

Česká zemědělská univerzita v Praze

Fakulta životního prostředí



Bakalářská práce

Téma:

Návrh zadání územní studie pro prověření rozvoje území okolo stanice metra Roztyly

Jméno a příjmení: Matouš Jakubíček

Studijní program: Rozvoj venkova a zemědělství

Katedra: Katedra aplikované geoinformatiky a územního plánování

Obor: Územní plánování

Školní rok: 2018/2019

Vedoucí práce: Ing. Vojtěch Novotný, Ph.D.

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Matouš Jakubiček

Územní plánování

Název práce

Návrh zadání územní studie pro prověření rozvoje území okolo stanice metra Roztyly

Název anglicky

Defining the assignment of planning study for Roztyly

Cíle práce

Cílem práce je formulovat zadání pro územní studii stanice metra Roztyly.

Metodika

Student zpracuje literární rešerši zaměřenou především na udržitelný rozvoj, prostorové plánování a nástroje územního plánování. Získané poznatky využije při analýzách řešeného území a jejich vyhodnocení ve výkresu hodnot, problémů, rizik a potenciálů řešeného území, rozborů územně plánovací dokumentace a podkladů (zejména ÚAP hl.m. Prahy, zpracovaných územních studií, ZÚR hl.m. Prahy, a platné ÚP SÚ hl. m. Prahy). Výsledkem práce bude identifikace typu územní studie (ke změně územního plánu, pro rozhodování v území) a formulace věcných a formálních požadavků zadání územní studie včetně a jejich odůvodnění.

Doporučený rozsah práce

do 50 stran textu doplněného adekvátní obrazovou přílohou (fotodokumentace, kartogramy, problémový výkres v měř. 1:5000)

Klíčová slova

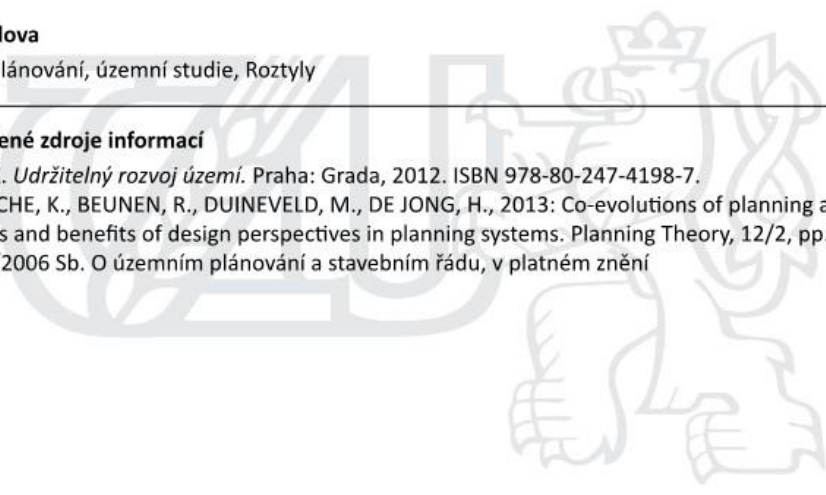
územní plánování, územní studie, Roztyly

Doporučené zdroje informací

MAIER, K. *Udržitelný rozvoj území*. Praha: Grada, 2012. ISBN 978-80-247-4198-7.

VAN ASSCHE, K., BEUNEN, R., DUINEVELD, M., DE JONG, H., 2013: Co-evolutions of planning and design:

Risks and benefits of design perspectives in planning systems. *Planning Theory*, 12/2, pp.177-198
zák. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu, v platném znění



Předběžný termín obhajoby

2018/19 LS – FŽP

Vedoucí práce

Ing. Vojtěch Novotný, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra aplikované geoinformatiky a územního plánování

Elektronicky schváleno dne 26. 3. 2019

doc. Ing. Petra Šímová, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 26. 3. 2019

prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.

Děkan

V Praze dne 31. 03. 2019

Prohlášení autora bakalářské práce

Čestné prohlášení

-

Prohlašuji, že jsem svoji bakalářskou práci na téma „Návrh zadání územní studie pro prověření rozvoje území okolo stanice metra Roztyly“ vypracoval samostatně a s použitím uvedené literatury a pramenů.

V Praze dne

Abstrakt, klíčová slova

Bakalářská práce se zabývá návrhem zadání územní studie v lokalitě stanice metra Roztyly v Praze a to v MČ Chodov. V této Bakalářské práci pracujeme s aktuálními územně analytickými podklady pro městskou část Prahy 11. Rozbory zásad územního rozvoje s platným územním plánem dále s rozbory schválené územní studie a stávajícím metropolitním plánem. **Klíčová slova:** územní plánování, územní studie, Roztyly,

ABSTRACT

Bachelor thesis will be defining the assignment of planning study for Roztyly in Prague in the part of Chodov. This Bachelor thesis would be compared to the actual territorial analytical documentation and with the rest of the valid planning documents such as Territorial plan, Territorial study, Metropolitan plan and the principle of territorial development that are adequate for that location. And all of the will be browsed and compared to each other.

Keywords: territorial planning, territorial study, Roztyly,

Poděkování

Rád bych poděkoval vedoucímu bakalářské práce Ing. Vojtěchu Novotnému, Ph.D. za odborné rady a konzultace práce.

Obsah bakalářské práce

Obsah

Prohlášení autora bakalářské práce	4
Abstrakt, klíčová slova	5
Poděkování	6
Obsah bakalářské práce	7
1. Úvod	1
2. Cíle práce	1
3. Literární rešerše.....	1
4. Charakteristika studijního území.....	16
4.1. Vymezení řešeného území	16
4.2. Analýza terénního průzkumu (současný stav).....	17
4.3. Analýza historického vývoje	18
4.4. Analýza širších vztahů.....	19
4.5. Analýza přírodních podmínek.....	19
4.6. Infrastruktura	19
4.7. Výstup charakteristiky řešeného území	20
4.7.1. Tabulka	20
4.7.2. Kartogram.....	21
5. Metodika	22
6. Současný stav řešené problematiky	22
6.1. Rozbor územně plánovací dokumentace (ÚPD).....	22
6.1.1. Zásady územního rozvoje (ZÚR)	24
6.1.2. Územní plán (ÚP).....	29
6.1.3. Návrh regulačního plánu (RP).....	32
6.2. Rozbor územně plánovacích podkladů (ÚPP).....	33
6.2.1. Územně analytické podklady (ÚAP)	33
6.2.2. Územní studie (ÚS)	34
6.3. Rozbor historicky plánovaných aktivit.....	35

6.3.1. Vývoj územních plánů (ÚP).....	35
6.3.2. Návrh metropolitního plánu (MPP).....	40
6.2 Výstupy.....	43
6.2.1 Analýza identifikace silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb.....	43
6.2.2. Problémový výkres.....	44
7. Výsledky (návrh).....	44
7.1. Cíle a účel pořízení územní studie.....	44
7.2. Rozsah řešeného území.....	45
7.3. Požadavky na obsah řešení územní studie.....	45
7.4. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie.....	46
8. Diskuse.....	47
9. Závěr a přínos práce.....	47
10. Přehled literatury a použitých zdrojů.....	47
11. Seznam obrázků.....	49
11. Přílohy.....	49

1. Úvod

Tato bakalářská práce bude zaměřena na vytvoření osnovy návrhu zadání územní studie. Účelem této bakalářské práce je identifikovat jevy vyskytující se v řešeném území. Posouzení rozvojového potenciálu a prozkoumání problémů a hodnot v území.

2. Cíle práce

Cílem práce je formulovat zadání pro návrh zadání územní studii stanice metra Roztyly. Zjištění rozvojového potenciálu řešeného území a stávající situace řešeného území.

3. Literární rešerše

„Udržitelný rozvoj proto bývá vysvětlován či normativně definován jako rovnováha mezi tzv. pilíři udržitelného rozvoje: ekologickým, sociálním a ekonomickým.“
(Maier, 2012, str.14)

„Naplnování lidských potřeb je ekonomicky podmíněno, pro zajištění udržitelného rozvoje je tedy nezbytný jeho ekonomický pilíř. Ekonomika nemůže existovat mimo společnost a její instituce. Protože společnost ani její ekonomika nemohou existovat jinak než jako součást životního prostředí (ekologický pilíř), je zřejmá vzájemná závislost jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje. Z předpokladu této závislosti potom vyplývá požadavek na vyváženost rozvoje území z hlediska všech tří pilířů.“
(Maier, 2012, str.15)

„2.5.7 Územní studie“

*„Územní studie (§ 30 stavebního zákona) by měla být chronologicky na počátku procesu územní plánovací přípravy zejména ve složitých územních s řadou střetů a nejistotami o budoucím využití. Územní studie patří mezi územně plánovací podklady, na rozdíl od územně analytických podkladů se však nezpracovává povinně. Stavební zákon věnuje územní studii pouze ustanovení § 31, čímž umožňuje flexibilní proces jejího zpracování a přijímání. Podle § 31 odstavce 1 stavebního zákona **„územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohlo významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí“**.*

„Územní studie by měla prověřit možnosti a podmínky (změn) v území; a může tak činit již před přijetím územního plánu, před jeho aktualizací nebo kdykoliv jako případný podklad k jeho změnám. Zákon nevyžaduje, aby byla územní studie schválena, ale zastupitelstvo, které vykonává samostatnou působnost obce, do níž spadá i územní plánování, by jim mělo vzít na vědomí. Územní studie je vhodná jak pro menší rozvojová území, kde se předpokládá koncentrace stavebních záměrů, tak

pro prověření různých řešení celých funkčních systémů v rámci větších celků (například územního systému ekologické stability nebo dopravy aj.) Absence jakýchkoliv lhůt umožňuje právě zde využití různých způsobů zapojení veřejnosti (například Místní Agendy 21, komunitního plánování atd.), které pak také lépe porozumí příslušné části územně plánovací dokumentace.“

„Územní studie se sice dopracovává ke stejnému stupni podrobnosti jako regulační plán, chybí jí však podstatný rys – závaznost. Pro územní rozhodování je tedy poměrně slabou oporou zejména v konfliktních případech odstraňování nepovolených staveb apod.“

„Územně analytické podklady hlavního města Prahy 2016, textová část 1100 hodnoty a problémy“

„Na základě vývoje území, změn názorů na využití a potřeb rozvoje území byla vytipována tzv. „křehká území“. Vymezené prostory vykazují dlouhodobou stagnaci, provází je nezáměr či mají komplikované podmínky využití (pokud již projekty vznikly, území zůstávají dlouhodobě nenaplněna, nebo se jedná o dlouholeté rezervy pro infrastrukturu). U těchto území se nedaří nalézt a potvrdit odpovídající urbanistickou koncepci, vyžadující podrobnější prověření územně plánovací dokumentací, která by definovala podmínky budoucího rozvoje území včetně řešení vyvolaných zátěží a možných problémů v širších vztazích.“ (Maier, 2012, str.61)

„Regulační plán“

„Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorového uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření“. (Maier, 2012, str.60)

Stavební zákon 183/2006 Sb. Poslední změna zákona: 15. 4. 2016

HLAVA III NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Díl 1 Územně plánovací podklady / Stavební zákon/ ČÁST TŘETÍ/ HLAVA III/ Díl 1/ § 30

„§ 30 Územní studie“

1) Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.

(2) Pořizovatel pořizuje územní studii v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací, z vlastního nebo jiného podnětu. V zadání územní studie určí pořizovatel její obsah, rozsah, cíle a účel.

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

(4) V zadání územní studie může pořizovatel stanovit, že ten, kdo hodlá změnu v území realizovat, může zajistit zpracování územní studie na své náklady.

(5) Pořizovatel územní studie podá poté, kdy schválil možnost jejího využití podle § 25, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

(6) Pořizovatel nejpozději do 8 let od posledního vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti prověří aktuálnost jejího řešení a v případě možnosti dalšího využití územní studie zajistí o této skutečnosti vložení dat do evidence, jinak ministerstvo, popřípadě jím pověřená organizační složka státu, údaje o územní studii z evidence vypustí. Ministerstvo, popřípadě jím pověřená organizační složka státu, vypustí údaje o územní studii z evidence územně plánovací činnosti též v případě, že její obsah je v rozporu s právními předpisy. “ (stavební zákon, §30, odst. 1-6)

„Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. “ (stavební zákon, § 18, § 19)

„Zásady územního rozvoje stanoví zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanoví kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití. “ (stavební zákon, § 36 odst. 1)

„Zásady územního rozvoje (dále „ZÚR“) mohou ve vybraných plochách nebo koridorech uložit prověření změn jejich využití územní studií. V zásadách územního rozvoje lze vymezit plochu nebo koridor, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu; v tomto případě je součástí zásad jeho zadání a u regulačního plánu z podnětu i přiměřená lhůta pro jeho vydání. “ (stavební zákon, § 36 odst. 2)

„Zásady územního rozvoje v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje, určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnost obcí. “ (stavební zákon, § 36 odst. 3)

„ZUR se pořizují pro celé území kraje a vydávají se formou opatření obecné povahy podle správního řádu. “ (stavební zákon, § 36 odst. 4)

„ZUR jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území. “ (stavební zákon, § 36 odst. 5)

„Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy

vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen "plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů." (stavební zákon, § 43 odst. 1)

„Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce, pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Poskytování prostředků z veřejných rozpočtů podle zvláštních právních předpisů na provedení změn v území nesmí být v rozporu s vydaným územním plánem. Územní plán hlavního města Prahy je závazný též pro územní plán vydaný pro vymezenou část území hlavního města Prahy." (stavební zákon, § 43 odst. 5)

„Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření." (stavební zákon, § 61 odst. 1)

„Územně plánovací podklady slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území." (stavební zákon, § 25 odst. 1)

„Územně analytické podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území (dále jen "limity využití území"), záměrů na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci (dále jen "rozbor udržitelného rozvoje území")." (stavební zákon, § 26 odst. 1)

„Úřad územního plánování pořizuje územně analytické podklady pro svůj správní obvod v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů a regulačních plánů. Krajský úřad pořizuje územně analytické podklady pro území kraje v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování zásad územního rozvoje, popřípadě pro další územně plánovací činnost kraje. Ministerstvo pořizuje územně analytické podklady v rozsahu nezbytném pro plnění svých úkolů, přitom vychází zejména z územně analytických podkladů krajů." (stavební zákon, § 27 odst. 1)

„Pořizovatel průběžně aktualizuje územně analytické podklady na základě nových údajů o území a průzkumu území a nejpozději do 4 let pořídí jejich úplnou aktualizaci." (stavební zákon, § 28 odst. 1)

„Politika územního rozvoje určuje ve stanoveném období požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, zejména s ohledem na udržitelný rozvoj území, a určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů." (stavební zákon, § 31 odst. 1)

„Politiku územního rozvoje pořizuje ministerstvo pro celé území republiky a schvaluje ji vláda. Ministerstvo zajistí, aby ve Sbírce zákonů bylo uveřejněno sdělení

o schválení politiky územního rozvoje, a celý dokument zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup.“ (stavební zákon, § 31 odst. 3)

„Politika územního rozvoje je závazná pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.“ (stavební zákon, § 31 odst. 4)

„Je těžké přejít z dřívější pozice síly do redukovaného stavu relativní pokory. Nespokojenost se současným městem nevedla k rozvinutí věrohodné alternativy, naopak, inspirovala pouze rafinovanější artikulace nespokojenosti. Profese setrvává ve svých fantaziích, ve své ideologii, nárocích, iluzi kontroly a vlivu, a proto je neschopná přijmout novou umírněnost, dílčí intervence, nová strategická sřetěžení a kompromisní pozice, které by mohly ovlivňovat, přeskupovat, přesměrovávat, v omezeném čase uspět, dokonce začít od nuly, ale nikdy nemohou znovu nastolit kontrolu.“ (Koolhaas, 2014)

*„**Protože se bojíme stavět ve městech.** Protože za městem „na zelené louce“ je to přece levnější a nejsou tam přísné podmínky. Protože není tolik vidět, že na to ve výsledku, později, doplatí zejména rozpočet města. A tak se celá společnost postupně stěhuje nikoli do přírody, jak znějí reklamní hesla, ale na periferii. Stěhuje se za bydlením, ale i za obchodem. Doprava narůstá a dochází k postupnému vylidňování a umrtvování středů měst. Měst, která jsou přirozeným a tím „normálním“ prostředím, do kterého proto patří přirozené, a tedy „normální“ stavby. Ale také města, která „památkáři“, ve jménu přísné segregace, prohlásili „zónami“, a někdy dokonce „rezervacemi“, ve kterých umožňují pouze výjimečně stavby, jejichž normálnost je většinou deformována ve jménu (falešného) kontextu.“ (Koucký, 2006, str. 13)*

*„Není jistě možné bezduše ničit a devastovat, ale není ani možné se bát **bourat a kácet**, pokud k tomu vede snaha znovu a lépe **stavět a sázet**. Pokud jsou staré domy už nevyhovující a morálně i stavebně dožilé a parky přestárlé a zpustlé, je třeba je vyměnit. Není ani možné fixovat na prokazatelně stavebních pozemcích „zeleň“ jen proto, že byly příliš dlouho nezastavěné, a tudíž „podlehly náletu“. I dnešní doba má právo, a svým způsobem i povinnost, vstupovat na nejcennější pozemky (uvnitř nejstarších částí měst), a pokud tam už volné pozemky nejsou, má, za určitých podmínek, právo si je „vytvořit“. Jedině tak budou města schopna žít současným životem, ve své celistvosti a jejich „novodobá centra“ se budou přesouvat jinam a nechávat za sebou skanzeny nepoužitelných historických „mrtvol“.“ (Koucký, 2006, str. 19)*

“[o stavění v čase]

*Jak známe z historie, stavitelství vytváří prostředí. Životní prostředí – **fyzické prostředí**. Architektura (navíc) vytváří **duchovní prostředí** – mentální prostředí. Urbanismus v celé své historii vytváří a popisuje **virtuální prostředí „ideálního města“**, kterému se snažíme přibližovat. Vždy se přibližujeme ideálům, jako se již několik století přibližujeme příběhům, fikcím, filmům, v pravém slova smyslu idejím...“*

*„Architektura a urbanismus proto musí být **vždy** virtuální a „ideální“, protože musí být vždy „napřed“. Musí se naučit dívat se nově. Na nové situace, nové jevy, nové budoucnosti. Je mnoha cest, a proto se musíme ptát: jak se dívat? jak pokládat otázky? jak hledat cestu? Odpovědi nejsou tak důležité – důležité jsou otázky. Důležité je uspořádání jevů, jejich prozkoumání a závěry z jejich pozorování. Proto je důležitá **vize**.“*

„Už proto, že stavba města je dlouhodobým programem, na který většinou nestačí ani jedna generace, natož potom jedno volební období...“ (Koucký, 2006, str. 27)

„ELEMENTY“

*„Hlavním úkolem územního plánování musí být stanovení zastavitelných a nezastavitelných částí území a především definování hranice mezi nimi. Tato hranice by měla být definována co možná nejpřesněji. Poté může být zpracována podrobnější regulace, která určí uliční, resp. stavební čáru, a vymezení tak na jedné straně plochy veřejných prostranství jako plochy pro pohyb (infrastrukturu), a na druhé straně přesně definuje plochy k zastavění. Z tohoto předpokladu vznikla teorie územního plánování jako **teorie dvou čas.**“*

„Touto cestou by mělo územní plánování směřovat k jednoduchosti a pochopitelnosti. Důležité je odpovědět na otázku, kde lze a kde nelze stavět. Zcela nedůležité je již to, co a jak stavět, protože struktura a forma zastavění je to, co obvykle přetrvává, zatímco funkce se v průběhu času proměňují. V urbanismu i v současné architektuře totiž většinou platí „převrácená poučka“: **forma Nesleduje funkci.** Pokud by totiž byla funkce v území vždy určující, bylo by potřeba každou budovu zbořit, zanikne-li, nebo změní-li se funkce, pro kterou byla projektována. Tak tomu naštěstí není, budovy a struktura zůstávají i přesto, že se funkce mnohdy výrazně proměňují.“

„Z tohoto faktu bychom měli vycházet, hovoříme-li o městě a jeho obrazu. Při bližším rozboru musíme zákonitě zjistit, že struktura, měřítko a výraz jsou pro obraz města mnohem důležitější než funkce, která, byť by byla na počátku i určující, je z hlediska dlouhodobého vývoje města většinou zcela nepodstatná.“ (Koucký, 2006, str. 31)

„Otázky“

*„Na závěr této teoretické části nabízím několik „otázek“, které by měly být pořizovatelem zodpovězeny ještě před zahájením práce na nové územně plánovací dokumentaci. Na základě odpovědí je možné připravit zadání a teprve potom má smysl hledat odpovídajícího zpracovatele. **První rozcestí** by mělo definovat, zda si komunita přeje spíše rozvoj města:*

1/ extenzivní (dnes jistě jednodušší a výhodnější, v budoucnu však asi spíše problémový);

2/ intenzivní (možná zpočátku složitější, ale ve výsledku ekonomicky i jinak výhodnější).

Druhé rozcestí by mělo definovat, jaká má výsledná dokumentace především být:

1/ spíše uzavřená - „lokální“, postavená na paternalistických hodnotách řízené společnosti, kde je většina problémů řešena předem, kolektivně, k tomu zřízenými „úřady“ se složitým systémem změn;

2/spíše otevřená - „globální“, postavená na ideálech svobodné a zodpovědné společnosti, v níž většinou problémů řeší jedinec v rozsahu svých pravomocí a v reálném čase.

Odpovědi

Na obou rozcestích je možné jít vždy oběma směry a je zcela lhostejné, v jakém pořadí budou otázky zodpovězeny... Výsledná kombinace definuje požadavky na územně plánovací dokumentaci a na právní prostředí z ní plynoucí. Vzhledem k tomu, že je pravděpodobné, že

nebude možné ani na jednu otázku odpovědět zcela jednoznačně, doporučuji přinejmenším **procentuální vyjádření jednotlivých preferencí** pro to které území, pro tu kterou komunální reprezentaci.

Výsledkem možná nebude ani dokumentace „uzavřená extenzivní“ ani dokumentace „otevřená intenzivní“. Možná bude výsledkem spíše „procesní cesta k recyklačnímu nazírání na současné a budoucí město“...“ (Koucký, 2006, str. 53)

„Athénská charta CIAM (1933)

Druhá část: **SOUČASNÝ STAV MĚST: KRITIKA A NÁPRAVA**

Bydlení

Zjištění:

9. Historická jádra měst jsou nadměrně přelidněna (připadá až 1 000 a dokonce 1 500 obyvatel na hektar!), a totéž se týká určitých pásem, která vznikla v důsledku rozvoje průmyslu v 19. století.

10. Ve stísněných částech měst jsou bytové podmínky nesnesitelné, protože chybí obytná území, dostupné zelené plochy, údržba budov (důsledky využití založeného na spekulaci). Situace se ještě zhoršuje nízkou životní úrovní obyvatelstva, které samo není schopno činit obranná opatření (úmrtnost dosahuje až 20 %).

11. Rostoucí město pro svou výstavbu spotřebovává krok za krokem přírodní území, které je obklopuje. Stále rostoucí vzdálenost od přírody vede k trvalému zhoršování hygienických podmínek.

12. Rozmístění obytných obvodů na území města odporuje hygienickým požadavkům.

13. Nej hustěji zalidněné části města jsou umístěny v nejméně vhodných polohách (severní svahy, území s inverzemi a průmyslovými exhalacemi, zaplavovaná území atd.).

14. Dobře provětrávaná obydlí majetných leží ve výhodných místech, chráněných proti škodlivým větrům, s pěknou vyhlídkou na krajinu, vodní plochy a návrší, a jsou bohatě osluněna.

15. Toto rozdělení bydlíšť je udržováno a zabezpečováno stavebními předpisy o zónování, považovanými za oprávněné.

16. Objekty podél dopravních tepen a u dopravních křižovatek jsou nevhodné pro bydlení v důsledku hluku, prachu a škodlivých exhalací.

17. Obvyklý způsob situování obytných budov podél komunikací umožňuje oslunění pouze pro menší část bytů.

18. Rozmístění občanských staveb, patřících do obytných čtvrtí, je nahodilé.

19. Zvláště školy jsou často u hlavních dopravních ulic v přílišné vzdálenosti od bytů.

20. Předměstí rostou většinou neplánovitě a bez vhodného spojení s městem.

21. Byly činěny pokusy začlenit předměstí do městské správy.

22. Předměstí jsou často jen nakupením nouzových staveb a jejich nezbytná infrastruktura je většinou nevýnosná. Je nutno požadovat:

23. Umísťování obytných čtvrtí na nejlepším území města z hlediska topografického, klimatického a oslunění a s dostatkem vhodné zeleně.

24. Situování obytných čtvrtí na základě hygienických hledisek.

25. Usměrnování hustoty zastavění se zřetelem na různé druhy bydlení a utváření terénu.

26. Stanovení minimální doby oslunění pro každý byt.
27. Zákaz výstavby obytných domů podél hlavních komunikací.
28. Využívání prostředků moderní techniky při výstavbě vysokých obytných domů.
29. Výstavbu vysokých staveb s dostatečnými vzájemnými odstupy, uvolňujícími prostor pro rozsáhlé zelené plochy.“

Rekreace

Je nutno požadovat:

35. Budoucí zabezpečení dostatku zelených ploch v každé obytné čtvrti pro hry a sport dětí, mladých lidí a dospělých.
36. Odstranění nezdravých bloků domů a jejich nahrazení zelení – tím se současně zlepší podmínky sousedících čtvrtí.
37. Stabilizaci nových zelených ploch s konečnou platností pro stanovené účely: dětská zařízení, školy, střediska mládeže a jiná občanská zařízení těsně související s obytnými domy.
38. Trávení volného času v příznivě upraveném prostředí – parcích, lesích, hřištích, stadionech, koupalištích atd.
39. Dostatek parků, sportovních zařízení, stadionů, koupališť atd.
40. Využívání existujících přírodních prvků – řek, lesů, návrší, údolí, jezer, moří atd.

Práce

Zjištění:

49. Jasné určení stanovišť uvnitř města pro řemesla, těsně spojená s životem města a jeho potřebami.

Doprava

Zjištění:

59. Účelnou analýzu statistických údajů o celkové dopravě ve městě a v jeho regionu, aby se zjistily hlavní dopravní směry a jejich zatížení.
60. Rozdělení komunikací podle jejich funkcí a při jejich stavbě respektování váhy a rychlosti vozidel.
61. Uzpůsobení zatížení křižovatek pro nepřetržitou dopravu jejich řešením ve více úrovních.
62. Oddělení cest pro chodce a cyklisty od automobilových komunikací.
63. Diferenciaci ulic podle jejich určení: obytné ulice, pěší promenády, tranzitní a expresní komunikace.
64. Izolaci hlavních dopravních ulic zelenými pásy.

Historické dědictví měst

65. Architektonické hodnoty musejí být uchovány (jednotlivé objekty nebo urbanistické soubory).
66. Budou zachovány, představují-li kulturu minulosti a pokud je zachování v obecném zájmu.
67. Jejich zachování by nemělo mít za důsledek nezdravé podmínky pro život částí obyvatelstva.

Třetí část

Závěr – rozhodující zásady

75. Město má zajišťovat v duchovní i materiální oblasti jak svobodu jednotlivce, tak i zájmy obecného blaha.

76. Dimenzování všech prvků urbanistické dispozice musí vycházet z lidského měřítka.

77. Základními klíči urbanismu jsou čtyři funkce: bydlení, práce, rekreace (v době volna), doprava.

78. Plány určí strukturu každého ze sektorů, náležejících těmto čtyřem základním funkcím, a jejich polohu v městském celku.

80. Nová mechanická rychlost rozrušila městské prostředí, vede k dopravním zácpám a hygienickým závadám.

81. Závady městské a předměstské dopravy musí být změněny. Musí se provést klasifikace rychlosti dopravy. Zónování musí vést k harmonickému vyrovnání klíčových funkcí a jejich vztahů tak, aby se mohla vytvořit rozumná síť dopravních tepen.

82. Urbanismus je věda o třech a nikoli jen o dvou rozměrech. Jen přiřazením výškového rozměru lze řešit moderní dopravní problémy a stejně tak i problém rekreace využitím získaného volného prostoru.

83. Město je nutno zkoumat v souvislosti s jeho zájmovým územím, které ovlivňuje. Regionální plán musí nahradit pouhé plány měst, přičemž vymezení aglomerace je funkcí dosahu ekonomického vlivu města.“ (Hrůza, 2002)

„Torremolinská charta (1983)

Evropská charta regionálního a prostorového plánování

přijata 20. května 1983 v Torremolinos (Španělsko)

Jeho charakteristika

Člověk a jeho blaho stejně jako jeho vztahy k prostředí jsou hlavním zájmem územního plánování, jehož základním cílem je zabezpečit pro každého jedince takové okolí a kvalitu života, které by podporovaly rozvoj jeho osobnosti v prostředí s lidským měřítkem.

5. **Strukturálně slabá území** vyžadují v jednotlivých zemích s ohledem na nevyváženost bydlíšť a pracovišť zvláštní pomoc, protože se v nich z historických důvodů málo zlepšují životní a pracovní podmínky a jsou opomíjena při hospodářském rozvoji.

6. **Upadající území** vyžadují zvláštní podporu, protože se v nich nepříznivě projevují důsledky strukturálních změn průmyslu, stárne v nich jednostranně orientovaná infrastruktura a jsou navíc ohrožena důsledky světové konkurence a mezinárodní dělby práce.“ (Hrůza, 2002)

„Aalborská charta (1994)

Charta evropských měst a obcí směřujících k udržitelnému rozvoji

schválená účastníky Evropské konference těchto měst v Aalborgu, Dánsko, 27. května 1994

1.5. Řešení problémů vyjednáváním navenek

My, města, uznáváme, že město si nesmí dovolit přenášet své problémy do širokého okolí nebo do budoucnosti. Proto musí být veškeré problémy či nerovnovážnosti města přivedeny k rovnováze buď uvnitř města samého nebo s využitím poněkud většího systému na

regionální nebo národní úrovni. To je podstatou vnějšího vyjednávání. Použití tohoto principu poskytuje každému městu velkou volnost při stanovení typu jeho aktivit.

1.7. Sociální podmínky pro trvalou udržitelnost města

My, města, si uvědomujeme, že chudí jsou nejvíce ohrožováni environmentálními problémy (jako je hluk a znečištěné ovzduší z dopravy, nedostatek estetických hodnot, nezdravé bydlení, nedostatek volného prostranství) a zároveň nemají schopnost je sami řešit. Nerovné rozdělení bohatství působí jednak neudržitelné chování, jednak znesnadňuje provedení změn. Snažíme se integrovat základní lidské sociální potřeby, stejně jako péči o zdraví, zaměstnanost a programy bydlení do ochrany životního prostředí. Chceme se použít z prvotních zkušeností s trvale udržitelným způsobem života tak, abychom skutečně přispěli ke zkvalitnění života občanů, a nikoli pouze maximalizovali spotřebu. Budeme se snažit vytvářet pracovní místa, která přispějí k trvalé udržitelnosti města a zároveň sníží nezaměstnanost. Při snaze o přilákání nebo vytvoření pracovních míst budeme posuzovat každý podnikatelský záměr podle kritérií trvalé udržitelnosti, abychom podpořili vytváření dlouhodobých pracovních míst a výrobu zboží s dlouhou dobou spotřeby v souladu s principy trvalé udržitelnosti.

1.9. Vzorce trvale udržitelné městské mobility

My, města, budeme usilovat o zlepšení přístupnosti a udržení sociálního blaha a městského životního stylu s menším množstvím potřebného transportu. Víme, že omezení vynucené mobility a zastavení podpory nadbytečného používání motorových vozidel je nezbytností v trvale udržitelném městě. Měli bychom dát přednost ekologičtějším způsobům dopravy (zejména chůze, cyklistice, veřejné dopravě) a v našich plánech maximálně využít kombinace těchto způsobů 4 dopravy. Individuální motorizovaná doprava ve městě musí mít pouze doplňkovou funkci pro zabezpečení místních služeb a udržení ekonomické aktivity města.“ (Hrůza, 2002)

„Nová Athénská charta (1998)

Zásady plánování měst

vypracované Evropskou radou urbanistů (ECTP, European Council of Town Planners)

1.6 Přestože v mnoha evropských městech existují tradice a zkušenosti s poskytováním sociálního bydlení, je třeba ještě hodně udělat pro zajišťování bytů, vytváření pracovních míst, budování ubytoven pro bezdomovce, chudé, seniory, samoživitele a etnické menšiny. Tyto problémy jsou důležitou součástí plánování měst a představují velkou výzvu pro budoucnost.

1.9 Poslední události, zejména Earth Summit v Rio de Janeiro a Habitat II v Istanbulu, potvrdily rostoucí význam a rozsah plánování měst ve vztahu k sociální soudržnosti. I když plánování se nemůže vypořádat se všemi problémy ovlivňujícími rozvoj měst, je třeba, aby urbanisté z praxe i výzkumu hledali radikální řešení, která by znamenala vytvoření nových modelů urbánních aktivit, vedoucích k uspokojení kulturních a sociálních požadavků dalších generací.

2.3 Při plánování rozvoje města je třeba brát vždy v úvahu územní prvky, ale i sociální strukturu a zdroje v oblasti. Z dalších faktorů je to reliéf terénu, podnebí a stávající a dřívější struktury využití ploch. Využití ploch zahrnuje mnoho prvků - pozemky, budovy, stromy, zalesněné plochy, vodní toky, dopravní síť, otevřené plochy, chodníky, kulturní a historické památky a územně správní hranice. Zvláště důležitý je vztah města k jeho okolí - sem patří např. vymezení přilehlých venkovských rekreačních zón za hranicemi města.

2.9 Mimořádně důležitá je lokalizace ploch do kategorií zastavěné plochy, chráněné krajinné oblasti, zelené zóny a rekreační oblasti. Výměna mezi těmito oblastmi, která reflektuje historický vývoj města a různý charakter jeho částí, vede k novému vymezení města jako souboru městských sídlišť, které svým způsobem souvisí s pojmem identita občana. Otevřené plochy, městská zeleň a kulturní krajina jsou podstatnými prvky urbánní politiky, která se musí více zaměřit na vytvoření příjemného prostředí a zeleně ve městě. I když všeobecně platí, že zdevastované pozemky určené k novému rozvoji je vhodné rekultivovat a osázet zelení, nemělo by se to dělat na úkor sítě volných ploch. K rozhodování o případné změně využití zelených ploch ve městě a v okrajových oblastech města je třeba přistupovat citlivě.

3.3 Kontakt mezi lidmi

Zvýšená koncentrace obyvatelstva v městských centrech vedla ke ztrátě lidského měřítka a k erozi sociálních i hmotných struktur. Denní život občana se stal uniformanějším, zatímco izolace, pasivita a indiferentnost vůči kolektivním cílům a společenským iniciativám se stala běžným jevem. Zvyšování hustoty se projevilo ztrátou volných ploch, parků, náměstí a společenských budov, které slouží setkávání lidí. Osobní tvořivost a příležitost k vyjádření vlastního názoru byla těmito procesy rovněž potlačena.

Hierarchická struktura plánování by měla být vyjádřena na územní, společenské a správní úrovni. Menší jednotky této struktury, např. obytný blok, část obytného celku nebo čtvrť, by měly hrát klíčovou roli při vytváření rámce pro lidský kontakt a umožnit účast veřejnosti v řízení plánu rozvoje města. V kontextu místních akcí může vzniknout též potřeba simultánní intervence nebo participace na celoměstské úrovni.

Měly by být znovu vytvořeny veřejné plochy a prostory a stát se opět místem, kde by se rozvíjel smysl pro společenství, společenské aktivity a vitalita. Mělo by se usilovat o zachování a obnovu sítě otevřených ploch, parků a rekreačních ploch uvnitř měst. Nové využití zanedbaných pozemků a opuštěných budov by se mělo realizovat v rámci vytváření veřejných ploch a prostor. Zejména opuštěné objekty, jako např. bývalé továrny a kasárna, by měly být obnoveny k plnění společenských a sociálních funkcí.

3.9 Pestrost a různorodost

Je nábíledni, že urbanistické plánování nemůže regulovat všechno, a není to ani jeho účelem. Nicméně v mnoha městech byly striktním zónováním vytvořeny jednotvárné modely využití ploch, což narušilo kontinuitu a různorodost života ve městě. Plán města a jeho vývoj byl zdeformován, protože plánovací proces ignoroval základní charakteristiky oblasti. To způsobilo zmenšení pestrosti života ve městě. Na stálý vývoj nových požadavků by plánování mělo reagovat tím, že plně využije stávající struktury města.

Plánování měst by mělo sledovat obecný cíl upustit od monofunkčních rozsáhlých zón s monofunkčním využitím pozemků, s výjimkou případů využití ploch v zájmu ochrany

zdraví a bezpečnosti.

V zájmu zpeřtření a oživení struktury města je třeba podporovat zásadu smíšeného využití, zejména v centru. Obytné, výrobní a jiné kompatibilní zóny by měly být v těsné časové a územní návaznosti, aby se snížila nutnost cestování, šetřilo energií a snížilo znečištění.

K naplnění potřeb všech skupin občanů by měla být dispozici široká nabídka dostupného bydlení. Projektování moderních typů domů by mělo být vedeno snahou o dosažení energetických úspor mj. za teplením. V zájmu snížení stavebních nákladů a zlepšení finanční dostupnosti bytové výstavby by měly být využívány moderní stavební technologie a materiály.

Plánováním by měl být zajištěn uspokojivý rámec k tomu, aby si občané mohli vybrat, pokud jde o zaměstnání, bydlení, dopravu a trávení volného času tak, aby se trvale zvyšoval jejich blahobyť.“ (Hrůza, 2002)

„3.2 Územní studie

Územní studie podle § 30 SZ „navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, např. veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí“. Obsahem územní studie (dále jen ÚS) tedy může být řešení jakýchkoliv problémů využití a uspořádání území.

Z hlediska účelu územní studie můžeme uvažovat o dvou druzích ÚS:

- ÚS slouží jako podklad pro změnu či aktualizaci ÚPD,*
- ÚS upřesňující řešení navržené v platném ÚPD, tj. řešící vybranou problematiku v souladu s ÚPD, sloužící jako podklad pro rozhodování o území.*

Územní studie je pro stavební úřad neopominutelným podkladem pro rozhodování. Jak bude stavební úřad územní studii využívat? Bude požadováno respektování územní studie při přípravě staveb?

Územní studie je pro stavební úřad podkladem neopominutelným, ale právně nezávazným. SÚ se vždy musí územní zabývat a odůvodnit, jak ji při své rozhodování zohlednil.

V případě, že ÚS slouží jako podklad pro změnu na aktualizaci ÚPD, stavební úřad konstatuje, že územní studie není v souladu s plantou ÚPD a že jako podklad pro rozhodování ji nemůže využít. V této souvislosti je třeba dát pozor na situaci, kdy ÚS sice není v souladu např. s územním plánem, ale je v souladu se zásadami územního rozvoje, které byli vydány následně (ÚPD musí být uvedena do souladu s následně vydanou“nadřazenou „ dokumentací – do té doby nelze rozhodovat přímo podle ZÚR a územní studie by byla podkladem pro rozhodování.

Pokud je územní studie v souladu s ÚPD, upřesňuje řešení navržené v platném ÚPD, stavební úřad takovou územní studii využije jako podklad pro rozhodování o území. I takové rozhodnutí v souladu s územní studií je však nutné odůvodnit.

Může se ale dokonce stát, že SÚ dospěje k závěru, že existuje řešení lepší, než je řešení navržené územní studií. Protože je územní studie právně nezávazná, může se SÚ od řešení v ÚS odchýlit, ale musí to vždy řádně odůvodnit. Tyto případy nastávají zejména tehdy, pokud je územní studie zaměřena na řešení jednoho izolovaného systému a navržené řešení nezohlednilo komplexně ochranu všech veřejných zájmů, které se v daném území vyskytují.

Pořizovatelem územní studie je vždy orgán územního plánování (Ministerstvo pro místní rozvoj, krajský úřad, úřad územního plánování, obecní úřad splňující kvalifikační požadavky podle § 24 SZ, Ministerstvo obrany). Pořizovatel pořizuje územní studii z vlastního nebo jiného podnětu a v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací. Zásady územního rozvoje mohou uložit pořízení územní studie podle § 36 odst. 2 SZ, územní plán může uložit pořízení územní studie jako podmínky pro rozhodování podle § 43 odst. 2 SZ. V případě podmínění rozhodování územní studií jsou součástí územního plánu podmínky pro její pořízení a přiměřená lhůta pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti, marným uplynutím lhůty omezení změn v území zaniká. V případě, že je uloženo pořízení územní studie jako podmínky pro rozhodování, musí stavební úřad při rozhodování o území ověřit splnění této podmínky. Pořízení územní studie z jiného podnětu může pořizovatel podmínit úplnou nebo částečnou úhradou nákladů od toho, kdo tento podnět podal. V zadání územní studie určí pořizovatel její obsah, rozsah, cíle a účel.“ (Fialová, 2016)

„Obytnost

Se zvyšujícím se významem měst ve struktuře osídlení a s jejich nárůstem se významně zvyšují nároky na jejich každodenní obytnost. Nelze již dále členit město na „zóny“ více či méně obytné, ale naopak je nezbytné stavět města tak, aby všechny jeho části byly mýtotočvné a nezatěžovaly veřejný prostor nad rámec jeho přirozené obytnosti (což samozřejmě neznamená jeho hygienickou sterilitu, ale jde mnohem více o psychologický význam tohoto pojmu). Velkými tématy jsou „veřejný prostor“ a „prostupnost“. Veřejný prostor jako základní městotvorný činitel je podmíněným stavebním kamenem sídla. Bez kvality veřejného prostoru nelze počítat s kvalitním městem. S tím souvisí detailní provedení míst, ale také kontinuální příjemná prostupnost celým městem. A nejen městem. Vazba na okolní krajinu („humna“) nemůže být je tématem krajinné ekologie, ale také „ekologie“ lidského společenství. Prostupnost se přímo váže na klíč k obytnosti města: na respekt k lidskému měřítku, pěší pohyb, na nezprostředkovanou běžnou mezilidskou komunikaci. S obytností samozřejmě nejvíce souvisí funkce bydlení. Opravdu soudobé formy bydlení mají významně odlišný charakter od dosavadních tendencí v ČR (velké monofunkční celky, převažující 2 typy – velké bytové domy / rodinné domy). Lokální specifika, respektování psychologicko-sociálních vztahů a vazby na vybavenost či pracovní příležitosti dávají vytvářet širokou nabídku typů a forem a prostorově i funkčně bohatých lokalit.“ (Jehlík, 2013)

„3. Územní plánování v České republice

3.1 Cíle a úkoly územního plánování

Cílem územního plánování je, aby veškeré změny v území byly řešeny soustavně a komplexně nástroji územního plánování k dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování má ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Současně vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Úkoly územního plánování jsou zejména:

- zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*
- stanovovat koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území,*
- stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,*
- stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,*
- vytvářet podmínky pro snižování nebezpečí a odstraňování důsledků ekologických a přírodních katastrof v území,*
- prověřovat a vytvářet podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,*
- vytvářet podmínky pro ochranu území před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření.“ (Hlasová, Šilarová, 2007 str. 20)*

„3.4 Legislativa územního plánování

3.4.1 Principy nového stavebního zákona

Stavební zákon, který je podrobně popsán v kapitole 3.4.2, vstoupil v účinnost dne 1.1.2007.

3.4.1.1 Územní plánování

Účelem nového zákona na úseku územního plánování je vytvořit podmínky pro spravedlivé a vyvážené zohlednění velice různorodých zájmů a potřeb, např. státní správy a územní samosprávy, veřejného a soukromého sektoru, zájmů investorů, provádějících změny v území a veřejnosti, na kterou mají dopad.

Hlavní principy řešení:

- úprava postavení a kompetence orgánů územního plánování i zvláštních orgánů, zřizovaných na úrovni obcí, obcí s rozšířenou působností, krajů i postavení rady obcí pro udržitelný rozvoj území,*
- zajištění přístupu veřejnosti k informacím o území, zaručení její účasti a odborné*

pomoci v procesech územního plánování; k tomu se uplatňují příslušné prostředky právní ochrany,

- nové pojetí kvalifikačních podmínek pro výkon územně plánovací činnosti – ke zkouškám zvláštní odborné způsobilosti je požadována i kvalifikační podmínka vzdělání a praxe,*
- územně analytické podklady poskytují trvale, soustavně a odborně aktualizované vyhodnocení stavu území, jeho limitů a možností jeho využití; ty jsou nezbytné pro kvalitní, kvalifikované a hospodárné pořizování územně plánovací dokumentace, územní rozhodování, projektovou činnost a vyhodnocování vlivů záměrů na podmínky udržitelného rozvoje,*
- politika územního rozvoje jako celostátní nástroj územního plánování, který určuje strategii a podmínky pro naplňování cílů a úkolů územního plánování v potřebných republikových a mezinárodních souvislostech,*
- zásady územního rozvoje, jako nový nástroj územního plánování krajů, který koordinuje rozvoj a uspořádání jejich území a územně plánovací činnost obcí v nadmístních souvislostech,*
- územní plán stanoví zastavitelné plochy a základní požadavky na plošné a prostorové uspořádání,*
- regulační plán je skupinovým územním rozhodnutím, žádost o jeho pořízení, včetně návrhu, mohou podat i fyzické nebo právnické osoby,*
- vymezení zastavěného a nezastavěného území s odlišnými podmínkami povolování změn ve využívání; zastavitelné plochy mimo zastavěné území je možné stanovit pouze vymezením v územním plánu, případně vymezením ploch nadmístního významu v zásadách územního rozvoje,*
- koncepčně je jinak pojata spolupráce dotčených orgánů, které při pořizování územně plánovacích podkladů, územně plánovací dokumentace a v územním řízení hájí veřejné zájmy podle zvláštních předpisů.*

3.4.1.2 Stavební řád

Nový stavební zákon na úseku stavebního řádu přispívá ke zjednodušení a zrychlení povolování staveb. Oprošťuje řízení od nadbytečných administrativních úkonů, odstraňuje nebo snižuje jejich formálnost a vede ke zintenzivnění kontroly nad prováděním staveb a jejich změn.

Hlavní principy řešení:

- rozšíření okruhu staveb, jejich změn, zařízení a udržovacích prací, které nebude třeba povolovat ani ohlašovat,*
- přesunutí řady staveb ze správního režimu (tzn. povolování formou správního rozhodnutí) do procesu ohlašování,*
- zavedení podmínek pro zkrácené stavební řízení, resp. pro umožnění provést stavbu bez vedení standardního správního řízení,*
- procesní zjednodušení stavebního řízení a jeho omezení na určení stavebně technických podmínek pro provedení stavby s tím, že těžiště posuzování a projednávání navrhovaných staveb bude v územním řízení,*

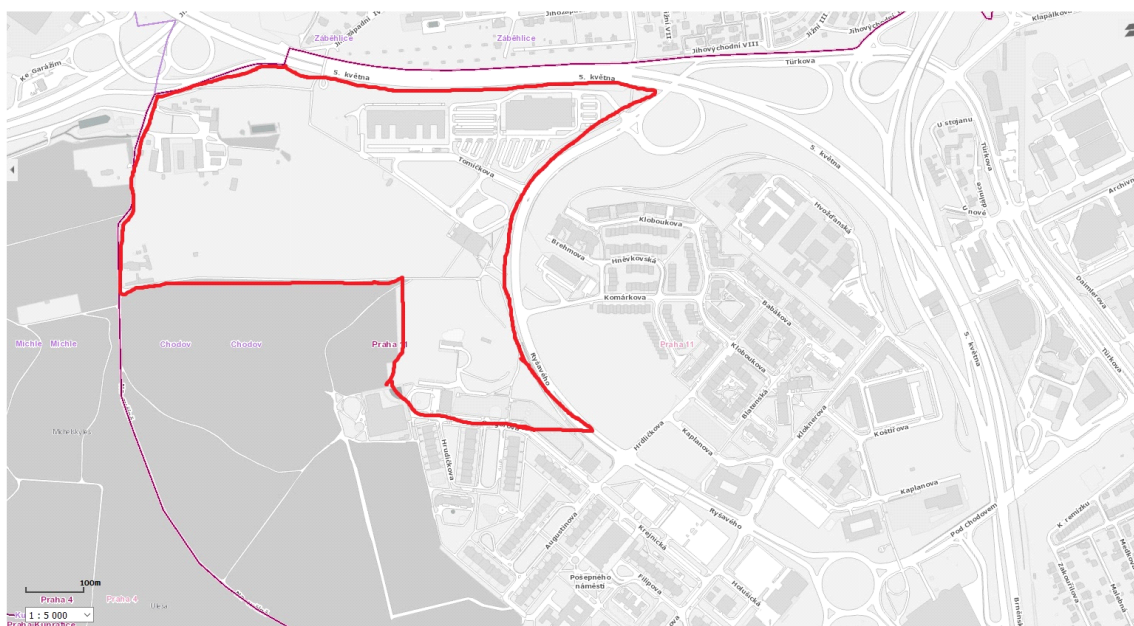
- *ustavení institutu autorizovaných inspektorů a jejich pověření některými úkony, které se týkají zejména povolování staveb,*
- *zásadní změna a racionalizace principů součinnosti se spolupůsobícími dotčenými orgány, hájícími zájmy chráněné zvláštními předpisy,*
- *zásadní přeměna nedostatečně fungujícího státního stavebního dohledu na pravidelné a systematické kontrolní prohlídky staveb s možností přijímat operativní opatření přímo na staveništi, včetně jejich vynutitelnosti,*
- *výrazné procesní zjednodušení a zkrácení doby pro započetí užívání dokončené stavby uplatněním zásady, že stavebník má právo stavbu užívat, pokud ji provedl v souladu s vydanými povoleními a ověřenou dokumentací.“ (Hlasová, Šilarová, 2007 str. 29- 30)*

4. Charakteristika studijního území

V této kapitole byly prozkoumány a rozebrány vlastnosti řešeného území s jeho umístěním takovým v hlavním městě.

4. 1. Vymezení řešeného území

Řešené území pro návrh zadání územní studie se nachází na území MČ Praha 11 v katastrálním území Chodov. Jedná se o území v těsné blízkosti okolí stanice metra Roztyly. Jedná se o území o výměře cca 316 300 m². Řešené území je vymezeno ulicemi Ryšavého, 5. května, západní hranicí MČ Praha 11, severním okrajem Michelského lesa a severní hranou parkovišť v ulici Gregorova.



Obrázek 1: vymezení řešeného území (katastrální mapa, 2019)

4.2. Analýza terénního průzkumu (současný stav)

Všechny zjištěné informace byly pořízeny terénním průzkumem, který byl vykonán vyhotovitelem bakalářské práce a s přidanou pořízenou fotodokumentací.

Na základě terénního průzkumu byly zkoumány a sledovány jevy vyskytující se v řešeném území. Především hodnoty urbanistického významu a uspořádání celého řešeného území jak po stránce architektonické, tak po stránce funkčního využití území. Byly prozkoumány hodnoty řešeného území a všechny jeho problémy. Významnou část terénního průzkumu zaštiťovala vymezení kompozičních os, významných průhledů v území, prostorové dominanty vyskytující se v území a dosavadní funkční využití území.

Řešené území protínají dvě hlavní kompoziční osy, které jsou pěšího charakteru. Hlavní osa vede z Horních Roztyl ze severovýchodní části, kde protíná komunikaci Ryšavého a vstupuje až ke stanici metra Roztyly. Tato pěší komunikace zajišťuje hlavní přístup ke stanici metra pro místní rezidenty, dále tato osa pokračuje až do severozápadní části řešeného území, kde se nachází budova veřejné komerční vybavenosti a to budova pobočky T-Mobile Czech Republic a.s., dále tato osa pokračuje, ale už postrádá svému hlavnímu účelu. Stává se z ní nefrekventovaná pěší cesta, která obklopuje stávající plochu brownfieldu. Tato osa končí nadchodem nad komunikaci 5. května.

Druhá hlavní kompoziční osa začíná v jižní části řešeného území od panelové výstavby za komunikaci Gregorova. Tato osa směřuje ke stanici metra a je hlavní pěší tepnou pro místní rezidenty. Tato osa je vedena v bezprostřední blízkosti komunikace Ryšavého, která je velice frekventovaná. Celá tato osa je situována v blízkosti komunikace Ryšavého i od stanice metra směrem na severovýchod, kde je pochod pod komunikací 5. května. Tato pěší trasa je vedena i jako cyklostezka v obou směrech, kde jsou po celé trase vymezeny lavičky na sezení, které směřují přímo do hlavní komunikace.

Kompoziční vymezení řešeného území zatím nemá ustálenou formu, která by řešené území vyzoomovala. Stávající situace území rozděluje na severozápadní část a to část, kde se nachází brownfield. Severní a severovýchodní část, v které se nacházejí dvě budovy veřejné komerční vybavenosti a to již zmíněná budova pobočky T-Mobile Czech Republic a.s. a druhá budova OBI Česká republika s.r.o. a přilehlá parkoviště, které vyplňuje zbytek území v této části. Střední část řešeného území je převážně přizpůsobená k vjezdu z komunikace Ryšavého do území ke stanici metra, kde se nachází autobusové nádraží Roztyly. Jižní část území je svahovitého profilu. Tato část je v určitých místech špatně prostupná a na některých místech není zpevněná.

Z jižní části řešeného území a to především z ulice Gregorova je patrné, že hlavní a nejvyšší prostorovou dominantou je budova T-Mobile Czech Republic a.s., která

může být bráná jako dominanta, ale také jako disturbance území z výškového srovnání.

Přednostní hodnota území byla zjištěna jako území stávajícího brownfieldu, který se nachází v severozápadní části řešeného území. Jednou z jeho hodnot je ta, že se nachází pod úrovní celého řešeného území a to mu dává potenciál pro vybudování podzemních garáží při plánovaném využití této plochy nebo pro vybudování obytné zóny či komerční vybavenosti, která chce být oddělena od zbytku území. Přítomnost Michelského lesa z jihozápadu přidává celému území na atraktivnosti trávení volnočasových aktivit a budoucí návaznost na rekreační plochu. Dílčí hodnota území je přímá návaznost na stanici metra, která se nachází v střetu řešené plochy a jeho následné napojení na autobusové nádraží, které zabírá až příliš mnoho místa v zázemí stanice metra.

Hlavní problémy v území byly zjištěny a vymezeny jako špatně strukturované území jak po stránce stávající zástavby, tak po stránce stávající dopravní infrastruktury. Hlavní problém je průchodnost území, která je sice zajištěna, ale pouze pěší a na některých místech v území to může podporovat kriminalitu a to především špatná zákoutí, nehlídané průchody pod komunikacemi, zarostlé pěší trasy. Území nefunguje kompaktně, je sice zde, ale není propojení s ostatními částmi města.

Fotodokumentace řešeného území v příloze.

4.3. Analýza historického vývoje

Analýza historického vývoje byla posuzována z hlediska nejvýznamnějších rozvojových aktivit tak i historických událostí, které mohli dát řešenému území určitý charakter. Jedno z nejvýznamnějších období, kdy se řešené území změnilo a dostalo nový budoucí směr, bylo v době vybudování stanice metra Roztyly.

Dle (SPOŘILOVSKÉ NOVINY, ©2004: Historie MHD v oblasti Spořilova. [Online] 2019 [citace: 2. 4. 2019], dostupné z: <http://www.sporilov.info/view.php?cislocclanku=2004102401>) je to popisováno následovně: „*Na záběhlickém katastru se od listopadu 1980 nacházela i jedna stanice metra – stanice „Primátora Vacka“ (dnešní Roztyly), ale od roku 1987 je tato část území pod správou MNV Praha 4 – Chodov, respektive dnes pod správou MČ Prahy 11. Nicméně pro všechny obyvatele Spořilova představuje i v současnosti zásadní dopravní a přestupní uzel.*“

Vybudování metra v řešeném území je dle (SPOŘILOVSKÉ NOVINY, ©2005: Roztyly – nejbližší metro. [Online] 2019 [citace: 2. 4. 2019], dostupné z: <http://www.sporilov.info/view.php?navezclanku=&cislocclanku=2005011501>) možné posuzovat jako hlavní významnou událostí pro řešené území. Jedna z hlavních předností je umístění stanice metra a to jižně od Michelského lesa. Stanice metra Roztyly je v blízkosti stanice metra Kačerov a to ve vzdálenosti necelých 858 metrů

a od stanice metra Chodov 965,5 metry. V době zprovoznění stanice byla obklopena pouze loky a polnostmi, které se vyskytovali v okolí. Dle dopravních průzkumů bylo zjištěno, že stanice metra Roztyly je nejméně vytíženou stanicí metra v Praze. Vybudování v bezprostřední blízkosti stanice autobusové nádraží, které také mohli lépe zpřístupnit oblast. Oblast se bohužel nerozvíjela v důsledku již zmíněných stanic metra, které již měli kolem sebe jisté „zázemí“.

4.4. Analýza širších vztahů

Celá oblast řešeného území je obklopena z jihu Horní Roztyly, ze severu Dolní Roztyly, z východu Chodovec a ze západu Horní Krč.

Oblast řešeného území je v bezprostřední blízkosti dálnice 5. května, která prochází celou Prahou. Dálnice začíná v blízkosti Ústí n. Labem a prochází přes Prahu, kde se pak z ní stane D1 a pokračuje až po Brno. Dle (Hlasová, Šilarová, 2007 str. 12) popisuje následovně: „*Stávající dálnice D1, jako spojka mezi Prahou a Brnem s dalším pokračováním do Vídně a Bratislavy, představuje nejdůležitější silniční tepnu státu. Samotná trasa však vede převážně hospodářsky slabým regionem Českomoravské vrchoviny.*“ Oblast je na dobré dopravní křižovatce v celorepublikovém měřítku. V měřítku hlavního města je daná oblast propojena s celým městem pomocí červené linky metra. Autobusové nádraží v blízkosti stanice metra napomáhá jeho, již tak dobrému napojení na celé hlavní město.

4.5. Analýza přírodních podmínek

Přírodní podmínky řešeného území se odvíjí od přírodních a klimatických podmínek České republiky. Dle (Hlasová, Šilarová, 2007 str. 6) lze pozorovat, že poloha České republiky se nachází mezi 48. a 51. rovnoběžkou, která je klimaticky příznivá. Podnebí, které je charakterizováno západním prouděním a častými srážkami je dále vyznačováno pronikáním oceánských a kontinentálních vlivů.

4.6. Infrastruktura

Zjištěná dosavadní infrastruktura vyskytující se v řešeném území byla zjištěna ze stávajícího územního plán z roku 2014.

Z dopravní infrastruktury se na řešeném území vykytuje stanice metra Roztyly a celá podzemní dráha metra, které vede ze severozápadní části řešeného území až do jihovýchodní. Severně od stanice metra je vymezen návrh: ZÁCHYTNÁ PARKOVIŠTĚ (GARÁŽE) P+ R. Cyklistická trat je vedena v celém území po okrajích řešeného území.

Technická infrastruktura se v území vykytuje jako: Odkanalizování – stávající stoka, která je veda v území ve stejné přímce jako koridor stanice metra. Centrální

zásobování pelem je vymezeno ve stejném koridoru jako: HLAVNÍ TEPELNÝ NAPAJEČ PŘAŽSKÉ TEPLÁRENSKÉ SOUSTAVY.

Občanská vybavenost je v území vymezena na budovy: Občanské vybavení - obchodní (OBI), Občanské vybavení - ostatní (T-mobile), Občanské vybavení - ostatní (parkoviště).

Veřejné prostranství není v řešeném území vymezeno.

4.7. Výstup charakteristiky řešeného území

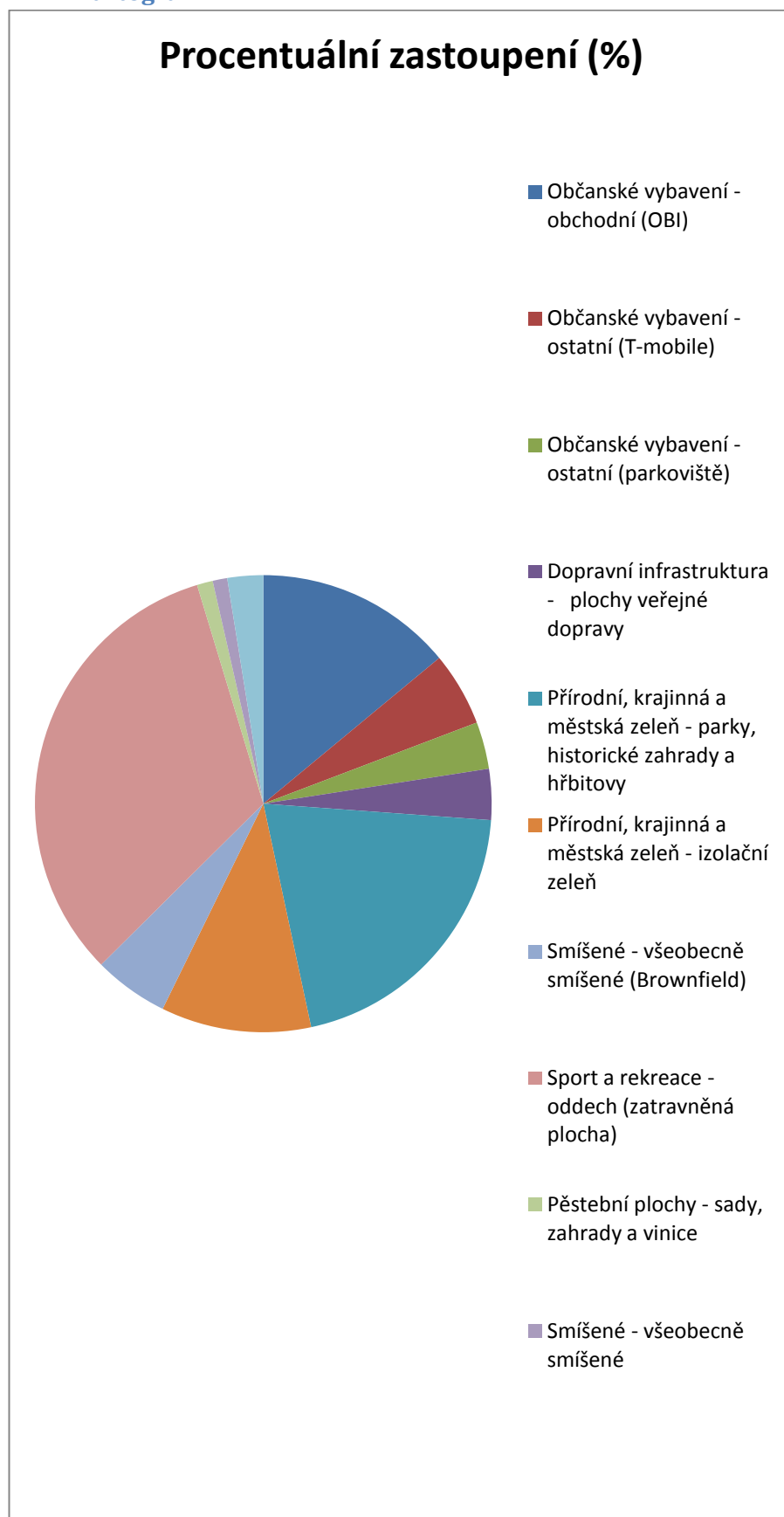
Z rozboru dílčích analýz byly zjištěny informace o využití a vymezení řešeného území. Výstupem je tabulka s rozlohou vymezených ploch a z ní byl utvořen graf.

4.7.1. Tabulka

Typ vymezené plochy	Rozloha (ha)	Procentuální zastoupení (%)
Občanské vybavení - obchodní (OBI)	3,984	13,99
Občanské vybavení - ostatní (T-mobile)	1,489	5,23
Občanské vybavení - ostatní (parkoviště)	0,947	3,33
Dopravní infrastruktura - plochy veřejné dopravy	1,025	3,60
Přírodní, krajinná a městská zeleň - parky, historické zahrady a hřbitovy	5,834	20,49
Přírodní, krajinná a městská zeleň - izolační zeleň	3,025	10,62
Směšované - všeobecně smíšené (Brownfield)	1,509	5,30
Sport a rekreace - oddech (zatravněná plocha)	9,325	32,75
Pěstební plochy - sady, zahrady a vinice	0,319	1,12
Směšované - všeobecně smíšené	0,294	1,03
Sport a rekreace - oddech (restaurace)	0,721	2,53
Celkem	28,472	100

Tabulka 1: využití řešeného území (Jakubíček, 2019).

4.7.2. Kartogram



Graf 1: využití řešeného území graficky (Jakubíček, 2019).

5. Metodika

Pomocí zpracované literární rešerše zaměřené především na udržitelný rozvoj, prostorové plánování a nástroje územního plánování byly získány poznatky k využití při analýzách řešeného území a jejich vyhodnocení ve výkresu hodnot, problémů, rizik a potenciálů řešeného území. Při samostatném rozboru území byla pořízena fotodokumentace, která je součástí příloh. Výstupy byly vyhotoveny rozbohem územně plánovací dokumentace a podkladů. Výsledkem práce bylo zjištění identifikace typu území pro navržení zadání územní studie

6. Současný stav řešené problematiky

V této kapitole bylo pozorováno současné řešení řešeného území. Jakým způsobem se k problematice rozvoje vyjadřují dílčí dokumenty. Byly řešeny dílčí problémy, hodnoty a potenciál řešeného území pro jeho další využití. Jakým způsobem je území definováno, jak je na něj nahlíženo v různých dokumentacích a jakým způsobem je s ním počítáno v budoucím rozvoji hlavního města Prahy.

6.1. Rozbor územně plánovací dokumentace (ÚPD)

Územně plánovací dokumentace je rozdělena na tři druhy a to zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán. Obsah všech dokumentů je definován zákonem a příslušnou vyhláškou a je závazná pro všechny druhy rozhodování v území.

Dle (Hlasová, Šilarová, 2007 str. 24-26) jsou dokumenty dále rozděleny na:

„Zásady územního rozvoje

Novým typem krajské územně plánovací dokumentace jsou dle zákona č. 183/2006 Sb. zásady územního rozvoje. Mají splňovat funkci strategického dokumentu.

Zásady územního rozvoje jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

V nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje, určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnost obcí.

Zásady územního rozvoje:

*-stanoví základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje,
-vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu, zejména pro veřejně prospěšné stavby, a stanoví požadavky na jejich využití.*

Územní plán

Územní plán se pořizuje a vydává pro celé území obce či vojenského újezdu nebo pro vymezenou část území hlavního města Prahy. Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce, pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí.

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; dále vymeze zastavěné území a zastavitelné plochy a plochy pro veřejně prospěšné stavby.

O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce. Návrh zadání územního plánu zpracuje pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Na základě schváleného zadání územního plánu zastupitelstvem pořídí pořizovatel pro obec zpracování návrhu územního plánu. Návrh územního plánu posuzuje před řízením o jeho vydání krajský úřad s ohledem na širší územní vztahy, politiku územního rozvoje a územně plánovací dokumentaci kraje. O upraveném a posouzeném návrhu se koná veřejné projednání. Územní plán následně vydává zastupitelstvo obce formou opatření obecné povahy. Pořizovatel pak předkládá obci jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období

Regulační plán

Regulační plán se pořizuje pro identifikované pozemky.

Regulační plán stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění staveb a jejich prostorové uspořádání, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.

Regulační plán:

- stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků,*
- stanoví podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,*
- vymeze veřejně prospěšné stavby.*

Regulační plán se vydává buď z podnětu zastupitelstva kraje, zastupitelstva obce či Ministerstva obrany nebo na žádost fyzické či právnické osoby, stanoví-li tak zásady územního rozvoje nebo územní plán, a je-li jejich součástí i zadání tohoto regulačního plánu. Podnět k pořízení regulačního plánu obsahuje i návrh zadání, které po projednání schvaluje příslušné zastupitelstvo. Zpracování návrhu regulačního plánu z podnětu zajistí pro obec či kraj pořizovatel, na žádost žadatel. O návrhu regulačního plánu se koná veřejné projednání. Pořizovatel následně předává příslušnému zastupitelstvu návrh regulačního plánu ke schválení a vydání. Zastupitelstvo vydává regulační plán formou opatření obecné povahy. “

6.1.1. Zásady územního rozvoje (ZÚR)

K posouzení současného stavu řešené problematiky bylo vycházeno z (Portál hlavního města Prahy, ©2008: ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE HL. M. PRAHY, PRÁVNÍ STAV K 23. 10. [Online] 2019 [citace: 2. 4. 2019], dostupné z: http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/odbory/odbor_uzemniho_rozvoje/uzemni_planovani/zasady_uzemniho_rozvoje_hmp/index.html)

Rozbor území dle textové části zásad územního rozvoje hlavního města Prahy.

Priority územního plánování hlavního města Prahy pro zajištění udržitelného rozvoje území pomocí nástrojů územního plánování, které se vztahují k řešenému území.

Zjištěné priority, které se vztahují k rozvoji a posouzení řešeného území, které byli vymezeny za hlavní:

- Respektování a rozvíjení historických hodnot
- Zajištění rozvoje všech systémů technické infrastruktury nezbytné pro další rozvoj města

Z obecných zásad územního rozvoje byly zjištěny místa podpory pro Prahu jako hlavního města České republiky:

- Vytvoření podmínek pro rozvoj Prahy jako centrum kultury a umění, vědy, výzkumu a vzdělání, obchodu a finančnictví
- Podpora rozvoje Prahy pro bydlení, práci a odpočinek

Z účelných a hospodářských uspořádání hlavního města Prahy byly zjištěny tyto požadavky.

Z očekávaného demografického vývoje:

- Zohlednění dlouhodobé demografické trendy pro návrh funkčních systémů města.

Z urbanistických koncepcí:

- Vytvoření podmínek preferencí veřejné dopravy před automobilovou.
- Vytvoření podmínek pro rozvoj a bezpečnost cyklistické a pěší dopravy a odstranění bariér v území v maximální možné míře s prostupností v území.

Z technické infrastruktury:

- Vytvoření územních podmínek pro využití centrálních i alternativních zdrojů tepla, pokud je to technicky a ekonomicky přijatelné.

- Podpora úspory energie a využívání obnovitelných a druhotných zdrojů energie.

Z hospodářského rozvoje:

- Podpora prostorových podmínek pro rozvoj cestovního ruchu směřující k rozptýlení návštěvníku z centra města do dalších městských částí.
- Podpora zlepšení rekreačních hodnot a prostupnost území pro rekreaci obyvatel.

Z ochrany kulturních, přírodních a civilizačních hodnot byly zjištěny tyto požadavky.

Z ochrany kulturních hodnot:

- Podpora vytváření nových územních podmínek pro konverzi dochovaných a nevyužívaných průmyslových objektů a opuštěných průmyslových území (brownfield).
- Podpora prvků sídelní struktury podporující historickou původní strukturu osídlení.

Z ochrany krajiny a městské zeleně:

- Podpora velkoplošných i maloplošných zvláště chráněných území přírody a jiné významné přírodní výtvoř, památné stromy a významné krajinné prvky
- Podpora ochrany krajinného rázu zastavěného i nezastavěného území města a zlepšování prostupnosti krajiny.
- Podpora členění zástavby pomocí plošných i liniových prvků zeleně a ochrana stávajících zelených ploch a podpora nových.
- Ochrana stávajících lesů, a to pozemky k plnění funkcí lesa.

Z tvorby a ochrany životního prostředí:

- Podpora vytváření podmínek ke snižování hluků limitujících rozvoj a využití území.

Z odpadového hospodářství:

- Podpora vytvoření podmínek a plošných rezerv pro komplexní systém nakládání s komunálním odpadem.

Zásady územního rozvoje nevymezuje řešené území ve vymezení nemístních rozvojových oblastí a nemístních rozvojových os. K řešenému území se nevyjadřují.

Rozvojové oblasti a rozvojové osy nadmístního a celoměstského významu. Tyto osy svým rozsahem využitím a dopady představují plochy, které ovlivňuje celé hlavní město nebo městské části.

Zásady územního rozvoje nevymezují žádné specifické oblasti nemístního a celoměstského významu pro řešené území. Specifické oblasti města se rozumí především oblasti města, kde je potřeba řešení a hledání problému vyplývajících z udržitelného rozvoje území. Účely vymezení slouží k definování požadavků na využití území specifických oblastí.

Zásady územního rozvoje zpřesňují plochy a koridory vymezené v politice územního rozvoje a vymezují plochy a koridory nadmístního a celoměstského významu a to dopravní infrastrukturu. Vymezené koridory pro silniční dopravu:

- Vymezený koridor, který bezprostředně sousedí s řešeným územím a respektuje stávající komunikaci. Chodovská radiála je komunikace celoměstského významu. Radiála je vymezena jako úsek ulice 5. května, která odděluje řešené území od Spořilova. Do budoucna se propojí na Pražský okruh (Silniční okruh kolem Prahy) na jihovýchodě s Městským okruhem u Spořilova.
- Pro rozhodování ve změnách v území by se měli respektovat podmínky, při kterých je respektováno vymezení koridoru a zmírnění negativních dopadů dopravy do území, které je urbanizované.

Zásady územního rozvoje vymezují a zpřesňují plochy a koridory vymezené v Politice územního rozvoje ČR a vymezují plochy a koridory nadmístního a celoměstského významu – technická infrastruktura, které by se vztahovaly k řešenému území:

- Systém centralizovaného zásobování teplem je vymezen na pravém břehu Vltavy. Soustava je propojena s Pražskou teplotárenskou soustavou. Její hlavní napeč, který je ven z elektrárny Mělník až do oblasti jižního města, kde prochází řešeným územím.
- Pro rozhodování o změnách v území by měli být splněny podmínky jako je respektování koridoru pro vymezené tepelné napáječe. Při navrhování nových staveb a při změnách stávajících, dbát především na využívání centrálních a případně alternativních zdrojů tepla.

Zásady územního rozvoje zpřesňují plochy a koridory vymezené v Politice územního rozvoje ČR a vymezují plochy a koridory nadmístního a celoměstského významu – územní systém ekologické stability (ÚSES):

- Území, které bylo vymezeno, není součástí řešeného území, ale je v bezprostřední blízkosti řešeného území. Kunratický les, který z jihozápadu navazuje na řešené území je definován jako: Rozsáhlý les obklopený zástavbou, v nivě Kunratického potoka místně louky. Kunratický les je veden jako regionální skladebná část.

Zásady územní rozvoje upřesňují územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v řešeném území. Je to jednou z priorit územního plánování hlavního města Prahy. Z obecných celoměstských zásad koncepce rozvoje ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot patří:

- Ochrana dochovaného prostoru scény města a to včetně krajinných a historických dominant.
- Ochrana hodnot chráněných území.
- Podpora rozvoje systému zeleně, jakožto významného atributu krajinného rázu.
- Podpora zachování prostupnosti krajiny a to zejména pro pěší a cyklistickou dopravu.
- Podpora rozvoje technické infrastruktury.

Pro upřesnění podmínek pro využití území:

- Podpora zachování stávajících podílů ploch trvalého bydlení a podpora návratu trvalého bydlení do čtvrtí původně užívaných jako rezidenční.
- Podporovat obchodní sítě a občanské vybavení s orientací na trvale bydlící obyvatelé.
- Podpora zvyšování kvality veřejné zeleně a vytváření podmínek pro denní rekreaci trvale bydlících.

Pro upřesnění podmínek ochrany přírodních hodnot:

- Podporovat zachování stávající krajinné struktury.
- Podporovat zachování a ochrany zelených klínů a propojení významných ploch zelenými osami.
- Vyvýšení krajinných dominant a zohlednění dálkových průhledů

Pro upřesnění podmínek ochrany civilizačních hodnot a jejich možného rozvoje:

- Rozvoj a zachování dostatečných rezerv pro školství, zdravotnictví, sociální péči, pro kulturu, sport a rekreaci.
- Podpora uceleného systému všech druhů dopravy a technické infrastruktury.

Pro vymezení cílových charakteristik území:

- Hlavní rozvoj urbanizované krajiny by se měl dít ve vymezeném území kompaktního města. Další dílčí úkol je transformace nevhodně využitých areálů, zvláště pak areálů opuštěných (brownfield). Kde tyto plochy by měli mít dostatečné množství zeleně a především dostatečné veřejného prostranství.

Zásady územního rozvoje nevymezují žádná veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území nadmístního významu, pro které platí vyvlastnění, nejsou vymezeny v řešeném území.

Zásady územního rozvoje vymezují ochranný systém metra jako ochranný systém zahrnující protipovodňové prvky a ochranu cestujících proti hrozbě terorismu.

Vymezení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovacích činností a na řešení v územně plánovací dokumentaci pro vymezené části hlavního města Prahy, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury, které se vztahují k řešenému území a jsou podmínkou pro jeho obnovu a strukturální rozvoj:

- Respektování vymezeného rozsahu kompaktního města.
- Preference transformace území před rozvojem v nestavěném území.
- Preference kvalitativních změn před kvantitativními.
- Omezení vzniku monofunkčních území.
- Podpora transformace monofunkčních ploch na polyfunkční.

Rozbor území dle grafické části zásad územního rozvoje hlavního města Prahy.

Rozbor dle výkresu uspořádání území hlavního města Prahy je řešené území vymezeno převážně jako: Kompaktní město rozšířené v nezastavěné části. V zastavěných plochách jako: Rozvoj osídlení ve vnějším pásmu hl. m. Prahy a to pouze v jedné ploše.

Rozbor dle výkresu ploch a koridorů nadmístního významu – dopravní infrastruktura, jsou v řešeném území vymezeny tyto koridory jako: Koridory pozemních komunikací s celoměstským významem (komunikace 5. května, která odděluje řešené území od MČ Spořilov). Koridor trasy metra, který prochází pod celým řešeným úsekem území ze severozápadu až do jihovýchodu, ve středu řešeného území se nachází stanice metra Roztyly.

Rozbor dle výkresu ploch a koridorů nadmístního významu – technická infrastruktura, jsou v řešeném území vymezeny tyto koridory jako: Hlavní tepelný napáječ – stav, který prochází celým řešeným územím ze severozápadu až do

jihovýchodu (kopíruje koridor metra). Významná stoka, sběrač – stav, která se nachází v severozápadní části v bezprostřední blízkosti s řešeným územím.

Rozbor dle výkresu ploch a koridorů nadmístního významu – ÚSES, které jsou v řešeném území vymezeny jako: Regionální biocentrum na území hl. m. Prahy, které bezprostředně navazuje na řešené území z jihozápadní části (Kunratický les).

Rozbor dle výkresu oblastí se shodným krajinným typem, které jsou v řešeném území vymezeny jako: Kompaktní město stávající, i když není zastaveno.

Rozbor dle výkresu veřejně prospěšných staveb nadmístního významu, které jsou v řešeném území vymezeny jako: Nadřazený sběrač – stav, který je v blízkosti řešeného území v severozápadní části. Koridory tras metra – stav, který prochází celým územím ze severozápadní části až do jihovýchodní části řešeného území.

Rozbor dle výkresu veřejně prospěšných opatření nadmístního významu, které jsou v řešeném území vymezeny jako: Regionální biocentrum na území hl. m. Prahy, které sousedí s řešeným územím a navazuje na něj z jihozápadu (Kunratický les).

Rozbor dle koordinačního výkresu pro všechny jevy, které se vykytují v řešeném území a již byly zmíněny a přezkoumány v předešlých výkresech: Regionální biocentrum na území hl. m. Prahy. Celoměstské centrum rozšířené. Koridory tras metra. Významná stoka – stav. Hlavní tepelný napaječ – stav. Koridory pozemních komunikací s celoměstským významem. Kompaktní město rozšířené.

6.1.2. Územní plán (ÚP)

Pomocí rozboru stávajícího územního plánu pro hlavní město Prahu z roku 2014, pomocí zkoumání byli zjištěny informace o stávajícím využití území a o jeho zastavitelných plochách v řešeném území MČ Praha 11.

Současný stav řešeného území přezkoumán pro plochy s rozdílným způsobem využití z funkčního využití ploch:

- Na severovýchodní straně řešeného území pod komunikací 5. května se nachází budova (OBI) na ploše vymezené jako: ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBCHODNÍ. Vymezené jako hlavní využití: Plochy pro umístění velkokapacitních maloobchodních a velkoobchodních zařízení s doprovodnými funkcemi. Přípustné využití: Administrativní, oblužné, stravovací, sportovní a kulturně společenské využití jako doprovodné funkce k hlavnímu využití, zařízení pro velkoobchodní prodej a distribuci. Školská a ostatní vzdělávací zařízení související s hlavním využitím. Drobné vodní plochy, zeleň, dětská hřiště, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové,

plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

- Jižně od budovy (OBI) se nachází plocha, která je v současné době využívána plocha zastávek městské hromadné dopravy. Plocha je vymezena jako: **ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OSTATNÍ**. Vymezené hlavní využití plochy: Plochy pro umístění areálů a komplexy specifických funkcí nebo jejich kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení.
- Od budovy (OBI) se na západ nachází budova pobočky (T-Mobile), která stojí na ploše vymezené jako: **ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OSTATNÍ**. Vymezené jako hlavní využití: Plochy pro umístění areálů a komplexy specifických funkcí nebo jejich kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení. Přípustné využití: Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², stavby a zařízení pro veřejnou správu, stavby a zařízení pro administrativu, služby, zařízení veřejného stravování, hotelová a ubytovací zařízení, víceúčelové stavby a zařízení pro kulturu a sport, stavby a zařízení pro výstavy a kongresy, velké sportovní a rekreační areály, vysoké školy a vysokoškolská zařízení, kulturní stavby a zařízení, muzea, galerie, divadla, koncertní sítě, multifunkční kulturní a zábavní zařízení, archivy a depozitáře, církevní zařízení, vědecké a technologické parky, inovační centra, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, veterinární zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení záchranného bezpečnostního systému. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.
- Po celém obvodu komunikace 5. května je veden pás zeleně, které odděluje řešené území od komunikace. Plocha je vymezena jako: **PŘÍRODNÍ, KRAJINNÁ A MĚSTSKÁ ZELEŇ – IZOLAČNÍ ZELEŇ**. Vymezené jako hlavní využití: Zeleň s ochrannou funkcí, oddělující plochy technické a dopravní infrastruktury od jiných ploch. Přípustné využití: Výsadby dřevin a travní porosty. Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.
- Na severozápadu řešeného území se nachází zjištěný (brownfield), který je na ploše vymezené jako: **SMÍŠENÉ – VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ**. Vymezené jako hlavní využití: Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Přípustné využití: Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativu v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež,

zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury. Parkovací a odstavné plochy, garáže. Přípustné využití: Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², stavby a zařízení pro veřejnou správu, stavby a zařízení pro administrativu, služby, zařízení veřejného stravování, hotelová a ubytovací zařízení, víceúčelové stavby a zařízení pro kulturu a sport, stavby a zařízení pro výstavy a kongresy, velké sportovní a rekreační areály, vysoké školy a vysokoškolská zařízení, kulturní stavby a zařízení, muzea, galerie, divadla, koncertní sítě, multifunkční kulturní a zábavní zařízení, archivy a depozitáře, církevní zařízení, vědecké a technologické parky, inovační centra, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, veterinární zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení záchranného bezpečnostního systému. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

- V západní části řešeného území se nachází zatravněná plocha, která se může definovat jako částečně urbanizovaná rekreační plocha, která navazuje na plochu (brownfieldu). Ten se nachází v severní části. Tato zatravněná plocha je vymezena jako plocha: SPORTU A REKREACE – ODDECHU. Hlavní využití: Plochy s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň. Přípustné využití: Zeleň, areály volného času, přírodní koupaliště, otevřené bazény v přírodním prostředí, pobytové louky, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, související s hlavním využitím. Dětská hřiště, drobné vodní plochy, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, liniová vedení technické infrastruktury.
- Z jižní části zasahuje do území malá část Kunratického lesa, která zasahuje do plochy SPORUT A REKREACE. Plocha lesa je vymezena: PŘÍRODNÍ, KRAJINNÁ A MĚSTSKÁ ZELEŇ – LESNÍ PROSTY. Hlavní využití: Lesy určené k rekreaci na pozemcích určených k plnění funkce lesa. Přípustné využití: Lesní porosty a porosty lesního charakteru, lesní školky, sady a zahrady, trvalé travní porosty. Drobné vodní plochy, nekrytá dětská a kondiční hřiště s přírodním povrchem, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory.
- Ve východní části řešeného území se nachází autobusové nádraží, které je napojeno na komunikaci Ryšavého. Autobusové nádraží je v těsné blízkosti

stanice metra Roztyly, která je situována ve středu řešeného území. Toto plocha je vymezena: DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – PLOCHY A ZAŘÍZENÍ VEŘEJNÉ DOPRAVY PARKOVIŠTĚ P + R. Hlavní využití: Plochy a zařízení pro veřejnou dopravu včetně záchytných parkovišť P+R. Přípustné využití: Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, autobusová nádraží. Administrativní zařízení a služby, související s hlavním využitím. Zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, technická infrastruktura. Parkovací a odstavné plochy, související s hlavním využitím.

- Jižní část řešeného území, která vede od stanice metra Roztyly a autobusového nádraží až po silnici Gregorova v nejnižnější části řešeného území. Toto plocha je vedena jako veřejné prostranství – park a je vymezena: PŘÍRODNÍ, KRAJINNÁ A MĚSTKÁ ZELEŇ – PARKY HISTORICKÉ ZAHRADY A HRBITOVY. Hlavní využití: Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa. Přípustné využití: Parky, zahrady, sady a vinice, to vše na rostlém terénu; plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky. Drobné vodní plochy, pěší komunikace.
- V jihozápadní části řešeného území se nachází plocha vymezená jako: PĚŠTEBNÍ PLOCHY – SADY, ZAHRADY A VINICE. Hlavní využití: Plochy pro výsadby ovocných dřevin a vinné révy. Přípustné využití: Užitkové a okrasné zahrady. Drobné vodní plochy, pěší komunikace a prostory. Komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy. Jižně pod touto plochou je plocha vymezená jako: SMÍŠENÉ – VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ. Tyto dvě plochy jsou v soukromém vlastnictví a je na nich vystavěna jedna budova.
- V nejnižnější části řešeného území se nachází restaurace, která je na ploše vymezené jako plocha: SPORTU A REKREACE – ODDECHU.

6.1.3. Návrh regulačního plánu (RP)

Situace schválených regulačních plánů byla zjištěna z (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, ©2019 [Online] 2019

[Citace: 2. 4 2019], dostupné z: <http://www.iprpraha.cz/platne-regulacni-plany>)

V současné době není pro řešené území platný regulační plán. Pro hlavní město Prahu je v současné době platný pouze regulační plán Anenská, který se řeší území v lokalitě centra Prahy.

V současné době se vykytuje pět rozpracovaných regulačních plánů, které jsou v dokončené fázi. Vydání těchto pěti regulačních plánů se nepředpokládá.

V současné době se používají jako podklady pro změny územního plánu a dále také pro rozhodování v území.

Jmenovitě jsou to regulační plány:

- RP Braník, který byl zpracován již v roce 2003.

- RP Čakovice – západ, který byl zpracován v roce 2004.
- RP Holešovický meandr, který byl zpracován v roce 2003.
- RP Peterská, který byl zpracován v roce 2005.
- RP Vinohrady, který byl zpracován v roce 2000.

6.2. Rozbor územně plánovacích podkladů (ÚPP)

Územně plánovací podklady jsou tvořeny územně analytickými podklady a územní studii. Dle (Hlasová, Šilarová, 2007 str. 23) je to dále popisováno:

- „• *územně analytickými podklady, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území,*
 • *územní studii, která ověřuje možnosti a podmínky změn v území.*

Územně analytické podklady jsou novým nástrojem územního plánování. Obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území. Ze zákona jsou pořizovány pro celé území České republiky a průběžně aktualizovány.

Územně analytické podklady slouží především jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, její změně a pro rozhodování v území. Dále slouží jako podklad pro posuzování vlivu územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj a vlivu záměrů na životní prostředí.

Územně analytické podklady pořizuje v přenesené působnosti úřad územního plánování, krajský úřad, dále pak újezdni úřad pro území vojenského újezdu a Ministerstvo pro politiku územního rozvoje.“

6.2.1. Územně analytické podklady (ÚAP)

Poznatky zjištěné z územně analytických podkladů, které se odkazují na řešení území. (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, ©2016: ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY 2016. [Online] 2019 [citace: 2. 4. 2019], dostupné z: <http://uap.iprpraha.cz/>) Všechny zjištěné informace byly zjištěny z textových a grafických částí.

1100 hodnoty a problémy

Problémy zjištěné z územně analytických podkladů na řešenou oblast:

Problémy urbanistické: Křehká území mimo centrální prstence: K23 Chodov – Roztyly – atraktivní plocha při ulici 5. května je spojená se stanicí metra a kontakty k okraji Michelského lesa, **dlouhodobě postrádá ucelený názor na koncepci budoucího rozvoje**, rozpor zájmů v území, plánovací příprava probíhá, v přípravě je změna UP

Problémy urbanistické – potenciál území: plochy k obnově nad 10ha (brownfield)

Křehká území – území s dosud neuzavřenou koncepcí (celé území)

Vybrané problémy dopravní a technické infrastruktury- nedostatky stávajících mimoúrovňových křižovatek (ul. 5 května), přetížení lokální čistírny odpadních vod (mimo řešené území)

400 rozvojový potenciál

Záměry urbanistické: celé území brownfieldu a nezastavěná část území, která zasahuje až ke stanici metra – záměr: komerční zástavba - plošná

300 využití území

Hodnoty zjištěné z územně analytických podkladů na řešenou oblast:

Přírodní hodnoty - území navazuje na území vedeno jako: lesy ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb. (Michelský les)

Kulturně-historické hodnoty - žádné

Urbanistické hodnoty – celoměstské rekreační oblasti, pozemky ve vlastnictví hl. m. Prahy,

Kompoziční hodnoty - pohledově významné svahy hlavní, výrazné krajinné útvary, vyhlídková místa s pohledovými výsečemi

Zjištěné problémy nacházející se v řešeném území jsou zapříčiněny především tím, že je cele řešené území primárním problémem, který dlouhodobě postrádá ucelený názor na koncepci budoucího rozvoje a rozpor zájmů v řešeném území. Řešením tohoto problému bude vytvoření nové urbanistické koncepce, která vytvoří základní představu o rozvoji řešeného území, kde bude chránit jeho hodnoty:

Zjištěný problém v území je oblasti vymezená jako brownfield, který je definován jako potenciaální rozvojové území. Vymezen jako plocha k obnově nad 10ha. Řešením problému s brownfieldem se bude zadání územní studie inspirovat územně analytickými podklady, kde je celé území brownfieldu a jeho okolí (až ke stanici metra) vedena v rozvojovém potenciálu jako území pro komerční zástavbu-plošnou.

6.2.2. Územní studie (ÚS)

Rozbor územní studie byl z návrhu zadání z 18. 04. 2018. (MHMP, odbor územního rozvoje, ©2018: ÚZEMNÍ STUDIE)

Z územní studie vyplývá, že jejím hlavním cílem je navrhnout koncepci veřejných prostranství včetně parků. Koncepci zástavby stavebních boků a pozemků a koncepci a podrobnější řešení infrastruktury.

Hlavní problémy zjištěné z řešeného území: Značná část území má ruderální charakter. Nedotvořená dopravní infrastruktura v místě brání obsluze území. Řešené území je odloučeno od sousedních částí města.

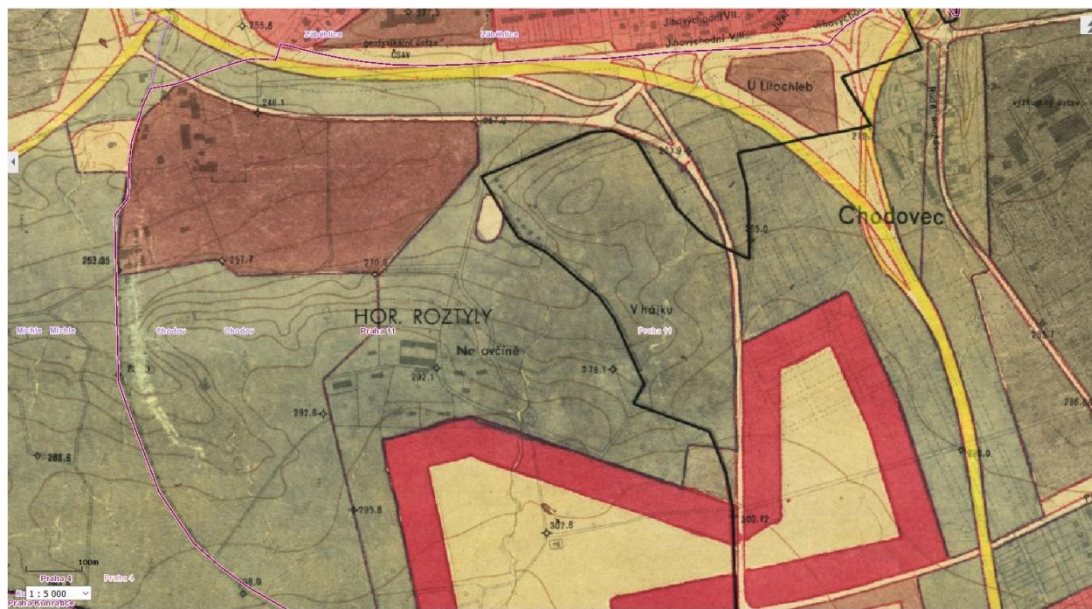
Silní stránky řešeného území: Stanice metra Roztyly. Autobusový terminál městské a příměstské dopravy. Budoucí napojení na vysoce kapacitní komunikaci. Blízkost přírodní rekreační oblasti Michelského lesa.

6.3. Rozbor historicky plánovaných aktivit

6.3.1. Vývoj územních plánů (ÚP)

Vývoj území byl zkoumáním z historických územních plánů z let 1964, 1971, 1975, 1986, 1994, 1999 a 2009.

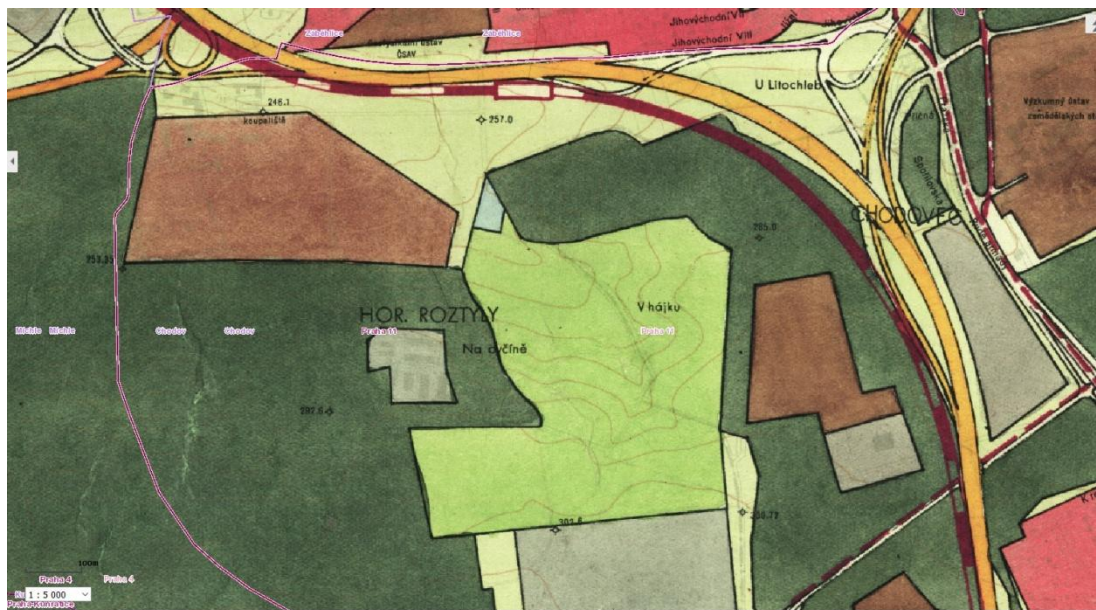
Rozbor územního plánu z roku 1964. Zastavěné území z územního plánu:



Obrázek 1: územní plán 1964 (Institut plánování hlavního města Prahy).

- PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI – severozápad.
- VEŘENÁ ZELEŇ - plochy veřejné zeleně zabírají zbytek řešeného území.
- OSTATNÍ ZELEŇ - plochy ostatní zeleně mají zanedbatelné procento v území.
- AUTOMOBILOVÁ KOMUNIKACE 1. TŘ. - územím prochází silniční komunikace 5. května.
- KOMUNIKACE II. A III. TŘ., NÁMĚSTÍ - v území se nachází dvě komunikace.
- V územním plánu nejsou vymezeny žádné plochy přestavby.

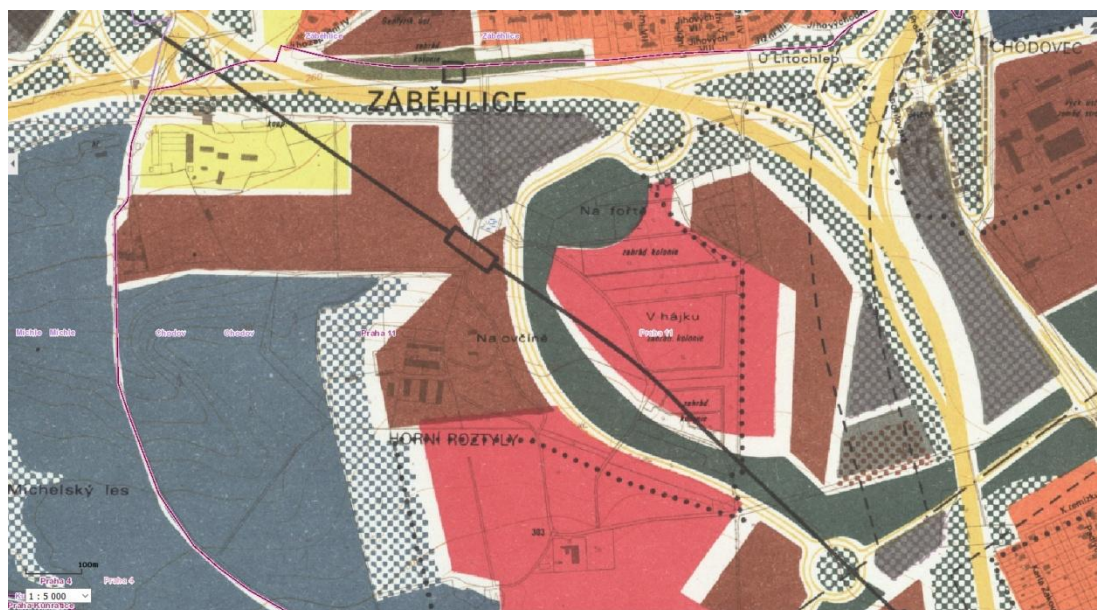
Rozbor územního plánu z roku 1971. Zastavěné území z územního plánu:



Obrázek 2: územní plán 1971 (Institut plánování hlavního města Prahy).

- POVRCHOVÁ TRASA METRA - od severozápadu po severovýchod vznikla povrchová trasa metra v blízkosti komunikace 5. května. Metro je kromě této části v pod povrchové úpravě.
- PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI - plochy občanské vybavenosti přetrvaly z územního plánu z roku 1964.
- LUČNÍ ZELEŇ - veřejná zeleň (lesní porost) od severozápadu po severovýchod v místech povrchové trasy metra ustoupily pro luční zeleň.
- HOSPODÁŘSKÁ ZELEŇ - ostatní zeleň se přejmenovala na hospodářskou zeleň.
- LESY - veřejná zeleň se přejmenovala na lesy.
- PRŮMYSLOVÉ PLOHCY - vznik průmyslové plochy na pomezí hospodářské zeleně a luční zeleně.
- PLOCHY SKLADŮ, SLUŽEB A TECHNICKÝCH ZAŘÍZENÍ – nové plochy vznikly na severovýchodě, kde řešené území končí.
- V územním plánu nejsou vymezeny žádné plochy přestavby.

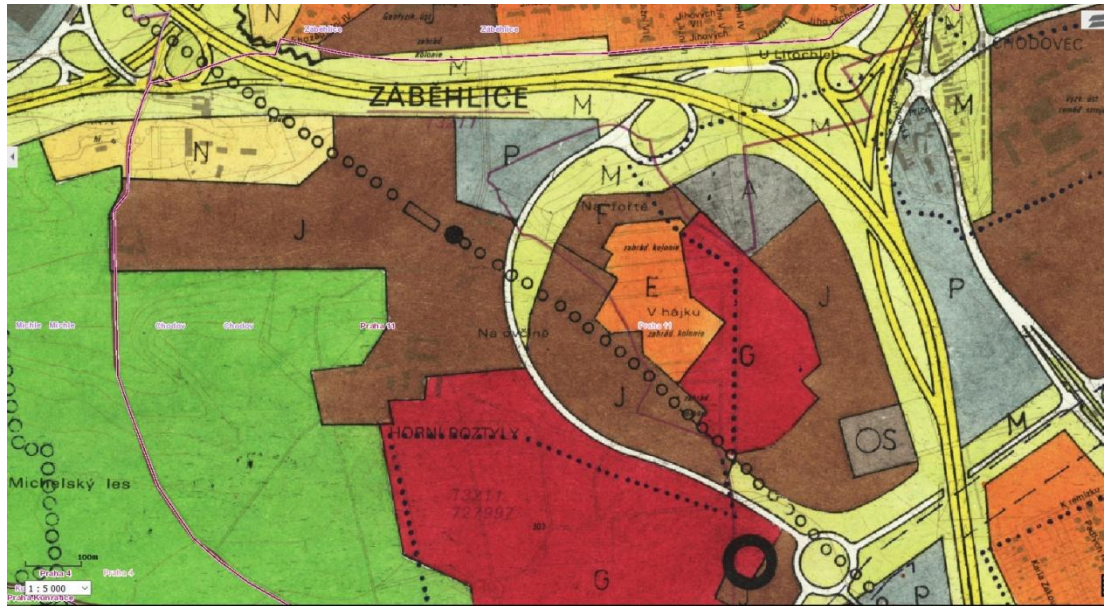
Rozbor územního plánu z roku 1975. Zastavěné území z územního plánu:



Obrázek 3: územní plán 1975 (Institut plánování hlavního města Prahy).

- Plocha stávajícího brownfieldu je vymezena jako: ZELEŇ, SPORT A REKREACE – SPORT A BRANNÁ VÝCHOVA, REKREACE.
- V severní části území vymezena plocha kolem komunikace 5. května jako: ZELEŇ, SPORT A REKREACE – IZOLAČNÍ ZELEŇ.
- Vymezení stanice metra Roztyly jako: DOPRAVA – METRO TRASY A STANICE.
- Plocha na severovýchodě, kde se v současné době nachází obchod OBI, je vymezena jako: DOPRAVA – PLOŠNÁ ZAŘÍZENÍ.
- Plocha obklopující stanici metra ve zbytku řešeného území je vymezena jako: OBČANSKÉ VYBAVENÍ – CENTRA, VEDA VÝZKUM, KULTURA, ZDAVOT., SOC. PÉČE, ŠKOLSTVÍ, OBCHOD, SPRÁVA A ZAŘÍZENÍ, NEVYR. SLUŽBY.
- V územním plánu nejsou vymezeny žádné plochy přestavby.

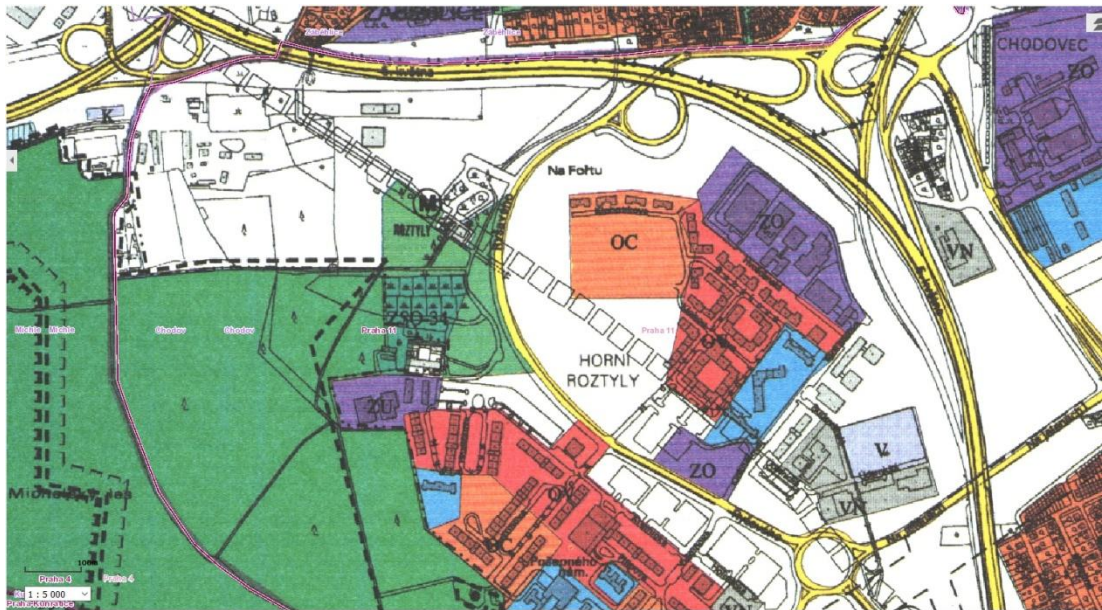
Rozbor územního plánu z roku 1986. Zastavěné území z územního plánu:



Obrázek 4: územní plán 1986 (Institut plánování hlavního města Prahy).

- Územní plán se nemění od územního plánu z roku 1975.
- Plocha stávajícího Brownfieldu je stále vymezen jako: ZELEŇ, SPORT A REKREACE – SPORT, BRANNÁ VÝCHOVA, REKREACE.
- Plocha stávajícího OBI je vymezena jako: VYROBA A SKLADY – PRŮMSL A VÝROBNÍ SLUŽBY, STAVEBNICTVÍ, SKLADY.
- Stanice metra Roztyly je stále vymezeno jako: DOPRAVA – METRO – TRASY A STANICE.
- Okolí stanice metra je stále vymezeno po celém řešeném území jako: OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEDA – VÝZKUM, KULTURA, ZDAVOTNICTVÍ, SOC. PÉČE, ŠKOLSTVÍ OBCHOD. SPRÁVA A ZAŘÍZENÍ, NEVÝROBNÍ SLUŽBY.
- V územním plánu nejsou vymezeny žádné plochy přestavby.

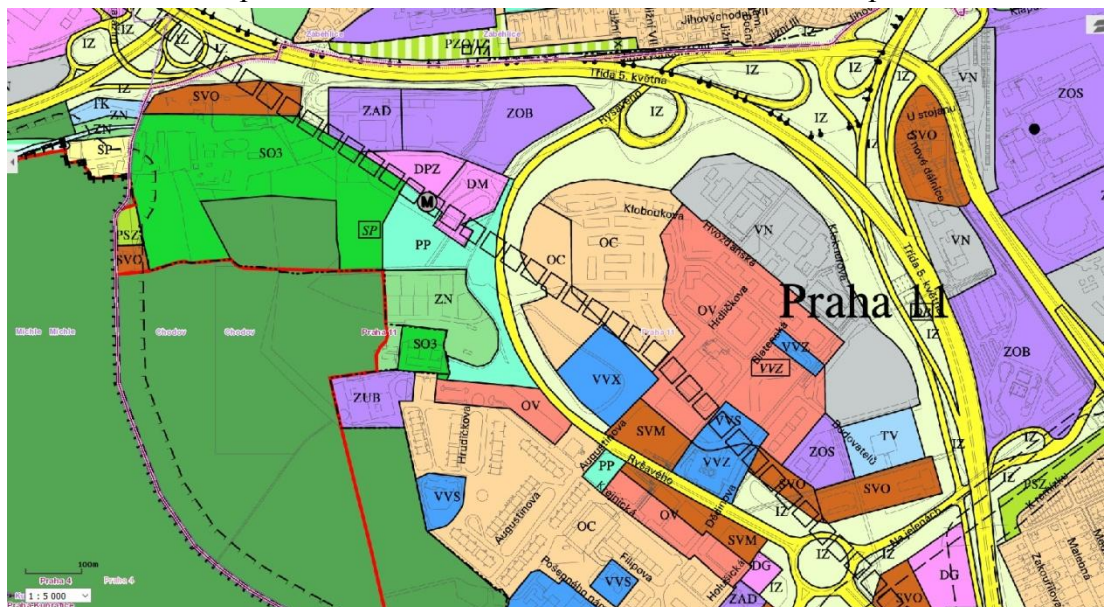
Rozbor územního plánu z roku 1994. Zastavěné území z územního plánu:



Obrázek 5: územní plán 1994 (Institut plánování hlavního města Prahy).

- Řešené území není v územním plánu nijak vymezeno. Plán je totožný s územním plánem z roku 1986.
- Stanice metra Roztyly je vymezena jako: DOPRAVA: TRASY A STANICE METRA.
- V územním plánu nejsou vymezeny žádné plochy přestavby.

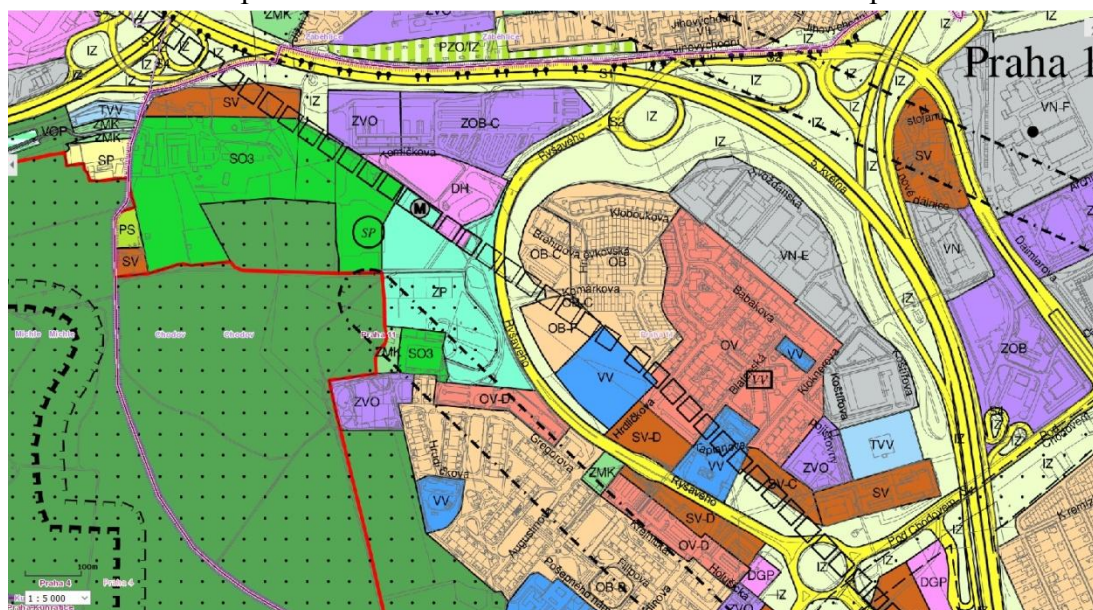
Rozbor územního plánu z roku 1999. Zastavěné území z územního plánu:



Obrázek 6: územní plán 1999 (Institut plánování hlavního města Prahy).

- Územní plán je totožný s územním plánem současným, který byl rozebrán v kapitole Územní plán z roku 2014.
- V územním plánu nejsou vymezeny žádné plochy přestavby.

Rozbor územního plánu z roku 2009. Zastavěné území z územního plánu:



Obrázek 7: územní plán 2009 (Institut plánování hlavního města Prahy).

- Územní plán je totožný s územním plánem z roku 1999.
- V nejnižnější části se rozrostlo území vymezené jako: PŘÍRODNÍ, KRAJINNÁ A MĚSTKÁ ZELEŇ – PARKY HISTORICKÉ ZAHRADY A HŘBITOVY.
- V územním plánu nejsou vymezeny žádné plochy přestavby.

6.3.2. Návrh metropolitního plánu (MPP)

Zjištěné informace o řešeném území byly zjištěny z podkladů metropolitního plánu (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, ©2018: Územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán) | Návrh k projednání dle § 50 stavebního zákona [Online] 2018[Citace: 2. 4 2019], dostupné z: <http://plan.iprpraha.cz/cs/metropolitni-plan>).

„Pořizovatelem Metropolitního plánu je Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy. Úkolem pořizovatele je zajistit zákonnost celého procesu pořizování, tzn. zajistit, aby procesy a postupy při pořizování územního plánu probíhaly dle stavebního zákona, případně jiných souvisejících zákonů. Posuzuje také, zda je návrh územního plánu zpracován v souladu se schváleným zadáním a dle zákonných požadavků (zejména v souladu se stavebním zákonem /zákon č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů/ a jeho prováděcí vyhláškou definující obsah a strukturu územně plánovací dokumentace /vyhláška č 500/2006 Sb, ve znění pozdějších předpisů. Dále pořizovatel řídí proces projednávání návrhu územního plánu a vypořádává (ve spolupráci s projektantem) veškeré připomínky, námítky a stanoviska dotčených orgánů, MČ i veřejnosti.“

Informace zjištěné o řešeném území, které mají charakterizovat cílově lokalitu. Naplnění potenciálu zastavitelných lokalit Roztyly pomocí stavební, transformační, obytné struktury hybridní. Lokalita je vymezena jako lokalita s hybridní strukturou.

Cíl je navrhnout regulativy po prostorové uspořádání, dotvoření sítě veřejných prostranství, dotvoření výškové kompozice, doplnění rekreační vybavenosti a posílení dostupnosti do parku Kunratický les.

Rozbor dle dílčích požadavků vztahujících se k řešenému území:

100/ KRAJINA

- Obecné regulativy: Nejsou stanoveny

200/ VYSTAVĚNÉ PROSTŘEDÍ

- Obecné regulativy: Hybridní struktura, která je vymezena jako struktura kompaktních a rozvolněných bloků. Případně solitérů výrazně kombinujících různé využití. Požadavky na prostorové uspořádání: Stavební blok je v prvním nadzemním podlaží zpravidla zcela zastavěn a je propojen pasážemi. Na střechách jsou zpravidla zahrady.
- Individuální regulativy: Nejsou stanoveny

300/ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- Obecné regulativy: Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality je vytvoření smíšeného obytného města. Zahrnující bydlení, veřejnou vybavenost a služby zahrnující i pracovní příležitost. Přípustné využití: V zastavitelné obytné lokalitě je přípustné umísťovat budovy a jiné stavby pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umísťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky.
- Individuální regulativy: Nejsou stanoveny

400/ POTENCIÁL

- Obecné regulativy: Transformační lokalita je lokalita s narušeným či neustáleným charakterem, ve které jsou navrženy rozsáhlé, popřípadě celkové změny v utváření území nebo jeho využití za podmínek stanovených pro jednotlivé, zejména transformační, plochy. V transformační lokalitě není cílový charakter odvozen od stávajícího charakteru, ale nově navržen.
- Individuální regulativy: Transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury:

Severovýchodní část řešeného území:

Typ struktury: hybridní struktura

Způsob využití: obytná

Koeficient zastavění stavebního blok:

Pro malé bloky: 90%
Pro velké bloky: 50%

Jihozápadní část území
Typ struktury: areál vybavenosti
Způsob využití: rekreační
Zastavitelnost plochy: 20%

500/ KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA

- Individuální regulativy: Nejsou stanoveny.

600/ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- Individuální regulativy:
Veřejná doprava: Vymezené prvky veřejné dopravy představují zařízení metra Roztyly. Trať metra, která je vedena podzemními tunely. Zařízení autobusové dopravy, objekt nezbytně nutný pro provoz autobusové dopravy.

Záchytná parkoviště P+R: Návrh by měl počítat s přípustnou kapacitou 300 parkovacích míst na stání. Návrh sítě záchytných parkovišť P+R sloužící pro vytváření nabídky pro parkování osobních vozidel vně vymezeného území.

Bezmotorová doprava: Cyklistická infrastruktura bude primárně navrhována mimo dopravně zatížené koridory pozemních komunikací. Cyklistická infrastruktura nesmí zásadně omezit bezpečný pohyb chodců.

700/ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- Individuální regulativy: Nejsou stanoveny.

800/ VEŘEJNÁ VYBAVENOST

- Individuální regulativy: Plocha veřejné vybavenosti pro rekreační využití. Plochy komerční vybavenosti mají přípustné umístování budov a jiných staveb občanské vybavenosti. Je přípustné umístování veřejného prostranství a související technické a dopravní infrastruktury.

900/ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

- Individuální regulativy: Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury a parkoviště P + R Roztyly. Parkoviště je vymezené v bezprostřední blízkosti stávajícího autobusového nádraží

1000/ VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

- Individuální regulativy: index stabilizované části $i_s = 0.11$
index návrhový $i_n = 2.87$

„Index stabilizované části (dále také „ i_s “) je podílem HPP budov ve stabilizované části lokality a rozlohy této stabilizované části.

Index návrhový (dále také „i n“) je podílem součtu HPP budov ve stabilizované části lokality s předpokládanými HPP v [T] a [R] plochách a rozlohy celé lokality. Návrhový index je teoretickou hodnotou, které by bylo dosaženo při úplném naplnění jednotlivých ploch potenciálu v dané lokalitě.

Porovnáním i s a i n (je větší, je roven, je menší) je definován potenciál lokality, který je nutný pro vyhodnocování plánu, neslouží však při rozhodování v území.“

(Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, ©2018: Územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán) | Návrh k projednání dle § 50 stavebního zákona [Online] 2018[Citace: 2. 4 2019], dostupné z: https://plan.app.iprpraha.cz/texty/#tco9_cl_157)

6.2 Výstupy

Rozborem všech dosavadních dokumentů bylo identifikováno řešené území a vymezeny jeho hlavní hodnoty pro budoucí vývoj.

6.2.1 Analýza identifikace silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb

Silné stránky	Slabé stránky
Dobré napojení na komunikaci 5. května	Území nemá koncepci rozvoje
Stanice metra v centru území	Území nemá ustálené uspořádání
Autobusové nádraží v blízkosti metra	Špatná průchodnost územím
Rekreační zázemí v podobě Michelského lesa	Cyklostezka v blízkosti komunikace
Chodovská radiála	Plocha brownfieldu
Cyklistická trasa	Špatná struktura území
Celoměstské rekreační území	Nekompaktnost území s ostatními částmi města
	Respektování vymezených koridorů
	Křehké území
	Špatný vstup do území
	Velké parkovací plochy obchodní vybavenost
Příležitosti	Hrozby
Nové využití brownfieldu	Koncepce pro území nemusí fungovat ve smyslu funkčního území
Zatraktivnění území	
Rozvoj zelených ploch	
Nová výstavba komerční po celém nezastavěném území	Nedostatečná dopravní infrastruktura brání budoucímu rozvoji
Vytvoření míšeného obytného města	Budoucí izolace území od zbytku města
	Možné neuskutečnění budoucího rozvoje

Tabulka 2: Analýza území (Jakubíček, 2018).

6.2.2. Problémový výkres

Přiložen v příloze

7. Výsledky (návrh)

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE OKOLÍ METRA ROZTYLY

7.1. Cíle a účel pořízení územní studie

Cíl územní studie je primárně v řešení problémů vyskytujících se v území:

- Území nemá koncepci rozvoje
- Řešené území je špatně průchodné
- Problém s cyklostezkou v blízkosti komunikace
- Špatné strukturální uspořádání
- Nevyužitá plocha brownfieldu
- Nekompaktnost území s ostatními městskými částmi
- Území je definováno jako: křehké
- Špatný vstup do řešeného území

Hodnoty v území:

- Dobré napojení na komunikaci 5. května
- Stanice metra v centru území
- Autobusové nádraží v blízkosti metra
- Rekreační zázemí v podobě Michelského lesa
- Chodovská radiála
- Cyklistická trasa
- Celoměstské rekreační území

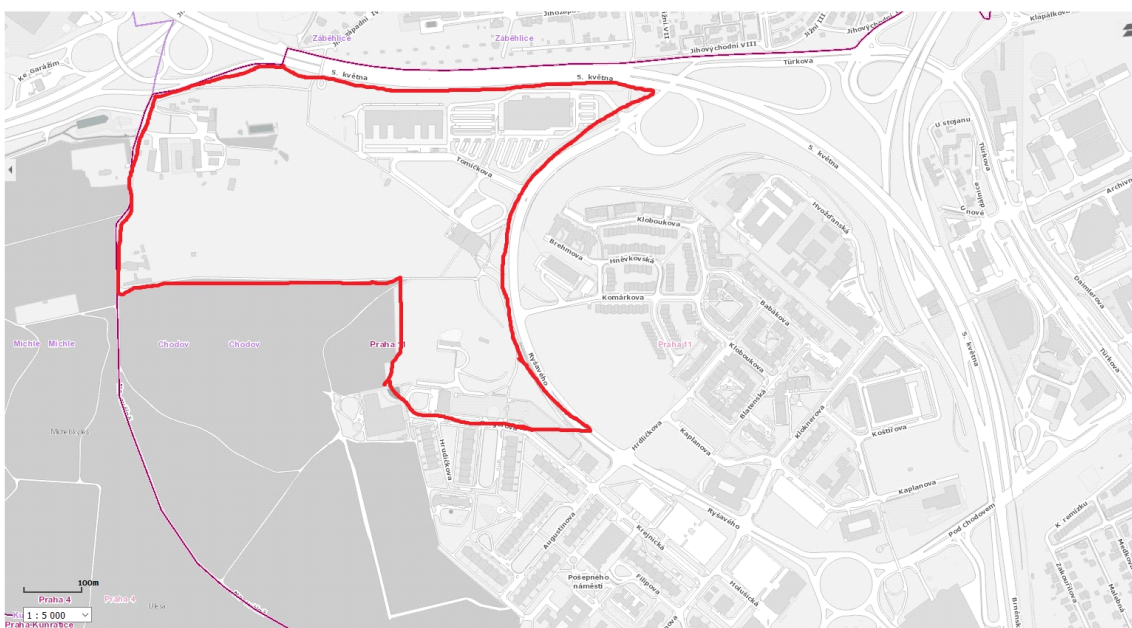
Řešením těchto problémů je především prověření návrhu pro nové řešení vymezeného území v podobě:

- Návrh parcelace a prostorové regulace zástavby
- Vytvoření koncepce zástavby v území pro rozvoj: -blokovaná zástavba a způsob její využití, - komerční zástavba po celém území a její kapacity
- Podrobněji vyřešit kapacitní požadavky na infrastrukturu.
- Vytvoření koncepci rozvoje území.
- Vytvoření koncepce zelených ploch a parků

Účel je vytvoření územní studie, která bude zpracována jako územně plánovací dokumentace pro rozhodování v území podle § 30 zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

7.2. Rozsah řešeného území

Rozsah řešeného území pro návrh zadání územní studie se nachází na území MČ Praha 11 v katastrálním území Chodov. Jedná se o území v těsné blízkosti okolí stanice metra Roztyly. Jedná se o území o výměře cca 316 300 m². Řešené území je vymezeno ulicemi Ryšavého, 5. května, západní hranicí MČ Praha 11, severním okrajem Michelského lesa a severní hranou parkovišť v ulici Gregorova.



Obrázek 1: vymezení řešeného území (katastrální mapa, 2019)

7.3. Požadavky na obsah řešení územní studie

V rámci územní studie budou zpracovány doplňující průzkumy a rozborů pro ověření a doplnění obsahu v rozsahu nezbytném pro zpracování jejího návrhu.

Navržené řešení se má řešit problém s plochou Brownfieldu. Najít a vyhodnotit nové využití těchto ploch. Vyřešit problém s průchodností území a jeho napojení na ostatní městské části.

Studie navrhne hranice zastavitelného území a vymezení uliční čáry. Vymezení charakter veřejného prostranství. Veřejný prostor v okolí stanice metra musí být kompaktní a ucelený. Navrhne dopravní síť a cestní síť uvnitř řešeného území pro efektivnější pohybování v území.

Vyhotovení urbanistické vize pro území, které by mělo zapojit lokalitu do zdravého funkčního organismu celého města.

Využití potenciálu veřejné zeleně a vytvoření podmínek pro rozvoj funkcí přírodní a rekreačních.

Územní studie prověří potřebu výstavby nového parkoviště P + R pro kapacitu 300 vozidel. Územní studie navrhne nové dopravní řešení, aby docílila obslužnosti kompaktního území.

Územní studie bude zkoumat infrastrukturu a zajistí optimální kapacity pro řešení území.

7.4. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

Požadavky na textovou a grafickou část:

- A) Stručné shrnutí doplňujících průzkumů a rozborů
- B) Definování a vyhodnocení problémů, příležitostí
- C) Vymezení řešené plochy
- D) Podmínky pro umístění staveb
- E) Podmínky pro umístění a uspořádání staveb veřejné infrastruktury
- F) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
- G) Podmínky pro umístění, prostorové a plošné uspořádání staveb
- H) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou a technickou infrastrukturu
- I) Návrh urbanistického řešení řešeného území
- J) Návrh dopravního řešení
- K) návrh řešení technické infrastruktury

Požadavky na grafickou část:

Návrhová část

- Výkres širších vztahů: 1: 10 000
- Hlavní výkres: 1:2 000
- Výkres využití území: 1:2 000
- Výkres technické a dopravní infrastruktury: schéma
- Perspektiva veřejného prostoru okolí stanice metra: 1:500

Územní studie bude zpracována v souladu s platnými právními předpisy a metodikami.

Studie bude předána v tištěné podobě a v elektronické podobě na CD/DVD.

8. Diskuse

Po prozkoumání všech dílčích dokumentů, které se váží k řešenému území, musím konstatovat, že se všechny dokumenty snaží podporovat rozvoj okolí stanice metra Roztyly, ale za posledních 20 až 30 let se v řešeném území nic zásadního nezměnilo. Víze pro řešené území je z něj vytvoří moderně urbanizované prostředí, které má spoustu silných stránek a potenciálu do budoucna. Řešené území má bezpochyby stát se něčím více, než pouze přestupní stanicí mezi metrem a autobusem. Dílčí problém je v tom, že v Praze je více takových oblastí, které mají podobný, nebo lepší potenciál pro budoucí vývoj. Tak to je jeden z mála důvodů, proč nebylo řešené území využito ve svůj prospěch.

9. Závěr a přínos práce

Bakalářská práce přináší rozbor dokumentů jako: územně analytických podkladů, zásady územního rozvoje, územní plán stávající i historické, územní studie, regulační plán, návrh metropolitního plánu a z těchto dokumentů byli získány informace o řešeném území. Jeho potenciál do budoucna a porovnání všech jeho hodnot, což vedlo k vytvoření návrhu zadání územní studie okolí stanice metra Roztyly. Práce prokázala, že řešené území má potenciál do budoucích let a to, že se může stát velice lukrativní oblastí. Bohužel řešené území nemá stávající přesnou podobu svého vývoje. Návrh zadání územní studie se snažil formulovat zadání k docílení získání nového směru pro území. Pro jeho prověření k vytvoření územní studii.

10. Přehled literatury a použitých zdrojů

Maier K., 2012: Udržitelný rozvoj území. Grada, Praha, 253 s. ISBN 978-80-247-4198-7.

Rem Koolhaas, 2014: CO SE STALO URBANISMU. Zlatý řez, 128. ISBN 978-80-903826-8-8.

Roman Koucký, 2006: Elementární urbanismus: Kniha 2.0. Zlatý řez, o. s., ISBN 80-902810-6-0.

Jiří Hruža, 2002: Charty moderního urbanismu. Argo, Praha 94 s. ISBN 80-902945-4-5.

Eva Fialová, 2016: Územní plánování - od územně plánovacích podkladů po územní rozhodování. ČKAIT, Praha 84 s. ISBN 978-80-87438-83-1.

Jan Jehlík, 2013: Obec a sídlo. O krajině, urbanismu a architektuře. Ausdruck Books, Brno 160 s. ISBN 978-80-260-5399-6.

Hlasová H., Šilarová V., 2007: Územní plánování v České republice 2007. Ústav územního rozvoje Brno, Brno, 34 s.

Zákon 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu, v platném znění

VAN ASSCHE, K., BEUNEN, R., DUINEVELD, M., DE JONG, H., 2013: Co-evolutions of planning and design: Risks and benefits of design perspectives in planning systems. Planning Theory, 12/2, pp.177-198

Hlasová H., Šilarová V., 2007: Územní plánování v České republice 2007. Ústav územního rozvoje Brno, Brno, 34 s.

Markvart. 2006. Udržitelný rozvoj v novém stavebním zákoně. (Online) 2006. [Citace: 2. 4 2019.] <http://www.uur.cz/images/konferencepraha/markvart.pdf>.

Portál hlavního města Prahy, ©2008: ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE HL. M. PRAHY, PRÁVNÍ STAV K 23. 10. (Online) 2019 [citace: 2. 4. 2019], dostupné z: http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/odbory/odbor_uzemniho_rozvoje/uzemni_planovani/zasady_uzemniho_rozvoje_hmp/index.html

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, ©2019: Výkresy územního plánu hl. m. Prahy, stav výkresů k 1. 1. 2019. (Online) 2019 [Citace: 2. 4 2019.], dostupné z: <http://app.iprpraha.cz/js-api/app/vykresyUP/>

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, ©2019 (Online) 2019 [Citace: 2. 4 2019], dostupné z: <http://www.iprpraha.cz/>

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, ©2019 (Online) 2019 [Citace: 2. 4 2019], dostupné z: <http://www.iprpraha.cz/platne-regulacni-plany>

SPOŘILOVSKÉ NOVINY, ©2004: Historie MHD v oblasti Spořilova. (Online) 2019 [citace: 2. 4. 2019], dostupné z: <http://www.sporilov.info/view.php?cisloclanku=2004102401>

SPOŘILOVSKÉ NOVINY, ©2005: Roztyly – nejbližší metro. (Online) 2019 [citace: 2. 4. 2019], dostupné z: <http://www.sporilov.info/view.php?navezclanku=&cisloclanku=2005011501>

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, ©2016: ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY 2016. (Online) 2019 [citace: 2. 4. 2019], dostupné z: <http://uap.iprpraha.cz/>

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, ©2018: Územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán) | Návrh k projednání dle § 50 stavebního zákona (Online) 2018[Citace: 2. 4 2019], dostupné z: <http://plan.iprpraha.cz/cs/metropolitni-plan>

MHMP, odbor územního rozvoje, ©2018: ÚZEMNÍ STUDIE

11. Seznam obrázků

Tabulka 1: využití řešeného území (Jakubíček, 2019).

Tabulka 2: Analýza území (Jakubíček, 2018).

Graf 1: využití řešeného území graficky (Jakubíček, 2019).

Obrázek 1: vymezení řešeného území (katastrální mapa, 2019), (Online) [citace: 2. 4. 2019], dostupné z: <http://app.iprpraha.cz/js-api/app/vykresyUP/>

Obrázek 1: územní plán 1964 (Institut plánování hlavního města Prahy). (Online) [citace: 2. 4. 2019], dostupné z: <http://app.iprpraha.cz/js-api/app/vykresyUP/>

Obrázek 2: územní plán 1971 (Institut plánování hlavního města Prahy). (Online) [citace: 2. 4. 2019], dostupné z: <http://app.iprpraha.cz/js-api/app/vykresyUP/>

Obrázek 3: územní plán 1975 (Institut plánování hlavního města Prahy). (Online) [citace: 2. 4. 2019], dostupné z: <http://app.iprpraha.cz/js-api/app/vykresyUP/>

Obrázek 4: územní plán 1986 (Institut plánování hlavního města Prahy). (Online) [citace: 2. 4. 2019], dostupné z: <http://app.iprpraha.cz/js-api/app/vykresyUP/>

Obrázek 5: územní plán 1994 (Institut plánování hlavního města Prahy). (Online) [citace: 2. 4. 2019], dostupné z: <http://app.iprpraha.cz/js-api/app/vykresyUP/>

Obrázek 6: územní plán 1999 (Institut plánování hlavního města Prahy). (Online) [citace: 2. 4. 2019], dostupné z: <http://app.iprpraha.cz/js-api/app/vykresyUP/>

11. Přílohy

Obrázek 1: Stanice metra Roztyly (Jakubíček, 2018).

Obrázek 2: Budova T- mobile (Jakubíček, 2018).

Obrázek 3: Autobusové nádraží (Jakubíček, 2018).

Obrázek 4: Okolí stanice metra (Jakubíček, 2018).

Obrázek 5: Cyklostezka (Jakubíček, 2018).

Obrázek 6: Cyklostezka v blízkosti komunikace (Jakubíček, 2018).

Obrázek 8: Dopravní vytiženost (Jakubíček, 2018).

Obrázek 9: Příjezdová komunikace do řešeného území (Jakubíček, 2018).

Obrázek 11: Cyklostezka v blízkosti komunikace (Jakubíček, 2018).

Obrázek 12: Parkoviště v blízkosti OBI a T-mobile (Jakubíček, 2018).

Obrázek 13: Špatná prostupnost územím (Jakubíček, 2018).

Obrázek 14: Zelený pást dělí řešené území od komunikace 5. května (Jakubíček, 2018).

Obrázek 15: Průchodnost území v severozápadní části (Jakubíček, 2018).

Obrázek 16: Špatná průchodnost územím v západní části území (Jakubíček, 2018).

Obrázek 17: Plocha brownfieldu (Jakubíček, 2018).

Obrázek 18: Michelský les (Jakubíček, 2018).

Obrázek 19: Problémový výkres území (Jakubíček, 2019)