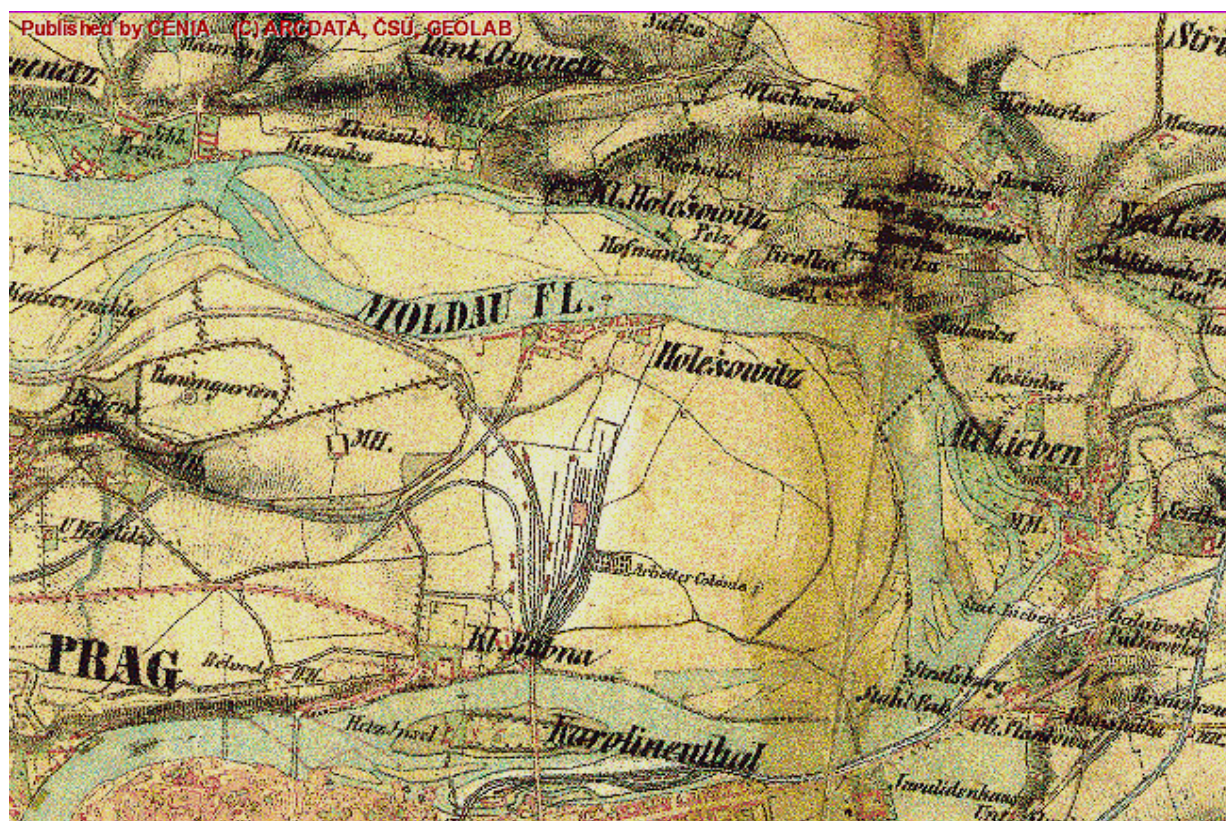


# PROGNÓZA, KONCEPCE A STRATEGIE OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY V PRAZE

## IV. Podkladové studie



zhotovitel: U-24, s.r.o., Atelier pro urbanismus a územní plánování  
Praha 2007

## **Prognóza, koncepce a strategie ochrany přírody a krajiny v Praze**

Objednatel: Útvar rozvoje hlavního města Prahy, příspěvková organizace  
Oprávněná osoba ve věcech technických: Mgr. M. Fejfar

Zhotovitel: U-24, s.r.o., Atelier pro urbanismus a územní plánování  
Zastoupený: Ing. V. Mackovičem, jednatelem

Kooperující osoby:  
ATEM, spol. s r.o.  
Ing. A. Šimčíková, GREEN DESIGN  
Doc. RNDr. V. Ziegler, CSc.

Podkladové studie:  
Prof. Ing. arch. Miroslav Baše  
Ing. arch. Tomáš Havrda

Geografické informační systémy, geografické analýzy, zpracování grafických výstupů:  
Ing. Václav Píša, CSc.  
Ing. Milan Říha  
Bc. Tomáš Kafka  
a autoři studií

<b>Posouzení problematiky ochrany přírody a krajiny z hlediska urbanismu .....</b>	<b>2</b>
1 ROZBOROVÁ ČÁST .....	3
1.1 Úvod .....	3
1.2 Metodický přístup .....	3
1.3 Charakteristika jednotlivých zón města .....	8
1.4 Sledovaná kritéria .....	12
2 NÁVRHOVÁ ČÁST .....	15
2.1 Úvod a metodika .....	15
2.2 Regenerační korekce v kompaktním městě .....	15
2.3 Okolnosti bránící regeneraci přírodního doprovodu .....	17
2.4 Předkládaná vzorová území .....	18
2.5 Zóna 5: Příměstská, rozvojová .....	36
2.6 Nástin uspořádání přírodního prostředí ve městě jako celku .....	47
2.7 Nástin vize na regionální úrovni .....	49
<b>Stav urbanizované a příměstské krajiny .....</b>	<b>52</b>
1 MORFOLOGICKÁ OSNOVA PRAŽSKÉ KRAJINY .....	53
1.1 Vliv na vývoj osídlení .....	53
1.2 Základní morfologie krajiny .....	53
1.3 Typické znaky .....	54
2 CHARAKTER PRAŽSKÉ KRAJINY .....	55
2.1 Úvod - typy české kulturní krajiny .....	55
2.2 Charakter krajiny pražského regionu .....	55
2.3 Charakter pražské urbanizované krajiny .....	56
2.4 Charakteristiky pražského osídlení .....	58
2.5 Typy zástavby a zeleň v zástavbě .....	60
3 ESTETICKÉ HODNOTY KRAJINY .....	63
3.1 Historické jádro .....	63
3.2 Urbanizovaná městská krajina .....	63
3.3 Příměstská krajina .....	63
4 NÁVRH CÍLŮ A OPATŘENÍ .....	64
5 GRAFICKÉ PŘÍLOHY .....	66
6 PRAMENY A KOMENTÁŘE .....	67

# **Posouzení problematiky ochrany přírody a krajiny z hlediska urbanismu**

Prof. Ing. arch. Miroslav Baše

# 1 ROZBOROVÁ ČÁST

## 1.1 Úvod

V rámci podkladové studie byla provedena analýza definovatelných, diverzifikovaných ploch, označených v této práci jako zóny. V textu je dále používán pojem katastr Prahy ve smyslu správního území hlavního města Prahy a zkratka KOP vyjadřuje zpracováváný úkol, tj. Koncepti ochrany přírody a krajiny hlavního města Prahy.

## 1.2 Metodický přístup

### Diverzifikované urbanizované plochy katastrů hlavního města

Hlavní město Praha se svými cca 500 km<sup>2</sup> správního území vytváří diverzifikované urbanizované prostory podle povahy a míry ploch zástavby, různě uspořádané na pozadí původně volné krajiny, ze které:

- v nejhustěji zastavěných částech zůstává původní profil terénu a
- větší či menší enklávy volných prostor krajiny, zpravidla kultivované, nebo
- větší či menší rozsah záměrně zřízených ploch veřejných prostor, upravených „soft“ (zelené plochy včetně cest) nebo „hard“ (plochy dlážděné).

V dalších částech katastrů mohou zůstat spojitě volné plochy zeleně:

- v podobě mozaiky soukromých zahrad, nebo
- ve formě nezastavěných prostor volné zástavby, nebo
- v podobě kultivovaných ploch zemědělských kultur a ploch lesa, zejména v okrajových rozvojových plochách, kam se předpokládá expanze zástavby.

V katastrech města jsou zachovány i enklávy původního přírodního prostředí, které jsou povětšinou chráněné nebo zvláště chráněné části katastrů.

V rámci tohoto úkolu bude z výše uvedených pohledů provedena analýza definovatelných, diverzifikovaných ploch, označených jako jednotlivé zóny. Následně by tato analýza měla posloužit k námětům, jak dosáhnout:

- regeneračních korekcí v rámci ploch relativně „stabilizovaných“ (zejména ve vnitřních, kompaktních částech města, ale i v relativně volnější zástavbě) a
- možných preventivních zásahů ve vnějších, okrajových částech města, s dosavadní venkovskou zástavbou a s rozsáhlými plochami tzv. „volné“ krajiny různé kvality – než dojde k novému rozvoji, zejména k zástavbě – dle závazných nebo směrných regulativů územního plánu města.

Zastavěné části můžeme dělit:

- podle původního určení (vesnice anektované do městského celku),
- podle účelu v rámci města (centrum, chráněné historické části, obytná území, průmyslové plochy, sportovní a rekreační zařízení),

- podle doby vzniku a odpovídající prostorové a funkční urbanistické formace (středověká organická struktura, záměrně navržená kompaktní zástavba nebo volná zástavba, zahradní typ souborů, atp.),
- podle původního společenského uspořádání (ideologie, vlastnictví, legislativa, vybavení, atp.),
- podle míry pozdějších změn (asanace, modernizace, přestavba),
- podle kritérií, která budou formulována v rámci tohoto úkolu.

Na základě existující diverzity je v této koncepci navrženo rozdělení do šesti odlišných zón (1, 2, 3, 4, 4a, 5) se specifickým výskytem volné krajiny a/nebo veřejných prostor. V návrhové části je předložen návrh souboru korekcí a závažnějších intervencí s cílem dosáhnout zlepšení životního prostředí ve všech definovaných částech města.

Stejně důležitý bude soubor úprav, navrhovaný jako KOP pro město jako celek a pro město v rámci regionálního celku.

### Růst a proměny města v průběhu času

Předmětné urbanizované části města, diverzifikované podle uvedených kritérií, je možno sledovat v různých konkrétních podobách a lokalitách, jak nám je zůstavila historie a jak je přítomnost proměňuje. Řada historických uspořádání účelových využití jednotlivých součástí (vrstev) města zmizela zcela nebo částečně v důsledku řady přestaveb (asanací), v důsledku živelných a válečných pohrom a byla většinou nahrazena jiným uspořádáním, které do jisté míry reflektovalo minulé uspořádání a pravidla, alespoň ve formě stop.

V průběhu historie města existovalo na jeho dnešním území mnoho osad a sídel, které částečně nebo zcela zanikla, ale které jsou více či méně známé (archeologická naleziště). V současném prostorovém uspořádání města jsou zachovány určité „stopy“ někdejšího uspořádání sídel (vesnic, osad), pohlcených městem, včetně zbytků původního, přírodního prostředí.

Určité historické podoby města přetrvávají dodnes – i s některými principy uspořádání, které stály u jejich založení, a díky ochraně přetrvává například absence zeleně ve středověkých částech zástavby i ve veřejných prostorech (původní náměstí-tržiště), pokud nebyla zřízena později (Dobytčí trh-Karlovo náměstí).

Většina z těchto území (zóna 1, velký podíl zóny 2):

- je chráněná, a je tudíž obtížné provést korekce žádoucí z dnešního pohledu,
- jsou případně součástí exponovaného centra s tendencí nikoli uvolňovat přehuštěnou zástavbu, ale intenzity ještě zvyšovat (vnitrobloky).

### Existující a plánované součásti území

Město dospělo k určité mozaice uspořádání svých různých součástí. Skládá se z urbanizovaných částí, které různě dlouho existují a kde je v každém historickém čase snaha je korigovat (regenerovat), a dále z částí rozvojových, které budou podstatně proměněny podle záměrů v plánech, které čekají na realizaci – buď podle územního plánu nebo živelnou formou, mimo plánované záměry, nebo navzdory jim.

Komplexní návrhy budoucího uspořádání životního prostředí se, jak uvedeno, nemohou týkat jen nově zřizovaných zastavěných ploch, ale také intervencí do existujících částí. Existující části dovolují jen

určité (záchovné) intervence (Pražská památková rezervace, světová památka UNESCO, přilehlé čtvrti jako památkové zóny), jiné jsou navrženy k náhradě novým způsobem uspořádání (venkovské okrajové prostory). Je zjevné, že toto specifické zadání musí dospět k určitým kritickým pohledům na návrhy, které vznikaly ještě za odlišné situace (post-komunistická proměna) a nemohly předjímat stále jasnější obzory trendů pro 21. století, konkrétně právě ve vztahu k hodnotě krajiny – i v urbanizovaném prostředí.

#### Uskutečněné a neuskutečněné záměry

Město má ve své historii celou řadu záměrů, které neuskutečnilo – řadu fragmentů, kdy urbanistické záměry byly opuštěny, nebo byly nedosažitelné, přežily se, atp.

Tato zmínka má připomenout příčiny ne-realizací, pokud důvodem nebyl nevhodný návrh, ale spíše nedostatek vůle a vhodného řízení. Zmínka není uvedena jen jako historický fakt, ale jako trvale platný jev. Ve vypjaté soutěži měst, zejména známých (kam Praha nesporně patří), hraje kvalita prostředí, jeho kulturní kvalita, stále významnou, v budoucnu ještě významnější roli.

Není součástí této koncepce posuzovat, které z fragmentů by měly být dokončeny a které ne. Spíše jde o poukaz na některé záměry, které si svou kvalitou realizaci zasloužily, byly by posunuly město na žádoucí úroveň, ale z nejrůznějších důvodů neuspěly (koncepce profesora arch. Em. Hrušky, vytvářející ZV koridor Letná-Libeň s řešením holešovického drážního prostoru, řešení Letné, nové řešení sletového Strahova, dořešení kruhového náměstí v Dejvicích, atp.).

#### Potřeba korekcí názorů

Na počátku 21. století existuje celá řada nových zkušeností, nových potřeb i nových hrozeb i v oblasti urbanistické teorie, metodiky a praxe. I když pojem „pokrok“ byl zdiskreditován, existuje stále potřeba korekcí prokazatelných nedostatků a nových snah o perspektivní řešení, přiměřených změnám, ke kterým ve společnosti došlo a dochází.

V této oblasti je i podstata tohoto úkolu. Pokud jde o korekce, měly by se týkat i polohy někdejšího zadání územního plánu Prahy, následně podoby platného územního plánu města (dokončeného v letech 1996-98), povahy probíhajících trendů na půdě města i způsobu jeho řízení. Urbanismus v uplynulých letech mohl dohánět - spolu s transformací společnosti - mnohé z toho, co bylo zanedbáno v socialistických zemích ve druhé polovině 20. století oproti západní Evropě. Je zjevné, že se zkušenosti z vyspělých zemí projeví okrajově a že si společnost i město musely projít předchozí stádia, jinde překonaná. Naše společnost se také nevyhnula chybám, kterých se urbanismus v těchto zemích dopustil a které teoreticky nemusely být otrocky imitovány v našich podmínkách. Praxe byla a je jiná.

V jistých ohledech územní plán stále vychází z teorie a metodiky systému územního plánování v minulém režimu. Lze bez obav říci, že v některých jeho specifikovaných součástech je zapotřebí prosazovat nejen nové, opodstatněné priority, ale i nové interpretace toho, co je pozitivní v různých paralelních dokumentech (zejména ve strategickém plánu) a co dosud nebylo z různých důvodů uplatněno, prosazeno, atp.

### Statická povaha definovaných koncepcí

Každý pokus definovat směřování města je určitým zastavením, výrazem pojetí skutečnosti a potřeb rozvoje. Při konzervativním zobrazení skutečnosti se dynamická realita může lišit již v okamžiku schvalování návrhu. Může to být způsobeno složitostí procesu při vytváření dokumentu, jehož schválení podmínilo mj. mnoho kompromisů, ústupků, ale také absence skutečné vůle města po inovační koncepci a vizi.

Posoudit, do jaké míry je aktuální územní plán zastaralý, je nejen otázkou srovnání s praxí v okolních evropských zemích, ale i otázkou posouzení stavu společnosti, jejích možností nejen ekonomických, ale i její společenské a kulturní úrovně.

Zde je nutno připomenout názory na úlohu urbanismu, často zaměňovaného s územním plánováním, často podceňovaného nebo zcela ignorovaného. Tyto problémy jsou specifické pro tuto společnost v jejím post-komunistickém stádiu transformace. Některé postoje jsou do jisté míry přetrvávající reakcí na direktivnost dřívějšího centralizovaného plánování v minulém režimu, do značné míry však i snahou o prosazení nejrůznější podnikatelské činnosti, často bez ohledu zda je či není garancí dostatečné kvality z dlouhodobého hlediska. V mnoha ohledech se silně projevuje trend deregulace, zdánlivě bez potřeby rovnováhy s potřebami tzv. „veřejného zájmu“.

Zde se výrazně projevuje absence aktivní role města, obce, a jeho (její) koncepční platformy.

### Očekávání na prahu 21. století. Lidé nepožadují to, co neznají

I když je nástup do 21. století hlavně symbolickým předělem ve vývoji té které společnosti, je to příležitost k rekapitulaci a ke srovnání a výběru z možných východisek, k posouzení stavu a žádoucích výhledů společností. Může se projevit zvýšeným odhodláním, rozhodnutím posunout hranice „možného“ žádoucím směrem.

Konec 20. století přinesl některé převratné myšlenky a následně požadavky uskutečnit je – mj. i v podobě reakce na varovné indikátory vývoje planety (udržitelný rozvoj, udržitelný život, čerpání neobnovitelných zdrojů, praktickou ekologii, daleko větší propojení a participaci lidí v demokratických společnostech, globalizaci, internet, rozšíření EU, atd). Pro země bývalého socialistického bloku přibývá k řešení navíc celá řada jevů, které nebyly v těchto státech příliš pěstovány (kvalita životního prostředí všeobecně, kultura bydlení, péče o kvalitu krajinného rámce ve městech a životní prostředí vůbec, atp.). Nebyl čas všechny tyto nové skutečnosti zvládnout nejen v odborných disciplínách, ekonomicky, ale ani ve vědomí lidí.

Lidé pochopitelně nepožadují to, co neznají. Chybí k tomu předchozí osvěta, často orientace zájmu a motivace ze strany státoprávních i samosprávných reprezentací. Chybí kultivace v oblasti podnikání.

### Samovolný pohyb, nebo cílevědomé úsilí

V tomto stále otevřeném obzoru možností mohou převládat buď:

- zavedené zvyklosti, direktivní, z dnešního hlediska spíše konzervativní, nebo
- akce vynucené, kdy vzhledem ke složitému organismu města, podléhajícímu zákonům dožívání, je nucen k mnoha krokům, týkajících se struktury a infrastruktury a k dalším, vyplývajícím z podstaty složité provázanosti funkcí



- samovolný (živelný) pohyb, kdy dynamika v ekonomické oblasti se projevuje dílčími akcemi využívajícími všech možností optimální návratnosti investic, což je hlavním krédem, provázejícím kupř. rozvoj zástavby města.

Tržní hospodářství s sebou přináší řadu předností, ale i nebezpečí – zejména při volbě ekonomicky nejvíce efektivních postupů a akcí, přinášejících profit. Mezi ně zpravidla nepatří re-investice do již existujících struktur (regenerace existujících částí měst), jež neslibují rychlý návrat investic. Zcela jistě tam nepatří výkupy pozemků pro zlepšení životního prostředí – a ve jménu veřejného zájmu, i když pozdější realizace výkupů za mnohem vyšší ceny v budoucnu může v podstatě znamenat zablokování žádoucích akcí, nesplnění důležitých součástí celkové koncepce obnovy a rozvoje. Obdobné povahy jsou veřejné investice do veřejných zařízení a prostor, jež rovněž nenabízejí návratnost vložených investic a jejichž pozitiva se projevují v jiné oblasti. Pro posun v kvalitě uspořádání to vyžaduje iniciativu města, jeho významnou účast v často klíčových intervencích z hlediska občanů města. Cílevědomá držba a získávání dalšího obecního majetku (fondů, parcel) pro umožnění budoucích záměrů je náročnější politikou než rozprodej tohoto majetku s poukazem na krytí různých nákladů.

### Regenerace města

Existuje celá řada postupně vypracovaných kritérií a metod intervencí stavební i nestavební povahy se zastřešujícím pojmem „regenerace“. Týká se buď jednotlivostí (staveb), celých území (souborů, zón) nebo organismu města jako celku (např. regenerace systému zeleně města). V každé z jeho odlišných součástí (1-5) se může uskutečnit jen určité spektrum intervencí – jsou limitovány celou řadou zákonitých i společenských daností (ochrana fondů, nedotknutelnost vlastnictví), hospodářskými možnostmi (nedostatkem financí), důrazem na tradici a/nebo rozvoj a politickými rozhodnutími, která upřednostní krátkodobé akce oproti těm, které vyžadují dlouhodobé úsilí.

Převládající podíl záměrů soukromých investorů a jen okrajové intervence do veřejné infrastruktury ochuzují městskou strukturální diverzitu i kvalitu města – a mohou ve svých důsledcích odsunout město z dosud tradované pozice ve světě na méně významnou.

Praha je v popředí zájmu (cestovního ruchu) pro kvalitu a stav své historické části (je otázkou, zda město v současnosti vkládá do těchto prostorů dostatek finančních prostředků, je také otázkou, jaký podíl ze zisku naopak inkasuje do pokladny města). Je také otázkou, zda stav těchto částí města je stejně ceněn místními obyvateli (rezidenty, zaměstnanci, domácími návštěvníky).

Město by mohlo bezesporu získávat i jiné typy návštěvníků, kdyby v tomto směru připravilo určité podmínky pro jejich pobyt. Zdá se, že město pouze přihlíží většině realizací, uskutečňovaných soukromými investory, aniž by se snažilo je usměrňovat, ovlivňovat kvalitu jejich akcí ve prospěch města (příkladem může být probíhající sub-urbanizace, ať ji město umožňuje, nebo odsunuje za své hranice), ve prospěch obrazu, veřejnosti, nadřazeným jednotlivým intervencím a trendům.

Buď chybí motivace, nebo znalosti jak.

### Koncepce ochrany přírody v jednotlivých katastrech města

V rámci platné legislativy je uplatňována ochrana přírody, v daném případě ve složitém urbánním prostředí. V tomto kontextu bude účelné zavést též koncepci ochrany obyvatel a návštěvníků města, kteří jsou koneckonců také součástí přírody.

Mnoho lidí žije v podmínkách, které byly v zásadě vytvořeny před mnoha staletími. Přes řadu nevyhnutelných intervencí (sanitární technika) zůstávají některé podmínky málo vyhovující (hustota zástavby, osvětlení a provětrání, znečištění ovzduší, atp.). Jindy dynamická přítomnost přinesla řadu dalších negativních vlivů, které se sčítají s těmi historickými (individuální doprava, znečištění vzduchu, vody, země, obtěžující hluk) a ve svém výsledku jsou často nepřijatelné.

Pojem „ochrana obyvatel“ může mnohé partnery iritovat, ale je to v podstatě snaha znovu posoudit kvalitu a komplexnost zadání a následně způsob jeho naplnění v územním plánu. Existuje mnoho domácích i zahraničních proklamací, které hovoří o „kvalitě života“, o důstojném životě v přítomnosti, atp. Je nutné posoudit dosavadní snahy po jejich realizaci a realizace samé. Deklarovaný význam zeleně a volných ploch vůbec nemusí vést k uspokojivým výsledkům, pokud se nepodaří obecná znění proklamací proměnit v realizaci určitých vyčtených kvantitativních a kvalitativních úrovní.

### Koncepce žádoucího prostředí pro uživatele města

V kontextu všech „povinných“ starostí, které je nutno v prostoru města uplatňovat, nejsou v praxi otázky kvality životních podmínek na předních místech. Řada institucí i osobností má ve svých hierarchiích mnoho užitkových stránek fungování města nadřazených předmětné sféře této koncepce. Argumentací je dynamika fungování organismu města především po stránce ekonomické, což je nesporně základem existence města. Zajištění základních funkcí se daří často jen za cenu ústupků v otázkách kvality prostředí. Podceňuje se vliv kvality prostředí na úroveň a povahu interakcí, jejichž účinnost se v těchto souvislostech nehledá.

Přesto se klade více ohledů a častěji se posuzuje, jaké přínosy ale i jaké negativní dopady ten který záměr přináší (viz různá povinná posuzování záměrů z různých hledisek a dopadů na ŽP).

Lze očekávat, že z výše uvedených důvodů budou mnohé navrhované korekce v předmětné KOP (konceptu ochrany přírody) odkazovány do sféry „nadstavby“, jež zatím není ze své podstaty reálnou společenskou prioritou. Přitom právě předěl mezi 20. a 21. stoletím je příležitostí k posunu prostředí města na vyšší úroveň, dosaženou a ověřenou dlouhodobě jinde a již dříve (Skandinávie, V. Británie).

## **1.3 Charakteristika jednotlivých zón města**

### Zóna 1: Území s urbanistickými středověkými stopami

Jedná se v podstatě o významnou část PPR (Pražské památkové rezervace), dnes Světové památky UNESCO.

Tato nejstarší část města se vyznačuje velmi vysokou hustotou zástavby, nepravidelnými, často nedostatečně dimenzovanými a prosvětlenými bloky zástavby (uličními bloky), ve kterých nezůstává téměř žádná volná (nezastavěná) plocha vnitrobloků. Uliční síť je nepravidelná, řada ulic je svými parametry nedostatečná pro souběh pěší a vozidlové dopravy a ozelenění. Tato část města má své volné (veřejné, vyhrazené, soukromé) prostory většinou bez zeleně, bez přírodních povrchů, se zpevněnými, téměř neprodyšnými plochami. Turisticky významné části volných veřejných prostor (kupř. Staroměstské náměstí) jsou dnes prakticky trvale zprivatizovány pro komerční účely. Lze říci, že větší veřejné prostory jsou alespoň lépe provětrávány.

Z hlediska zastoupení přírodních prvků a příznivého mikroklimatu jsou nejvýznamnějšími partiemi této zóny nábřeží podél Vltavy, i když z hlediska přístupnosti a atraktivity pro návštěvníky vyhovují jen určité nespojité úseky. Část veřejných prostor je i zde zprivatizována. Potenciálně i lokalizací významný Střelecký ostrov je svou současnou nabídkou jen provinční záležitostí.

Důležitým, i když v podstatě pohledovým přírodním fenoménem je řeka sama a přivětlivé a méně přivětlivé úpravy jejích břehů (historické opěrné protipovodňové kamenné zdi).

Nejcennějším celkem na okraji kompaktní zástavby této zóny je levobřežní komplex zeleně Petřína, i když relativně obtížně dostupný (tangující veřejná doprava Malou Stranou, Újezd, tangující veřejná doprava na Pohořelci s přístupem přes Strahov a Seminářskou zahradu, prakticky bez možnosti zaparkovat na přístupech soukromá vozidla, obtížné pěší trasy v prudkém svahu). Oživení ploch parku není dostatečné (Nebozízek, kiosky v okolí petřínské rozhledny, Strahov-Seminářská zahrada). V horní rovinné části formálně upravená (Růžová) zahrada, hvězdárna, kostelík sv. Vavřince. Dalším celkem je areál Letenské pláně, částečně obsažený v hranicích 1. zóny. I zde je problémem dostupnost zeleně a přírodního prostředí pro uživatele ze Starého Města.

Závěr: 1. zóna se v návrhové části objeví jako prostor pro velké množství prostorově omezených intervencí, které mohou ve svém souhrnu celé prostředí zhodnotit. V inovovaných regulativech by se měl objevit nepřekročitelný limit při tržních snahách zastavět i zbytkové prostory vnitrobloků. Do budoucna by měl být více zvažován současný nedostatek volných ploch a další rozvoj území by je měl respektovat a ne rušit.

#### Zóna 2: Kompaktní historické město (Nové Město), původně samostatná města (Karlín, Král. Vinohrady, Žižkov, Vršovice, Nusle, Holešovice, Smíchov, část Dejvic, Břevnova, Vyšehradu)

Oproti nejstarším partiím zóny 1 tvoří zástavbu zóny 2 uliční bloky větších rozměrů, s většími vnitrobloky, které (právě proto) byly a většinou dosud nebo znovu jsou využity druhotnou zástavbou (tato tendence pokračuje i dnes, zejména v místech s vysokými cenami pozemků – v rozšiřujícím se centru města). Koncepti uplatnění jedné koncepce pro celé vnitrobloky brání fragmentace na soukromé podíly vnitroblokových prostor.

Tyto části města vykazují:

- veřejné prostory náměstí (Nové Město - bývalé trhy, mladší části - cíleně navrhovaná náměstí, často s chrámem uprostřed - Vinohrady, Karlín), s různou mírou ozelenění (maximum na Karlově náměstí, proměněném v 19. století z větší části v městský park), dále
- veřejné parky s různou kvalitou výsadby a údržby, dále
- ulice, které mají širší profily než v zóně 1, dovolující zpravidla jednostranné nebo oboustranné aleje (pokud nejsou odstraněny ve prospěch dopravy v pohybu nebo v klidu).

Závěr: Plochy s přírodními prvky nebo přírodním charakterem, které se vyskytují v této zóně, budou většinou kultivované, plánované. Jako reziduum přírodního prostředí se vyskytnou omezené plochy břehových porostů kolem malých vodotečí (Botič) a malých vodních nádrží. Kritériem pro posuzování a zlepšování bude jak kvalita (úprav, výsadby), tak parametry (výměry), dále dostupnost a míra zátěže (pro kolik uživatelů by měl předmětný prostor sloužit).

### Zóna 3: Prostory s meziválečnou zástavbou typu zahradních obytných souborů

Tato uspořádání zpravidla navazují na okraje kompaktní zástavby, pokud ji přímo neprostupují - jako v případech starších realizací vilových souborů (Bubeneč, Vinohrady). V zástavbě, která má v podstatě velmi uspokojivý podíl přírodního prostředí, převažují soukromé parcely (zahrady) s rodinnými vilami obvykle se stromovým vegetačním porostem. Parcely jsou podle lokalit i podle dalších okolností více i méně rozsáhlé. Území je v důsledku navazujících ohrazených parcel v soukromém vlastnictví spíše neprostupné.

Veřejné prostory se nevyskytují vždy a v každém souboru, existují však pozitivní příklady (Ořechovka) se záměrem lokálního centra. Ulice jsou spíše intimní, obytné, s častým vegetačním doprovodem (aleje, travní pruhy). Zpravidla nejsou dimenzované na vyšší frekvence dopravy, vyžadující více než dva pruhy. Průběžné parkování obyvatel (dnes často také zaměstnanců firem) a návštěv často omezuje provoz rozměrnějších obslužných vozidel (např. pro sběr odpadků).

Závěr: Pro zachování identity těchto území a tím i jejich předností je nutno zabránit realizacím velkých stavebních celků. Je nutné chránit zbývající volné prostory a upravit je pro potřeby veřejnosti (společenské aktivity, sport, rekreace) a nezastavovat je pro soukromé obytné účely. Žádoucí vzájemné propojování veřejných přírodních koridorů bude z výše uvedených důvodů velmi obtížné.

### Zóna 4: Sídliště nájemních bytových domů

První pokusy o sociální bydlení (Solidarita) nesou již některé ze znaků pozdějších typických sídlišť (v souborech řadových domů často stále oplocení). Je to především opakování totožných objemových typů domů, zpočátku řadových, rodinných (Solidarita, Sedmidomky - Bohdalec), později téměř výlučně nájemních, od středo-podlažních k vysoko-podlažním. Sídliště zpočátku menšího rozsahu využila náhodných (zbytkových) volných prostor v rámci předchozích zón 2 a 3, později si požadovaný rozsah záměrů vyžádal realizace obytných areálů na tehdejších okrajích městské zástavby (Jižní Město, Severní Město, Jihozápadní Město). Okrajové polohy a rozsah umožnily urbanistické kompozice, které byly často v procesu úsporných opatření deformovány.

Pro tyto celky je charakteristická tzv. "volná zástavba" s nespojitě situovanými domy, vytvářenými jednotlivými „sekcemi“, umístěnými v nezastavěném, zpravidla zeleném veřejném (resp. vyhrazeném) volném prostoru, v důsledku opakování stereotypů s obtížnou orientací v souborech bez ulic.

Jak všudypřítomný volný prostor, tak zeleň je často indiferentní, pokud jde o kompoziční záměr i o určení prostor. Často chybí dostatečná údržba, úroveň původních návrhů není vysoká, asfaltované plochy pěších cest vykazují často zbytečně vysoký podíl.

Přesto je nutno přiznat, že dnes již vzrostlá vegetace a opravené typové domy zlepšují dojem z těchto ploch. Přístupnost zeleně je nejlepší ze všech uvedených zón.

Závěr: Zástavba této zóny byla v původní ideji tím nejlepším přínosem urbanismu 20. století, zejména pokud jde o realizaci ideje o osvětlení, proslunění, podílu veřejně přístupné zeleně. Idea byla poznamenána pokleslou realizací, zejména pokud jde o sortiment a provedení domů. Přesto je tato zóna příslibem perspektivních řešení městského typu (dostatečně kompaktní soubory, bezprostřední přístup do volné krajiny). Otázkou jsou realizační podmínky v podmínkách tržní ekonomiky.

#### Zóna 4a: Instituce, průmysl, brownfields, greenfields

Obdobně jako někdejší okraje města byly postupně zaplněny sídliště, stejným, nebo obdobným způsobem se na tehdejší okraji města rozvíjela zóna velkoplošných institucí, dopravních, průmyslových a dalších zařízení celoměstského významu s nároky, jež nebyly uskutečnitelné v rámci existující zástavby.

Jedná-li se v případě sídlišť o zóny relativně homogenní, alespoň pokud jde o dobu vzniku, v případě předmětné zóny 4a tomu tak být může, ale většinou tomu tak není. Je rozdíl v povaze areálu policejní akademie, který vznikl na základě jednoho záměru, a průmyslového obvodu (kupř. Vysočany, Malešice atp.), který je proměňován od doby svého vzniku.

Předmětná zóna se vyznačuje řadou společných i odlišných znaků. Společným znakem, odlišujícím zónu od relativně dobře prostupných zón 1 a 2, je její neprostupnost. Zařízení bývají oddělena navzájem oplocením, přístup je často pod přísnou kontrolou. V neprostupnosti se tyto celky blíží zóně 3, tj. zóně souborů povahy zahradních měst. Příměstská zóna 5, potenciál pro sub-urbánní novou zástavbu, je zatím v situaci oddělených celků, které, pokud jsou neprostupné, resp. obtížně prostupné po síti místních komunikací, je možno obejít dosud nezastavěnou volnou krajinou – pokud ta je ovšem upravená pro tyto účely (rekreace, pěší spojení zejména velkými lány orné půdy).

Zóna 4a je patrně nejrozsáhlejší zónou města. Je otázkou hlubších studií, do jaké míry se některé součásti této zóny („brownfields“) mohou využít alternativně pro rozvoj některých funkcí, které expandují relativně bezproblémově a téměř kamkoliv do volné krajiny.

V označení této zóny jsou uvedeny i plochy „greenfields“, tj. nevyužívané nebo nevhodně využívané plochy zemědělských velkozávodů, ale lze předpokládat, že se většinou nevyskytují v polohách zóny sídlišť – ale spíše v sub-urbánní, příměstské zóně, dále, že svým rozsahem netvoří tak rozsáhlé komplexy jako zmíněné instituce a průmyslová území. Společného jmenovatele tvoří možnost tyto již zastavěné plochy lépe využít.

Pokud tato koncepce (KOP) směřuje ke zlepšení životních podmínek obyvatel města a jeho přírodního prostředí, potom je nutno prosazovat určité specifické úpravy v prostředí každé zóny. Předmětná zóna by měla vykazovat v řadě případů ochranná pásma – jednak vůči širšímu okolí, jednak mezi zařízeními této zóny navzájem. Lze předpokládat, že tomu tak v řadě případů není a že „vnitrozónální“ ochrana je zanedbávaná. Jinak by tato zóna musela vykazovat daleko větší plochy izolační zeleně.

Proměna celé řady zařízení této zóny, zejména výrobních, naráží na řadu potíží, především ekonomických. Dosavadní provozy po sobě zpravidla zanechávají dlouhodobě kontaminované prostředí, tj. zejména půdu. Bez určitých intervencí ze strany státu a města zůstanou tyto dobře dostupné plošné rezervy v současné situaci. Mohly by být využity místo expanze na plochy volné krajiny v zóně 5. K tomu by byl nutný domyšlený systém pobídek (zejména finančních) a legislativních úprav, kromě výrazných změn v územním plánu.

#### Zóna 5: Příměstská, venkovská, sub-urbánní

Co do rozlohy se jedná o nejrozsáhlejší území v rámci katastrů města. Je to povětšinou území, které bylo k plochám hlavního města připojeno v 70. letech. Zahrnovalo ca 60-70 vesnic, často s historickými jádry středověkého založení. Na tato malá jádra postupně navazovala a dále navazuje zástavba, většinou obytná, většinou typu samostatných rodinných domů. Území si dosud zachovalo venkovský charakter, zejména pokud „meziprostory“ mezi jednotlivými sídly neprorostly v kompaktní

zastavěné koridory nebo dokonce větší areály. V celé řadě sídel dosud je zachován původní poměr převažující volné (kultivované) krajiny a okrajový podíl zastavěných částí.

Tento poměr se má dle územního plánu změnit, v některých částech více (s prorůstáním sídel do větších celků zastavěných ploch), v jiných je naděje zachování prostorové autonomie, ale při zvětšení rozsahu.

Způsob navrhování a realizace vlastních adicí k existujícím sídlům vyhraněné, odlišné identity je často velmi schematický a rozhodně by neměl tímto způsobem pokračovat v dalších letech.

Význam meziprostorů volné krajiny, které jsou v této zóně zatím výrazným jevem, může být postupně degradován vykostováním nejrůznějších funkcí, které nacházejí své místo v „druhotně významných“ prostorách. Tato filosofie by se měla podstatně změnit. Současný přístup je do značné míry důsledkem absence tzv. „krajinných plánů“, o jejichž zavedení usiluje řada institucí a profesí.

Přes uvedené problémy má tato zóna největší naději na míru budoucí kvality, pokud bude možná revize dosavadních záměrů – a to ve smyslu kvalitnějšího zacházení nejen s volnou krajinou, ale s celým osídlením, ve směru s pečlivým zvažováním rozsahu a podílu obnovy existujících venkovských struktur.

Zejména zde by se mělo více uplatnit systémové řešení zeleně jako městského systému, který paralelně ke komunikační síti pro vozidla vytvoří kontinuální, dobře přístupné a prostupné rekreační prostory, prolnuté s kultivovanými zemědělskými plochami a sítí kvalitních cest, umožňující nejen rekreaci v místech kolem sídel, ale i přesuny do vzdálenějších destinací – pěšky, na kolech, koňmo.

Pokud jsou předchozí zóny ve svém vývoji téměř ukončené (pokud nedojde v některých částech k regeneraci formou totální náhrady), tato pátá, vnější zóna je ještě ve stádiu, kdy (jak tato koncepce předpokládá) bude možné provést korekce i v záměrech, nejen obtížně až v realizacích.

V zásadě lze namítat, že aktivním, prioritním skeletem návrhu územního plánu byla nová zástavba. Ve skutečnosti by jí měla zůstat kvalitní volná krajina se zástavbou jako doplňkovým jevem, který se do této krajiny uvážlivě umísťuje. Pokud toto město Praha zvládne, může být vzorem pro přilehlé i odlehlé prostory regionu - Středočeského kraje, kde zatím probíhá sub-urbanizační, živelný proces mnohem intenzivněji.

Závěr: Pokud jde o míru možných zásahů, respektive přímo změn v koncepci územního plánu, potom to jsou právě rozsáhlé okrajové části města. V těchto částech by měly být prioritou hodnoty volné krajiny, nikoli chráněných částí, ale převažujících částí kultivované užívaných v novém typu urbánního prostředí. Nelze vyloučit návrh proměny typu zástavby (kompaktnější, kapacitnější celky bytových domů ve spojitosti s dalšími, nízkopodlažními typy zástavby), tj. celkově silnější tendence k zástavbě s větší vahou zájmů města.

## **1.4 Sledovaná kritéria**

### Dostupnost volné krajiny

Je obtížné vytyčovat zásady dostupnosti volné krajiny v zónách 1 a 2. K tomu bude zapotřebí vytvořit určitou metodiku, jež vyústí v řadu korekcí existujících struktur, resp. doplňků k plánovaným intervencím. Lze říci, že některé uvolňované plochy by neměly být znovu zastavovány vůbec. Samostatnou kapitolou v těchto částech města jsou vnitrobloky, jež se často mění v totálně zastavěné

části území, zejména v centru. Specifická je situace v zóně 3 (typ „zahradní město“), která postrádá zejména volné, veřejné plochy zeleně, i když „respirační“ funkce zeleně je naplněna dostatečným podílem zeleně soukromých zahrad. Nicméně pouhá respirační funkce není v připravované koncepci dostatečnou a jedinou rolí zeleně. Zóna 4 („sídlíšťní“) nabízí dobré předpoklady k dořešení dobře dostupné zeleně prakticky z každého domu, chybí zde však určitá hierarchie těchto ploch, zejména pokud nejsou doprovázeny veřejnou infrastrukturou (občanským vybavením) a zastavěnými plochami vhodných pracovních příležitostí. Sídlíště potřebují povýšení na „města“ nikoli „de jure“, ale zejména „de facto“ - nemohou nadále zůstat noclehárnami, závislými na městském centru. Masové přesuny za prací veřejnou i individuální dopravou by měly být redukovány, i když nemohou být zcela eliminovány.

Aktuálním problémem sídlíšť je jejich často záměrná sociální degradace, což vede ke snižování motivace vedení města vkládat do těchto potenciálně kvalitních areálů s nekvalitním stavebním provedením staveb další prostředky na jejich regeneraci<sup>1</sup>. Sídlíště čeká nejen systémová regenerace, ale i společenská rehabilitace.

Okrajová 5. zóna má dosud venkovský charakter, nikoli zcela rurální, pokud jde o zaměření tamních sídel, ale pokud jde, jak bylo řečeno, o tradiční strukturu osídlení. Toto se změnilo expanzí rodinné obytné zástavby městského charakteru, tzv. „čistého“ bydlení, které nenabídne ani nejzákladnější občanské vybavení a většinou ani možnosti podnikání. Čím se budou tyto fragmenty před-městského (sub-urbánního) osídlení lišit od situace v ostatních regionech? Čím budou specificky pražskými? Patrně dopravním spojením městskou hromadnou dopravou místo regionálním, což může být čtenější – ale bude životně důležité. Tyto fragmenty spolu s původními vesnicemi nebudou mít prakticky žádné pracovní příležitosti. Patrně zde bude více spojů než na typickém venkově. I zde budou – dle územního plánu – nové soubory přiřazeny k dosavadním sídlům a promění jejich charakter v amorfní, ne-li sterilní nepřehledné soukromé plochy. Zhorší se poměr krajina-zástavba, zhorší se dnešní dostupnost volné krajiny. Město se zředí. Bez masového užití automobilu by k této de-urbanizaci těžko došlo. Možnost mobility byla využita především v USA, ve většině velkoměst západní Evropy a postupně i v dalších částech světa, podle ekonomické výkonnosti, stupně automobilizace a příjmů obyvatel. Je otázkou, zda ČR dosáhne fáze, kdy se z kompaktních částí měst za sub-urbánní populací přestěhují i pracovní příležitosti.

### Ekonomický potenciál 5. zóny

Ekonomický potenciál okrajové zóny spočívá v nejvyšších třídách kvality zemědělské půdy. Překvapuje dosavadní nahodilost a lhostejnost podpořit zde zelinářství (včetně skleníkových částí), ekologické zemědělství, živočišnou výrobu (pastva) – což vše městský kolos o počtu 1,2 milionu obyvatel dováží z větších vzdáleností. Je jisté, že městské firmy (svou adresou) by mohly získat určité výhody – minimálně nižšími dopravními náklady. Pro zakládání a kvalitní údržbu nových i existujících zelených ploch bude zapotřebí řada školek ovocných a okrasných dřevin, spojených s nabídkou zahradnických potřeb pro příměstskou zónu samu.

Je nutno připomenout, že za kvalitu jsou považovány zastavěné a zastavitelné části. Mezilehlé prostory („meziprostory“) krajiny jsou povětšinou „odkladním prostorem“, kudy jsou vedeny všechny druhy komunikací a sítí, zejména vzdušných, a kam se situují investice, které se neslučují s obytnou zástavbou. Tento „model“, odsuzující krajinu do polohy sekundárně významných prostor, by měl být

---

<sup>1</sup> Na předměstí švédského Göteborgu vykoupila Skanska sídlíště, které obyvatelé opouštěli pro jeho chátrání. Dnes jsou domy velmi kvalitně opraveny. Umístění v kvalitním prostředí a poblíž stanic S-bahn zůstává atraktivní.

v tomto století nahrazen zavedením „krajinného plánu“, který by z podstaty krajiny vymezoval, které plochy a proč jsou „nezastavitelné“.

Je nutno znovu zvážit, zda všechny lokality k zástavbě musí být nutně sub-urbánní, s velmi nízkými hustotami. Zda nezhodnotit kompaktnější zástavbu, dovolující menší rozměry, a tím lepší dostupnosti krajiny, atraktivní k pobytu dennímu i víkendovému.

Plochy, navrhované k velkým nákupním střediskům, by měly současně sloužit i jiným (pobytovým) účelům – v krajině. Integrace funkcí by opět zpřístupnila zatím nedostupné, ale také neupravené prostory krajiny. Tyto záměry by měly podpořit obchodní řetězce svými subvencemi, protože by se staly součástí promyšleného systému volného času v krajině.

#### 6 stupňů míry přírodního charakteru území Prahy

Aplikace vegetační mapy představuje užitečný podklad, který posuzuje a vyhodnocuje celé území města v podobě odstupňované míry přírodního charakteru. K mapě bude nutné doplnit vysvětlení (klíč) s podrobnější charakteristikou jednotlivých stupňů, aby v jednom z programů koncepce KOP bylo možné navrhnout principy zlepšení v každém definovaném stupni.

#### Dostupnost ze zastavěných území k volné krajině

Plán názorně vyjevuje důsledky obestavování existujících vesnických jader (a dosavadních a chystaných přírůstků zastavěné plochy), jaké nastávají vzhledem k okolní volné krajině a její dostupnosti. Existují sídla (obce), kde je možné vysledovat vrstvení těchto adicí, zcela bez jakéhokoli urbanistického záměru, bez ponechání zelených cezur nebo cezur veřejného prostoru vůbec, které by umožnily přístup do okolní volné krajiny.

Tento předpoklad má být jednou z předností bydlení a existence vůbec v této příměstské (venkovské) zóně města. Je to zásadní rozhodnutí, zda při poměšťování současného venkova (které probíhá více než sto let) mají být zachovány některé specifické rysy bývalého rurálního prostředí. Tato koncepce navrhuje ano. Jedním z důležitých rysů, který by měl být přenesen do nové situace, je právě zachování bezprostřední vazby nové zástavby k nově kultivované krajině. V rámci kultivace zůstanou i tradiční zemědělské kultury, ale přibudou i nové typy upravených ploch, zejména pastviny, užitá jako pozadí pro celou řadu nových rolí krajiny (rekreace, sport, cestování krajinou).

#### Územní systém ekologické stability

ÚSES je skeletem, sestávajícím z biokoridorů a biocenter. Je možno jej chápat jako minimální rozsah navzájem propojených ploch zvláštního určení, kde se režim jejich užití podřizuje potřebám živé přírody. Tento skelet má být vyňat ze struktury současného (většinou soukromého) vlastnictví, aby mohl garantovat funkčnost systému. Koncepce KOP předpokládá, že minimální parametry vymezených koridorů a center budou základem navazujícího systému zelených ploch a dalších veřejných prostor, kde bude rovněž stanoven určitý režim (preferující určité činnosti a omezující jiné – např. hluk, vibrace, důsledky nejrůznější výroby – s nebezpečím rozptýlu škodlivých látek).



## 2 NÁVRHOVÁ ČÁST

### 2.1 Úvod a metodika

Na základě existující diversity v zástavbě města bylo v analytické části navrženo rozdělení městského prostoru do šesti odlišných zón (1, 2, 3, 4, 4a, 5) se specifickým, buď výraznějším nebo méně výrazným zastoupením volné krajiny a veřejných prostor, a to v různých formách, podmínkách a způsobech užívání. Z toho také vyplývá větší či menší možnost regeneračních korekcí (v případě relativně „stabilizovaných“ zón) nebo preventivních zásahů u zón, kde se předpokládá rozvoj a podstatné změny oproti dnešní situaci.

Předchozí analýza byla podkladem k návrhu:

- souboru námětů „regeneračních korekcí“, v rámci zón relativně „stabilizovaných“, v rámci tzv. „kompaktního města“ (dle Úpn), dále
- preventivních zásahů ve vnějších, okrajových částech města, v tzv. „okrajovém pásmu města“ (dle Úpn), jehož podstatou „je příměstská krajina s původně venkovským osídlením“, rozsáhlé plochy „volné“ krajiny různé kvality; k preventivním zásahům by mělo dojít dříve, než bude projekčně detailně připravena očekávaná zástavba dle závazných nebo směrných regulativ platného územního plánu města,
- nástinu vize pro uspořádání nezastavěného přírodního prostředí ve městě jako celku,
- nástinu vize pro uspořádání nezastavěného přírodního prostředí města v souvislosti s metropolitním regionem, zasahujícím do Středočeského kraje, a tudíž vyžadující spolupráci s tímto krajem.

### 2.2 Regenerační korekce v kompaktním městě

Je nutné rozlišovat podle povahy a rozsahu zásahu; v území hlavního města můžeme definovat:

- organicky vzniklé (nejstarší) části města se zachovalou urbanistickou stopou a s více či méně zachovalou historickou architekturou (zóna 1),
- založené části města v průběhu 19. století (samostatná města vzniklá na okrajích vlastní historické Prahy (Karlín, Vinohrady, Žižkov, Vršovice, Nusle, Holešovice, atd.), příklady zóny 2,
- tyto zóny spolu vytvářejí blok „kompaktní zástavby“ a v zásadě mají mnoho společných znaků – vyznačují se omezeným podílem volných veřejných, vyhrazených a soukromých prostranství v rámci zástavby.

Dalším předmětem regeneračních korekcí mohou být:

- původní vesnice anektované v různých časech katastrálního území do městského celku (nejstarší z nich existovaly již před založením Nového Města, a byly do jeho záměrů a území zahrnuty; dalšími případy jsou původní vesnická jádra osad, z nichž se postupně stala města (historická předměstí), čili příklady v rámci kompaktního města. Anexe pokračovaly a příklady bývalých vesnic se prakticky vyskytují ve všech zónách až do zatím největší expanze katastrálního území města, tj. do 70. let 20. století).

Obtížnější je navrhovat regenerační korekce:

- v zóně 3, tj. v souborech typu „zahradních měst“ (Ořechovka) vzhledem k převažujícímu podílu soukromých obytných parcel a v důsledku toho typickou neprostupností území,
- do této zóny jsou v této práci začleněna i sídliště soukromých řadových domů (Solidarita), protože svým charakterem (soukromou zelení zahrádek, neprostupností území) sem patří.

Jako optimální území, kde je možné dobrý potenciál (z hlediska rozsahu volných ploch) regenerovat, jsou:

- prostory zóny 4, tj. obytných sídlišť, tj. četných souborů nájemních obytných domů (Jižní, Severní, Jihozápadní Město jako příklady největších celků); zóna 4 zahrnuje i
- „výplňové“ soubory sídlišť nebo jejich fragmenty, které často zaplnily původně volný, dokonce někdy veřejný prostor (zejména časově první sídliště, zástavba „obecními domy“, atp.). Z hlediska KOP představují sídliště velký potenciál dobře přístupné a kapacitní zeleně (veřejné, vyhrazené), kde je možné a kde je perspektivní provádět celou řadu regeneračních zásahů.

Zvláštní kategorií jsou:

- plochy zóny 4a, jež obsahují problematické funkční plochy průmyslu a institucí, také nefunkční, bývalé průmyslové plochy (tzv. „brownfields“), jež představují značný potenciál cenných lokalit pro nové uspořádání města (nejen pro zástavbu), vzhledem k jejich poloze (dobrá dostupnost, přijatelné vzdálenosti vůči centru), někdy označované jako plochy „transformační“. Jejich nové využití může být nesmírně atraktivním způsobem regenerace, i když s celou řadou překážek a problémů (vlastnictví, kontaminace půdy, náklady na rozsáhlé demolice, často problematické, bezprostřední okolí (pokud jde o činný průmysl určitého typu, představující znečištění, hluk, dopravu)<sup>2</sup>.

Z hlediska přírodních ploch a složek je po provedených asanacích velká příležitost koncipovat území pro soubory 21. století, s aktualizovaným názorem na roli a rozsah ploch urbánní volné krajiny.

Všechny uvedené typy zástavby kompaktního města prošly v průběhu historie celou řadou změn<sup>3</sup>, jež byly důsledkem modernizací, obnovené zástavby (renovace po předchozích demolcích), součástí rozvoje města, kdy docházelo přímo k úbytku volných přírodních ploch nebo ke zhoršení jejich parametrů, a to zejména:

- objemovými proměnami (kupř. zvyšováním hladin a hustot zástavby v minulosti i v současnosti), kdy docházelo k zastínění dříve osvětlených nebo osluněných ploch ulic nebo vnitrobloků,
- funkčními proměnami (feudální, v podstatě obytné, rezidenční a cechovní město se proměnilo v polyfunkční organismus s hlavním městským centrem a s vedlejšími centry, s postupnými proměnami parteru, atd.), s požadavky na zvyšování výměr podlažních ploch, zejména v sekundární zástavbě (ve vnitroblocích), často na úkor volných ploch (zeleně).

Tento trend pokračuje dodnes, a to:

- provozními proměnami (proměna pěšího města v město s dopravní obslužností a s rozvojem individuálních dopravních prostředků), s nároky na další plochy pro dopravu v pohybu, ale zejména v klidu (parkovací kapacity). Ty se umísťují především na veřejných volných plochách

---

<sup>2</sup> V průběhu zpracování této podkladové studie objevil její autor mezi dokumenty ÚHA přílohu, která člení území Prahy obdobným způsobem (černobílá grafika území Prahy s nápisem „Prague today: Different Urban Structures“- bez data).

<sup>3</sup> Řada historických uspořádání zástavby a účelových využití jednotlivých částí města zmizela zcela nebo částečně v důsledku řady přestaveb (asanací), v důsledku živelných a válečných pohrom a byla většinou nahrazena jiným uspořádáním, které do jisté míry (zejména dodržením urbanistické „stopy“ reflektovalo, případně stále reflektuje minulé uspořádání a jeho principy.

nebo v jejich podzemních partiích, v uličních prostorech, někdy v pásech, dosud vyhrazených stromořadím, někdy dokonce dochází ke kácení stromů, atp. Dnes začíná ve městě probíhat tzv. „privatizace veřejných prostor“, a to ve prospěch komerčního využití komunikačních prostorů, hlavně náměstí, která se často mění v podivné interpretace nákupních ploch<sup>4</sup>. I zde jsou na místě specifické regenerační korekce, včetně legislativních; dále

- proměnami životního prostředí, jež směřují opačným směrem vůči všem výše uvedeným trendům v současném městě: k navrácení podoby města oprávněným (kulturním) nárokům jeho uživatelů (bydlících, zaměstnaných, návštěvníků) v kvalitě odpovídající nárokům současné a budoucí společnosti, jež v sobě zahrnuje rozsah (počty, výměru) a kvalitu veřejných prostor. Tento trend byl založen v průběhu 19. století, a to zejména zakládáním veřejných parků a otevíráním do té doby soukromých zahrad veřejnosti, v současné době, bohužel, redukcí jejich ploch expandující zástavbou.

### 2.3 Okolnosti bránící regeneraci přírodního doprovodu

K naznačeným typům zástavby v zónách 1-4a a ke změnám, kterými město v průběhu historie prošlo, přistupují k výše uvedeným negativním jevům další okolnosti, které brání provést řadu žádoucích regeneračních korekcí. Jsou to především:

- statutárně (ze zákona) chráněná zastavěná území (památkové rezervace a zóny), kde mnohé z ozdravných zásahů nelze provádět z titulu narušení autenticity historického prostředí,
- povaha tržního hospodářství v interpretacích ČR, jež směřuje často opačným směrem, než snahy po optimálním prostředí (tržní ceny brání veřejnoprávním orgánům města a dalším institucím změnit tvrdé cenové podmínky při snaze vykoupit určité území, zejména má-li jít o jeho další funkci jako kultivované volné plochy, a intervenovat tak sice ve „veřejném zájmu“, ale bez garance návratnosti investičních prostředků,
- nedostatečné prostředky města a jeho uživatelů na regenerační korekce, mj. i z výše uvedených příčin,
- chybějící motivace k určitým potřebným zásahům z pozice města, které mají výrazně posílit „veřejný zájem“, vyjádřit důvěru a podporu těmto ne-tržním trendům (které ale trh může později využít ve svůj prospěch),
- dosavadní priority města, vyjádřené v trendech jeho dosavadního směřování, zjevně zatím v protikladu k výše uvedeným koncepčním směřováním.

Typické příklady poměrů zastavěných a volných ploch v jednotlivých částech města mají posloužit jednak k upřesnění jejich charakteristických znaků, jejich vzájemných odlišností a ke koncipování inspirativních regeneračních zásahů, korekcí.

Důležité jsou srovnatelné parametry hustot zástavby, procenta volných ploch, jejich struktury, prostupnost a jejich další vlastnosti (atraktivita pro veřejnost, užitkovost, tj. vhodnost pro určité (pobytové, komunikační) funkce, relativní význam (potřeba) respirační kapacity zeleně v daném místě, atp.).

---

<sup>4</sup> Příklady – viz fotografickou přílohu č. 1a.

## 2.4 Předkládaná vzorová území<sup>5</sup>

### Zóna I: Blokovaná zástavba v Praze 1, Starém a Novém Městě (v rámci PPR)

Regenerační korekce mají, až na výjimky, velmi omezený prostor, především vzhledem k ochraně území. Jak je patrné z dalších zjištění, při sporadickém výskytu volných nezastavěných částí území vůbec, natož přírodních prvků, existují jen okrajové možnosti jiného využití nově získaných prostor než formou zástavby. Je proto nutné klást důraz na vysokou kvalitu jejich existujícího uspořádání a rozložení. Existující volné plochy mohou zajistit alespoň přísun vzduchu (provětrání) předmětných území.

Jedná se o:

- „kamenná“ náměstí se sporadickým výskytem zeleně (výjimkou je velké Karlovo náměstí, které vzorové území nezahrnuje a které bylo proměněné v 19. století z velké části v park),
- nedostatečně dimenzované (zbytkové, často ještě zmenšované) prostory vnitrobloků s výjimečnou možností vysazení zeleně (zastínění oken),
- ulice a uličky s nedostatečně dimenzovanými prostorovými parametry,
- nezastavěné proluky (pokud je vhodné ponechat je nezastavěné).

Celková bilance vybraného území (73,7 ha - viz přílohu 1) je příznivější díky započtení parametrů Nového Města. Staré Město samotné by vykazovalo mnohem horší parametry, pokud jde o plochy zástavby (ve vzorku 52,42 ha, tj. 71,1 %). Například složku komunikací (24,4 %) zjevně vylepšuje zahrnutí Václavského náměstí.

Poslední třetina tabulky je potvrzením špatné situace v rámci zastavěných ploch. Jejich volná nezastavěná část, potenciálně vhodná k úpravám, je mizivá (4,5 %), pokud nedojde k jejímu rozšíření, tj. zásahům uvnitř vlastní zástavby, zůstane toto území ve velmi nepříznivých poměrech, pokud jde o výměnu vzduchu, o možnost respirace zeleně, atp.

### Zóna 2: Blokovaná zástavba v Praze 2, Vinohrady (památková zóna)

Regenerační korekce mají větší prostor pro uplatnění oproti předchozí zóně. Uliční bloky jsou větší, a v důsledku toho zpravidla i vnitrobloky. Ulice jsou širší, stromořadí jsou často jejich součástí. Volných prostranství (náměstí) je více. Již při jejich založení byla uplatněna pobytová zeleň. Celková plocha vybraného území je 92,67 ha (viz přílohu č. 2). Zástavba představuje zhruba 50% podíl v předmětném území. Vnitrobloky představují rovněž větší podíl než v předchozím případě (18,1 %). Převzaté třídění ploch by si vyžádalo upřesnění skutečné situace zeleně ve vnitroblocích (tj. položky „zeleň v zástavbě“). Celkový podíl nezastavěných ploch je téměř 4-násobně větší (15,2 %) než v předchozím případě. Rovněž podíl komunikací je větší (33,8 %).

Negativně působí invaze dopravy i zde. Uliční prostory by byly příjemnější pro komunikaci, výjimečně i jako pobytové prostory, ale bez existujících parkovacích stání, která degradují jak jejich působení, tak i možnosti jejich využití chodci (mizí možnosti i důvody instalovat uliční mobiliář, zejména pobytový - lavičky). Někde byly dokonce tendence kácet stromořadí a uvolňovat ulice pro další potřebná

<sup>5</sup> Pro každý vzorek typu (zóny) městské zástavby v rámci katastrálního území Prahy byla vypočítána:

- rozloha zastavěné plochy a v ní plošné zastoupení budov a vnitrobloků

- rozloha komunikací

- rozloha nezastavěné plochy, z toho plošné zastoupení jednotlivých typů využití (hospodářská půda, les, louky nebo sady nebo zahrady, zeleň v zástavbě, vodní plochy, zástavba, komunikace, rekreační plochy, ostatní, železnice).

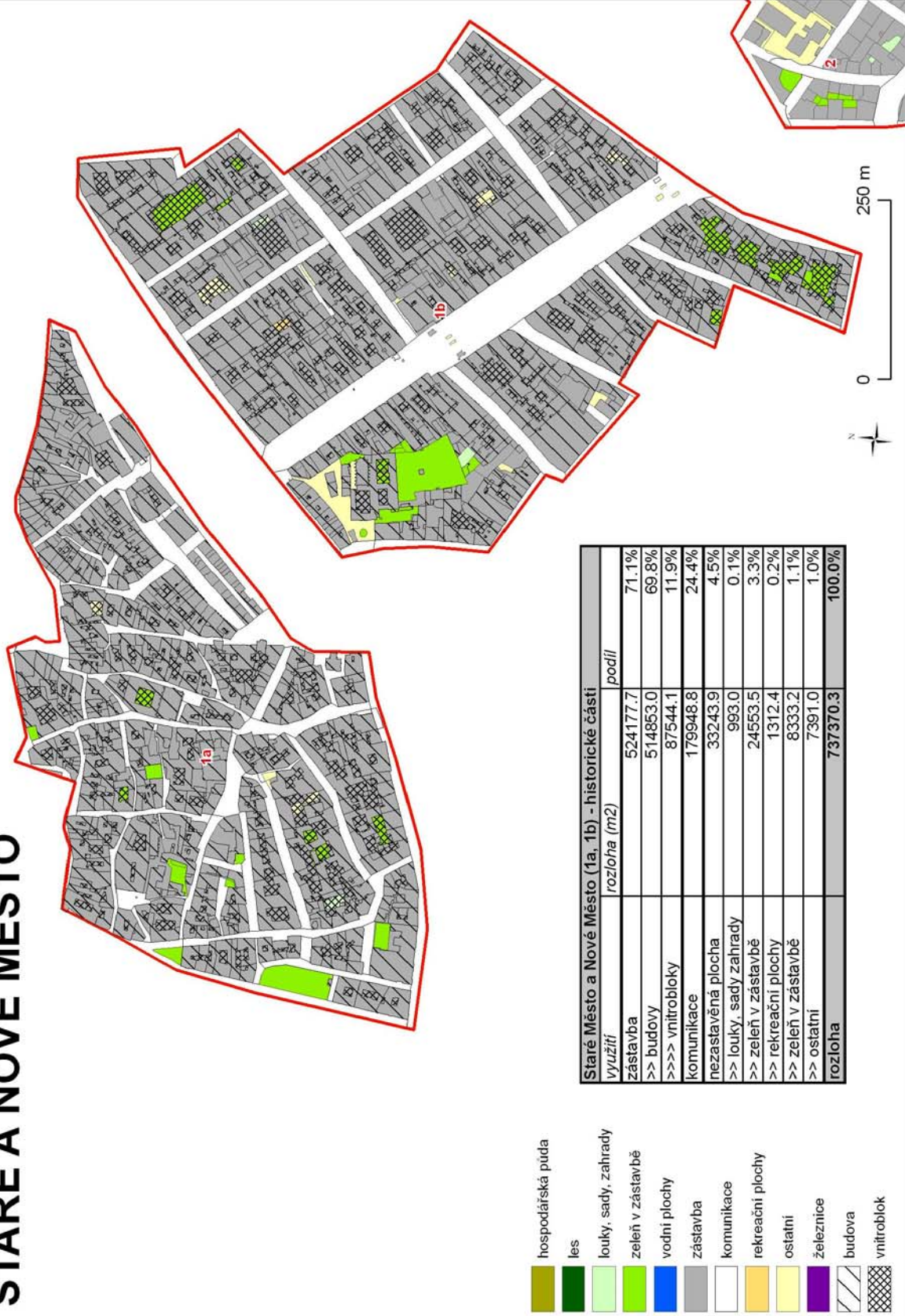
Číselné výsledky jsou uvedeny v tabulce, v rámci grafické přílohy – mapy vzorků.

Dle podkladů ÚRM zpracoval ATEM - Ateliér ekologických modelů, s.r.o.

parkovací místa. Celkově sady, zahrady a zeleň v zástavbě představují již významnější podíl ploch (20,8 %). Důležité je, že většina z podílu „volných“ ploch (nezastavěné, komunikace, veřejná zeleň) jsou veřejně přístupné a zvyšují prostupnost celého území.

V zastavovacích obměnách řešení volného veřejného prostoru ulic se objevují inspirativní řešení, kdy jsou před průčelí domů předsazeny vyhrazené předzahrádky, vytvářející odstup od rušných ulic. Tyto meziprostory jsou proměňovány (opět) v parkovací stání, ačkoliv by mohly být proměněny v oázy kvalitní zeleně – pro obyvatele a uživatele domů, případně i pro širší veřejnost („pobytová“ zóna). Popisovaný příklad – viz Dykova ulice, Vinohrady.

# STARÉ A NOVÉ MĚSTO

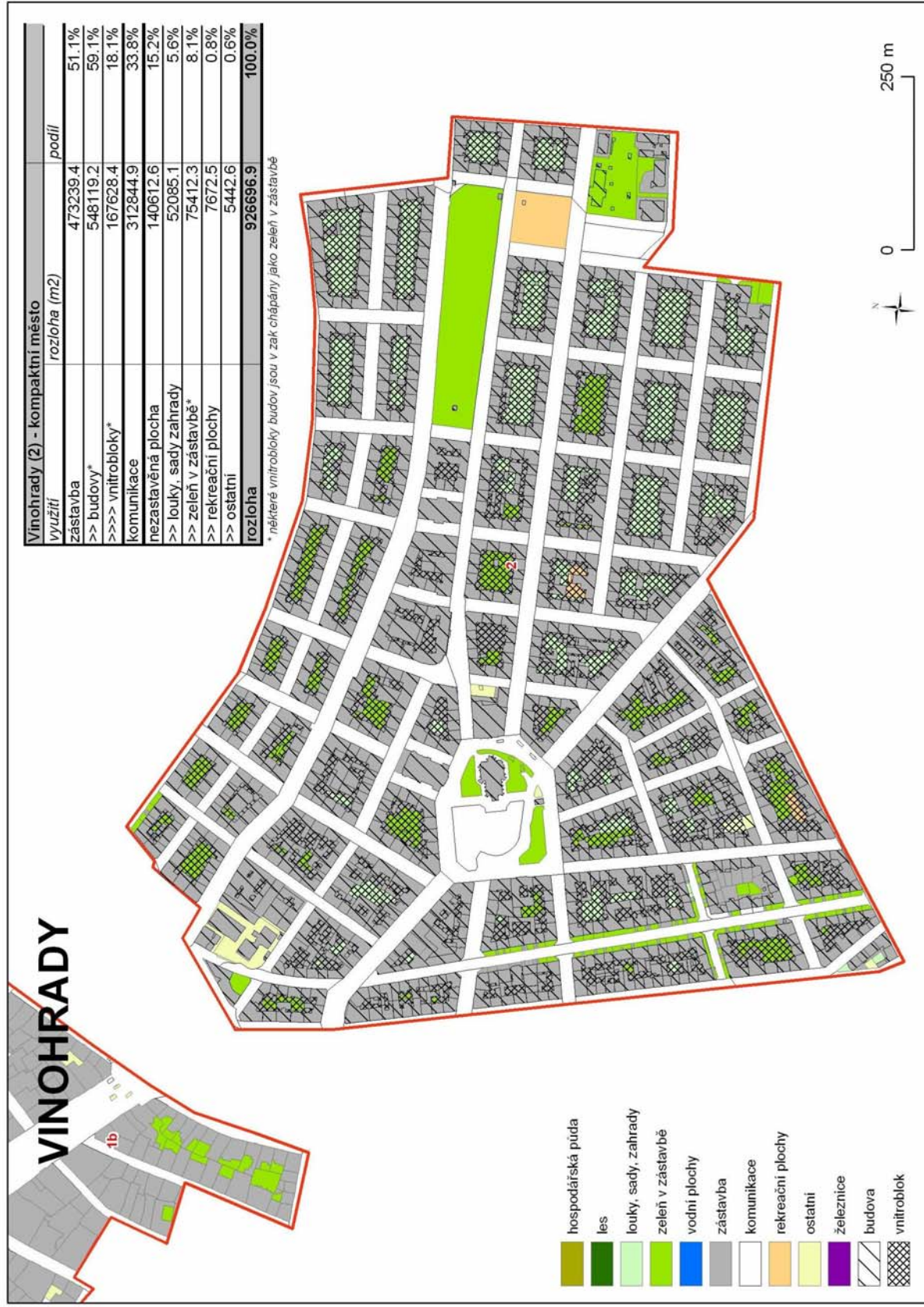






**Zóna 1:** Trend privatizace veřejných prostor v historické části města, v samém středu PPR-vánoční a velikonoční trhy. Kamenná náměstí působí v současnosti svou rozlehlostí a jako podnož k architekturám, které náměstí vymezují. Přemíra zástavby ve volném prostoru původní záměry a percepce znemožňují nebo alespoň znesnadňují. Foto autor







### Zóna 3: Vilová zástavba v Praze 6, Dejvicích (příklad „zahradního“ města)

Tento vzorek převážně rodinné zástavby (některé domy přesahují limit rodinných domů, potom se jedná o „činžovní vily“) představuje celkem 115 ha (viz přílohu č. 3). Z toho zastavěná část představuje jen 20,3 %. Nezastavěné plochy (64,5 %) a plochy komunikací (15,2 %) představují více než  $\frac{3}{4}$  celého území. Z tohoto velmi příznivého podílu volných ploch jen okrajový podíl představují pobytové přírodní plochy pro veřejnost. Je nutno doplnit, že území má velmi nízké hustoty obyvatel, snížené klesající průměrnou velikostí domácností, ale navýšené vyšším počtem bytů/1 RD a v současné době pronájmem některých bytů, případně celých domů institucím.

Ve standardně koncipovaných „zahradních“ souborech, které opakují dodnes pouhé rozparcelování na soukromé pozemky, zcela chybí veřejná zeleň, zejména pobytová. Existují příklady (Anglie, Skandinávie), kde je tento nedostatek ošetřen a součástí souborů tohoto typu jsou jak plochy vyhrazené, tak veřejné zeleně.

Popsané nevýhody těchto jinak kvalitních souborů rodinné zástavby v této ukázce zóny 3 kompenzuje sídlištní část v rámci vzorku (ve středu ilustrace), která díky svým plochám vyhrazené přístupné zeleně dovoluje pěší pohyb a jistou omezenou prostupnost. Tyto zelené plochy jsou sice indiferentní (tj. nejsou diferencovány pro potřeby obyvatel bytů, domů a ostatních), ale z hlediska možného širšího „užití“ volných zelených ploch jsou předností tohoto vzorku.

(Pozn.: V položce „louky“ může být ukryta některá z veřejných ploch tohoto území.)

Většina, spíše všechny soukromé pozemky s velkým podílem zeleně zahrad jsou oplocené, pro většinu příchozích nepřístupné a jak již bylo řečeno, v důsledku toho celé území špatně prostupné. Často kvalitní prostředí soukromých zahrad je vyhrazené jen majitelům a relativně malému množství rodinných návštěvníků.

Místní uliční prostory byly a stále jsou dimenzované vzhledem k malému počtu obyvatel jako místní, s minimálními šířkovými parametry a s původním předpokladem parkování vozidel uvnitř hrazených parcel. Současná praxe (více vozidel na domácnost, pronajímání původně soukromých vil institucím) vede k zaplnění zmíněných ulic parkujícími vozidly s následnými obtížemi průjezdu popelářů a zásobovacích vozidel větších rozměrů (stěhování).

„Zahradní“ obytné soubory různé velikosti většinou opakují jedno jediné schéma, a to určitý soubor sousedících soukromých parcel, aniž by kdekoli v rámci tohoto schématu existovala volná, vyhrazená nebo veřejná plocha plocha (hřiště, oddechové místo přírodního charakteru, procházková trasa mimo ulice, tedy to, co měla téměř každá vesnice (záhumenní prostředí). Zjevně modernější řešení nabízí většina realizovaných souborů rodinné zástavby ve skandinávských zemích, kde se téměř nezbytnou součástí stává doplněk vyhrazeného, nebo dokonce veřejného prostoru – ať po obvodě, nebo uprostřed zástavby, ve spojitosti se segregací částí dostupných pro vozidla a částí bezpečných – pro pěší a pro pobyt dětí.

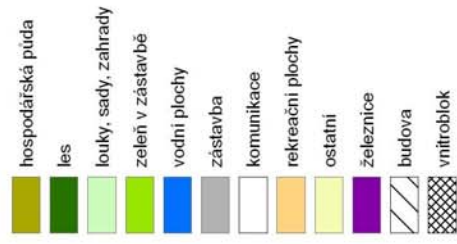
Výjimkou v předmětném vzorku je rozsáhlá vyhrazená zelená plocha při hotelu Praha, za dnešních bezpečnostních rizik patrně nepřístupná širší veřejnosti. Výjimkou je i vyhrazená přírodní plocha při bývalém „zámečku“, dnešním muzeu. Základní škola postrádá vyhrazenou volnou plochu (hřiště), úměrnou kapacitě školy. Nahrazuje ji vyhrazená plocha bývalé sokolovny.

Oceňovaným kladem tohoto typu zástavby je dostatek zeleně s její schopností produkce kyslíku a se schopností vstřebávat přes den CO<sub>2</sub>.

Do zón tohoto typu jsou v této práci zařazena i starší sídliště, která byla tvořena soukromými řadovými domky. Jejich charakteristika je velmi podobná vilovým čtvrtím této zóny (jedná se rovněž o neprostupné území, většinou také s nedostatkem veřejné zeleně a volných veřejných ploch vůbec).

# DEJVICE

Dejvice (3) - vilová čtvrť		
využití	rozloha (m2)	podíl
zástavba	235258.9	20.3%
>> budovy	175292.0	15.1%
>>> vnitrobloky	514.8	0.0%
komunikace	176787.9	15.2%
nezastavěná plocha	747529.0	64.5%
>> les	324.8	0.0%
>> louky, sady zahrady	460687.2	39.7%
>> zeleň v zástavbě	275675.8	23.8%
>> rekreační plochy	5830.6	0.5%
>> ostatní	5010.6	0.4%
<b>rozloha</b>	<b>1159575.8</b>	<b>100.0%</b>



#### Zóna 4: Sídliště Praha 4, Jižní Město

Paradoxně z prezentovaných vzorků vychází nejlépe dosud převážně jen odsuzovaná zástavba sídlišť nájemních domů. Dlouho obdivované přednosti volné zástavby, vytvořené v reakci moderny na uzavřenou, hustou a nehostinnou zástavbu uličních bloků byly zastíněny kritickými pohledy na nekvalitní, uniformní objekty, postavené v technologii montáže z prefabrikovaných dílců. Posuzujeme-li dnes prostory většiny sídlišť z hlediska podílu zastoupení volné krajiny a její přístupností pro bydlení občanskou veřejnost, potom lze říci, že sídliště představují potenciálně nejlepší možnou dostupnost a největší podíly přírodních ploch ze všech typů obytných území, která se na území hl. města vyskytují.

Předmětný vzorek této zóny (příloha č. 4) představuje celkovou plochu 163 ha. Zástavba představuje podobně malý podíl jako v předchozím případě (16,1 %), ale hustoty obyvatel jsou nesrovnatelně vyšší. Podíl komunikací je také vyšší (20,1 %). Téměř stejný je podíl nezastavěné plochy. Zeleň v zástavbě představuje dvojnásobný podíl oproti předchozí zóně. Zeleň je, až na malý podíl vyhrazených ploch u základních škol, veřejná, dostupná a většinou dobře prostupná. Za předpokladu kvalitní regenerace objektů a kvalitní úpravy přírodních ploch v podobu „urbánní“ zeleně pro pobyt a komunikaci se mohou stát zóny sídlišť opět atraktivním způsobem městského bydlení, a to v kvalitní zeleni. Zvýšení kvality ve všech směrech je smyslem regenerace. Doplnění ploch této zóny o dosud chybějící zařízení veřejného vybavení rovněž postupuje, ale často jednostranně (komerce). Přesto, z hlediska hledání cest k udržitelnému rozvoji, budou regenerovaná sídliště vyhledávaným, městským prostředím. Obrat již začíná.

Největšími problémy sídlišť dnes jsou zejména:

- nároky soukromých vozidel, kterých přibývá, a plochy se zabírají na úkor volných přírodních ploch,
- slabý design volných přírodních ploch, malá diverzifikace ploch, malý rejstřík použitých prostředků (z finančních důvodů),
- velké plochy nebo dokonce nárůst asfaltovaných ploch,
- nedostatek pracovních příležitostí (velké počty obyvatel v území tráví jen část všedních dnů),
- nebezpečí proměny některých sídlišť ve „slums“, které by patrně nedostávaly subvence na kvalitní regeneraci.

Určitý podíl ploch lze považovat za vyhrazenou zeleň obytnou, sloužící pro denní rekreaci obyvatel obytných domů v jejich bezprostřední blízkosti. Často je křížují více nebo méně významné pěší spoje, které mají start a cíl mimo procházená území. Další plochy jsou zelení vyhrazenou (dobře dimenzované plochy školních pozemků). Další zelení veřejnou (v konkrétním případě uvedeného sídliště Jižní Město) je např. velkoryse založený veřejný park nad tělesem metra mezi stanicí Opatov a Háje. Díky svým rozměrům nabízí tento veřejný prostor potřebnou „rozlehlost“ pro komunikaci (procházky) i pro pobyt a dovoluje podmíněně i lokalizaci některých chybějících zařízení (dokončované ekumenické centrum).

Výraznější strukturalizace a diferenciaci volných ploch musí být součástí jejich budoucí kvalitní revitalizace. Je otázkou, zda by kvalitní regenerace nevyžadovala i zavedení ploch soukromé zeleně – pro byty v přízemí, což v řadě evropských zemí je běžným obohacením těchto zón. Tím by se do jisté míry zlepšilo i bezpečí obyvatel nižších pater domů.

Již zmíněným problémem volné zástavby sídlišť je „indiferentnost“ nezastavěných ploch, jejich nedořešení nebo nevyhovující koncepce. Velký podíl volných ploch je vyasfaltován, i když jsou otevřené cesty k tzv. „soft“ (měkkým) úpravám.

Přes uvedené problémy jsou sídliště jako typ zástavby z hlediska zastoupení přístupných a prostupných přírodních ploch patrně nejlepší ze všech uvedených typů zástavby (zón), které jsou v Praze k dispozici. Lze předpokládat, že objekty budou modernizovány (včetně zateplení), a tím napraveny podstatné minulé nedostatky návrhů i původní nekvalitní provedení.

Cenová nedostupnost nového rodinného bydlení nebo neochota stěhovat se ven z města v případě začínajících rodinných domácností spolu s nadějnou regenerací nájemních domů na sídlištích zvyšují hodnotu dříve odsuzovaných „panelákových“ prostředí. Řada z nich, zejména těch, která vznikla v 60. a 70. letech, má dnes vzrostlou zeleň, i když ne vždy kvalitní (často jen náletovou). Problémy s kvalitou vegetace bude zjevně širší. Autor nemá momentálně k dispozici podrobnější analýzy, dle kterých by bylo možné zodpovědně uvedený problém specifikovat.

# SÍDLIŠTĚ JIŽNÍ MĚSTO



#### Zóna 4a: Industriální zóna Dolní Měcholupy

Tato zóna obsahuje nejen průmyslové a skladovací areály, ale také dopravní terminály a také velké plochy různých (např. vzdělávacích) institucí. Vyznačuje se poměrně velkým podílem nezastavěných ploch, obdobně jako v zóně 4, ale v tomto případě nezastavěné plochy jsou většinou funkční součástí různých provozů (např. „manipulační“ prostory). Nejedná se tedy o plochy v pravém slova smyslu volné. Jsou to plochy doprovázející určité funkce v objektech a na volných plochách.

V této zóně lze očekávat tři trendy:

- setrvalý stav zařízení s veškerými současnými nedostatky, včetně nedostatku zeleně, ale s potenciální možností zlepšení situace v budoucnu,
- setrvalý stav existujících funkcí, ale s časově dohledným programem jejich transformace, modernizace, atp., s předpokladem rehabilitace volných ploch – mj. ve prospěch parkovišť, někdy i zeleně, atp.,
- změna současného využití, ať ještě stále je nebo již není funkční; v tomto případě je přiměřené označení „brownfield“.

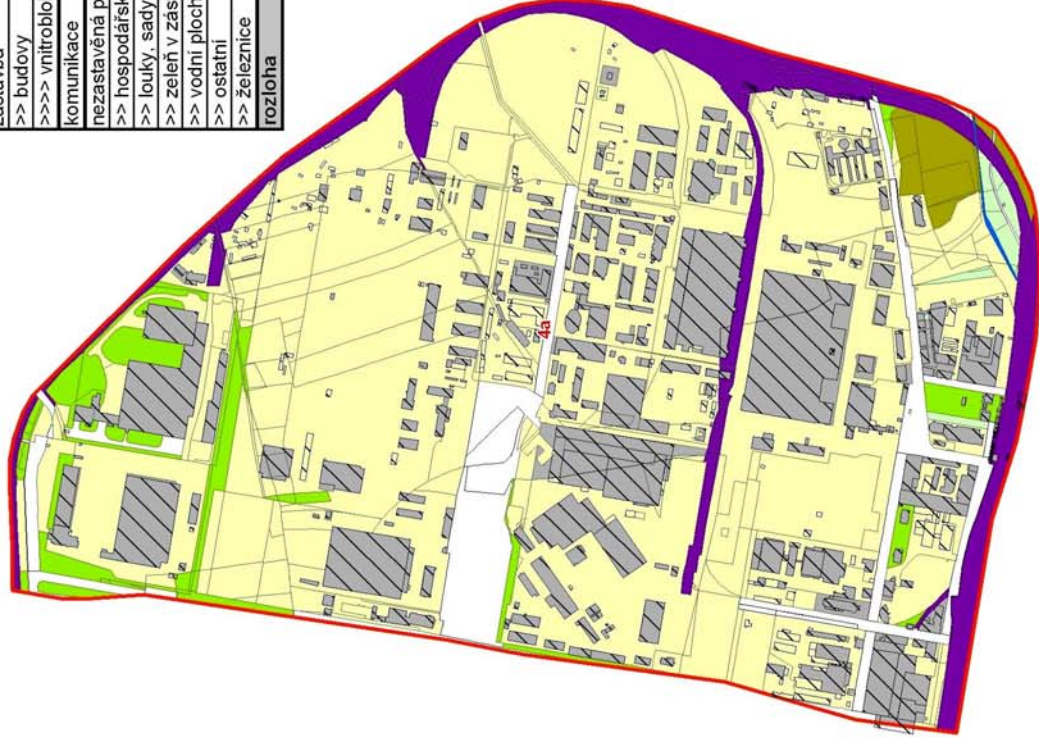
Z výkazu ploch (celkem 139,5 ha – viz přílohu 5) výše uvedeného vzorku je patrné několik podnětů:

- jedná se většinou o jistou formu „volné zástavby“, která netvoří uliční bloky; v tomto ohledu je vzorek podobný vzorku sídlišť,
- nezastavěných ploch je dokonce více procent (71,8 %); jejich charakter je dvojitý: jsou součástí technologií výroby (nebo přípravy výroby) na otevřených plochách, nebo jsou skutečně volným prostorem, který by bylo možno užít buď pro jinou zástavbu, nebo, lépe, pro přírodní složky prostředí; je to zjevně souhrn tzv. „ostatních“ ploch (57,7 %) kromě zeleně,
- přes velké procento volných ploch je zeleň zastoupena jen okrajově (4,0 %), v daném vzorku je to v podstatě díky jednomu výjimečnému celku tohoto druhu plochy (na severním okraji vzorku),
- překvapivě velký podíl představují plochy železnice (větší než vozidlové komunikace), což je způsobeno zavlečkováním více funkčních celků ve vzorku.



# DOLNÍ MĚCHOLUPY

Dolní Měcholupy (4a) - průmyslová zástavba		
využití	rozloha (m <sup>2</sup> )	podíl
zástavba	299433.0	21.5%
>> budovy	292032.0	20.9%
>>>> vnitrobloky	204.3	0.0%
komunikace	93999.7	6.7%
nezastavěná plocha	1001532.5	71.8%
>> hospodářská půda	20375.1	1.5%
>> louky, sady zahrady	8722.5	0.6%
>> zeleň v zástavbě	55766.2	4.0%
>> vodní plochy	1096.4	0.1%
>> ostatní	805350.7	57.7%
>> železnice	110221.5	7.9%
<b>rozloha</b>	<b>1394965.2</b>	<b>100.0%</b>



- hospodářská půda
- les
- louky, sady, zahrady
- zeleň v zástavbě
- vodní plochy
- zástavba
- komunikace
- rekreační plochy
- ostatní
- železnice
- budova
- vnitroblok





#### Zóna 4a: Industriální zóna VRÚ Vysočany

Jiným studovaným příkladem těže zóny bylo VRÚ (velké rozvojové území) Vysočany (viz informace v časopise Stavba č. 5/2006 a přílohu č. 6). Jedná se v podstatě rovněž o vzorek, zařaditelný do zóny 4a, a to z větší části zařazený jako „brownfield“. Účelem tohoto textu není podrobná analýza zmíněného návrhu (viz přílohu 6 - vpravo), ale spíše porovnání existující a budoucí situace volných (zelených) ploch. V současné době je v tomto ne zcela funkčním území určitý podíl zeleně, o jejíž kvalitě lze diskutovat, který je však v nové studii také částečně zastavován (k rozhodnutí „zastavět“ může přispívat neuspokojivý současný stav).

Ze sledovaného hlediska (KOP) není situace území po revitalizaci výrazně lepší než dnes. Tento příklad je podnětný v tom smyslu, že by další obdobné návrhy neměly v principu podíl přírodních ploch zmenšovat, ale naopak. Lze říci, že by zelené plochy v každém revitalizovaném celku měly mít svůj stanovený podíl a kompozici.

#### Poloha ploch zóny 4a

Rozsáhlé plochy zóny 4a (již bylo naznačeno, že v této podkladové studii nebyl dostatečný prostor pro zevrubnou analýzu, rozřídění a vyhodnocení všech komponentů, tvořících tuto zónu). Cílem bylo poukázat na význam polohy těchto ploch, které jsou zde cíleně zvažovány jako alternativa k dosud navrhované míře rozvoje Prahy v podobě souborů rodinné zástavby o extrémně nízkých hustotách, v narůstajících vzdálenostech od ploch kompaktního města, tj. od zón 1 a 2 (které jsou dosud nositelem převládajícího podílu veřejného vybavení a pracovních příležitostí).

Je zjevné, že podstatná část ploch 4a zůstane i po regeneraci v rámci ploch průmyslové výroby, ploch služeb a institucí. Nicméně použitelný (a kapacitně stále značný) podíl konvertovaných „brownfields“ může významně omezit nejen předpokládanou vysokou ztrátu ploch volné krajiny, ale i zachovat historickou strukturu samostatných, nepřetěžovaných venkovských sídel ve volné krajině, která, za podmínek nové kultivace (nejen zemědělské), bude i nadále vyhledávaným komponentem prostředí, typického pro tuto zónu.

Městu se zjevně vyplatí podporovat investice do zmíněných prostor „brownfields“, pokud budou budoucí koncepční úvahy a kalkulace komplexní, dlouhodobé, pokud budou vedeny z celoměstské úrovně, nikoli z úrovně individuálních zájmů investorů a pokud pojem „udržitelný“ nebude jen prázdným sloganem. Náklady na dekontaminace mohou být do značné míry v úhrnu kompenzovány menšími náklady na rozsah technické infrastruktury a menšími společenskými náklady na individuální dopravu v rámci města a metropolitního regionu, včetně hlediska času.

Předmětná zóna dostala označení 4a, protože koncepčně by se mohla stát plochou rozvoje nově koncipované volné zástavby soubory nájemních domů, tedy obdobných parametrů (hustot, koncentrace), jakých bylo dosaženo v zóně 4, ale postaveného samozřejmě na jiných, tj. současných znalostech, nárocích a možnostech.

Za předpokladu hustot mezi 200-250 obyvateli/ha je možno uvažovat s potřebou jen ca 1/8 až 1/10 dnešních plošných rozvojových nároků, které se projeví snížením nároků na zástavbu v příměstské zóně č. 5 – označené jako rozvojové (za předpokladu, že suburbánní hustoty by zůstávaly v řádu 20-40 obyv./ha, jak je to dosud).



Zóna 4a: průmyslová- VRÚ -Velké rozvojové území v Praze – Vysočanech (stav a návrh řešení)  
(Pramen: Stavba č. 5/2006)

## Závěr k zónám 1- 4a

Společným znakem výše analyzovaných souborů zón je jejich převážně stabilizovaný charakter. Žádná z těchto zón není koncepčně zařazena ve výhledu jako zóna rozvojová, kde by byl rozvoj podmíněn plošnými přestavbami. Výjimku tvoří zóna 4a, ale ani zde nepředkládá ÚPO návrhy přestaveb ve velkém rozsahu (kromě uvedené části Vysočan), zřejmě vzhledem k očekávaným nákladům na dekontaminaci. Toto nelze bohužel říci o většině ploch zóny 4a, i když by se tím podstatně ovlivnil (přesněji podstatně omezil) rozvoj okrajových prostor města (zóny 5) a změnila celková koncepce výhledu města. K tomu by však bylo nutné stanovit a nabídnout jiné podmínky pro regeneraci těchto částí města, zjevně ve prospěch vyšších (tj. klasicky městských) hustot obyvatel. Současně by bylo prospěšné (a odpovídající současným trendům pro 21. století, jako v řadě dalších zemí) zvýšit podíl a kvalitu přírodních prvků a přírodních celků, a to na více úrovních co do velikosti záběru (i záměru): lokálních, obvodových, případně i celoměstských.

Jinak řečeno, v rámci obnovovaných ploch (brownfields) by se měla projevit koncepce zeleně ve velkých rozvojových územích. Měly by se zde případně projevovat i součásti koncepce celoměstského systému zeleně, někde dokonce v rolích součástí systému regionálního, koordinovaného se systémem zeleně ve Středočeském kraji.

Pro soubor dosavadních „stabilizovaných“ území je, jak bylo naznačeno, navrhován soubor regeneračních zásahů (intervencí). Nelze předpokládat, že by zvrátily základní uspořádání zón, ale mohou, formou specifických zásahů, úprav provozu a regulace zamezit pokračování některých současných nepříznivých trendů (neúměrné zvyšování rozsahu zástavby, atp.), vůči přírodnímu prostředí nepříznivých. Regenerační zásahy mohou navrhnout, lépe prosadit jiné trendy (např. zásahy ve prospěch zhodnocení veřejných prostor, at' kupř. omezením vozidlového provozu v pohybu nebo v klidu, tím posílit jejich pobytové funkce, atp.).

Každá z předmětných zón má jiné podmínky pro regeneraci. Jiná omezení znamená zóna 1 – historické části města, chráněné jako památková rezervace nebo památková zóna, jiná zóna historických předměstí, zcela odlišná omezení představuje zóna 3, kde se regenerace neobejde např. bez významných výkupů ze strany obce a v její prospěch (veřejně prospěšné akce). Proto je tato zóna v těchto textech uvažována k regeneraci výhledově, až budou vytvořeny podmínky pro zatím nemyslitelné zásahy (výkupy soukromých majetků městem).

Problémy jiného rázu má zóna 4 (sídlště), kde, po vyřešení stavebních změn, bude možné pracovat s přírodními plochami ve velkém rozsahu a stylu, bude-li tento trend politicky a veřejně podpořen a bude-li překonáno spíše nespravedlivé, emotivní, nicméně zásadní odsouzení prostředí sídlště.

Zóna 4a: Jak již bylo uvedeno, o této zóně je nutné zodpovědně diskutovat jako o alternativním využití pro mnohem kompaktnější zástavbu, než jakou dosavadní koncepce očekává v podobě velkoplošného rozvoje obytných i nebytových celků o velmi nízkých hustotách obyvatel i dalších uživatelů.

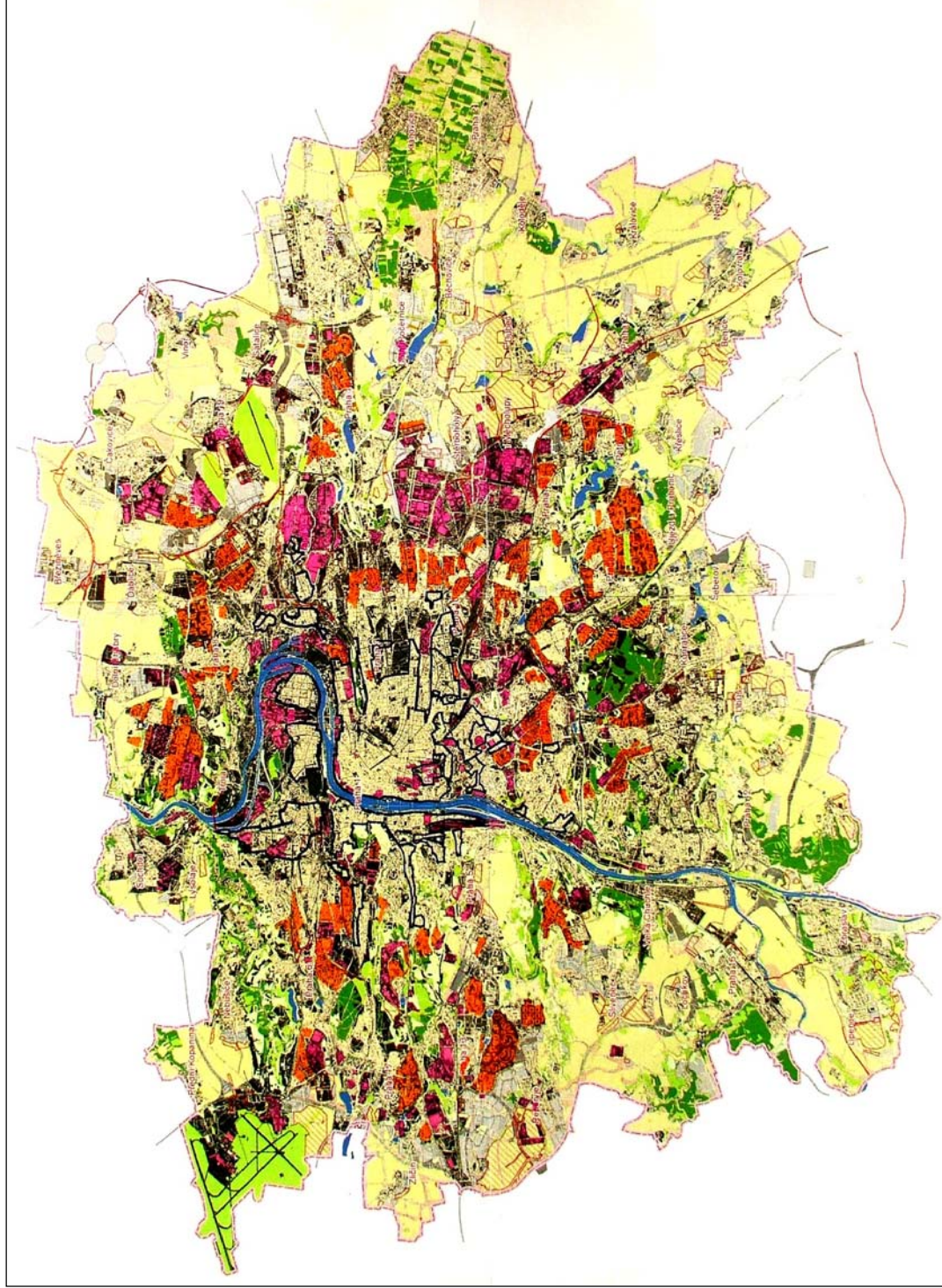
Zóna 3 není v uvedené celkové situaci zobrazena. Tato práce předpokládá, že její obtížná regenerace nenastane v časově dostupných etapách<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Poměrně rozsáhlé plochy této zóny v sobě obsahují některé obtížně překonatelné zábrany pro záměr regenerace: je to způsobeno „neprodyšnou“ parcelací a soukromým vlastnictvím. V těchto souborech je (zatím) nemyslitelné uvažovat asanace na způsob kupř. Francie zřizováním „zelených průtahů“, atp. Znamenalo by to výkup soukromých pozemků s cílem integrovaných zelených tahů a dalších prostor, které by byly posléze součástí celoměstských systémů nevozidlových, výjimečně i vozidlových komunikací v městském systému veřejné zeleně a navazujících systémů pobytové zeleně. Doba k navrhování tohoto způsobu regenerace v Praze zatím nedozrála.

Zóna 4 je v této práci zónou s vysokým potenciálem souvislých veřejných přírodních ploch. Jejich kvalitativní vzestup je dosažitelný, je jen otázkou přesunu priorit v rámci koncepce rozvoje a/nebo obnovy města. Bylo již naznačeno, že realizované úspěšné regenerace nájemních panelových domů začínají měnit názor veřejnosti na tuto odsuzovanou, nicméně rozsáhlou a kapacitní zónu v rámci Prahy, stejně jako v dalších městech ČR. Je proto důležité připravit obdobně i regeneraci volných ploch pro kapacity bydlicích, postupně i zaměstnaných v těchto územích.





V přiložené schematické mapě celku Prahy jsou zvýrazněny

- zóny kompaktní (blokové) zástavby (zóny č. 1, 2 – tmavě modré obrysy),
- sídlištní zástavby( zóna 4-oranžové plochy), kde může nastat poměrně snadno největší kvalitativní změna prostředí, a rozsáhla
- zóna 4a (fialové plochy), jejíž cílená transformace může nejvíce ovlivnit, respektive změnit dosavadní očekávanou disperzi hlavního města.

## 2.5 Zóna 5: Příměstská, rozvojová

### Preventivní zásahy

Dále doporučované, navrhované preventivní zásahy se týkají rozvojového příměstského území.

Na rozdíl od předchozích zón 1-4a, pro které jsou navrhovány „regenerační korekce“, znamenají „preventivní zásahy“ v kontextu urbanistické části KOP zásahy do ještě nerealizovaných, ale již schválených záměrů územního plánu.

Preventivní zásahy sestávají ze:

- systematického přístupu k plochám volné krajiny<sup>7</sup>, s upozorněním na potřebu komplexního přístupu, užití nových poznatků o kvalitách volné krajiny, vyjádřené v podobě krajinných plánů, s následnými vyššími nároky při rozhodování o nezastavěných plochách (měly by vyústit v definici a vymezení „nezastavitelných“ částí volné krajiny),
- revize rozsahu (kapacit) a způsobu zástavby v okrajové zóně s cílem omezit její plošný rozsah při současném zvýšení diverzity typů zástavby (návrhem vyšších hustot zástavby, volbou kompaktnějších forem zástavby, renesancí komponovaných souborů, posouzením možností souvislé zástavby, kupř. uplatněním atriových domů, atp.),
- z úvah o případných přesunech zástavby z určitých nevhodných lokalit do území „brownfields“,
- dořešení vazeb nové a existující vesnické zástavby,
- koncepce záměrných cesur mezi zastavěnými celky v tzv. „meziprostorech“, tj. prevence vzniku souvisle zastavěných prostor, kde dochází k promísení nejrozličnějších druhů zástavby,
- systematictějšího vytváření prostorů a tras, které by nejen zachovaly specifika volné krajiny dnešní rozvojové zóny města, ale zdůraznily by významné rysy těchto prostorů s cílem vyšší kvality a širší nabídky životního prostředí, než jaká slibuje dosavadní zacházení s krajinou jako se zbytkovým prostorem kolem často stereotypně zřízovaných „suburbs“<sup>8</sup>.

### Co v příměstské zóně existuje

KOP se v této urbanistické části snaží předložit odlišný přístup k dosud nezastavěným územím, tj. k územím, kde dosud:

- existuje zástavba malých sídel venkovského typu, původně zemědělských, s převažujícím podílem volné obdělávané krajiny v jednotlivých katastrech,
- je v prostorech volné krajiny vtisknutý obraz sestávající z prostorově omezených výměr zastavěných ploch historických sídel a jejich někdejších rozsáhlých „úživných prostorů“, tj. dříve nezastavitelných částí katastrů.

Takto uspořádaná „volná“ krajina, většinou dosud součást ZPF<sup>9</sup> a na ni vázaná malá venkovská sídla, je výsledkem staleté kultivace tradiční zemědělskou produkcí. Připomenuté proporce jsou v současné době nahodile, bez hlubšího (kompozičního, dlouhodobého) záměru, proměňovány ve fragmenty

---

<sup>7</sup> Volná krajina, která v současné době v ČR ztrácí hodnotu „rodinného stříbra“, nemůže být nadále pojímána jen jako zbývající výplňový prostor mezi existujícími a rozšiřovanými zastavěnými prostory. Je většinovým prostorem s oprávněným nárokem na vlastní, systematickou koncepci.

<sup>8</sup> Například: snadnější dostupnost ploch volné „pobytové“ krajiny, které mají určité uvážené parametry, odvozené od velikosti přilehlých souborů (počtů obyvatel) – a to podle povahy a četnosti zájmů (denní, časté, občasné).

<sup>9</sup> ZPF – zemědělský půdní fond.

obytných nebo neobytných území, často zcela závislých na oslabeném vybavení zmíněných malých sídel, ke kterým jsou přiřazovány:

- buď podél hlavních komunikací („os“ dnešních vesnic),
- nebo „obalováním“ tradiční zástavby dalšími vrstvami po celém obvodu dosud zastavěných ploch,
- nebo zastavováním vnitřních partií vesnic, které zůstávaly ze specifických důvodů nezastavěné.

Vzhledem k tomu, že postrádáme buď cit nebo vědeckou metodu pro posuzování těchto území, musíme tyto prostředky pro posun navrhování v území (zejména rozvojovém) teprve objevit, nalézt. Nevystačíme jen s užitím §12 zákona č. 114/1992 Sb., „o krajinném rázu“, nebo s paragrafy, které reagují na prostory chráněné ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody, nebo zákona č. 87/1988 Sb., „o ochraně kulturních památek“ včetně krajinných památkových zón.





Zóna č. 5 – příměstská: příklady současného stavu. Mezi sídly jsou prostory volné, většinou obdělávané krajiny



### Co by v příměstské krajině mělo zůstat

S odvoláním na významný posun ve vnímání krajiny ve státech EU<sup>10</sup> a se stále systematictější hledáním kritérií pro charakterizování jejích kvalit předkládá tento úkol v této urbanistické části variantu revize rozsahu a uspořádání předpokládané zástavby v rozvojové zóně Prahy<sup>11</sup>.

Tento požadavek není kritikou rozsáhlé a respektované práce na ÚPn. Je konstatováním časového a tím pádem obsahového posunu mezi léty, kdy byl územní plán zpracováván (90. léta), mezi nástupem do 21. století, a potřebou zúročit poznání, které urbanismus v ČR za uplynulých ca 17 let získal.

Pro další fázi rozvoje hlavního města, kdy existuje:

- dostatek příkladů sub-urbánní zástavby po roce 1990, které je možno (a nutno) shrnout pod souborný název „současné trendy“; jejich hodnocení z hlediska zacházení s předmětným prostorem již není tak povzbudivé, ani přesvědčivé, jak se zpočátku mnohým zdálo<sup>12</sup>,
- dostatek argumentů, aby zástavbě v tak významném území předcházela náročně koncipovaný „krajinný plán“, na kterém by měly spolupracovat všechny zainteresované profese (urbanisté, ochrana přírody, inženýrské profese, geografové, zemědělci, atp.).

Zatím naopak u nás neexistuje:

- alternativní, komplexně pojímaný protipól k dosavadní snadné a jak se zdá nahodilé volbě funkce, formám a kapacitám zástavby a volbě lokality kromě otázek ekonomické výhodnosti,
- dostatek obecné motivace a kultury, aby nebyly znejasňovány tradiční urbanistické formace venkovských sídel, které již byly značně deformovány všemi dosavadními hospodářskými, ideologickými a společenskými transformacemi,
- požadovaný metodický náčrt uspokojivého „krajinného plánu“, který by byl adekvátní významu a rozsahu popisovaného problému,
- na rozdíl od územních plánů, které vymezují rozvoj v podobě „zastavitelných“ území, by krajinný plán měl podat návrh o územích, která jsou „nezastavitelná“, a doložit proč.

Naznačené kroky by měly předcházet veškerým dalším upřesňujícím stupňům ÚPD, aktualizacím, jejich zadáním, územním rozhodnutím, atp. Mělo by se postupně vytvořit jiné prostředí přípravy rozvoje i obnovy v krajině, které by se stalo součástí nového přístupu ke krajině a k zacházení s ní.

### I v příměstské zóně je místo pro regenerační korekce

Místem těchto korekcí je tradiční venkovská a příměstská zástavba, která nese často výrazné znaky předchozích společenských situací, včetně rozsáhlých stop výstavby a přestavby „svépomocí“. Zejména minulé období se často projevovalo k přírodnímu prostředí necitlivě (kácení typické vegetace, jež byla dlouhodobě součástí identity těchto sídel, zanedbávání péče o prostředí, atp.). Někde tyto trendy pokračují. Vegetace je často nadále vnímána jako obtěžující překážka. Nové druhy stromů a keřů přispěly k nesouladu původních a upravených částí sídel. Totéž lze říci o příkladech přestavby

---

<sup>10</sup> Viz například dokument „Úmluva o krajině“.

<sup>11</sup> Je nutno říci, že územní plán hlavního města bude patrně stejně a z jiných důvodů v dohledné době aktualizován.

<sup>12</sup> Kromě řady kritických článků, zejména ze sociologických pohledů se objevují první rozsáhlejší práce (např. Sýkora, L.: Suburbanizace, Hnilička, J.: Sídelní kaše, 2005; Cílek, Baše: Studie o suburbanizaci ve Středočeském kraji, 2006). Kromě toho je nutno připomenout dlouholeté úsilí university v Portlandu, Oregon, USA, jež zahájilo trend tzv. „Nového urbanismu“.

(nástaveb, přístaveb, atp.), které rovněž snížily celkovou atraktivitu kdysi soudržných venkovských sídelních souborů.

Kvalitní regenerace existujícího fondu je obecně podceněna, oproti podpoře nové výstavby jsou pokusy o připomenutí jeho kvalit marginální. Takto se vyvinul obecný názor, který spíše dovoluje existující, tradiční soubory přehlížet. Respekt k jejich potenciálu je minimalizován.

#### Příklad místní části Dubeč

Tento příklad je z příměstské zóny Prahy – místní části Dubeč (viz přílohy č. 10, 11).

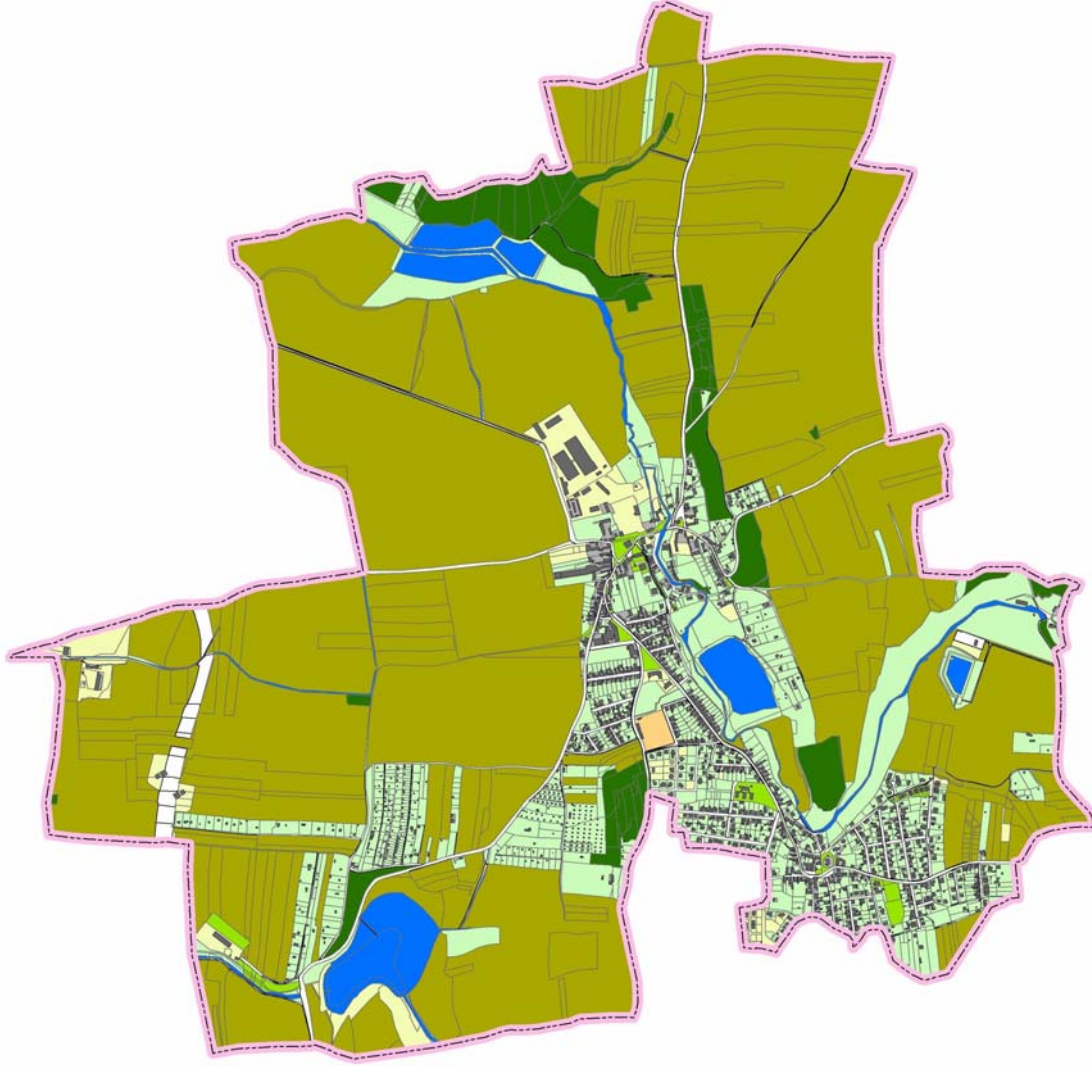
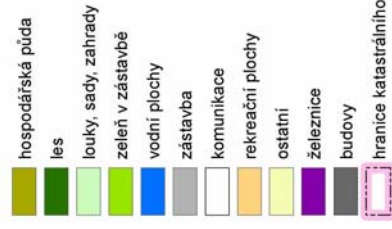
Než provedeme vyhodnocení tabulky ploch II., svědčící o míře koncipovaného rozvoje, bude důležité připomenout výchozí, charakteristický stav Dubče jako bývalé typické venkovské obce v jejím prostředí obdělávané zemědělské krajiny (tabulka ploch I.).

Dubeč ve stavu k roku ca 1990 je stále ještě příkladem zemědělského sídla. Ze zvětšené tabulky jsou zřejmé výměry jednotlivých kultur a ploch a jejich podíly v rámci předmětného katastru.

Zastavěná plocha (23,39 ha) je typicky nepatrnou částí katastru (850,34 ha). Nezastavěná plocha představuje celkem 93,3 %, z toho hospodářská (orná) půda celkem 65,5 %, louky, sady a zahrady 16,1 % (většina existuje v rámci zastavěných ploch) a les 4,6 %. Plochy ZPF a LF představují tedy celkem 86,2 % plochy katastru.

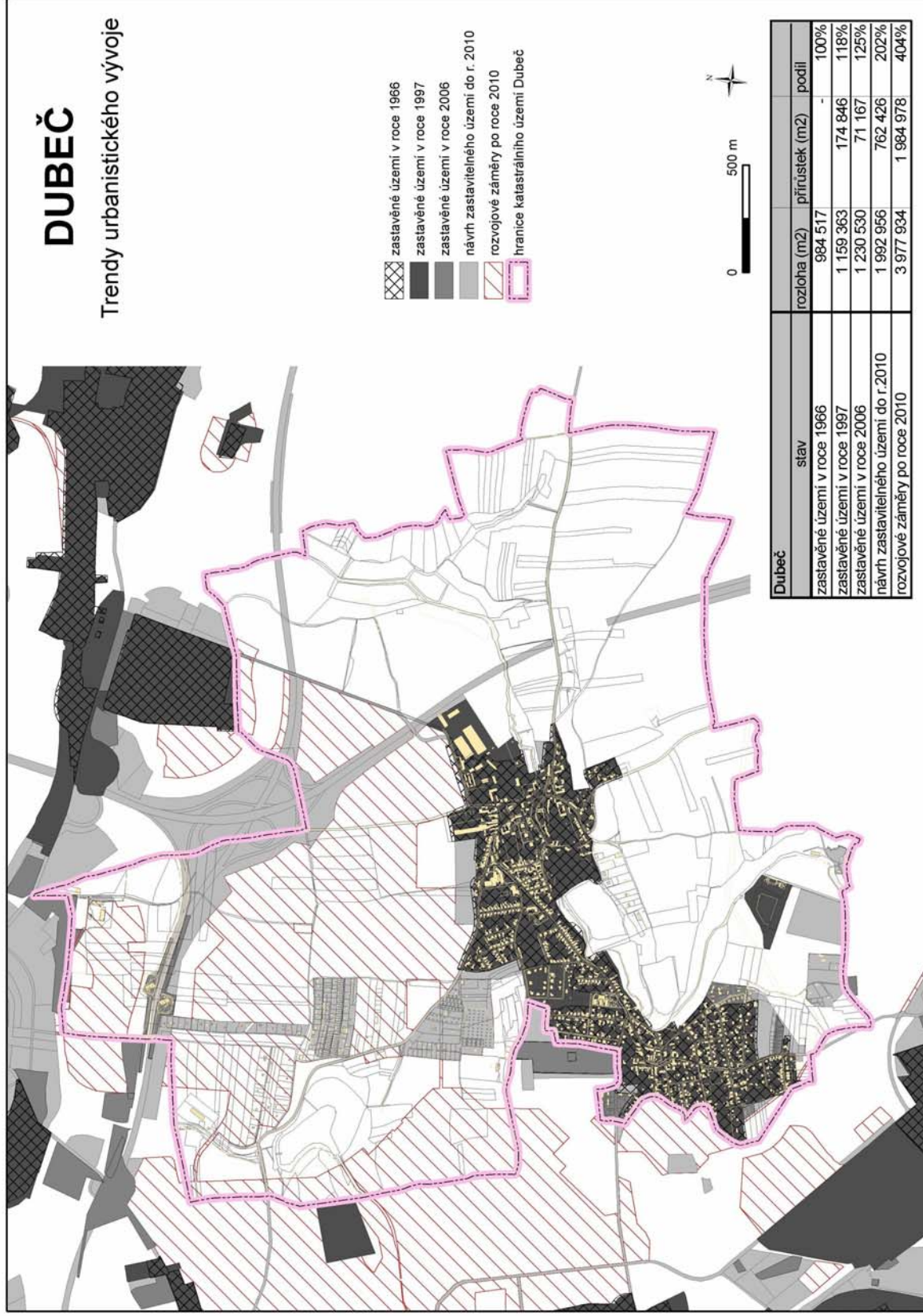
# DUBEČ

Využití krajiny



Dubeč	rozloha (m2)	podíl
využití	233 906,0	2,8%
zástavba	165 081,9	1,9%
>> budovy	333 512,3	3,9%
komunikace	7 935 949,8	93,3%
nezastavěná plocha	5 565 908,1	65,5%
>> hospodářská půda	390 119,2	4,6%
>> les	1 365 807,0	16,1%
>> louky, sady zahrady	60 625,7	0,7%
>> zeleň v zástavbě	301 227,5	3,5%
>> vodní plochy	13 218,7	0,2%
>> rekreační plochy	239 043,6	2,8%
>> ostatní	8 503 368,1	100,0%
rozloha		





**Tabulka ploch I. – Dubeč**

využití	rozloha (m <sup>2</sup> )	podíl
zástavba	233 906,0	2,8 %
>> budovy	165 081,9	1,9 %
komunikace	333 512,3	3,9 %
nezastavěná plocha	7 935 949,8	93,3 %
>> hospodářská půda	5 565 908,1	65,5 %
>> les	390 119,2	4,6 %
>> louky, sady, zahrady	1 365 807,0	16,1 %
>> zeleň v zástavbě	60 625,7	0,7 %
>> vodní plochy	301 227,5	3,5 %
>> rekreační plochy	13 218,7	0,2 %
>> ostatní	239 043,6	2,8 %
rozloha	8 503 368,1	100,0 %

Druhý snímek z bývalé obce Dubeč svědčí o transformaci sídla a volné krajiny v katastru této místní části. Územní plán z důvodů, které obhájil a které patrně nebyly proti mysli zastupitelů této městské části, navrhuje do tohoto prostoru značnou míru rozvoje zcela odlišného charakteru. Následující tabulka II. (je pro lepší čitelnost předložena ještě i v textu, zvětšená)<sup>13</sup> ukazuje předpokládaný růst zastavěných ploch a podstatnou změnu, která nastane mezi podílem sídel a krajiny.

**Tabulka II. – Dubeč**

stav	rozloha (m <sup>2</sup> )	přírůstek (m <sup>2</sup> )	podíl
zastavěné území v roce 1966	984 517	-	100 %
zastavěné území v roce 1997	1 159 363	174 846	118 %
zastavěné území v roce 2006	1 230 530	71 167	125 %
návrh zastavitelného území do roku 2010	1 992 956	762 426	202 %
rozvojové záměry po roce 2010	3 977 934	1 984 978	404 %

Jak je patrné z tabulky II., do roku 2010 se mají zastavěné (zastavitelné) plochy zdvojnásobit, po roce 2010 dokonce dosáhnout čtyřnásobných výměr proti stavu z roku 1966.

Z přílohy 11 je patrný důsledek této míry rozvoje: Dochází nutně ke slévání zástavby dosavadních jednotlivých sídel do větších nečitelných aglomerátů, bez ponechávání krajinných „meziprostorů“.

### Perspektivy příměstské zóny

Je zjevné, že katastrální území hlavního města ani v okrajové, příměstské zóně s dosavadním venkovským charakterem nebude ve své budoucí roli rurálním prostorem, kde by těžištěm užití byla zemědělská výroba. Nicméně, bude k prospěchu hlavního města, pokud si udrží svébytný charakter

<sup>13</sup> Pro vybrané katastrální území Dubeč byl vykreslen a vypočítán plošný postup rozvoje zastavěného území od 60. let 20. století do rozvojových záměrů zástavby po roce 2010 (podle územního plánu z roku 1997) – zpracoval atelier ATEM, 2006.

své vlastní příměstské krajiny s dostatkem volných prostor, kde se „obdělávání“ pro zemědělskou produkci může proměnit v „obdělávání“ pro kultivovanou rekreaci, kde nemusí být uvažovaný (a udržitelný) vzestup ploch luk a pastvin v rozporu s touto novou funkcí – a v podstatě i k prospěchu zemědělské produkce, ale s jinou orientací (pastva, pěstování dobytka na žír, mléko). Důležitým kritériem by měla být (zejména v této zóně 5):

- snadná dostupnost rozlehlějších ploch volné krajiny,
- snadná identifikace jednotlivých sídel (tj. mj. s cezurami volné krajiny po jejich obvodě a mezi nimi).

Dnes můžeme registrovat řadu případů obestavování existujících vesnických jader (dosavadních a dále plánovaných přírůstků zastavěných ploch). Zatím nehodnotíme důsledky, které nastávají vůči okolní volné krajině a její dostupnosti. Existují „venkovská“ sídla, kde je možné vysledovat vrstvení těchto nových přírůstků, zcela bez jakéhokoli celkového urbanistického záměru nebo alespoň s dílčími záměry v podobě snah vytvářet celky kolem nových veřejných prostor. Neřeší se přechody osídlení do volné krajiny. Sídla, respektive stavební parcely často končí v plochách orné půdy.

Zatím si město zjevně neklade za úkol, jak nadále zajistit dosavadní přednost této okrajové zóny, tj. fenomén prolínání zástavby a přírodního prostředí, ať již ponecháním a prolínáním zelených cezur („meziprostorů“), nebo cezur veřejných prostorů vůbec, i v rámci zastavěných ploch, které by umožnily jak chybějící funkce v sídlech, tak přístup do okolní volné krajiny. Zatím dodržení určitých limitních parametrů zástavby, které by zaručily uvedené přednosti a identitu zóny, není v hierarchii rozvoje na důležitějším místě.

#### Krajinné meziprostory (viz přílohu č. 9)

Z mnoha územních plánů sídelních útvarů, kde se řešilo více sídel v jedné obci, nebo v regionálních plánech, kde se řešilo více obcí, je patrné zacházení s krajinou mezi sídly. Je to prostor, kam sídla, vnímaná jako hlavní součást prostorů, lokalizují vše, co je v sídlech nevhodné, nebo co tam obtěžuje.

V krajinných meziprostorech se objevují nekoordinované trasy inženýrských sítí, dopravní tahy, expanduje tam průmysl a skladování, v poslední době i komerční celky a techno-parky s rozměrnými parkovišti. Někdy dochází ke spojitým „mostům“ zástavby mezi jednotlivými sídly. Za takového stavu je obtížné hledat místa nejen pro vedení dalších tahů technické infrastruktury, ale i pro průchod tras ÚSES.

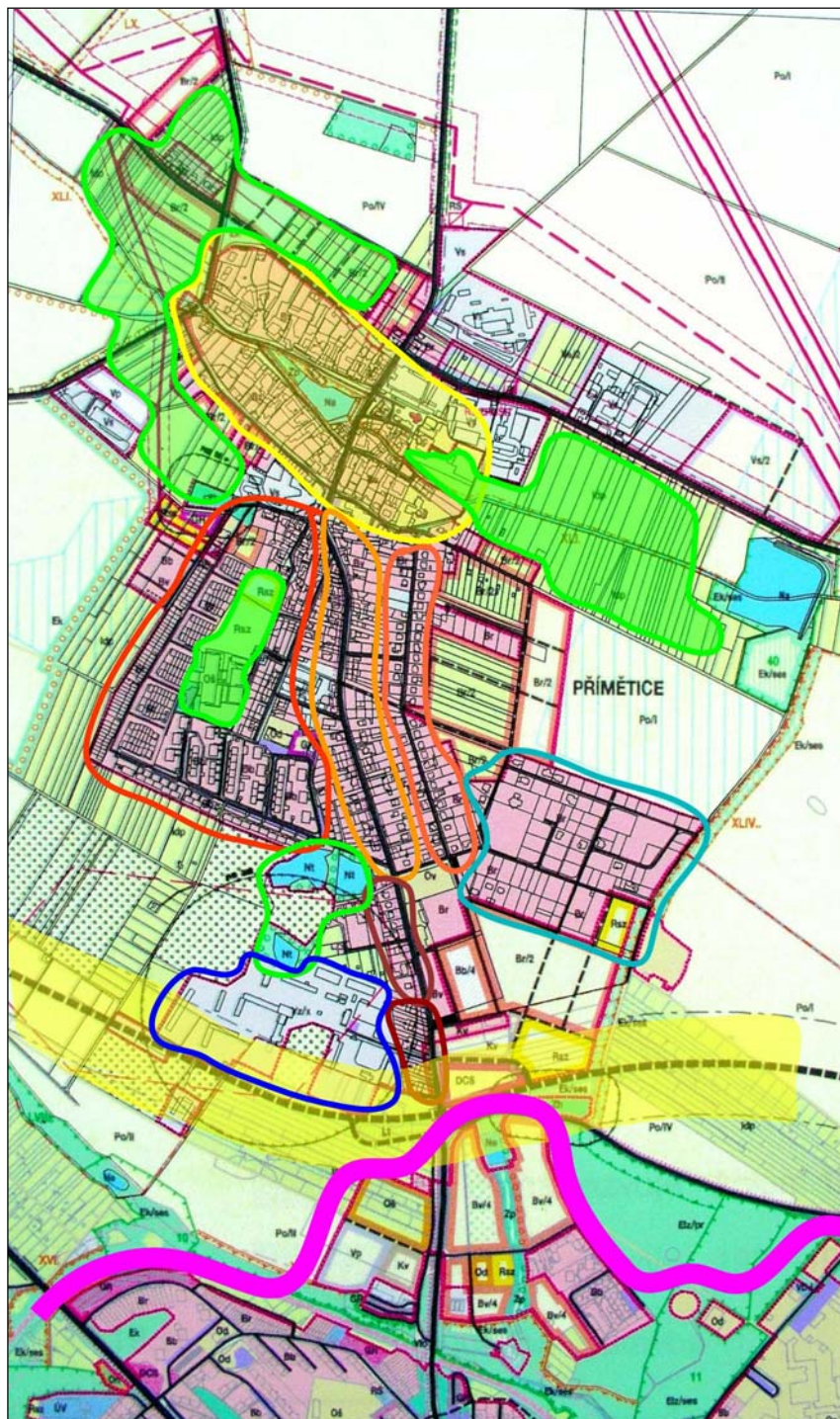
#### Krajinný plán

Za tohoto stavu je nárok na krajinný plán naprosto zřejmý. Krajina, v naznačených případech vnímaná jako prostor-odkladiště a prostor dovolující téměř vše, má svou vnitřní hierarchii, svou diverzitu, která v předchozích případech byla a většinou je opomíjena. Krajinný plán by měl být postaven zejména na pozitivěch diverzity volné krajiny. Výstupem by měla být především stratifikace krajiny, od prostorů pro zástavbu vhodných (se znalostí dosavadních sídel), až po součásti volné krajiny, jež by měly být nezastavitelné.

#### Závěry: Doporučení k rozvojové příměstské zóně 5

- Rámcový krajinný plán (nebo jeho ekvivalent – součást aktualizace územního plánu) by měl vymezit prostory, kde by i nadále měla být dominantním jevem volná krajina.
- Obdobně by měly být posouzeny hranice zastavěných případně zastavitelných území, a to vzhledem k vzdálenostem, které bude nutné překonávat pro dosažení prostor volné krajiny.
- Podrobný krajinný plán by měl – na základě doporučení rámcového krajinného plánu – rozpracovat uvážlivě vybrané části volné krajiny pro pobyt nebo pohyb v krajině, přičemž by tato kvalitní „krajinná centra“ měla tvořit paralelu k systému ÚSES (svou systematickou propojeností jednotlivých součástí).
- Formou urbanistické regulace by měl být vymezen vztah mezi jednotlivými částmi zástavby (existující, navrhované) a krajinou. Rozvojová zóna by si v představě těchto textů měla zachovat specifický, téměř venkovský charakter, který spočívá v dostupnosti kultivované krajiny (nemusí jít vždy o krajinu s klasickou produkcí).
- Důležitou součástí KOP by se měla stát opodstatněná kalkulace potřeby krajinných ploch pro denní, častou a občasnou potřebu pobytu v krajině, a to nejen rekreace, občasného dotyku s krajinou, ale i bydlením v „obytné“ krajině, dále nevozidlovým pohybem krajinou, atp.
- Při aktualizaci územního plánu tento text navrhuje zřídit „přechodová pásma“ mezi zástavbou a kultivovanou, zejména „produkční“ krajinou. Cezury takto zamýšlené by měly být nezastavěné. Nemělo by docházet k přímému kontaktu např. zástavby a orné půdy. Optimálním přechodovým článkem jsou zahrady a sady, vinice, sekané louky, pastviny, atp., tedy z hlediska ekologie plochy stabilizované.
- Skelet volné krajiny, systém ÚSES, je základem nového vztahu ke krajině, rozhodně však nelze prostory volné krajiny omezit na ÚSES.





### Krajinné „meziprostory“

Uvedený příklad není z prostředí rozvojové zóny Prahy, ale z okrajové části Znojma. Podkladem rozvahy byla studentská práce (FA ČVUT), doplněná a zvýrazněná autorem tohoto textu.

*Přímětice* jsou obcí v akčním radiu Znojma. V meziprostoru, tj. v krajinné cezuře mezi zastavěnými plochami velkého (Znojmo) i malého sídla (Přímětice) se postupně lokalizovala celá řada zařízení, která z nejrůznějších důvodů nemohla nalézt své místo v zastavěných územích. Lze říci (bez ohledu na konkrétního autora předmětného územního plánu, který není úmyslně uveden), že expanze byla a zůstává postupná, krajina byla a zůstává dosud druhořadým prostorem, kde nároky na uspořádání vložených investic jsou mnohem menší. Krajina „ustupuje“ mnoha zařízením, jež jsou koncipována způsobem, který odpovídá potřebám sídel, nikoli krajiny. Výsledek je neuspokojivý. Na všechny fáze „rozvoje“ krajina doplácí. V dnešním stadiu rozvoje vegetují zbytky původní, tj. „rurální“ kultury spolu s inženýrskými sítěmi, průmyslovými areály a expandující rodinnou zástavbou. Velmi tristně v této „koláži“ působí prvky ÚSES.

## 2.6 Nástin uspořádání přírodního prostředí ve městě jako celku

Obě předchozí části návrhu urbanistické části se týkají vymezených zón zástavby, které představují určité specifikované součásti, ze kterých se město skládá. Jsou buď v podstatě hotové (a potřebují různé regenerační zásahy), nebo jsou rozvojové, a po mnoha letech nových zkušeností připravené pro aktualizaci Úpn a pro revizi jeho dosavadního stanoviska vůči volné krajině (okrajová rozvojová zóna).

Kromě výše uvedených součástí – zón je nezbytné vidět město jako celek. V tomto pohledu se stanou dosud definované zóny druhotnými součástmi komplexního pohledu, jednoho celku. Průvodní zpráva k územnímu plánu takový pohled registruje, ale v praxi se ukazují značné ekonomické i prostorové nároky takové koncepce, které oddalují zejména její časově dohledné realizace.

Dosavadní způsob rozvoje Prahy, postavený do značné míry na tzv. „současných trendech“, tj. na principech vůdčí role individuálních zájmů developerů a tržních pobídek, zatím nedovoluje uskutečňovat komplexní programy postavené na vyvážení komerce a kultury, jak prosadila řada evropských měst. Takové vize nejen předkládají (Hamburk - systém „zelených prstů“), ale dokonce uskutečňují (v duchu rozsahu zásahů Hausmannovy Paříže v polovině 19. století), v současnosti např. na jiných principech koncipovaný rozvoj Bilbao. Výhledově nepůjde jen o by-pasy pro dopravu, ale spíše pro zeleň a obyvatele v roli pěších.

V hlavním městě nejde jen o pozici koncepce zeleně v hierarchii všech záměrů, ale také o její kvantitativní podíl z katastrálního území města, o její distribuci a zejména o její charakter, diverzitu a kvalitu.

### Stav podílů zástavba/krajina v katastru města

Jako argument pro vizi jiných než dosavadních priorit a vazeb mezi zastavěnými a nezastavěnými plochami (zástavbou a krajinou) lze uvést, že:

- rozložení kvalitní, urbánní zeleně v Praze je velmi nerovnoměrné; někde zcela chybí (historické město na pravém břehu Vltavy),
- jinde je k dispozici buď ve formě neprostupné mozaiky soukromých ploch malých zahrad (soubory zóny 3 - typu zahradního města),
- jinde ve formě existujících, dostatečných, ale indiferentních a nedořešených veřejných ploch v sídlištích (zóna 4),
- plochy chráněných nebo vyhrazených přírodních ploch (včetně ÚSES) nehrají v organismu města roli dostatečně dimenzovaných ploch, navíc většinou nemohou být užity ke všem požadovaným účelům (k rekreaci, sportu, nevozidlovému pohybu, atd.),
- rozsáhlé plochy volné krajiny v příměstské zóně 5 jsou často neprostupné v důsledku ztráty přirozeného tradičního přediva polních cest a stezek (byly rozorány, nejsou užívány, atp.).

Plochy volné a urbanizované krajiny je nutné uvažovat jako koordinovaný, harmonizovaný celoměstsky koncipovaný systém. K dosažení takového výsledku chybí více podkladů, zejména krajinný plán.

### Existující kvalitní příklady - vzory

Vzorem pro budoucí vizi Prahy v tomto směru jsou města s dostatečným zastoupením (ideálně prolínáním) ploch volné a urbánní krajiny a zástavby (Londýn se svými velkými plochami parků uprostřed zástavby, naše lázeňská města, jako Mariánské Lázně, Teplice, Luhačovice a další).

Je zjevné, že současný životní styl ve městech v kompaktně zastavěných plochách města inklinuje k vyvažování zástavby kvalitními veřejnými prostory, které jsou zatím k dispozici spíše ve formě omezených velikostí a účelů. Zvýšené nároky jsou nejen důsledkem zkušeností se zahradními městy, ale i s městy satelitními (tj. nově zakládanými), se sídlišti a zejména s přemírou nevhodně využitých ploch v rozsáhlých souborech suburbaní zástavby, což se může jevit dokonce jako nevhodné plýtvání. Je to důsledkem srovnání a zkušeností z vysoce kultivovaných realizací souborů především ve Velké Británii a ve skandinávských zemích.

Jednou z těchto zkušeností je nesporně požadavek dostatečné „rozlehlosti“ volných ploch s nárokem na jejich různé parametry, jejich proporce a uspořádání (ohnisko, trasa, plocha). Těmto požadavkům nemusí být ihned rozuměno, pokud neexistuje dostatek realizací, a mohou proto být snadno zpochybňovány<sup>14</sup>.

Snahou je připomenout a nakonec prosadit určité zásadní nosné ideje, které to které předmětné město bud’:

- udržují v soutěži o prestižní postavení (Paříž, Frankfurt nad Mohanem, Berlín, Londýn), nebo
- usilují o vstup města do prestižní skupiny (Bilbao, Barcelona).

Motivací pro 21. století je snaha o co nejvyšší kultivovanost prostředí pro všechny, kteří město užívají (skandinávské ideje).

#### Přednosti Prahy v současnosti, charakter budoucí vize

Praha by se neměla nadále uspokojovat s dosaženým postavením, vycházejícím z morfologie a na ní postupně budovaných hodnot minulosti, soustředěných převážně v historickém jádru. Ty ji vynesly na přední místo mezi světové památky UNESCO. Vysoká, vpravdě světová hodnota nepatrné části jejího katastru (PPR představuje necelá 2 % území města) má v dalších územích strmě klesající hodnotu.

Praha jako městský celek se neprojevuje jako výrazný fenomén, ať jde například o:

- systém pro vozidlovou dopravu,
- koncepci urbánní krajiny v dalších částech, nebo
- celoměstský systém proporcí zástavba/volná krajina,
- systém samostatných, originálních, identických, dotažených sídelních celků v podobě místních částí hlavního města, atp.

#### Kvalitní vize KOP v Praze

Kvalitní vize KOP v Praze by měla zahrnovat řešení souborů zástavby vždy v rovnováze (a paralelně) s řešením celků urbánní a/nebo volné krajiny. Tato vize je výzvou, kterou by se město mohlo posunout na významnou pozici ve střední Evropě, později (snad) i v širším kontextu EU. Tato vize ovšem vyžaduje celou řadu preventivních opatření, která jsou relativně ekonomicky dostupnější ve fázi chystané aktualizace koncepce rozvoje, tj. aktualizace územního plánu.

Zmíněná celoměstská vize tedy vychází z předpokladu respektované pozice:

- prostorů krajiny volné, zkulturnované (alternativní) zemědělskou produkcí a

---

<sup>14</sup> V analytické části bylo uvedeno, že lidé „nepožadují to, co neznají“.

- „upravené“ krajiny urbánní, záměrně koncipované pro potřeby uživatelů města, pro účely oddechu, odpočinku (parky, zahrady), pěší a cyklistické komunikace, jako neoddělitelné součásti urbanizovaných ploch s odstupňovanou zátěží a únosností.

Praha na rozdíl od jiných měst (Vídeň, Londýn, Berlín) promrhala v historii několikrát potenciální možnost získat významný podíl urbánního krajinného doprovodu. Známý je nedostatek velkorysosti města při proměně pevnostního systému a jeho ochranného pásma v zelený okruh, obdobný známé vídeňské „Ringstrasse“<sup>15</sup>.

Ponechat volný prostor jako důležitá součást koncepce, kompozice, atp. v našich současných podmínkách stále nedosahuje postavení, jež by bylo srovnatelné s významnými metropolemi. Zatím „volný“ má u nás hodnotu jen jako prostor použitelný k budoucí expanzi zástavby<sup>16</sup>.

Představa, že by město nejen:

- zabránilo jejich ztrátě, ale
- zvýšilo hodnotu těchto prostor nikoli jen jejich zastavěním, nebo
- dokonce mělo některé části současné zástavby proměnit zpětně v urbánní plochy volné,

je zjevně stále předčasná.

V rámci platné legislativy pro regionální koncepcí ochrany přírody (KOP) je i obec Praha pojata jako jeden z dotčených regionů – krajů, i když se v daném případě jedná o složité, převážně urbánní prostředí.

V tomto kontextu bude v regionu Praha nejnaléhavější zavést (vedle KOP) také pojem KOON (koncept ochrany obyvatel a návštěvníků města), kteří by měli být považováni také za součásti přírody).

## 2.7 Nástin vize na regionální úrovni

### Současný stav

Pro oba prostorové celky – město i okolní středočeský region – se nepříznivě projevuje nedostatek koordinace a společné koncepce v některých systémech, jmenovitě v systému pojednávání urbánní a volné krajiny.

Suburbánní disperze zasahuje jak okrajovou zónu města (a to nejen v současné časové vlně), tak i obce v určitém zvětšujícím se okruhu dostupnosti Prahy ve Středočeském kraji.

Praha ve své koncepci bránila nebo znesnadňovala realizaci některých komerčních, průmyslových, skladovacích a nakonec i obytných celků. Ty se však objevily za hranicí Prahy, často i na místech, kde by měly probíhat (navazující) volné krajinné prostory. Je trófalé a velmi obtížné odhadovat životnost těchto nových, často zcela chaotických (obytných) fragmentů, respektive možnosti jejich regenerace nejrůznějšími formami.

<sup>15</sup> I v současnosti probíhá řada iniciativ, které volí zástavbu zbývajících volných ploch, aniž si uvědomují, že v budoucnu budou tyto ztráty nesporně snižovat celkovou hodnotu okolní zástavby. Budoucí cenové mapy budou nesporně vycházet z jiných kritérií.

<sup>16</sup> Územní prognóza PPR (1978-1982) navrhovala, aby volný prostor, ponechaný v kompaktní zástavbě centra města, byl oceněn na stejné úrovni jako související plochy zastavěné. Tím by spíše docházelo ke kultivovanějším rozvrhům nových návrhů v historickém centru.

Pozitivní je, že životnosti nových komerčních areálů jsou krátkodobé. Je ale nutné legislativně zajistit jejich odstranění po dožití funkce, nebo po odeznění zájmu investora. Bylo by to šetrnější, než předkládat návrhy na jejich další existenci pro jiné účely, často i méně náročné a méně nezbytné. Zájem obou územních celků, Prahy i kraje, by měl být nadále společný, koordinovaný, vyjádřený společnou, přijatelnou koncepcí, k prospěchu obou zúčastněných stran.

### Doporučená perspektiva

V okrajové zóně Prahy převládá a měla by převládat i výhledově volná krajina, která je, kromě pobytové funkce, i prostorem pro nevozidlové komunikace na větší vzdálenosti. Předpokládané koridory pro pěší, cyklistické a jiné nemotoristické přesuny by mohly souviset s radiálními ÚSES, ale nemohou a nesmí být vykázány do hranic tohoto systému.

Vize samostatného systému volné krajiny s vnitřní logikou, vycházející z hodnot krajiny samé, by měla být ideálně sdílena hlavním městem i Středočeským krajem. Skelet krajinného plánu pro současné plochy volné krajiny by měl mít své vlastní principy, kde je další zástavba možná, podmíněně přijatelná a kde by se odehrát neměla.

Lze poukázat na velkorysý, realizovaný záměr Emscher Parku v Německu - Porůří, kde „vize“ má regionální rozměr.

Při koncipování návrhu KOP na této nejvyšší úrovni bude podmínkou především vůle ke spolupráci, k vytvoření krajinného systému, který bude harmonizován mezi městem Prahou a Středočeským krajem:

- návrh musí uvážit obě reálné, existující nebo připravované vize (města, středočeského regionu) a pokusit se o návaznosti pozitivních prvků obou částí,
- společný návrh se musí vypořádat s celou řadou již realizovaných „bloků“ v podobě nových celků obytné a nebytové zástavby, které byly zjevně nevhodně lokalizovány z hlediska priorit volné krajiny.

V příloze č. 12 je zobrazen návrh systému přírodně rekreačních vazeb (Atelier U-24, návrhová část KOP\_Praha), který naznačuje možnosti návazností radiál systému zeleně Prahy s variantními možnostmi vyústění (nasměrování) jejich dalšího průběhu na území Středočeského kraje.

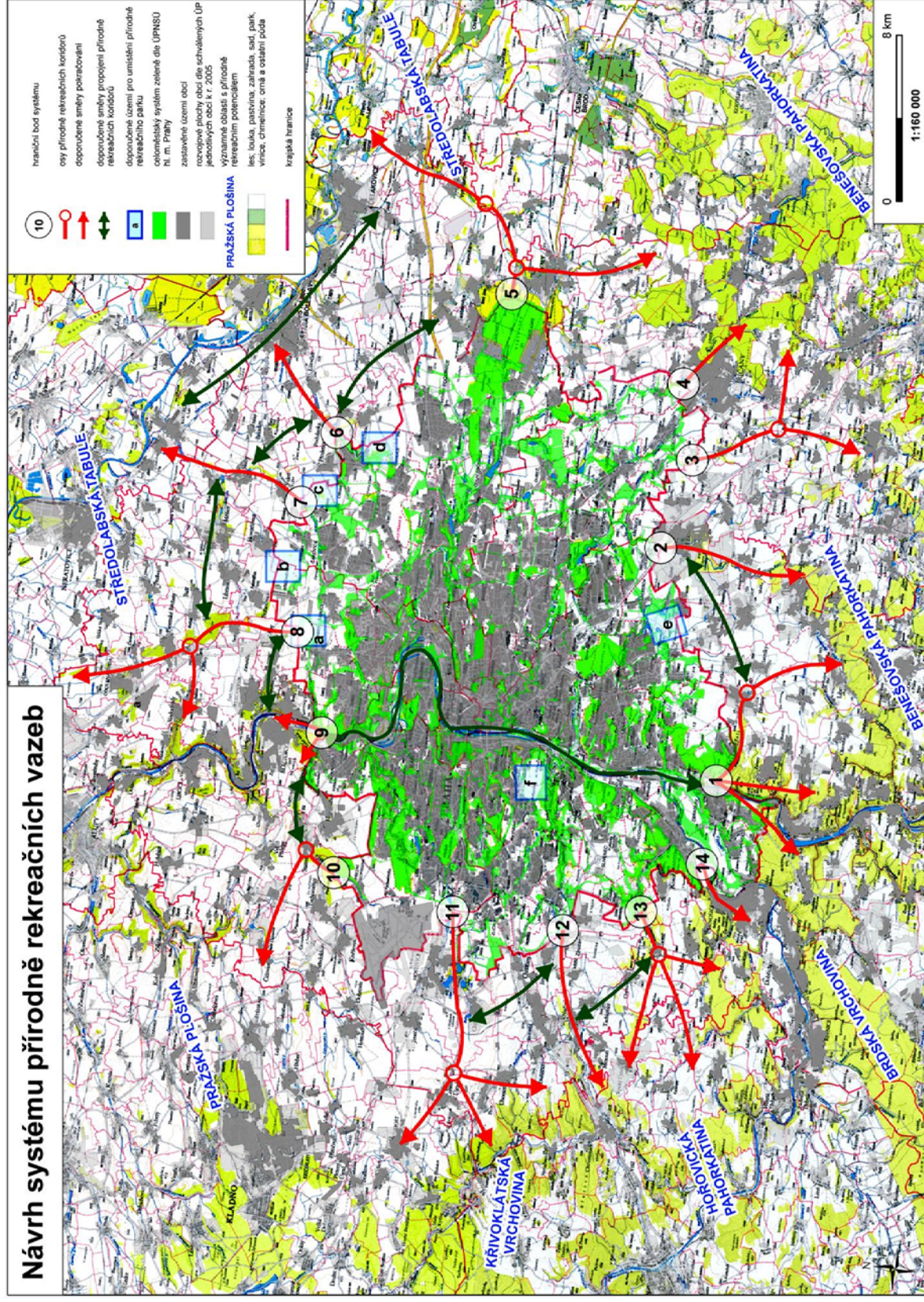
### Navazující práce

V dalším dopracování KOP v katastrálním území Prahy by bylo vhodné zejména:

- předložit variantní prostorová rozvržení a podíly celoměstského systému urbánní a volné krajiny (radiální systém, systém okružních pásů volné krajiny, kombinace obou systémů), dále
- rozlišit části budoucího systému, které si vyžádají regenerační intervence v rámci různých existujících zón, a části, které lze podmíněně uskutečnit preventivně, v dosud volné krajině (může mít podobu ploch ZPF a LF); obtížnější revize, ne-li již nemožná, bude na plochách již schválených záměrů Úpn, nebo již rozprodaných stavebních pozemků; patrně nemožné změny v místech pokročilejších stádiích přípravy zástavby, nebo v plochách nově zastavěných,
- základem KOP je především rozsáhlý soubor textů a grafických příloh zpracovaných odborníky na přírodní prostředí.



## Návrh systému přírodně rekreačních vazeb



# **Stav urbanizované a příměstské krajiny**

Ing. arch. Tomáš Havrda



# 1 MORFOLOGICKÁ OSNOVA PRAŽSKÉ KRAJINY

## 1.1 Vliv na vývoj osídlení

Vývoj kulturní krajiny a osídlení vychází v první řadě z morfolozických podmínek. Členitá pražská krajina vznikla erozí Pražské plošiny působením Vltavy a kolmých přítoků, které – s výjimkou Berounky – pramení v Pražském regionu (viz výkres č. U1).

Rozmach a úspěch středověké Prahy byl založen na výhodné modelaci Pražské kotliny, která poskytovala dost prostoru a dobré strategické vlastnosti. Úzké, strmé a nepřístupné údolí Vltavy nad i pod Prahou se náhle rozšiřuje do mělkého a širokého koryta. Jestliže starší hradištní osídlení hledá útočiště nad vodou, středověká řemesla a obchod potřebují být vodě co nejbližší.

Síť cest, obranných bodů a osídlení pražské krajiny tehdy formovala boční údolí, což platí dodnes. Úrodná návší byla zemědělsky využívána, podobně jako širší údolní nivy, strmé svahy zůstaly nezastavěné. Historické osídlení krajiny za hradbami tak většinou vzniklo na potocích, výjimečně na návších uprostřed svých polností a podél cest (viz výkres č. U2).

## 1.2 Základní morfologie krajiny

Vltavské břehy se liší nejen v charakteru vlastního údolí, ale ještě výrazněji v modelaci přilehlé krajiny (viz výkresy č. U3 a U4).

### Levý břeh

Levý břeh i údolí levobřežních přítoků jsou strmá a hluboká, potoky poměrně krátké. Návší mezi nimi jsou ostře ohraničená až k pramenné oblasti na západním okraji Prahy.

Tomu odpovídá charakter osídlení, které je údolími členěno do radiálních pásů. Převážně se jedná o menší celky osídlení v členitém terénu. Pouze velké, novodobě založené soubory, se této charakteristice vymykají – Dejvice, Jihozápadní město a Řepy.

Na levém břehu Vltavy se díky morfologii zachovalo relativně víc hodnotných přírodních systémů.

### Pravý břeh

Pravý břeh i celá pravobřežní krajina je zásadně modelovaná dvěma potoky – Botičem a Rokytou, které vymezují tři prostorové části krajiny:

- na jihu na levém břehu Botiče je zemědělská krajina, sahající až k přírodní krajině Posázaví,
- na severu na pravém břehu Rokytky je to tzv. Severní terasa, která je okrajem zemědělské krajiny Polabí,
- mezi nimi leží pás zemědělské krajiny, ohraničený až na východě přírodní krajinou Říčanska.

I když také na Botiči a Rokytce jsou místa dramatických terénů (Michle, Hrdlořezy), je celkově krajina plošší, údolí jsou širší. Strmé svahy údolí ohraničují jednotlivé celky osídlení, které má zejména v pásu

mezi Rokytou a Botičem charakter souvislého města (ve skutečnosti je ale morfologie osídlení složitější, roli hrají též umělé předěly – viz charakteristiku jednotlivých částí osídlení).

Urbanizovaná krajina pravého břehu je na přírodní hodnoty a zeleň dosti chudá. Teprve na rozhraní příměstské krajiny, zejména podél potoků, se podíl přírodních prvků zvětšuje. Lepší situace je na východním, severním a jižním okraji města.

Jižní kvadrant ještě výrazně člení Kunratický potok. Dál k jihu jsou krátká ostrá údolí Zátíšského, Libušského a Cholupického potoka, která modelují vltavský břeh. Jižní hranici města tvoří Břežanský potok. Na severu modelují vltavské údolí krátké potoky Bohnický, Čimický a Drahaňský, které si uchovaly víceméně přírodní charakter a obsahují cenná přírodní chráněná území.

### Vltava

Vltava jako součást krajinné scenérie je stále doceněná jen částečně. Jsou partie města s řekou srostlé – historické město, Vyšehrad, Podolí. Na samém okraji města na jihu i severu jsou kolem řeky malebné přírodní partie. Pak jsou ale místa, kde se město od řeky odvrací – severní část Holešovického meandru, Modřany, Chuchle.

Řeka ve městě je jedinečná a nenahraditelná. Mohla by být unikátním přírodním a rekreačním prostorem. Bohužel stále velké plochy zůstávají zanedbané a zdevastované.

### Berounka

Berounka a její široké údolí je samozřejmě v rámci regionu podstatný přírodní i morfologický fenomén, ale pražské osídlení zásadně neovlivnila. Je ovšem osou regionálního osídlení, které je v podstatě pražským předměstím.

## **1.3 Typické znaky**

Charakteristickým znakem pražské urbanizované krajiny jsou zelené svahy. Původ, kvalita i charakter tohoto vizuálního vjemu je rozmanitý. Jsou to historické zahrady, založené parky, přírodní zeleň, zahrádkové kolonie, ale také zahrady vilových čtvrtí, které se v celkovém obraze města uplatňují jako velmi pozitivní prvek.

V kontrastu k zeleným svahům jsou typickým znakem pražského osídlení zastavěná návrší, počínaje historickými dominantami až po sídliště z 80. let minulého století.

Jako perly v pražské krajině jsou návrší nezastavěná, nebo alespoň se zástavbou, která charakter zeleného kopce zásadně neruší (Strahov). Není jich mnoho a musí se chránit.

Pozitivním typickým znakem je zástavba návrší, která nelikviduje zelenou siluetu. Buď je zástavba nízká (vilové čtvrti), nebo se netlačí na hranu terénu (Strahov), nebo je až za horizontem (Bohdalec). Za všechny negativní příklady je asi nejdrastičtější obestavěná terénní hrana nad Vltavou u sídliště Bohnice.

## 2 CHARAKTER PRAŽSKÉ KRAJINY

### 2.1 Úvod - typy české kulturní krajiny

Státní program ochrany přírody a krajiny ČR<sup>1)</sup> vychází z principu trvale udržitelného rozvoje. Návrh rozšířené osnovy národní strategie udržitelného rozvoje ČR<sup>2)</sup> definuje typy kulturní krajiny takto:

*"Bod 27. Kulturní krajina je prolínáním tří základních typů. Každá kulturní krajina, jakou je i krajina česká, je tvořena třemi základními typy: prostorem urbanizovaným, kam počítáme zastavěná území měst, průmyslových objektů a dopravní infrastruktury, dále prostorem venkovským, zaujímaným obhospodařovanými poli a lesy, a konečně prostorem přírodním, sestávajícím z mozaiky menších i větších ploch převážně přírodních. Mezi jednotlivými typy nejsou žádné ostré hranice ani co do jejich teoretického vymezení, ani co do prostorového ohraničení, protože se mnohdy vzájemně prolínají. Lidé v krajině hospodaří, cestují, rekreují se, obdivují ji. Od věků ji přetvářejí, její podoba je otiskem lidské civilizace i lidské kultury."*

### 2.2 Charakter krajiny pražského regionu

#### Přírodní krajina

Praha od nepaměti leží uprostřed venkovské zemědělské krajiny. Přírodní krajina ji obklopuje v prstenci od jihovýchodu k jihozápadu daleko za hranicemi města (Jevanská pahorkatina, Posázaví, Brdy – Hřebený, Český kras a Křivoklátsko) - viz výkres č. U1. Tradičně se sem soustřeďuje krátkodobá i dlouhodobá rekreace Pražanů.

#### Venkovská krajina

Venkovská krajina tvoří prstenec kolem Prahy a navazuje na Polabí, kterého se území hlavního města dotýká svou Severní terasou. Na severozápadě pokračuje venkovská krajina v prostoru Kladenské tabule.

#### Příměstská krajina

V okolí Prahy se charakter venkovské krajiny mění. Z mnoha obcí se vytrácí zemědělská výroba a péče o krajinu, řada obcí zase kromě svého původního účelu přebírá funkce městského osídlení (vilové bydlení, servisní služby).

V bezprostředním okolí urbanizovaného území Prahy je tato proměna pochopitelně intenzivnější. Většina původních obcí na území hl. m. Prahy ztratila venkovský charakter úplně. To se promítá také do celkového charakteru krajiny.

V pražském regionu tedy existuje na rozhraní urbanizovaného území a okolní zemědělské krajiny příměstská krajina.

### Urbanizovaná krajina

Více než polovinu území hl. m. Prahy vyplňuje zastavěné území. Zbývajícím územím je převážně příměstskou krajinou, jen malou část lze ještě považovat za krajinu venkovskou. Proces urbanizace přitom stále pokračuje, a to jak přeměnou struktury osídlení, tak expanzí a srůstáním sídel.

### Kontinuita krajiny

Krajina nemá administrativní hranice. Péče o krajinu v tak silně osídleném prostoru, jako je pražský region, musí koncepčně sledovat přírodní podmínky, které překračují hranice města.

Totéž by mělo platit pro koncepci rozvoje osídlení i dalších lidských činností v krajině, jako je doprava a rekreace.

### Potřeba diferencované péče

Jednotlivé krajinné typy jsou v různé míře dotčeny lidskou činností, různě si uchovávají přírodní charakter. Největší péči a ochranu si zasluhují území s mimořádnými přírodními hodnotami, ale také území nejvíce narušená, s nejmenší ekologickou stabilitou.

Vzhledem k rozloze a rozmanitosti osídlení Prahy je žádoucí diferencovat péči o krajinu také uvnitř urbanizovaného území.

## **2.3 Charakter pražské urbanizované krajiny**

### Vymezení urbanizované krajiny

Urbanizovanou krajinu tvoří zastavěné území<sup>3)</sup>, liniové stavby a stavební celky v krajině.

Zastavěné území zahrnuje i veřejnou zeleň ve městě. V případě Prahy tedy do urbanizované krajiny patří většina rozlohy města. Podle zastavěného území z roku 1997 je to 57 % území Prahy. V tom jsou také plochy přírodních parků, chráněných lokalit, ale i lesoparky, přírodní údolí atd. (viz výkres č. U5).

Zastavěné území proniká do okolní krajiny. Hustá síť osídlení v příměstské oblasti se stala součástí města. Volná krajina je na území hl. m. Prahy rozdrobena na fragmenty původní zemědělské krajiny.

Urbanizované území se rozrostlo do té míry, že dnes hranice hlavního města vymezuje jen malý prostor pro volnou krajinu. Z tohoto pohledu lze většinu území hl. m. Prahy považovat za urbanizovanou krajinu.

Pražská urbanizovaná krajina je velmi rozmanitá jak co do míry a charakteru urbanizace, tak i z hlediska morfologie, vazeb a souvislostí. Proto je nutný podrobnější pohled na strukturu a vlastnosti urbanizované krajiny a zároveň formální vymezení zastavěného území.

Území hl.m. Prahy tvoří:

- souvisle urbanizované území,
- příměstská krajina.

Příměstská krajina obsahuje izolované osídlení rozvoje historických sídel a izolované ostrovy exploatace krajiny nejrůznějšího charakteru (viz výkres č. U6).

## Příměstská krajina

Nejvíce zanedbanou a zneužívanou je příměstská krajina, která často není ze spekulativních důvodů obhospodařovaná, nebo obsahuje plochy, které se nevyplatí hospodářsky využívat a udržovat.

Příměstská krajina je na okraji osídlení a nemá charakter venkova. Obsahuje historická sídla, často transformovaná do městských forem. Je to ale také oblast, kam se odkládají nepohodlné funkce z města i z venkova, kde jsou desítky chatových osad a kolonií a kde živelně rostou roztroušené rodinné domy a vily, technické a hospodářské areály.

Příměstská krajina je nárazníkem mezi městem a venkovem. Její přírodní partie jsou nejvíce zatíženy návštěvníky. Jak město roste, prochází velkými proměnami. Prvky příměstské krajiny zasahují i hluboko do urbanizovaného území.

Příměstská krajina by proto měla být systematicky kultivovaná, aby se mohla stát nejbližším rekreačním pásmem Pražanů.

## Osídlení v krajině

Většina osídlení v krajině má základ v půdorysu historických vesnic a několika měst. Některé z nich si dosud uchovaly téměř původní charakter, ale naprostá většina prošla silným rozvojem a transformací. Někde z původního historického jádra zbylo jen torzo, nebo skoro nic (např. v Letňanech).

Jen málo lokalit bylo založeno bez vazby na historické osídlení (např. Klánovice). U většiny sídel ale dnes převažuje novodobá, zejména obytná zástavba z 20. století.

## Exploatace krajiny

Mimo osídlení jsou v příměstské krajině stovky větších či menších izolovaných lokalit různě jiného využití, jako jsou:

- zemědělské areály,
- zařízení technické infrastruktury,
- průmyslové, skladové a stavební dvory,
- penziony, uzavřené rekreační areály,
- skupiny nebo jednotlivé obytné domy,
- chatové osady a kolonie,
- zahrádkové kolonie,
- skládky a deponie,
- lomy provozované a bývalé,
- devastované plochy a černé skládky.

Tyto otisky lidské přítomnosti prostupují otevřenou krajinu i lesnaté partie, vyskytují se uprostřed polí i v údolích potoků.

Mají různý původ a historii. Někdy jsou harmonickou součástí kulturní krajiny (historické usedlosti nebo mlýny), někdy jsou v krajině nenápadně ukryty, nebo se již staly koloritem místa. Většinou se ale jedná o ostrovy bující exploatace krajiny, která má často charakter kontaminace krajinného rázu.

### Souvisle urbanizované území

Souvisle urbanizované území tvoří:

- plochy osídlení<sup>4)</sup>,
- systém zeleně<sup>5)</sup>.

Systém zeleně jsou všechny druhy zeleně vymezené v územním plánu hl. m. Prahy jako samostatné plochy. Patří sem lesní porosty, parky, historické zahrady a hřbitovy, zeleň městská a krajinná, louky, pastviny, izolační zeleň, sady, zahrady, vinice, zahrádky a zahrádkové osady. Zvláštní postavení zaujímá Celoměstský systém zeleně (viz výkres č. U7).

Osídlení zahrnuje:

- zastavěné a zpevněné plochy,
- zeleň v zástavbě<sup>6)</sup>.

## **2.4 Charakteristiky pražského osídlení**

### Centrický charakter osídlení

Tradiční charakteristika pražského osídlení vychází z historického vývoje města v 19. a 20. století, kdy kolem historického jádra rostla zástavba a území města se rozšiřovalo. Územní plán hl. m. Prahy<sup>7)</sup> člení město na tři historicky utvářená pásma – celoměstské centrum, kompaktní město a vnější pásmo. Podrobná urbanistická koncepce<sup>8)</sup> specifikuje strukturu města takto:

- historické jádro Prahy – jedná se o území Pražské památkové rezervace,
- současné centrum města – tvoří severní část PPR, která se vyznačuje výraznou koncentrací komerčních aktivit,
- současné kompaktní město – zahrnuje vnitřní a vnější souvisle zastavěné město,
- vnitřní souvisle zastavěné město – zahrnuje původní pražská předměstí s blokovou zástavbou a prvorepubliková zahradní města,
- vnější souvisle zastavěné město – zahrnuje poválečnou výstavbu, většinou sídlištního charakteru, původní obce touto zástavbou pohlcené a velké soustředěné průmyslové areály,
- vnější pásmo – je území připojených obcí za hranicí současného kompaktního města.

Centrický pohled na město dobře vystihuje expanzi a do jisté míry charakter a období vzniku jednotlivých městských čtvrtí, ale pro charakteristiku městské krajiny sleduje víc typologické a vývojové parametry, než prostorové a provozní souvislosti.

### Radiální charakter osídlení

Morfologie pražské krajiny a historická cestní síť je radiální. Dokonce osnova středověkého města se utvářela radiálně podél hlavních cest. Za branami cesty směřovaly do všech světových stran, kolem nich vznikala síť osídlení, později samostatných měst a předměstí. Ve 20. století se urbanizovaná krajina zaplňovala zástavbou do té míry, že se spojovala do souvislého osídlení tam, kde to terén umožňoval. I tam si ale osnova města zachovala radiální charakter, zejména v dopravních vazbách, vč. tramvaje a metra. To se týká zejména největšího souvislého osídlení mezi Rokytou a Botičem.



Na většině ostatního území radiální osnovu potvrzuje morfologie městské krajiny a také antropogenní přედěly, zejména železnice.

Nezastavitelné svahy pražských údolí a nezastavěné břehy části pražských potoků jsou nejcennější přírodní partie (nebo alespoň přírodě blízké) ve vnitřní části urbanizované krajiny. Je to princip zelených klínů, zakotvený v územním plánu hl. m. Prahy<sup>9)</sup>, který je důležitým základem celoměstského systému zeleně i územního systému ekologické stability. Je to princip uchovávaný již 80 let od vzniku Velké Prahy a Regulačního plánu Velké Prahy a okolí koncem 20. let minulého století<sup>10)</sup>, který přebíraly i všechny poválečné územní plány Prahy (viz výkresy č. U8 a U9).

### Nespojitá mozaika osídlení

Jakkoli se při pohledu na plán zastavěného území zdá, že se pražské osídlení slilo v jednu souvislou plochu, naštěstí tak tomu není. Praha si zachovala tvarovou a prostorovou rozmanitost jednotlivých částí města, která vyplynula z morfologických podmínek a z vývoje osídlení.

Vývoj pražského osídlení nikdy nebyl kontinuální. Dokonce i založené Nové Město Pražské rostlo kolem starších lokalit osídlení a teprve postupně vyplnilo prostor daný hradbami. Stejně se vyvíjela celá sídelní soustava za hradbami, přičemž některé vesnice na zvlášť významných strategických místech rostly v 19. století až do podoby samostatných měst a předměstí. Pak se začaly spojovat s Prahou a okolním osídlením. Tento vývoj prodělalo i všechno založené osídlení „na zelené louce“, a tak vznikla rozmanitá mozaika lokalit osídlení.

Jednotlivé celky osídlení si převážně uchovaly svou identitu a zvláštnost, někdy až uzavřenost, plynoucí z morfologických podmínek, z vymezujících předělů a bariér, z forem zástavby, ze způsobu využití území, ale i z historické paměti místa. I tam, kde došlo ke splynutí městské struktury sousedních čtvrtí (např. Nové Město – Vinohrady, Vinohrady – Žižkov), jsou zřetelná gravitační rozhraní mezi nimi.

Mnohem obvyklejší je sousedství různých městských struktur, někdy možná až v drastickém protikladu (starší vilová zástavba obklopená panelovým sídlištěm). Celkově je to však pozitivní rys pražské urbanizované krajiny s přirozenou decentralizací a rozmanitostí forem.

### Nevyužitá území uvnitř osídlení

Nevyužitá území ve městě zůstávají, nebo vznikají. Zůstávají tak, že se často i po několik generací nenaplní zamýšlená koncepce a zůstane po ní prázdné místo, nevyužité nebo provizorně využitá území, které čeká na své naplnění. Často je ovšem příčinou bezradnost, nezáměr, nebo nedostatek financí.

Vznik nevyužitých území je přirozený vývoj města, kde dožívají různé typy zástavby a areálů, a do doby transformace zůstávají mrtvé. Jsou to převážně plochy známé jako brownfields, ale také opuštěné a spekulativní pozemky.

V Praze je nevyužitých území mnoho, a to i v samém centru – za všechna jmenujme Vítězné náměstí v Dejvicích nebo Rohanský ostrov, které prázdné zůstaly, a nádraží Bubny, které využití pozbylo. Existují však stovky menších a méně nápadných bezprizorných ploch, které jsou zanedbané nebo zneužívané různými provizorii, protože nemají pevné poslání ve městě, nemají jasné vlastnické

poměry, nemají výhodnou finanční hodnotu (zejména, pokud nejsou výhodně zastavitelné), nebo jsou předmětem spekulace.

Pokud se jedná o zastavitelné pozemky, dříve či později k jejich využití dojde. Město a někdy i státní instituce budou muset pro jejich využití udělat víc – ostatně nový stavební zákon v podstatě takovou povinnost ukládá<sup>11)</sup>. Horší je to v případě zanedbaných nezastavitelných ploch zeleně, nebo pozemků pro zeleň určených, které soukromí majitelé kultivovat nebudou.

Odtud samozřejmě také plyne tlak soukromých majitelů na změnu územního plánu Prahy, aby se z pozemků nestavebních staly stavební na úkor plánované zeleně. Tento tlak nepřestane, pokud město pozemky určené pro veřejnou zeleň nebude vlastnit.

### Expanze osídlení

Navzdory nevyužitým plochám uvnitř urbanizovaného území pokračuje expanze na volné plochy a do příměstské krajiny. Známy problém všech prosperujících velkoměst se týká nejen Prahy, ale celého Pražského regionu, pro který je hlavní město především centrem obchodu a pracovních příležitostí (samozřejmě též kultury, státní správy, služeb atd.).

Po dramatické expanzi sídlišť do příměstské krajiny v 60. až 80. letech 20. století, podmíněné postupným rozšiřováním správního území Prahy<sup>12)</sup>, dochází po politických změnách od 2. pol. 90. let k nové expanzi. Dosud je to bouřlivá výstavba rodinného příměstského bydlení a podél dálnic hypermarkety, logistické, výrobní a montážní areály.

Zatímco expanze sídlišť byla vázána na okraje města, výstavba satelitních městeček se odehrává nejen na území Prahy, ale v daleko větší míře v obcích za Prahou v okruhu 15 a více kilometrů od města. Ještě horší je to u výstavby halových objektů podél dálnic. Na rozdíl od vilových satelitů, které víceméně navazují na dosavadní osídlení, jsou budovány uprostřed krajiny bez ohledu na měřítko, krajinný ráz a přírodní a estetické hodnoty, protože jedinou hodnotou pro jejich umístění je napojení na dálnici. V okolí Prahy vznikly takové soubory na dálnici D1 u Čestlic a u Říčán (Doubravice), na dálnici D5 u Rudné, na dálnici D8 Zdiby, Klíčany a nejnověji Úžice.

Na území Prahy je situace zatím poněkud příznivější, protože obchodní centra byla situována alespoň do kontextu okolního osídlení a v relativně málo exponované krajině (Černý Most, Zličín, Letňany, Štěrboholý).

Určitý rozvoj města na volných plochách je bezpochyby nevyhnutelný. Např. poptávka po rodinném bydlení zatím není uspokojena a v urbanizovaném území jsou možnosti prakticky vyčerpány. Velmi problematická je však často kvalita architektury a urbanistického konceptu.

## **2.5 Typy zástavby a zeleň v zástavbě**

Rozloha zeleně v zástavbě<sup>6)</sup> činí podle územního plánu hl. m. Prahy 6.784 ha, což je 13,7 % rozlohy města a 33 % veškeré plochy zeleně v Praze. Toto rozsáhlé území má mnoho forem a druhů.

Základní rozdíl je mezi zelení veřejně přístupnou, vyhrazenou a soukromou, což souvisí s druhem zástavby a zastavovacím způsobem.

### Veřejně přístupná zeleň

Je tvořena především obytnou zelení u rozvolněné zástavby, která se začala stavět od 30. let minulého století jako zdravější obytné prostředí s větším podílem zeleně.

Charakteristické typy rozvolněné zástavby jsou:

- bodová a soliterní zástavba v zeleni,
- řadová zástavba podél komunikace,
- řadová zástavba kolmá ke komunikaci,
- komponované obytné prostory a otevřené bloky.

Dalším typem je soliterní zástavba ve veřejném prostoru s městskou zelení. Obvykle jsou to veřejné budovy, nebo významné budovy komerční.

Vesměs jedná o zeď v majetku města nebo městských částí, které zajišťují její údržbu.

V roce 2001 zpracoval Útvar rozvoje hl. m. Prahy velmi podrobnou analýzu „Regenerace panelových sídlišť“, jejíž součástí je také vyhodnocení zeleně. Celkem bylo vyhodnoceno 54 sídlišť s konstatováním, že převažují plochy zeleně průměrné kvality (podrobněji viz <sup>13)</sup>).

### Vyhrazená zeleň

Jedná se o zeď přístupnou jen uživatelům a návštěvníkům daného místa. Péči o tuto zeď zajišťují majitelé pozemků či nemovitostí. Vyhodnocením kvality a rozsahu této zeleně v Praze se zatím nikdo nezabýval, i když zlepšuje kvalitu životního prostředí. Podle typu zástavby, využití a provozu je zeď přístupná veřejnosti více nebo méně.

Polosoukromá zeď zahrnuje prostor uvnitř městských bloků, který slouží jen obyvatelům a uživatelům domů. Bloky se významně liší velikostí a podílem zeleně. Blokova a ulicova zástavba má tyto základní varianty:

- historická rostlá zástavba obvykle s minimálním podílem zeleně,
- rostlá struktura velkých bloků s velkým podílem zástavby i zeleně,
- regulovaná zástavba velkých a středních bloků se vzrostlou zelení,
- komponované bloky s parkově upravenou zelení,
- zástavba malých bloků bez významného podílu zeleně,
- ulicova a řadova zástavba bez významného podílu zeleně.

Poloveřejná zeď doprovází uzavřené areály škol, nemocnic, sportovišť, ústavů sociální péče a podobných zařízení, ale i továren a mnoha dalších provozů s vyhrazeným přístupem, ale s velkou frekvencí provozu a návštěvníků. Kvalita této zeleně je často problematická, přesto se významně podílí na množství zeleně ve městě.

Podle charakteru zástavby a podílu zeleně se dají rozlišit dva základní typy:

- areály s převahou zastavěných a zpevněných ploch, kde zeď tvoří obvykle jen doprovod a izolační funkci (průmysl, sklady, dopravní zařízení, sportovní areály apod.),
- areály s významným podílem zeleně a parkově upravených ploch (školy, nemocnice, sociální ústavy, rekreační areály apod.).

### Soukromá zeleň

U rodinné zástavby představuje nejen velkou výměru zahrad, ale podstatně se uplatňuje vizuálně ve výrazu urbanizované krajiny.

Nejstarší vilové čtvrti byly zakládány jako zahradní města s velkými parcelami, a tedy i velkým podílem vzrostlých stromů. Od 20. let minulého století vznikají úsporné formy řadové zástavby (Spořilov, Zahradní Město). V posledních letech se znovu rozšiřují převážně úsporné typy zástavby s miniaturními pozemky.

Formy zástavby a podíl zeleně je tedy rozmanitý, přesto je ale rozloha soukromé zeleně významná. Ani tato zeleň dosud nebyla blíže zkoumaná co do kvality, kvantity a významu pro městské a přírodní prostředí. Pozitivní vliv na kvalitu životního prostředí je samozřejmě výrazný.

## 3 ESTETICKÉ HODNOTY KRAJINY

Území Prahy je třeba rozdělit podle hodnoty a citlivosti a podle charakteru krajiny na tři části:

- historické jádro Prahy,
- urbanizovanou krajinu,
- příměstskou krajinu.

### 3.1 Historické jádro

Historické jádro má naprosto výsadní postavení. Jako jedinečný estetický fenomén má platnou zvláštní ochranu jednak jako památková rezervace, jednak má vyhlášené ochranné pásmo a pásmo se zákazem výškových staveb. Je třeba dbát na důsledné dodržování regulativů. Zároveň při každém stavebním počinu, který se může pohledově uplatnit v kontextu historického jádra, je třeba důkladně prověřit jeho estetické kvality a dopad na památkovou rezervaci.

### 3.2 Urbanizovaná městská krajina

Za pohledovým horizontem historického jádra je několik dalších horizontů modelovaných pražským terénem. Pohledovým a estetickým kvalitám se věnuje pozornost jen v souvislosti s pražskou kotlinou (výstavba na Pankráci), ale ostatní souvislosti se vytrácejí. Z mnoha návrší jsou přitom pozoruhodné pohledy na pražskou krajinu, mnoho historických kompozičních os má pozoruhodné průhledy.

Při komponování nové výstavby je třeba pečlivě zkoumat, zda a jakým způsobem se v městské krajině uplatní.

### 3.3 Příměstská krajina

Dost neblahý estetický zážitek skýtá příjezd do mnoha našich měst, obestavěných velkými sídlišti. To je také charakteristika pražské příměstské krajiny. Minulé chyby se těžko napraví, ale je nezbytné je neopakovat.

Výstavba na okraji osídlení, v kontaktu s volnou krajinou, se musí posuzovat z hlediska vlivu na krajinný ráz. Zatím jsou zpracovány dokumentace vyhodnocení krajinného rázu u přírodních parků (s výjimkou dvou PP).

Terénní modelace Prahy umožňuje mnoho panoramatických pohledů na město i na krajinu, které by neměly být nadále znehodnocovány.

Také vnější krajina kolem města má vizuální kontakt se zástavbou, obvykle v siluetě. Venkovská krajina je ovšem velmi citlivá na disharmonické zásahy staveb nepřiměřeného měřítka.

Pro volnou krajinu se těžko stanovují obecná pravidla, každý stavební záměr by se měl posuzovat samostatnou analýzou vlivu na krajinný ráz.

## 4 NÁVRH CÍLŮ A OPATŘENÍ

Na základě analýzy stavu pražské krajiny navrhujeme tyto cíle a opatření:

1. Stanovit zásady diferencované péče o pražskou krajinu takto:
  - 1.1. Stanovit cíle a pravidla diferencované péče o krajinu
  - 1.2. Vymezit zóny diferencované péče o krajinu podle míry dochovanosti přírodních hodnot a stupně ochrany, podle míry ovlivnění lidskou činností a osídlení, podle ekologické stability, podle intenzity zemědělské výroby a devalorizace a podle míry urbanizace.
  - 1.3. Vymezit prostor Pražského regionu, na nějž budou aplikovány zásady péče o krajinu.
  - 1.4. Zakotvit závazná pravidla v příslušných územně plánovacích dokumentacích.
  - 1.5. Zajistit financování, koncepční a projektovou dokumentaci a způsoby realizace.
2. Vymezit zastavěné území ve smyslu stavebního zákona č. 183/2006 Sb.
3. Zvýšenou péčí věnovat přírodním a rekreačním oblastem příměstské krajiny, regeneraci jejich devastovaných a zanedbaných partií a posilování její ekologické stability.
4. Chránit a rozvíjet celoměstský systém zeleně (CMS) takto:
  - 4.1. Nepřipustit porušování CMS, zejména zelených klínů a os. Ve vnitřním městě zajistit jejich kontinuitu.
  - 4.2. Zajistit, aby biokoridory vedené v CMS byly funkční.
  - 4.3. Provéřit stav pozemků určených pro CMS. Stanovit program jeho realizace také na pozemcích, které nejsou ve vlastnictví města.
5. Zajistit regenerace a revitalizace vltavských břehů takto:
  - 5.1. Aktualizovat analýzu vltavských pobřežních území.
  - 5.2. Zpracovat koncepci regenerace a revitalizace vltavských břehů s cílem vytvořit na vhodných místech rekreační, sportovní a přírodní prostředí a souvislé pásy parkové zeleně.
  - 5.3. Zpřístupnit dosud nepřístupná nábřeží, vytvořit po celé délce pobřeží pěší a cyklistické stezky.
  - 5.4. Nepřipustit obestavování nezastavěných břehů.
  - 5.5. Zpracovat model financování a realizace.
6. Provést inventarizaci nevyužitých, chátrajících a devastovaných areálů v zastavitelném území. U pozemků ve veřejném vlastnictví připravit způsob využití a regenerace či přestavby, u soukromých pozemků nebo u smíšeného vlastnictví připravit koncepční dokumenty a model realizace, podporovaný městem.
7. Při umísťování velkých halových objektů nebo větších souborů zástavby v příměstské krajině vždy posuzovat vliv na krajinný ráz. Do volné krajiny takové stavby neumísťovat.
8. Věnovat větší péči odbornému návrhu při zakládání a regeneraci veřejné zeleně a městského parteru.
9. Vyhodnotit význam soukromé a vyhrazené zeleně z hlediska kvality prostředí a přírodních podmínek.



10. Zpracovat vyhodnocení prostorových a vizuálních souvislostí na území hl. m. Prahy, vyhodnotit kvality a estetické závady. Na základě toho zajistit zpracování modelu, podmínek a metodiky posuzování nové výstavby v hl. m. Praze z hlediska prostorových a vizuálních souvislostí.

## 5 GRAFICKÉ PŘÍLOHY

Výkresy formátu A3:

- U1 Krajina Pražského regionu
- U2 Osídlení Prahy v první polovině 19. století<sup>14)</sup>
- U3 Plán pražských potoků
- U4 Vrstevnicový plán pražského terénu
- U5 Zastavěné území z roku 1997
- U6 Charakter pražské urbanizované krajiny
- U7 Souvisle urbanizované území
- U8 Regulační plán Velké Prahy a okolí 1931
- U9 Náčrt směrného plánu hl. m. Prahy 1951

## 6 PRAMENY A KOMENTÁŘE

- 1) Státní program ochrany přírody a krajiny, MŽP, znění 18. 10. 2002
- 2) Návrh rozšířené osnovy národní strategie udržitelného rozvoje ČR, Centrum pro otázky ŽP Univerzity Karlovy pod vedením prof. Bedřicha Moldana, leden 2003
- 3) Zastavěné území definuje nový stavební zákon č. 183/06 Sb. v §58. Otázku zeleně uvnitř zastavěného území neřeší, ale zahrnuje ji do termínu „Ostatní veřejná prostranství“ s odkazem na § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích tohoto znění: Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.  
Neurčitá formulace poslední části této definice znamená, že zastavěné území se bude muset vymezovat jako opatření obecné povahy podle §59 stavebního zákona, nebo jako součást územního plánu.  
Do zastavěného území se nezahrnují vinice, chmelnice a zahradnictví.  
Protože se do zastavěného území zahrnují zastavěné stavební pozemky, nikoli zastavěné jiné pozemky, pak sem nepatří chaty a chatové či zahrádkové osady, pokud nejsou zřízeny na stavebních pozemcích. S ohledem na body 2b) nebo 2c) §58 stavebního zákona to neplatí uvnitř zastavěného území.
- 4) Oficiální termín zastavěné území podle stavebního zákona č. 183/06 Sb. zahrnuje také městskou zeleň – viz výše. Termín „zastavitelná plocha“ by podle ÚPn hl. m. Prahy splňoval vyčlenění městské zeleně, ale vztahuje se k budoucímu, nikoli současnému stavu. Proto používáme obecný termín „osídlení“ ve smyslu skutečné zástavby bez monofunkční zeleně (ačkoli součástí osídlení bývají rovněž zahrady a parky).
- 5) Monofunkční plochy – příroda, krajina, zeleň a pěstební plochy podle platné změny Z 1000/00 územního plánu hl. m. Prahy.
- 6) Zeleň v zástavbě je definována v kapitole 3.11. územního plánu hl. m. Prahy: zeleň v zástavbě definuje rozsah zeleně v doplňkové funkci v rámci polyfunkčního území. Působí ve vzájemné provázanosti s vlastní funkcí. Není vyznačena samostatnou funkční plochou. Její podíl je vyjádřen koeficientem zeleně.
- 7) Vyhláška hl. m. Prahy o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy č. 32/1999 Sb. MHMP, regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hl. m. Prahy, oddíl 2 – urbanistická koncepce.
- 8) Průvodní zpráva územního plánu hl. m. Prahy, kapitola 3.3. Urbanistická koncepce
- 9) Průvodní zpráva územního plánu hl. m. Prahy, kapitola 3.11.2 Zeleň – návrh
- 10) Regulační plán Velké Prahy a okolí, který vydala v červnu 1931 Státní regulační komise hl. m. Prahy uvádí: Všechny obytné čtvrti jsou protkány nezastavitelnými plochami, které jim mají poskytnouti dostatečné zásoby vzduchové. Nezastavitelné plochy jsou vedeny takovým způsobem, aby radiálně vnikaly do středu města a aby kruhovitě jako zelená hradba obepínaly město.
- 11) §55 odst. 3) stavebního zákona č. 183/06 Sb.

12) Po vytvoření Velké Prahy o rozloze 171,6 km<sup>2</sup> se území rozšiřovalo v roce 1960 na severu pro rozvoj letiště a na severní terase pro výstavbu sídlišť Ďáblice a Čimice na 186,9 km<sup>2</sup>. V roce 1968 bylo území Prahy rozšířeno na 296,3 km<sup>2</sup> zejména na severu, na východě a na jihu, kde se odehrála výstavba Jižního Města a sídlišť Modřany-Lhotka. Poslední rozšíření v roce 1974 na dnešních 496,4 km<sup>2</sup>, tedy o celých 200 km<sup>2</sup>, umožnilo výstavbu Jihozápadního Města a sídlišť Řepy a Barrandov.

13) Regenerace panelových sídlišť – analýza, zpracoval Útvar rozvoje hl. m. Prahy v září 2001. Citujeme závěr z hodnocení zeleně:

*Při zpracování tohoto průzkumu lze konstatovat, že v sídlištích převažují plochy zeleně průměrné kvality, vyžadující 50% regeneraci a plochy zeleně nekvalitní – podprůměrné, vyžadující 75% regeneraci.*

*Kvalita zeleně je podmíněna několika zásadními chybami, které vznikaly při realizaci panelových sídlišť. Některé z těchto chyb se pravidelně opakují. Nejzávažnější jsou:*

*1. Projektanti cest pro pěší se domnívají, že člověk jako biologická hmota se pohybuje v prostoru jenom rovně a zásadně zahýbá jen do pravého úhlu, a to i za předpokladu, že cíl, za kterým směřuje, se nachází mimo pravouhlý systém. Tento projektantský omyl zapříčiňuje nejčastější devastaci zelených ploch. Čím je cíl významnější, tím je devastace výraznější. Nejlepší ukázkou této chyby je možné zhlédnout při výstupu ze stanice metra, kdy v krátkých intervalech dav směřující k nákupnímu centru Černý Most vytváří mnohametrovou oranici, která dvakrát protíná jednu zpevněnou cestu pro pěší vedoucí odnikud nikam.*

*2. Laické zahradnické aktivity obyvatel sídliště soustředily do předzahrádek před okna obytných domů vzrůstné konifery, jako je smrk, borovice a douglaska. Výsledkem je, že byty ve spodních patrech, a to hlavně u starších sídlišť, mají výhled pouze do jehličí. Obyvatelé takovýchto bytů musejí užívat umělé osvětlení, a to i v pravé poledne, v letních měsících.*

*Tyto dvě chyby jsou nejčastější, objevují se téměř v každém panelovém sídlišti. Méně častější chyby jsou:*

*Neřešení pěších tahů z obytné zástavby k zastávkám městské hromadné dopravy, zejména vznikla-li zastávka dodatečně.*

*Sídliště jsou vybavena lavičkami jen u dětských hřišť, neboť při zrodu sídliště to byla nutnost. Při stárnutí sídliště stárne i populace. Chybí odpočívadla pro staré lidi.*

*U některých sídlišť chybí veřejný parkově upravený prostor. Ale jsou i taková sídliště, kterých parky založeny byly a v průběhu let se staly hodnotnými a esteticky zajímavými plochami zeleně (např. Ďáblice, Stodůlky, Na Dědině).*

*V některých sídlištích celkové řešení ploch zeleně postrádá urbanistickou koncepci. Chybí hierarchie pěších tahů, provázanost jednotlivých ploch, zástavba se stává uniformní, pro náhodného návštěvníka je problematické se v ní orientovat. (Např. Jižní Město I, Řepy.)*

*Některé z těchto chyb jsou snadno odstranitelné, některé z těchto chyb, a to zejména u starších sídlišť při dlouholetém provozu, byly napraveny (Petržiny), ale některé se odstranit ani nedají anebo na jejich likvidaci bude nutné vynaložit značné finanční prostředky.*

*Sídliště s nejkvalitnějšími plochami zeleně byla zjištěna tato: 27/1 Kobylisy, 29 Ďáblice a 54 Jižní Město II.*

14) Zahrady, parky a usedlosti na území Velké Prahy 1790-1840, syntetický plán zpracovaný arch. Eduardem Hniličkou ve spolupráci s Dr. Zdeňkem Wirthem v letech 1954-1958 na podkladě půdorysu města od Leopolda Hergeta (1791), doplněného podle plánu Josefa Juttnera (1811-1815) a indikačních skiz stabilního katastru z doby kolem roku 1840. Vydal Útvar hlavního architekta hl. m. Prahy v roce 1969.