuje, že územní studie má smysl zejména pro užití v rovině koncepčního variantního ověření rozsáhlého složitého území či problému, pro koordinaci lokalit a pro řízení etapizace území vymezením lokalit, kde je pořízení studie podmínkou pro rozhodování v území. **Územní studie by se měly věnovat zejména řešení vize území.** Naopak podrobně by území měly řešit regulační plány nebo prověřovací a ověřovací studie až v době, kdy jsou jasně známé vstupy i rámcový program lokality.

Na základě důkladného studia problému, pečlivých analýz a kritiky stavu problematiky i praktických zkušeností s používáním urbanistických studií práce navrhuje postupy a opatření, které by vedly k zjednodušení, zkrácení a usnadnění pořizování a zpracování územních studií i k jejich efektivnějšímu využívání. Tím naplňuje třetí hlavní vytyčený cíl. V klíčové části práce je navržen proces pořízení studie od úvodního hledání vize území a zpracovatele studie urbanistickou soutěží, přes větší participaci v průběhu zpracování, případné rozpracování studie, které však zdaleka nebude nutné vždy, až po potvrzení jednoho zkoordinovaného, jasně čitelného materiálu a zajištění jeho snadné dostupnosti, která je nezbytná pro zdárné využívání územních studií. Důležité je pořizovat studii pouze v potřebném rozsahu, aby bylo dosaženo jejího cíle, ale nezpracovávaly se části, které nebudou dále využity.

Do procesu pořízení je vhodné zapojit místní samosprávu, zainteresované vlastníky a investory a v neposlední řadě i veřejnost. Práce navrhuje, kdy a v jaké formě je jejich participace nejvhodnější. Rovněž navrhuje postupy vedoucí k větší spolupráci veřejného a soukromého sektoru.

Práce rovněž navrhuje osnovu zpracování studie, ze které by bylo vhodné vycházet a vybírat části relevantní pro řešení území či problém, aby byly studie lépe čitelné a kompatibilní s ostatními materiály, pro které slouží.

Jelikož ani sebelepší studie sama o sobě nezaručí kvalitní a udržitelný rozvoj území, práce na základě zkoumání aktuálních trendů doporučuje aktivní řízení rozvoje města a způsob, jak ho aplikovat v našich podmínkách a jakou roli by v tomto systému měla hrát územní studie.



*Obrázek: Stávající urbanistické a budoucí územní studie v Praze*

# SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

## Knihy a další publikace

V následujícím přehledu je uveden pouze stručný přehled nejdůležitějších zdrojů, kompletní seznam všech 59 publikací včetně detailních informací je součástí disertační práce.

1. ARNSTEIN, S. *A Ladder of Citizen Participation*. 1969.
2. BÖHM, J. *Monografie města Smíchova*. 1882.
3. BÖHME, K. *Nordic Echoes of European Spatial Planning*. 2002.
4. ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ. *Architektonické soutěže*. 2010.
5. ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ. *Metodický pokyn pro výběr zhotovitele územního plánu s uplatněním soutěže o návrh a navazujícího jednacího řízení bez uveřejnění*. 2011.
6. FIERLINGER, O. ŘÍHA, J. K. *Město a upravitelství*. 1932.
7. HRUŠKA, E. BEŇUŠKA, M. *Metodika územního plánování*. 1951.
8. HRUŠKA, E. *Úvod do urbanizmu a územního plánování*. 1955.
9. HRŮŽA, J. *Management Plan historického jádra hl. m. Prahy – kap. 6.5 a 6.6*. 2008.
10. HRŮŽA, J. *Státní regulační komise pro hlavní město Prahu s okolím*. 1998.
11. HUŠKOVÁ, B. *Metody zapojování veřejnosti ve strategickém plánování*. 2007.
12. KAFKA, K. *Spatial Planning System in Poland*. 2011.
13. KAŠPAR, J. *Místní Agenda 21 – informace, postupy, kritéria*. 2006.
14. KOLEKTIV, ed. BRONCOVÁ, D. *Kniha o Praze 5*. 1996.
15. KOLEKTIV. *Praha v plánech a projektech*. 1999.
16. MAIER, K. ŘEZÁČ, V. VOREL, J. *Analýza právního prostředí územního plánování sledující udržitelný rozvoj a praktické implementace principů udržitelného rozvoje ve vybraných systémech územního plánování*. 2007.
17. MAIRIE DE PARIS: *Paris*. 2011.
18. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Ústav územního rozvoje. Aktuálnost urbanistické studie*. 2008.
19. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Ústav územního rozvoje. Územní studie: metodický pokyn*. 2010.
20. MUSKENS, B. *Prostorové plánování v Nizozemsku*. 2011.
21. REITSCHMIEDOVÁ, A. ŠVEC, P. *Metodika pro místní Agendy 21 v ČR*. 2003.

22. RUOTSALAINEN, A. HARALDSSON, P. I. KNUDSEN, J. TUNSTRÖM, M. *Regional planning in Finland, Iceland, Norway and Sweden*. 2004.
23. ŘEZÁČ, V. *Obsahové standardy územních plánů v zemích EU*. 2002.
24. SALET, W. THORNLEY, A. KREUKELS, A. *Metropolitan Governance and Spatial Planning*. 2003.
25. *Stavební řád pro království České daný zákonem z 8. ledna 1889*. 2007.
26. UNITED NATIONS HUMAN SETTLEMENTS PROGRAMME, UN-HABITAT. *The Global Campaign on Urban Governance*. 2002.
27. VANĚČEK, J. *Ekonomika stavby měst*. 1947.
28. ZÁKREJS, V. *Methodické řešení plánů upravovacích*. 1925.
29. ZOUBEK, F. J. *Smíchovské upomínky historické*. 1875.

## Publikace a aplikace dostupné online

V následujícím přehledu je uveden pouze výběr, celkový přehled všech 127 zdrojů této části je stejně jako úplné citace včetně data a odkazu na online verzi uveden v disertační práci. Pro jednoduchost jsou dokumenty stejných autorů sloučeny pod jeden bod.

1. ARCH.DESIGN S.R.O. *Územní plán města Brna*. Průzkumy a rozbor 2005, koncept 2010.
2. ATELIER BRNO. *Metodika zpracování územně-plánovacích podkladů a územně-plánovací dokumentace ve městě České Budějovice*. 1999.
3. BIRMINGHAM CITY COUNCIL. *Annual Monitoring Report*. 2010. *Birmingham Unitary Development Plan. Core Strategy. Local Development Scheme for Birmingham*. 2009. *Statement of Community Involvement*. 2010. *Longbridge Area Action Plan*.
4. BRNO. *Podrobnější ÚPD. Zadání územního plánu města Brna*. 2007. *Připravovaný územní plán města Brna - koncept. Územní studie Lesná - aktualizace. Územní studie pro k. ú. Dolní Heršpice a Přízřenice*.
5. CITY OF HELSINKI. *Master Plan 2002. Kalasatama. Master Planning. Master Plan 2002. Kaavat, liikennesuunnitelmat. Helsinki Eastern Harbour Sörnäistenranta and Hermanninranta Invited Architectural Ideas Competition 22. 10. 2004 – 22. 4. 2005 Competition Brief*. 2005. *Evaluation report*. 2005. *Eco-Viikki*. 2005.
6. CITY OF PERTH. *City Planning Scheme 2 Updates. Planning WA: Perth Waterfront*.
7. ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ. *Výsledky soutěží*.
8. ČESKÉ BUDĚJOVICE. *Obecně závazná vyhláška č. 4/2000*. 2008. *Územní plán města České Budějovice, hlavní výkres. Regulační plán Za Voříškovým Dvorem, hlavní výkres*.



9. ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ. *Vývoj legislativy urbanismu a územního plánování.*
10. GEMEENTE OIRSCHOT. *Plankaart Kom Spoorдонk.*
11. GEMEENTE VELDHOVEN. *Gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers.* 2009.
12. GOVERNMENT OF WESTERN AUSTRALIA. *Metropolitan Region Scheme Map. MRS Index to Maps.*
13. HNILÍČKA, P. *Regulační plány.* 2011.
14. JAPAN. *Land Use Control Regulation in Japan. Masterplan Summary Nagoya. Osaka City.*
15. JEHLÍK, J. *Hmota – prostor – děje.* 2011.
16. KANCELÁŘ NÁRODNÍ SÍTĚ ZDRAVÝCH MĚST ČR. *Strategické a komunitní plánování.* 2006.
17. LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN. *Shaping the Future of Munich. Perspective Munich – Strategies, Principles, Projects.* 2005. *Das Bebauungsplanverfahren. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung.* 2011. *Münchener Stadtteilstudie 2009. 2010. Bebauungspläne der Landeshauptstadt München. Digitaler Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München.*
18. LONDON. *London's planning at a local level. The London Plan and Local Development Frameworks.*
19. MAIER, K. *Uplatnění principů udržitelného rozvoje v územním plánování.*
20. MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 6. *V Ruzyni by mohla vzniknout nová obytná čtvrť Prahy 6.*
21. MIASTO STOŁECZNE WARSZAWA. *Serwis mapovy.*
22. MINISTRY OF LAND, INFRASTRUCTURE, TRANSPORT AND TOURISM, JAPAN (MLIT). *An Overview of Spatial Policy in Asian and European Countries. Introduction of Urban Land Use Planning System in Japan.*
23. MINISTRY OF VROM. *The new Spatial Planning Act gives space.* 2007.
24. ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ MAGISTRÁTU MĚSTA OSTRAVY. *Seznam schválené územně plánovací dokumentace.*
25. OXLEY, M. BROWN, T. NADIN, V. *Review of European Planning Systems.* 2009.
26. SEMAPA. *Paris Rive Gauche: Semapa's conception of PRG. Paris Rive Gauche: The stages in making this conception a reality.*
27. SRINIVAS, H. *Japan: Overview of Planning. Planning Practice in Japan.*
28. STOKKE, K. B. *The WFD and the Norwegian Spatial Planning System.*

29. URZĄD MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY. *Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.*
30. ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE. *Evidence územně plánovací činnosti obcí.*
31. ÚTVAR KONCEPCE A ROZVOJE MĚSTA PLZNĚ. *Přehled aktuální dokumentace. Mapa aktuální dokumentace.* 2009. *Územní plán města Plzně. Územní studie Plzeň - Lhota, lokalita Na Dolíkách II.*
32. ÚTVAR ROZVOJE HL. M. PRAHY. *Strategický plán hl. m. Prahy, aktualizace 2008. Program realizace strategické koncepce hl. m. Prahy na období 2009-2015.* 2009. *Územně analytické podklady hl. m. Prahy 2010. Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy - výkresy. Koncept nového Územního plánu hl. m. Prahy – textová i grafická část.*
33. VILLE DE NANTES. *PLU Mode d'emploi.* 2007. *Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), qu'est-ce que c'est ? Les outils - Plan Local d'Urbanisme. Les outils - PLH - Programme Local de l'Habitat. Les outils - ZAC - Zones d'Aménagement Concerté. Plan local d'Urbanisme – 4 – Orientations d'aménagement. Rapport de representation du PLU de Nantes.* 2007. *6-1-Plan de zonage. 6-2-Epannelage.*
34. VOREL, I. BUKÁČEK, R. MATĚJKA, P. CULEK, M. SKLENIČKA, P. *Metodický postup posouzení vlivu navrhované stavby, činnosti nebo změny využití území na krajinný ráz.* 2006.
35. VELDHOVEN. *Stedenbouwkundig plan.*
36. WESTERN AUSTRALIAN PLANNING COMMISSION. *An Introduction to the Western Australian Planning System.* 2007.
37. WIEN. *Stadtentwicklungsplan 2005 – STEP 05. Stadtentwicklungsplanung. Strategieplan Wien 2004 - Wien hat Visionen. Wettbewerbsübersicht der Stadtplanung Wien. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.*

## Periodika

*Architekt, Fórum architektury a stavitelství, Narovinu, Pražská pětka, Pětka pro vás.*

## Právní předpisy

Současný, předchozí i historické stavební zákony a jejich prováděcí vyhlášky. Seznam viz disertační práce.

## Archivní materiály

Archiv autora, Archiv FA ČVUT v Praze, Archiv úřadu městské části Praha 5, Archiv Útvaru rozvoje hl. m. Prahy.

## Korespondenti

Korespondenti v České republice, Polsku, Finsku, Japonsku, Nizozemsku a v Austrálii. Projektanti, pracovníci plánovacích úřadů, univerzitní profesori. Podrobněji viz disertační práce.

## Historické plány

Plány Prahy z 18. až počátku 20. století a ortofotomapy Prahy od roku 1938, podrobněji viz disertační práce.

## Urbanistické a územní studie

Celkem 49 urbanistických a územních studií v různých fázích z let 1971 až 2008 pro různá pražská území, seznam viz disertační práce.

## OHLASY

Disertační práce *Územní studie v podmínkách Prahy* z roku 2010 je citována v Územně analytických podkladech hlavního města Prahy 2010 na straně 324 textové části jako zdroj ke kapitole 2.16 Územně plánovací příprava.

## RESUMÉ

Práce se věnuje problematice územních (urbanistických) studií a soustřeďuje se na jejich využití v Praze. Zkoumá územní studie z horizontálního i vertikálního pohledu, tedy v časovém rozsahu od historie až po předpokládaný budoucí vývoj a zároveň v širokém spektru pohledů na problematiku. Je koncipována jako systém, který není uzavřen, naopak je možno ho dále upřesňovat, rozpracovávat, prohlubovat a doplňovat.

V úvodu práce podává historický přehled českého stavebního práva se zaměřením na dokumenty podobné územní studii. Následně objasňuje pozici územní studie v současné legislativě a rekapituluje zákonné požadavky. Zkoumá zpracované studie a podobné dokumenty v Praze, analyzuje předpokládané budoucí studie, porovnává je se studii a podobnými materiály v jiných městech a konfrontuje je s dokumenty a systémy územního plánování v zahraničí. Zabývá se účelem, využitím a typy územních studií a zkoumá roli jednotlivých aktérů při pořízení studie. Naplňuje tak cíl sumarizovat, uspořádat a strukturovat informace o územních studiích od historického odkazu po reflexi současných trendů.

S cílem definovat vhodný **účel studií, jejich pozici v systému územního plánování a vazbu na další dokumenty** je oproti stávající praxi navrženo jasné rozlišení rolí podrobných územně plánovacích dokumentů, z nichž každý má svůj účel a není zaměnitelný s ostatními. Na základě podrobného rozboru je definována role územní studie spočívající zejména v ověření koncepce a koordinaci a etapizaci rozsáhlých složitých území bez známých investičních záměrů. Méně časté budou studie nezastavitelných území, studie dopravní či studie řešící dílčí problém či funkční systém. Naproti tomu pro území s již vyjasněnou koncepcí a známým záměrem investora je navrženo využít studii ověřovací či prověřovací, kterou nemusí na rozdíl od územní studie pořizovat město. Zároveň je připuštěn a navržen postup, kdy zpracování územní studie iniciuje a zajišťuje investor. Vedle studií má nezastupitelnou roli regulační plán, na rozdíl od studií závazný. S ohledem na zkušenosti ze zahraničí i z některých českých měst je definována nutnost zpracovávat zejména v Praze regulační plány v mnohem větší míře než doposud a nenahrazovat je územními studii. Za tímto účelem je navrženo v územním plánu vymezit lokality pro zpracování regulačních plánů a regulační plány zpracovávat pro výrazně menší území s jasnou koncepcí, vyřešenou předem např. územní studii.

V klíčové části práce jsou důkladně analyzovány zpracované studie a na základě jejich kritiky je poukázáno na problémy a nevhodné postupy, které jejich zpracování provázejí. K naplnění vytčeného cíle je navržen **proces pořízení územní studie**, který vede k racionalizaci a zefektivnění zpracování i užívání studií. Pro nalezení zpracovatele i směru řešení je doporučeno využít **urbanistickou soutěž**, která bude transparentnější, předloží více variant a dosáhne lepší kvality řešení než dosavadní postupy. V některých případech dokonce bude dostačující pro prověření řešeného problému, obvykle by na ni však mělo navázat zpracování vlastní územní studie.

Disertační práce došla k závěru, že dnešní studie jsou vzhledem ke svému účelu zpracovávány ve zbytečně velkém rozsahu a neúměrné podrobnosti. Studie by se měly oprostít od detailního zkoumání a více se věnovat skutečným vizím. Proto je navržena zásadní redukce rozsahu průzkumů a rozborů, cílený výběr jejich témat a je zkoumáno, jak mohou územně analytické podklady usnadnit jejich zpracování. Je navrženo **zpracování územní studie ve zredukovaném, pouze nezbytně nutném rozsahu**. Rozpracovávat studii se navrhuje pouze tehdy, bude-li třeba některou problematiku ověřit podrobněji a ze širšího spektra pohledů, a to na základě dohody nad zjednodušeně zpracovaným návrhem. Cílem je, aby vždy byl způsob řešení a rozsah zpracování studie přizpůsoben řešenému území či problému a odpovídal budoucímu účelu.

Pro naplnění cíle navrhnout postupy směřující k **lepšímu využívání studií** je nejprve poukázáno na problémy, které vedou k jejich špatné použitelnosti. Jedním z nich je absence jasného finálního výstupu a nutnost využívání několika materiálů současně. Proto je zdůrazněna nutnost zpracování závěrečného zkoordinovaného kompletního materiálu a potvrzení jeho akceptace bez dalších podmínek. Pro širokou konsensuální dohodu o území je doporučeno projednání jednotlivých fází studie a jsou identifikovány vhodné momenty i partneři pro diskusi, včetně zapojení veřejnosti. Je poukázáno na důsledky zápisu studie do evidence územně plánovací činnosti. Oproti stávající praxi i předpokladům zákona je zdůrazněna nutnost zveřejnění územních studií, což je základním předpokladem pro jejich důslednější využívání, respektování a pomalejší zastarávání.

Na základě aktuálních trendů a s ohledem na cíl zužitkovat zahraniční zkušenosti jsou navrženy zásadní **změny v řízení města** (nejen Prahy), které by se mělo přesunout od pasivního k aktivnímu, včetně založení rozvojových agentur, aktivní práce s pozemky a spolupráce města a soukromého sektoru. Na počátku přípravy by měla stát právě územní studie, která by měla být primárně zaměřena na variantní ověření možností udržitelného rozvoje území. Dle ověření v územní studii by měl být zpracován a vydán závazný regulační plán a až na základě takto definovaných podmínek a pravidel by mohlo město přistoupit k prodeji pozemků s plánovacím ziskem.

Práce je doplněna rozsáhlými **přílohami** upřesňujícími jednotlivé kapitoly a obsahujícími doplňující tabulky a obrázky. Součástí příloh je mimo jiné přehled a katalog současných i předpokládaných budoucích studií v Praze včetně jejich podrobné analýzy a podrobný přehled systémů územního plánování v zahraničí.