

2.16 ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PŘÍPRAVA

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ze dne 14. března 2006 definuje jako nástroje územního plánování mj. územně plánovací dokumentaci (ÚPD) a územně plánovací podklady (ÚPP).

Územně plánovací podklady dle § 25 zákona tvoří územně analytické podklady, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území, a územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území; slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území.

Územně plánovací dokumentaci tvoří zásady územního rozvoje (ZÚR), územní plán (ÚP) a regulační plán (RP).

2.16.1 HISTORIE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ V PRAZE

Nejstarším plánovaně založeným celkem v Praze je Havelské město ze 13. století. Nejvýznamnějším urbanistickým počinem středověku bylo **založení Nového Města** pražského Karlem IV. v roce 1348, které svým rozsahem dostáčovalo až do 19. století.

Rychlý růst Prahy na počátku 19. století si vynutil vznik prvních regulačních plánů. V roce 1817 byl schválen **plán parcelace pro území Špitálského pole** (Karlín) s pravidelnou pravouhloú uliční sítí.

Velký rozvoj v druhé polovině 19. stol. zasáhl i do historického jádra města, kde byly připraveny z důvodu zlepšení hygienických a protipožárních poměrů tzv. asanační obvody a schválením **asanačního zákona** (1893) mohla proběhnout i přestavba území Josefova (bývalé Židovské město) včetně jeho okolí.

První impulsy k vypracování jednotného regulačního plánu Prahy se objevily již ve druhé polovině 19. století. V roce 1873 byl městské radě předložen tzv. **Pamětní spis stran upravení a rozšíření královského hlavního města Prahy**, připravený Svazem inženýrů a architektů pod vedením Josefa Schulze. Spis byl však pražskou městskou radou zásadně odmítnut.

Za první celkový urbanistický plán Prahy lze považovat tzv. **Plán polohy**, vypracovaný v roce **1889** jako podklad pro řešení kanalizačního systému, který zahrnoval prakticky celé tehdejší zastavěné území včetně předměstí a zabýval se i budoucí zástavbou.

V roce 1920 byla zřízena **Státní regulační komise** pro hlavní město Prahu s okolím. Jejím smyslem bylo zaručit jednotný stavební vývoj Prahy a okolí a připravit a opatřit přehledný plán regulační a zastavovací. Státní regulační komise kromě pořízení mapových podkladů vypisovala řadu soutěží na jednotlivé městské sektory. Dílčí regulační plány ovlivnily založení několika zahradních předměstí: Ořechovka, Spořilov, Zahradní Město, Hanspaulka či Barrandov. Nejvýznamnější realizací byla výstavba Dejvic od roku 1921 podle plánu ze soutěže z roku 1920 na regulaci Letné a okolí Hradu od Antonína Engela.

Po druhé světové válce vznikly v letech 1947, 1953 a 1964 první **směrné územní plány**. V 60. a 70. letech 20. století bylo v Praze zpracováno mnoho podrobných územních plánů, převážně pro nové sídlištní celky. Na základě soutěží vznikly plány a následně byla realizována zástavba Pankrácké pláně, podobně vznikla sídliště Pankrác, Prosek, Kobylisy, Ďáblice, Bohnice, Jižní Město a Jihozápadní Město. Směrné územní plány z let 1976 a 1986 stabilizovaly rozsah území města a v duchu funkčního zónování i jednotlivé zóny města s odpovídajícím zázemím a zajištěnou dopravní a technickou infrastrukturou. Územní plán z roku 1986 lze považovat za výchozí koncepci, na níž novodobé územní plány do jisté míry navázaly.

Vzhledem k novým hospodářsko-politickým podmínkám po roce 1989 bylo nutno vytvořit plán nový. Vznikal postupně v několika krocích od roku 1991 do roku 1999. Období do schválení prvního polistopadového územního plánu Prahy překlenul přechodný dokument, tzv. **Plán stabilizovaných území** z roku **1994**, který vymezoval území, kde je možné rozhodovat, aniž by byl narušen prostor pro vznik nových koncepcí města.

Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy byl schválen v roce **1999** s účinností od roku 2000. Tento plán v revidované podobě tzv. změny Z 1000/00 z roku 2006, vyhlášené opatřením obecné povahy v roce 2008 a po přechodném zrušení Nejvyšším správním soudem a opětovně schválené Zastupitelstvem hl. m. Prahy v roce 2009 platí dodnes. V roce 2000 byl Zastupitelstvem hlavního města Prahy přijat historicky první **Strategický plán** hl. m. Prahy.

Od roku 2007 je příprava rozvoje města vedena podle nového stavebního zákona. Jako první byly pořízeny **Územně analytické podklady** pro kraj Hlavní město Praha (2007) a v roce 2008 podstatně rozšířeny a projednány jako dokument pro úroveň kraje i obce. Navázalo pořízení krajské dokumentace **Zásady územního rozvoje** hl. m. Prahy v roce 2009. Souběžně bylo započato s pracemi na **novém územním plánu**. Zadání bylo schváleno v roce 2007, v roce 2009 byl koncept nového Územního plánu předložen k veřejnému projednání. Na podzim roku 2007 započaly práce na **Management Planu** historického jádra Prahy, v únoru 2009 byl dokument zaslán Výboru pro světové dědictví UNESCO k vyjádření.

Obr. Územní plán 1986



Zdroj: archiv URM

Obr. Plán stabilizovaných území 1994 – výřez



Zdroj: URM

2.16.2 ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE HL. M. PRAHY

Zásady územního rozvoje (ZÚR) stanoví základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území Prahy jako kraje, především vymezují plochy a koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití. Definují východiska pro zpracování podrobnějších územně plánovacích dokumentací, především územního plánu.

Zásady územního rozvoje jsou zpracovávány na pokyn pořizovatele, Magistrátu hlavního města Prahy - Odboru územního plánu, na základě stavebního zákona ve smyslu § 187. Zpracovatelem Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy je Útvar rozvoje hl. m. Prahy.

Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením číslo 11/52 ze dne 29. 11. 2007 schválilo návrh zadání Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy. Návrh ZÚR hl. m. Prahy byl vystaven při společném jednání k nahlédnutí od 3. 3. 2008 do 2. 4. 2008, kdy se k tomuto návrhu mohly vyjádřit dotčené orgány, městské části, Středočeský kraj a sousední obce. Dne 17. 3. 2008 se uskutečnilo společné jednání. Podle závěrů z tohoto společného jednání byl návrh ZÚR hl. m. Prahy doplněn a předložen Ministerstvu pro místní rozvoj ČR k posouzení, které k němu vydalo kladné stanovisko. Veřejné projednání opatření obecné povahy, kterým se vydávají ZÚR pro hl. m. Prahu bylo vystaveno k nahlédnutí od 18. 2. 2009 do 6. 4. 2009 včetně. Veřejné projednání se konalo 2. 4. 2009. Připomínky a námítky bylo možné uplatnit ke dni 6. 4. 2009. Na základě došlých připomínek a námítek byly provedeny drobné úpravy návrhu, které si nevyžádaly opakované veřejné projednání, a proto mohl být proces pořízení ZÚR hl. m. Prahy dokončen jejich projednáním v Zastupitelstvu hl. m. Prahy. Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy byly vydány opatřením obecné povahy č. 8/2009 usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 23/59 ze dne 17. 12. 2009.

Rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 5. 2010, č. j. 8 Ao 2/2010 - 644 bylo Opatření obecné povahy č. 8/2009 zrušeno v části textového i grafického vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšné stavby uvedené v části 10.1.1. jako stavba číslo Z/502 s označením „Pražský okruh (SOKP), úsek Ruzyně – Březiněves“, a to dnem vyhlášení tohoto rozsudku. V části 5.1.2.1. opatření obecné povahy s označením

„Pražský okruh (Silniční okruh kolem Prahy)“ se tímto rozhodnutím vypouští v prvním odstavci věta „Úsek Březiněves - Ruzyně je veden přes Suchdol.“

Rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 1. 2011, č. j. 7 Ao 7/2010-133 bylo Opatření obecné povahy č. 8/2009 zrušeno v části textového i grafického vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšné stavby uvedené v části 10.1.1. jako stavba číslo Z/503 s označením „Pražský okruh (SOKP), úsek Běchovice – D1“ a stavba číslo Z/500 s označením „Pražský okruh (SOKP), úsek Březiněves – Horní Počernice“, a to dnem vyhlášení tohoto rozsudku. V části 5.1.2.1. opatření obecné povahy s označením „Pražský okruh (Silniční okruh kolem Prahy)“ se vypouští v prvním odstavci věta „Na jihovýchodě hl. m. Prahy prochází územím mezi Kolovraty a Říčany, východně od Uhřetěvsi a Dubče, v úseku od Běchovic po Horní Počernice respektuje zprovozněný úsek, dále vede východně od Satalic a Víně, kde se stáčí na západ k jižnímu okraji Březiněvsi“.

Rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103 byla v Opatření obecné povahy č. 8/2009 zrušena v textové části část 5.3.1. Mezinárodní letiště Praha – Ruzyně a část 4.4.1. Oblast zasažená provozem letiště Ruzyně (SL/1), v grafické části ve výkresech č. 1 a 2 zobrazení odpovídající závazným jevům „Mezinárodní letiště Ruzyně“ a „Oblast zasažená provozem letiště SL/1 Ruzyně“, a to dnem vyhlášení tohoto rozsudku.

Rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 9. 2011, č. j. 9 Ao 4/2011-77 byly v Opatření obecné povahy č. 8/2009 zrušeny v části textového i grafického vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšné stavby uvedené v části 10.1.1. jako stavba číslo Z/507 označená „VRT Praha – Brno – Rakousko“; v textové části bod 4.6. – Trasa VRT v oblasti Natury – Horní Počernice – Jih (SZ) a v grafické části v zobrazení odpovídající závaznému jevu „SZ Trasa VRT v oblasti Natury – Horní Počernice – Jih“ ve výkresu č. 1; v části 5.2.6.1. označené jako „Koridor vysokorychlostní tratě Praha – Brno – hranice ČR (Wien/Bratislava)“, kde se vypouští odstavce „Vymezení: Samostatný koridor VRT bude zaústěn do východu do železniční stanice Praha – Běchovice, odkud vede severovýchodním směrem k hranici hl. m. Prahy do souběhu s dálnicí D11. Mezi železničními stanicemi Praha - Běchovice a Praha - hlavní nádraží se bude využívat společný koridor s železniční tratí Praha Kolín“.

V souladu s § 42 odst. 1 stavebního zákona krajský úřad předložil Zastupitelstvu hl. m. Prahy zprávu o jejich uplatňování v uplynulém období. Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo Zprávu o uplatňování ZÚR hl. m. Prahy usnesením č. 10/77 dne 4. 11. 2011. Součástí této zprávy byly i požadavky a podmínky pro zpracování návrhu aktualizace Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy. Na základě této zprávy je od konce roku 2011 zpracovávána Aktualizace ZÚR hl. m. Prahy.

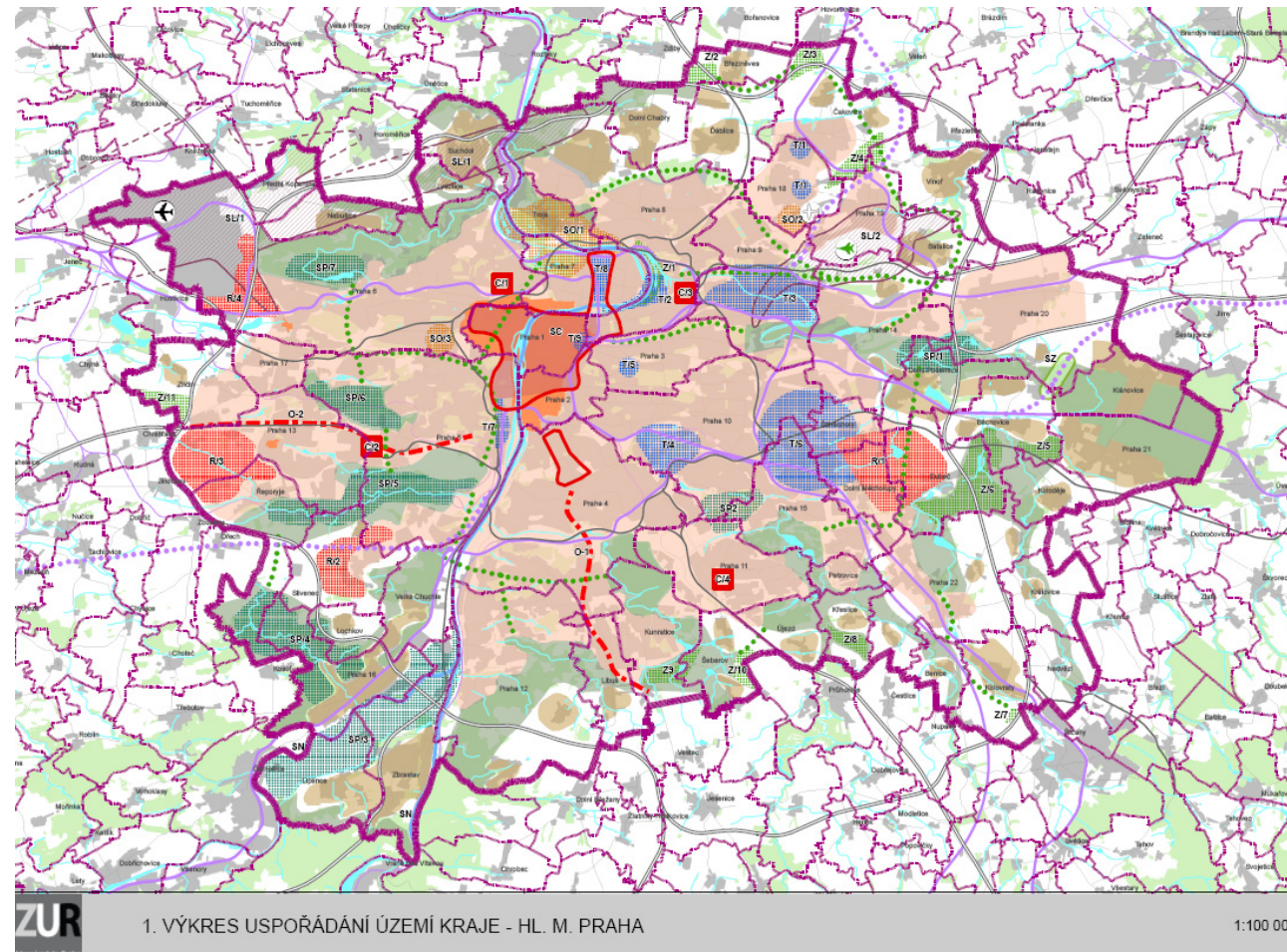
Zásady územního rozvoje obsahují 3 části: Výrok, který představuje závaznou část ZÚR, Odůvodnění Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy, které podrobněji vysvětluje navržené řešení, a Vyhodnocení vlivu ZÚR na udržitelný rozvoj území.

Výrok stanovuje především Priority územního plánování hl. m. Prahy, které dále rozšiřuje v Obecných zásadách územního rozvoje hl. m. Prahy. Obecné zásady zhodnocují výjimečné postavení hlavního města České republiky, které je přirozeným centrem Pražského regionu a významným evropským městem. Tyto zásady jsou založeny na předpokládaném demografickém vývoji, potvrzují historické, kulturní, přírodní a civilizační hodnoty města a definují základní urbanistickou koncepci, která by měla být rozpracována v novém územním plánu hl. m. Prahy. Z těchto obecných zásad, které formulují představu o budoucí podobě Prahy, vychází následující vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a specifických oblastí nadmístního a celoměstského významu stejně jako zpřesnění ploch a koridorů vymezených v Politice územního rozvoje ČR 2008 (schválené usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009), týkajících se dopravní a technické infrastruktury a územního systému ekologické stability. Nedílnou součástí ZÚR je upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, stanovení cílových charakteristik krajiny, vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření a ostatních požadavků podle vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Textová část výroku obsahuje 16 kapitol. Jednotlivé kapitoly postupují od priorit územního plánování hl. m. Prahy, přes obecné zásady územního rozvoje, po stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovacích činností pro vymezené části hl. m. Prahy.

Grafická část výroku zahrnuje celkem 7 výkresů v měřítku 1 : 100 000.

Obr. ZÚR hl. m. Prahy - Výkres uspořádání kraje hl. m. Praha

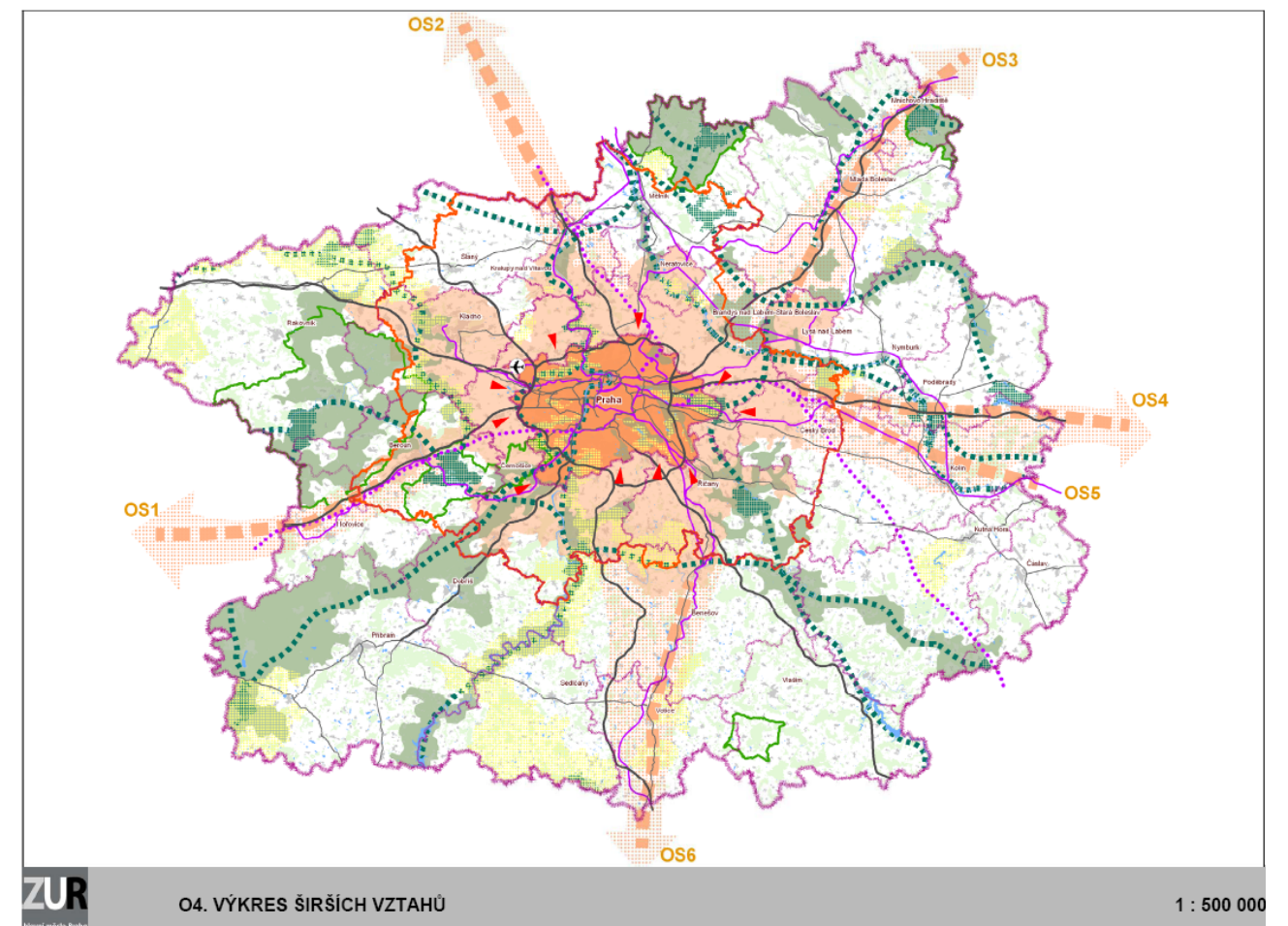


Zdroj: URM, 2009

Odůvodnění Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy podrobněji zdůvodňuje jednotlivé kapitoly obsažené ve Výroku a doplňuje dvě samostatné kapitoly, které se zabývají širšími vztahy a zábory zemědělského půdního fondu (ZPF) a pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL). Obsahuje i popis postupu pořízení ZÚR a vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR 2008. Grafická část odůvodnění obsahuje Koordinační výkres v měřítku 1 : 50 000, výkres Celkové zásady uspořádání kraje - hl. m. Praha a výkres záborů ZPF a PUPFL, oba v měřítku 1 : 100 000 a dva výkresy širších vztahů v měřítku 1 : 500 000.

Vyhodnocení vlivu ZÚR na udržitelný rozvoj území je zpracováno v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., ustanoveními zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Jeho součástí je samostatná příloha Vyhodnocení vlivu koncepce ZÚR hl. m. Prahy na ptáčích oblastech a evropsky významné lokality v soustavě NATURA 2000.

Obr. ZÚR hl. m. Prahy - Výkres širších vztahů



Zdroj: URM, 2009

Vývoj od r. 2010

Od zpracování ÚAP hl. m. Prahy 2010 se odehrály následující zásadní události týkající se zásad územního rozvoje:

- Tři nové rozsudky Nejvyššího správního soudu zrušily dílčí části ZÚR.
- Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo Zprávu o uplatňování ZÚR hl. m. Prahy usnesením č. 10/77 dne 4. 11. 2011.
- Bylo zahájeno zpracování Aktualizace ZÚR hl. m. Prahy.

2.16.3 ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU HL. M. PRAHY

Územní plán je hlavním dokumentem koordinujícím územní rozvoj v Praze. Definiuje zejména funkční využití území, prostorovou regulaci (tj. intenzitu zástavby a podíl zeleně), vymezuje veřejně prospěšné stavby, řeší dopravní či technickou infrastrukturu a další systémy. Je zpracován pro celé území hlavního města a je závazný pro rozhodování v území.

Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy (ÚP SÚ HMP) byl schválen usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999. Závazná část územního plánu je stanovena obecně závaznou vyhláškou hl. m. Prahy č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy, o závazné části Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, schválenou usnesením č. 1156 Rady Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 26. 10. 1999, s účinností od 1. 1. 2000, aktualizovanou vyhláškami hl. m. Prahy č. 10/2001, 27/2001, 21/2002, 30/2002, 8/2003, 3/2004, 7/2004, 6/2005, 17/2005, 24/2005, 6/2006, 15/2006, 23/2006 a dále vydanými opatřeními obecné povahy č. 1/2008, 2/2008, 3/2008, 4/2008, 5/2009, 6/2009, 7/2009, 8/2009, 9/2010, 10/2010, 11/2010, 12/2010, 13/2011, 14/2011, 15/2011, 16/2011, 17/2011, 18/2011 a 19/2011.

Změna Z 1000/00 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (tzv. revize), která měnila metodiku územního plánu, byla schválena usnesením č. 40/14 Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 14. 9. 2006. Vydána byla opatřením obecné povahy č. 1/2008, na základě usnesení ZHMP č. 18/51 ze dne 19. 6. 2008, s účinností od 10. 7. 2008. Na základě rozsudku Nejvyššího správního soudu č. j. 9 Ao 2/2008 – 62 ze dne 30. 10. 2008 o zrušení Opatření obecné povahy č. 1/2008 platil územní plán v době od 30. 10. 2008 do 12. 11. 2009 v podobě před revizí - změnou Z 1000/00. Opatřením obecné povahy č. 06/2009, o vydání změny Z 1000/00 ÚP SÚ hl. m. Prahy, na základě usnesení ZHMP č. 30/86 ze dne 22. 10. 2009 s účinností od 12. 11. 2009, byla změna Z 1000/00 znovu vydána.

Rozsudkem Nejvyššího správního soudu č. j. 9 Ao 4/2009 - 111 ze dne 7. 1. 2010 byla zrušena část vydané změny Z1000/00 územního plánu, a to veškeré změny provedené napadeným opatřením obecné povahy č. 6/2009 hl. m. Prahy na trase silničního okruhu kolem Prahy v úseku Ruzyně – Březiněves (tzn. severozápadní část okruhu). V předmětném území byl pro rozhodování v území platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy se všemi pořízenými změnami s výjimkou změny Z1000/00.

Rozsudky Nejvyššího správního soudu č. j. 8 Ao 2/2010 – 644 ze dne 20. 5. 2010, č. j. 7 Ao 7/2010-133 ze dne 27. 1. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103 ze dne 2. 2. 2011 a č. j. 9 Ao 4/2011-77 dne 8. 9. 2011 bylo opatření obecné povahy č. 8/2009, kterým byly vydány Zásady územního rozvoje hlavního města Prahy zrušeno v částech textového i grafického vymezení uvedených v předchozí kapitole. V území dotčeném rozsudkem je nutno aplikovat ustanovení stavebního zákona § 54, odst. (5), z něhož vyplývá, že do doby, než obec uvede do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR), nelze rozhodovat podle částí územního plánu, které jsou s touto dokumentací v rozporu.

Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy stanovuje zejména urbanistickou koncepci, podmínky využití a regulativy prostorového uspořádání území hl. m. Prahy, vyjádřené v hlavním výkresu územního plánu (výkres č. 4 - Plán využití ploch) a uvedené v příloze č. 1 opatření obecné povahy. Veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny v příloze č. 2, pořízené změny územního plánu jsou popsány v příloze č. 3 a zrušené části územního plánu v příloze č. 4.

Základní měřítko ÚP SÚ HMP je 1 : 10 000.

Území města je územním plánem rozděleno na polyfunkční území (např. obytná a smíšená území) a na monofunkční plochy, zahrnující mj. veřejné vybavení, dopravu, technické vybavení či zeleň (viz legenda). Pro funkční plochy (plochy s rozdílným způsobem využití) je určeno funkční využití, doplňkové funkční využití a výjimečně přípustné funkční využití.

V rozvojových a transformačních územích je zpravidla stanovena míra využití území (intenzita zástavby) definovaná kódem míry využití území. Ten se skládá ze směrného koeficientu podlažních ploch a koeficientu zeleně a informativní podlažnosti a koeficientu zastavěné plochy.

Obr. Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy – Plán využití ploch



Zdroj: URM, 2012

V souladu s rozdělením obsahu územně plánovací dokumentace na část závaznou a směrnou (dle stavebního zákona platného v době pořízení Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy) existují dvě procedury pro provedení aktualizací územního plánu.

Předmětem **změny** územně plánovací dokumentace jsou veškeré zásahy týkající se závazných částí územně plánovací dokumentace, např. změny funkčního využití území, většina změn hranic ploch funkčního využití území, změny vyhlášky, změny veřejně prospěšných staveb atd. Změny jsou schvalovány obdobným (mírně zjednodušeným) postupem, jakým je schvalována územně plánovací dokumentace. Pro některé změny je zpracováváno i vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území. Změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy jsou schvalovány Zastupitelstvem hl. m. Prahy.

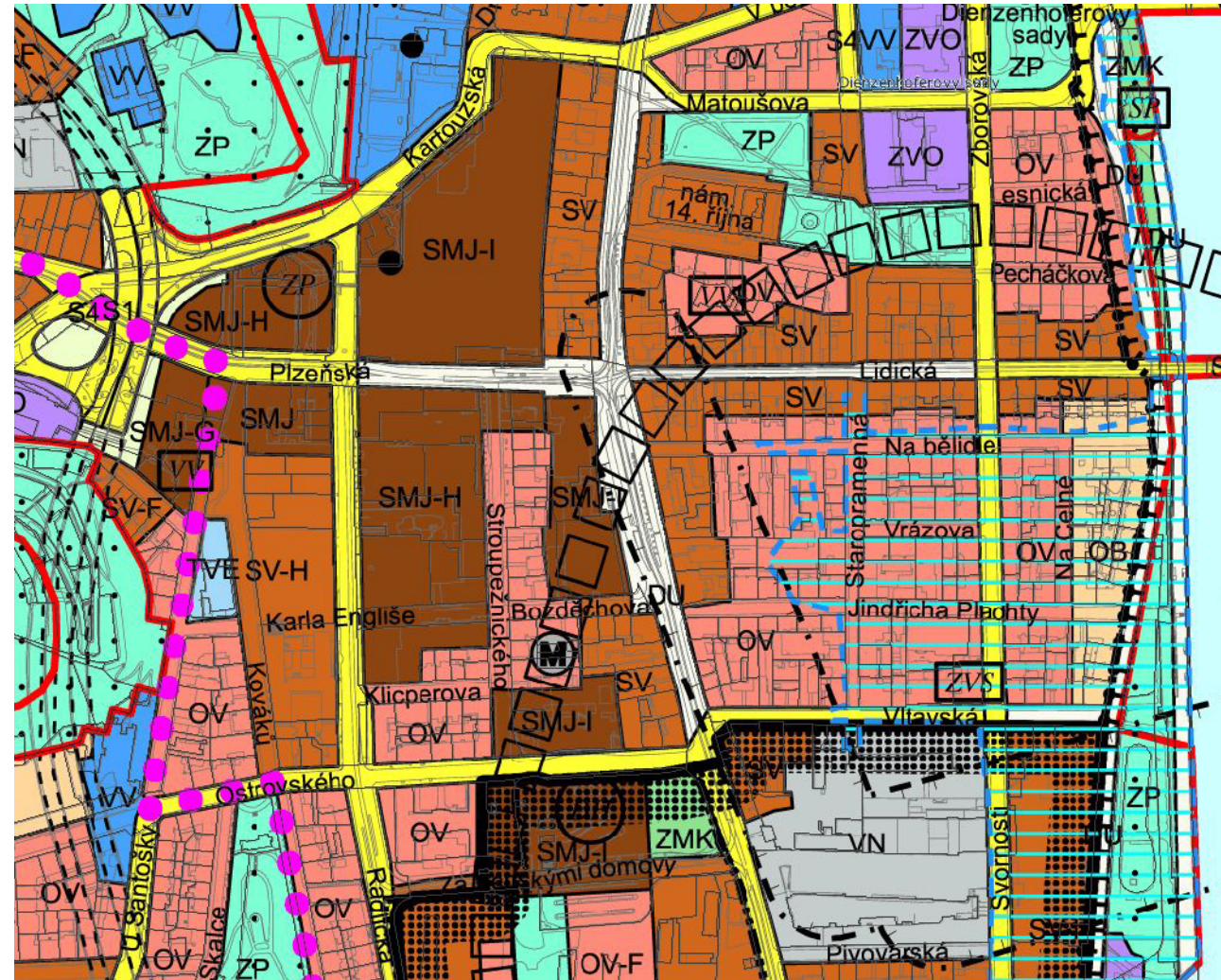
Dne 28. 2. 2008 schválilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy usnesením č. 14/31 ukončení sběru podnětů na pořízení změn Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy došlých pořizovateli do 31. 3. 2008 prostřednictvím jednotlivých městských částí. V současné době jsou výjimečně pořizovány tzv. celoměstsky významné změny v samostatném režimu pořizování.

Od 1. 1. 2000, tj. od data platnosti Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, do konce roku 2011, bylo vydáno celkem 587 změn územního plánu.

Úpravou ÚP SÚ HMP se rozumí zásahy do směrných částí územně plánovací dokumentace. O provedení úprav rozhoduje pořizovatel územně plánovací dokumentace ve spolupráci se zpracovatelem a s ohledem na příslušnou městskou část. V případě Územního plánu hl. m. Prahy se úpravy týkají dvou okruhů: úpravy směrných hranic funkčního vymezení území v rámci kategorií obytná území, smíšená území či zeleň a úprava směrných prvků speciálních funkcí (např. úprava míry využití území). Úpravy jsou prováděny průběžně a nejsou předmětem schvalování volenými orgány samosprávy. Postup při pořízení úprav je stanoven v příloze A. Odůvodnění Opatření obecné povahy č. 6/2009.

Od 1. 1. 2000, tj. od data platnosti Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, do konce roku 2011, bylo schváleno celkem 620 úprav.

Obr. Výřez z výkresu Územního plánu SÚ hl. m. Prahy č. 4 - Plán využití ploch



Zdroj: URM, 2012

Obr. Legenda výkresu Územního plánu SÚ hl. m. Prahy č. 4 – Plán využití ploch



Zdroj: URM, 2012

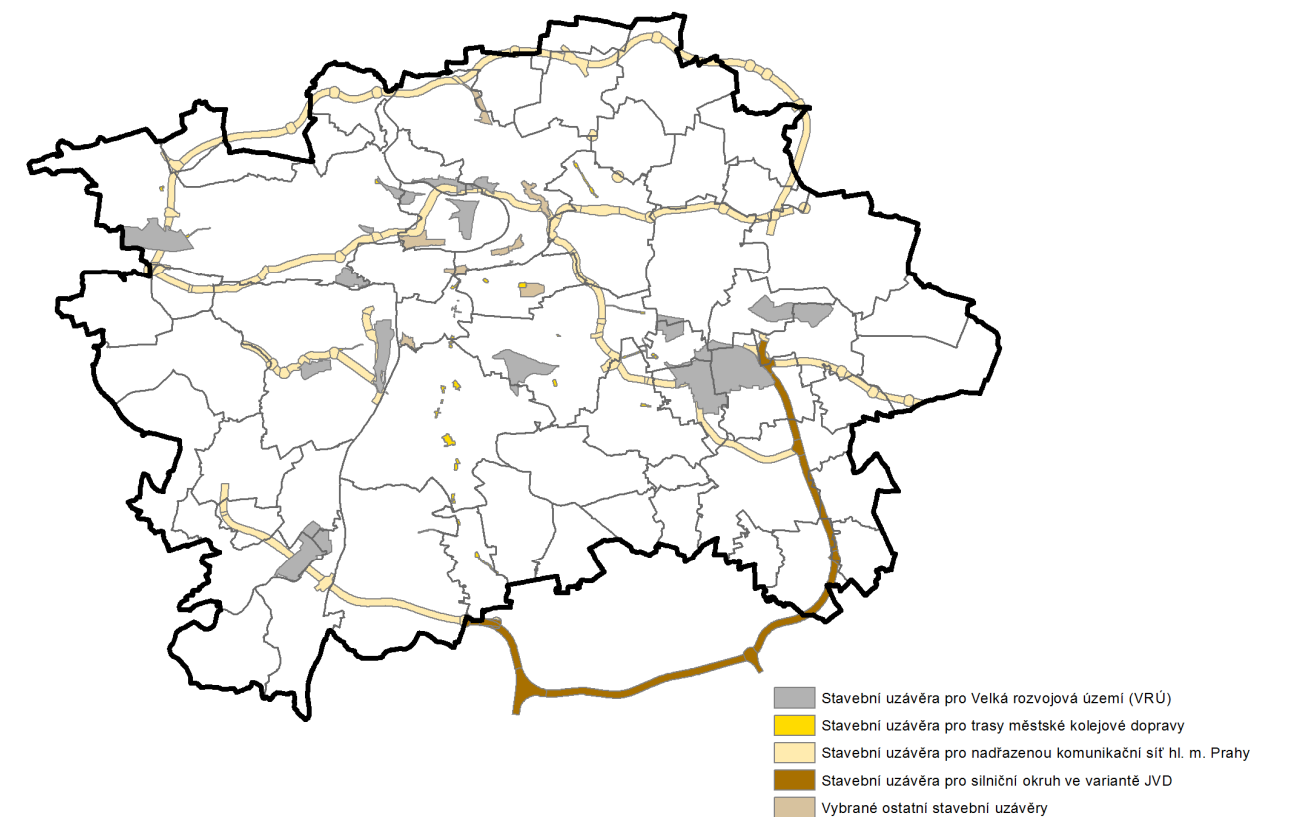
Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy definuje také tzv. velká rozvojová území (VRÚ), kde je třeba celkovou koncepcí území prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací nebo územně plánovacím podkladem. Podle vyhlášky č. 33/1999 Sb. hl. m. Prahy, o stavební uzávěře ve velkých rozvojových územích Prahy, ve znění pozdějších předpisů, platí pro VRÚ stavební uzávěra do doby schválení podrobnější územně plánovací dokumentace nebo pořízení a projednání územně plánovacího podkladu pro celý rozsah velkého rozvojového území nebo jeho ucelenou část, vymezenou pořizovatelem schváleného územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Kromě VRÚ definuje Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy rovněž tzv. podmíněnost staveb. Podmíněnost staveb je závazný regulativ, který vymezuje podmínky, bez jejichž splnění není možný rozvoj, výstavba či využívání vymezeného území nebo realizace konkrétní uvedené stavby. V současné době je v Praze 11 území zasažených podmíněností staveb, případné vydání celoměstsky významných změn územního plánu by znamenalo značné rozšíření počtu těchto území (viz obr. Přehled lokalit zasažených podmíněností staveb)

STAVEBNÍ UZÁVĚRY

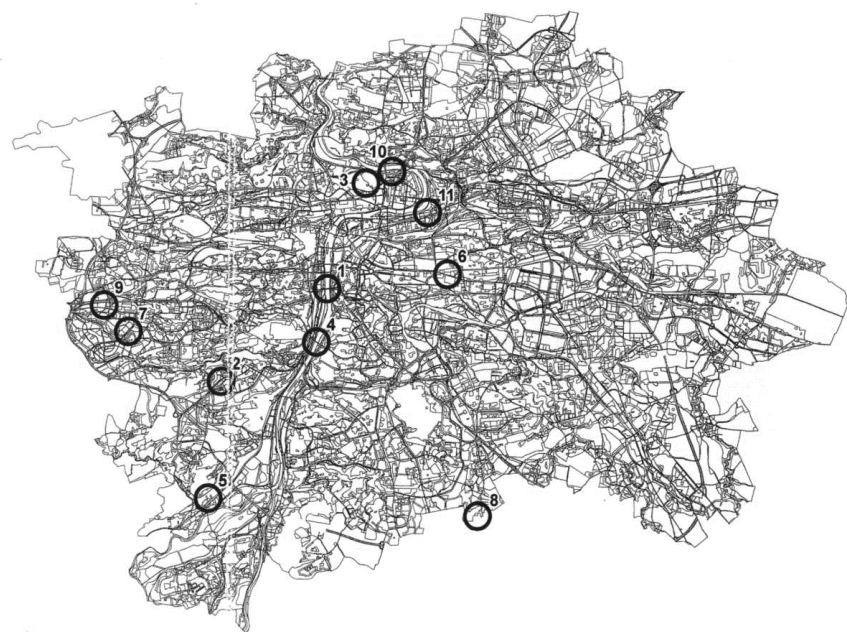
Kromě stavebních uzávěr ve velkých rozvojových územích platí v Praze i další stavební uzávěry, které nejsou vyhlášeny územním plánem. Byly vydány, aby byla zachována možnost realizovat celoměstsky významné projekty (stavby dopravní a technické infrastruktury), případně za dalšími účely, které jsou specifikovány pro jednotlivé vydané stavební uzávěry. Zákaz stavební činnosti v území není většinou absolutní a v určitých případech existuje možnost udělit výjimku ze stavební uzávěry. O povolení výjimek rozhoduje Rada hlavního města Prahy, agendu s tím spojenou vyřizuje Odbor stavební MHMP.

Obr. Přehled velkých rozvojových území a stavebních uzávěr



Zdroj: URM, 2012

Obr. Přehled lokalit zasažených podmíněností staveb



Zdroj: URM, 2012

Vývoj od r. 2010

Od zpracování ÚAP hl. m. Prahy 2010 se odehrály následující zásadní události týkající se Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy:

- V souvislosti s rozsudky Nejvyššího správního soudu nelze ve vybraných lokalitách rozhodovat podle částí územního plánu, které jsou v rozporu se zrušenými částmi Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy.
- Opatřeními obecné povahy č. 12/2010 až 19/2011 byly vydány změny vlny 06 až 07 územního plánu.
- Od začátku roku 2010 do konce roku 2011 bylo vydáno celkem 173 změn územního plánu o rozloze 1069,5 ha (od dubna 2010, tedy od stavu zaznamenaného v ÚAP 2010 je to pouze 64 změn o rozloze 931,9 ha).
- Rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 12. 2011, č. j. 8 Ao 6/2011 – 87 se Opatření obecné povahy č. 9/2010 – změny vlny 07 a návrh změny Z 1190/06 územního plánu hl. m. Prahy, v části změny Z 1201/07, schválené usnesením zastupitelstva hl. m. Prahy č. 35/38 dne 26. 3. 2010, zrušuje dnem vyhlášení tohoto rozsudku.
- Od začátku roku 2010 do konce roku 2011 bylo provedeno celkem 133 úprav územního plánu o rozloze 127,6 ha (od dubna 2010, tedy od stavu zaznamenaného v ÚAP 2010 je to pouze 113 úprav o rozloze 114,5 ha).
- Počet provedených úprav ÚP byl setrvalý na počtu cca 70 ročně.
- Od začátku roku 2010 do konce roku 2011 znamenaly změny a úpravy znamenaly bilanční nárůst cca 29 200 obyvatel v cca 11 700 bytech (od dubna 2010, tedy od stavu zaznamenaného v ÚAP 2010 cca 22 600 obyvatel v cca 9 200 bytech).
- Změny a úpravy znamenaly bilanční nárůst cca 6 900 pracovních příležitostí (prakticky stejně od začátku roku 2010 i od dubna 2010 do konce roku 2011).
- Ve změnách územního plánu nadále převládá zájem o území určené pro bydlení, největší poklesy jsou patrné u území zemědělských. Velká dynamika trvá u změn zeleně, celková bilance však zůstává přibližně vyrovnaná.
- Dále se projevuje trend přeměny rekreačních území na obytná, ale zejména území veřejného vybavení ve prospěch území obytných.

2.16.4 NOVÝ ÚZEMNÍ PLÁN HL. M. PRAHY

Vzhledem k tomu, že v roce 2007 vstoupil v platnost nový stavební zákon, a s ohledem na skutečnost, že nové územní plány jsou v Praze již po dlouhou dobu pořizovány zhruba v desetiletém cyklu, a dále že v Praze došlo v posledních deseti letech ke změně pohledu na mnohé lokality, rozhodlo Zastupitelstvo hl. m. Prahy dne 31. 5. 2007 Usnesením č. 7/1, že pořídí ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. nový Územní plán hl. m. Prahy.

Územně plánovací dokumentace Prahy jako obce je pořizována podle požadavků vyplývajících ze stavebního zákona č. 183/2006 Sb., § 43 a § 188. Pořizovatelem nového územního plánu je Magistrát hl. m. Prahy - odbor územního plánu, zpracovatelem je Útvar rozvoje hl. m. Prahy.

Návrh zadání Územního plánu hl. m. Prahy byl veřejně vystaven od 3. 8. do 1. 9. 2007. Zadání bylo schváleno usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 17/43 ze dne 29. 5. 2008. V říjnu 2008 bylo dokončeno tzv. 1. čtení konceptu Územního plánu hl. m. Prahy, které bylo v první polovině roku 2009 projednáno s jednotlivými městskými částmi. Na základě jejich připomínek byl koncept upraven a do srpna 2009 dopracován. Koncept Územního plánu hl. m. Prahy a vyhodnocení udržitelného rozvoje území byly vystaveny k veřejnému nahlédnutí od 2. 11. 2009 do 9. 12. 2009, veřejné projednání proběhlo 23. 11. 2009. Kromě veřejného vystavení a projednání proběhlo i několik přednášek pro veřejnost, spojených s uceleným výkladem konceptu nového územního plánu pro zájemce, kteří se nemohli zúčastnit veřejného projednání. Dnem 9. 12. 2009 byla ukončena možnost podávání stanovisek, námitek a připomínek k vystavenému konceptu Územního plánu hl. m. Prahy. Celkem bylo ke konceptu shromážděno asi 16 tisíc stanovisek, námitek a připomínek, které byly do konce roku 2011 vyhodnoceny. Při zohlednění kladně vyhodnocených stanovisek, námitek a připomínek mělo na základě připravených pokynů ke zpracování následovat zpracování návrhu nového Územního plánu hl. m. Prahy.

Dne 26. 4. 2012 schválilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy záměr na ukončení pořizování Územního plánu hl. m. Prahy a následným usnesením schválilo záměr na pořízení Metropolitního územního plánu hl. m. Prahy. Zastupitelstvo hl. m. Prahy rozhodlo usnesením č. 2M/1 dne 7. 6. 2012 o ukončení pořizování dosavadního „nového“ Územního plánu hl. m. Prahy ve fázi doprojednaného konceptu (z r. 2009) a následným usnesením č. 2M/2 schválilo záměr na pořízení Metropolitního územního plánu hl. m. Prahy. Bude zpracováno jeho nové zadání. Materiál popisovaný níže by měl být využit jako podklad pro zpracování nového plánu. Informace o postupu pořizování jsou zveřejňovány na adrese www.uppraha.cz.

Do doby vydání nového územního plánu, nejpozději však do konce roku 2015, zůstává plně v platnosti stávající Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy ve znění pozdějších změn a úprav.

Koncept Územního plánu hl. m. Prahy (tzv. Koncept09) je rozdělen na závaznou (výrokovou) část a odůvodnění, které doplňuje Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území. Závazná část územního plánu obsahuje regulativy, jež je nutné dodržet. Schvaluje ji Zastupitelstvo hl. m. Prahy. V konceptu územního plánu je rozdělena do 11 kapitol. Textová část konceptu je doplněna 7 závaznými výkresy v měřítku 1 : 10 000, z nichž 4 jsou zpracovány variantně.

Odůvodnění územního plánu regulativy zdůvodňuje a vysvětluje koncepci jednotlivých systémů. Textová část je rozdělena do 5 dílů (Širší vztahy, Údaje o splnění zadání, Komplexní zdůvodnění, Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj, Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF a PUPFL). Díl Komplexní zdůvodnění obsahuje kapitoly odpovídající kapitolám závazné části. Grafická část odůvodnění obsahuje 4 výkresy, z nichž 3 v měřítku 1 : 10 000 jsou řešeny variantně. Součástí grafické části odůvodnění je i 9 schémat v měřítku 1 : 25 000 a 1 : 50 000, z nichž 3 jsou řešena variantně.

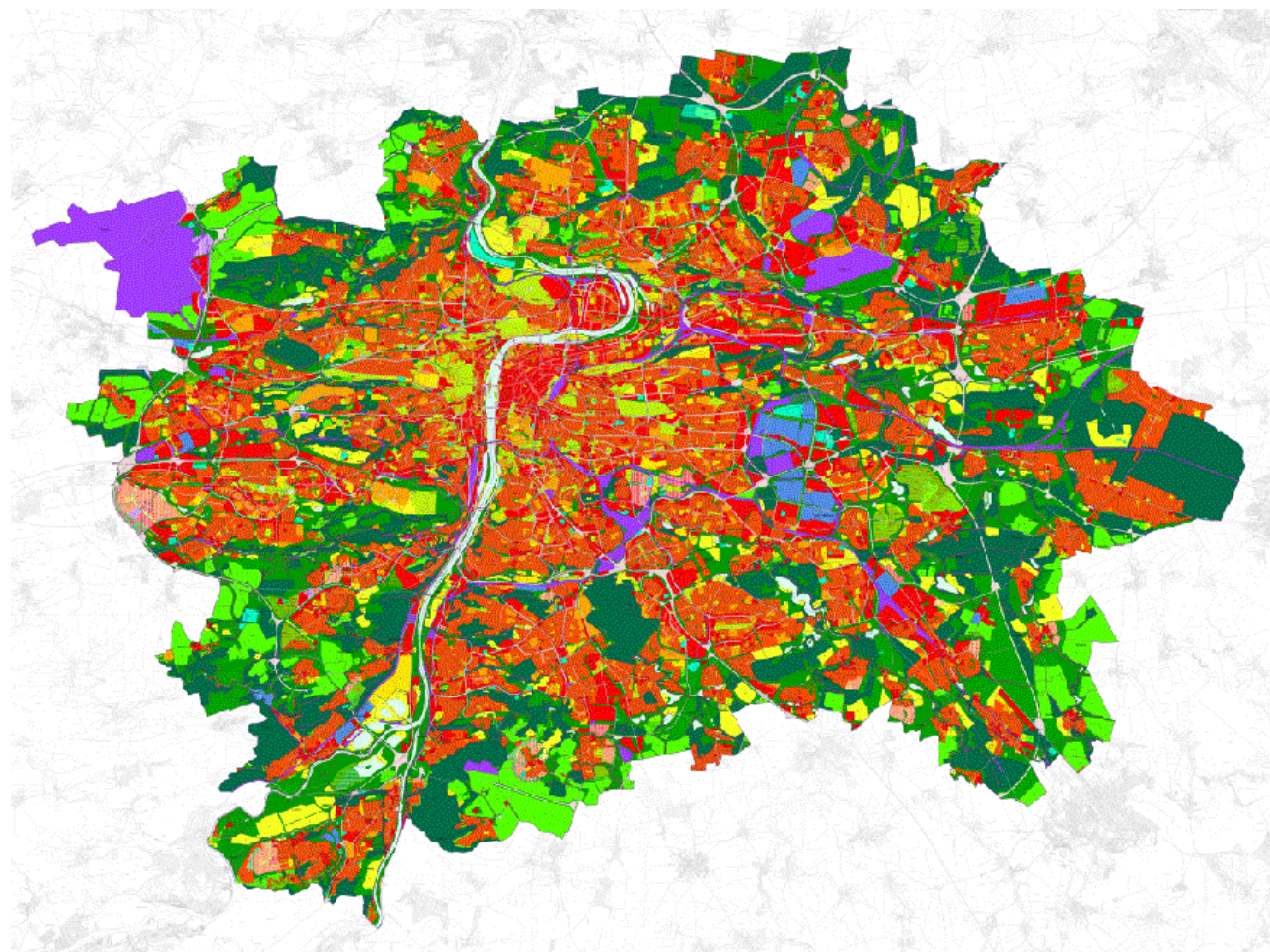
Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) hodnotí např. vliv na životní prostředí, poukazuje na rizika navrhovaného řešení a doporučuje případná opatření ke zmírnění negativních dopadů. Skládá se z částí A – F, závěru a použitých podkladů. Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj obsahuje i samostatné přílohy Komplexní vyhodnocení environmentálního, sociálního a hospodářského pilíře významných rozvojových a přestavbových území, Vyhodnocení dílčích variant konceptu Územního plánu hl. m. Prahy a území řešených v etapě, Hodnocení NATURA 2000, Akustická studie, Rozptylová studie a Výkresová dokumentace.

Koncept Územního plánu hl. m. Prahy a vyhodnocení udržitelného rozvoje území jsou v digitální podobě od 2. 11. 2009 k nahlédnutí na internetových stránkách www.uppraha.cz.

Koncept Územního plánu hl. m. Prahy je koncipován v souladu se zásadami udržitelného rozvoje na principech:

- Přestavba a oživení současně zanedbaných území
- Upřednostnění rozvoje v kompaktním pásmu města
- Přísná regulace rozrůstání Prahy do volné krajiny
- Ochrana stávající zeleně uvnitř města
- Zelený pás ve vnějším pásmu města
- Liberálnější podmínky a možnosti pro výstavbu v již zastavěných územích
- Nová metodika prostorové regulace
- Ochrana panoramatu a regulace umístování výškových staveb
- Důraz na rozvoj hromadné dopravy, zejména kolejové (metro, tramvaje, železnice)
- Tramvajové tangenty propojující městská centra kompaktního města
- Větší zapojení železnice do obsluhy města - více než 20 nových zastávek
- Rozvoj infrastruktury pro cyklisty a pěší

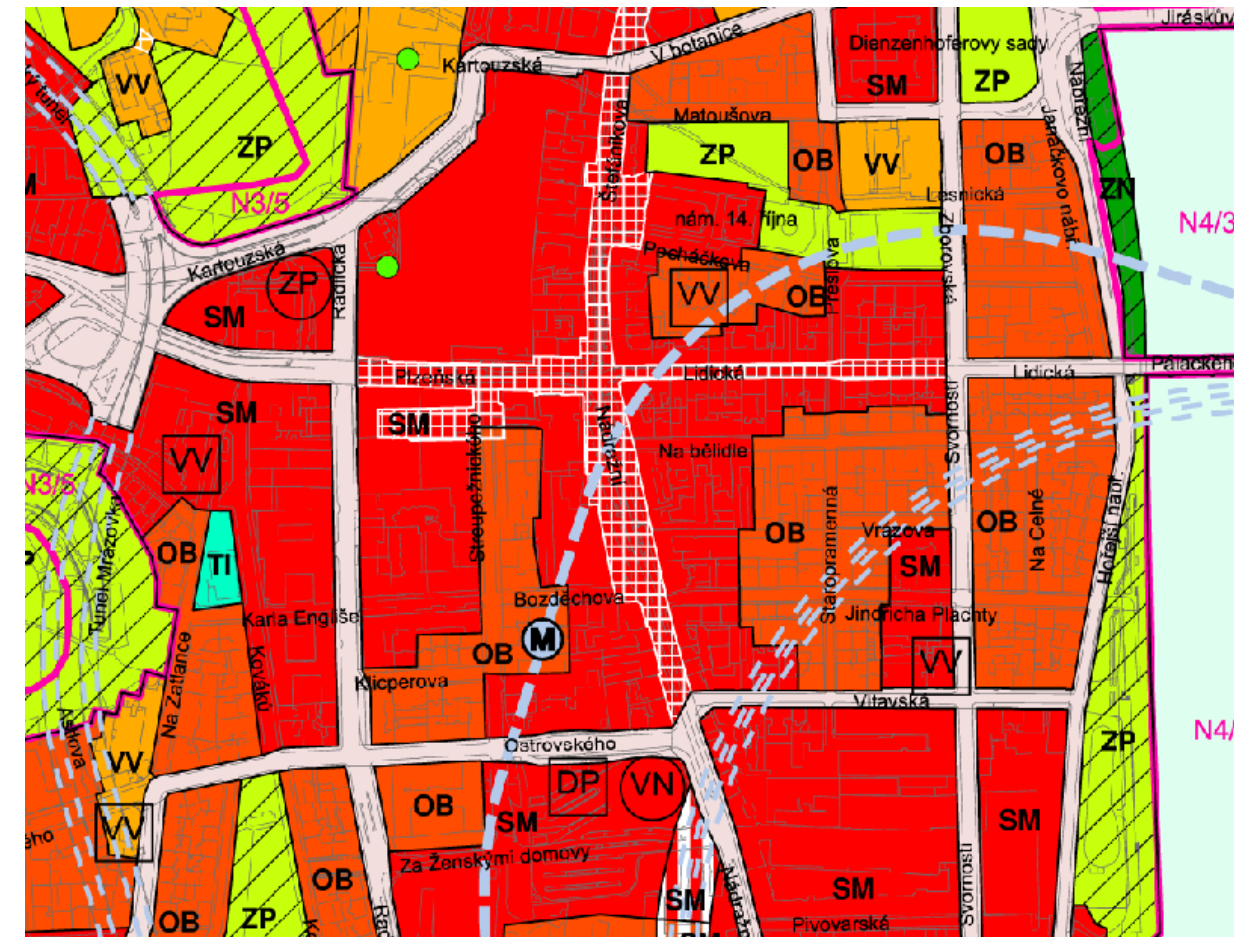
Obr. Koncept Územního plánu hl. m. Prahy – Hlavní výkres



Zdroj: URM, 2009

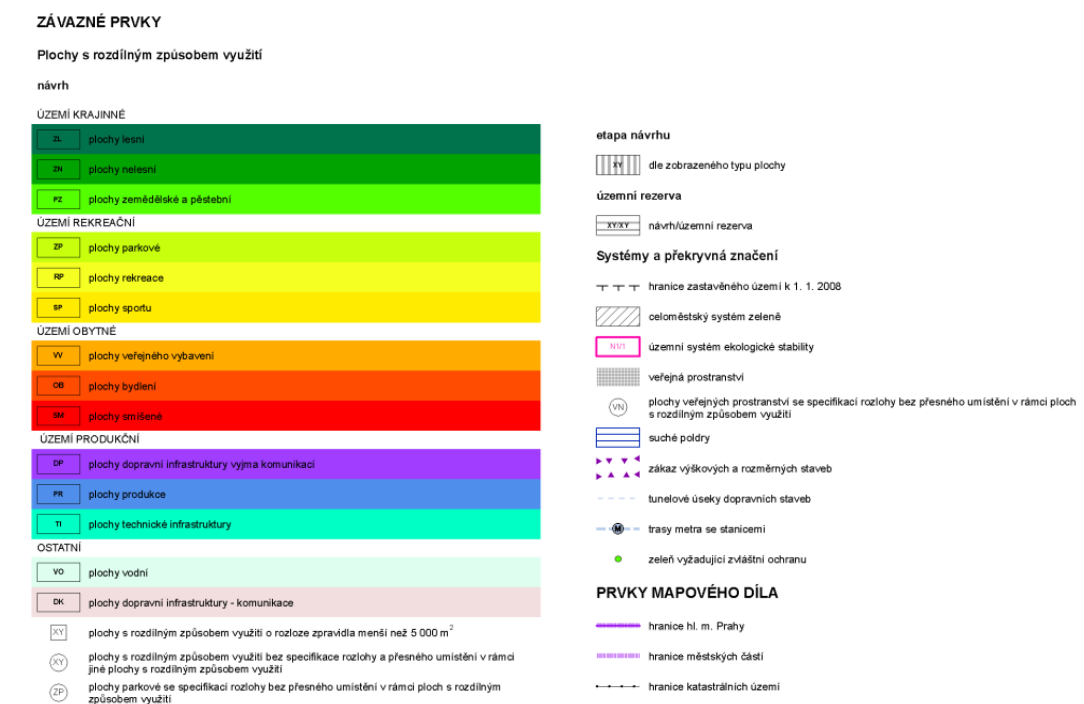
Koncept nového územního plánu se od stávajícího liší výrazně. Je jednodušší a přehlednější, aby byl srozumitelnější pro všechny jeho uživatele od laické po odbornou veřejnost. Oproti platnému územnímu plánu, který používá 69 funkcí a 28 barev popisujících jednotlivé typy území, má legenda Konceptu09 jen 14 ploch s rozdílným způsobem využití, které se pro přehlednost ještě agregují do čtyř typů území. Využití území je flexibilnější, investor má možnost, samozřejmě s přihlédnutím k místním podmínkám, revitalizovat plochy v zastavěných územích s menší než stávající zátěží, aniž by se v územním plánu musely jako dosud provádět změny. To samozřejmě realizaci budoucí výstavby velmi urychlí.

Obr. Koncept Územního plánu hl. m. Prahy – výřez Hlavního výkresu



Zdroj: URM, 2009

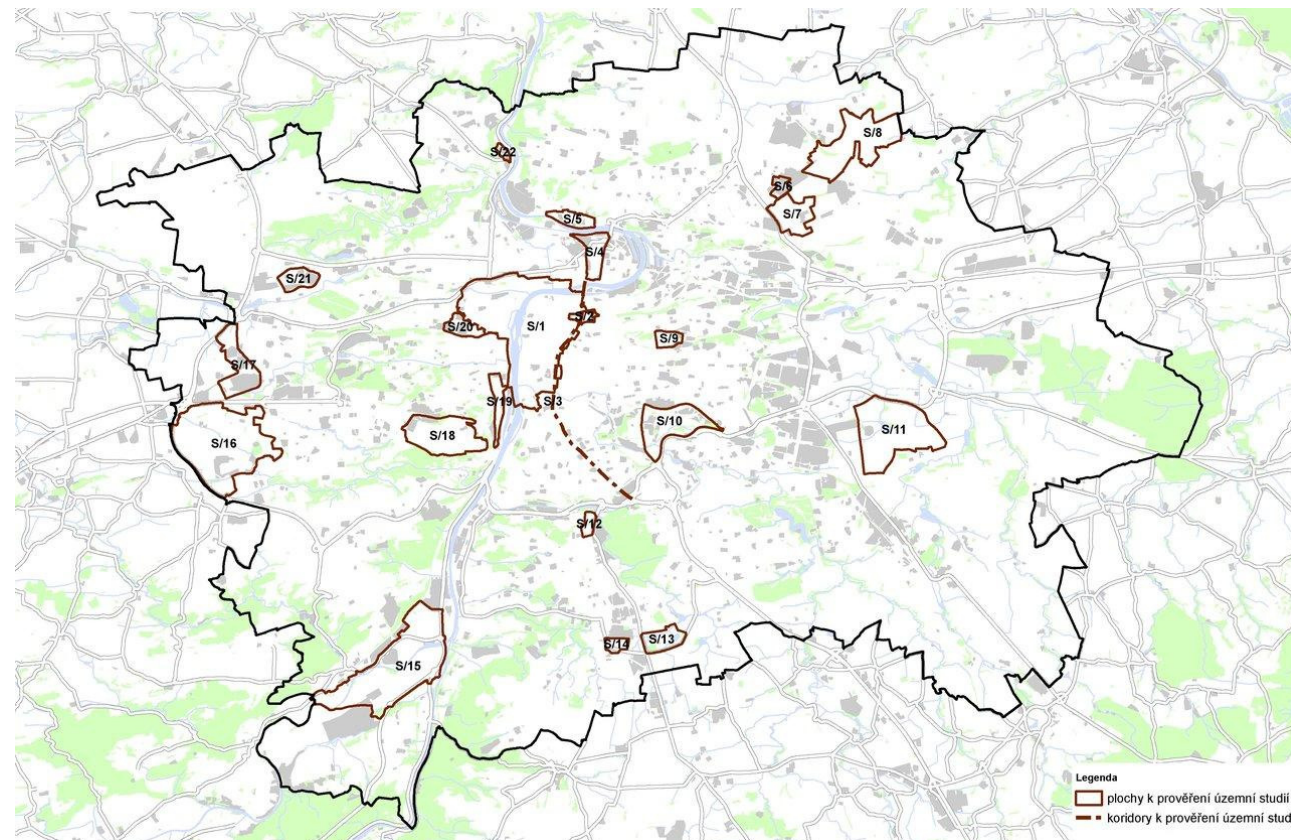
Obr. Koncept Územního plánu hl. m. Prahy – legenda Hlavního výkresu



Zdroj: URM, 2009

Koncept nového Územního plánu hl. m. Prahy v souladu se stavebním zákonem vymezuje **plochy a koridory, v nichž je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou** pro rozhodování o změnách v území. Tyto studie by měly být pořizovány hlavním městem. Lokality, které jsou definovány k prověření územní studií, představují většinu rozsáhlých významných rozvojových a transformačních ploch navržených v konceptu územního plánu. Z projednání konceptu nového Územního plánu hl. m. Prahy vyplývá požadavek přeradit území historického jádra Prahy z území s podmínkou zpracování územní studie do kategorie území s podmínkou zpracování regulačního plánu. Jiná území s podmínkou regulačního plánu nebo území umožňující pořízení regulačního plánu z podnětu nejsou v konceptu Územního plánu hl. m. Prahy navržena.

Obr. Koncept Územního plánu hl. m. Prahy – plochy a koridory k prověření územní studií



Zdroj: URM, 2009

Vývoj od r. 2010

Od zpracování ÚAP hl. m. Prahy 2010 se odehrály následující zásadní události ve vztahu k přípravě nového územního plánu:

- Bylo dokončeno vypořádání připomínek ke konceptu nového Územního plánu hl. m. Prahy, ovšem nebyly schváleny a vydány pokyny pro zpracování návrhu, včetně vyhodnocení zohlednění uplatněných připomínek a námitek
- 26. 4. 2012 schválilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy záměr na ukončení pořizování Územního plánu hl. m. Prahy, usnesením č. 2M/1 dne 7. 6. 2012 rozhodlo o ukončení pořizování dosavadního „nového“ Územního plánu hl. m. Prahy ve fázi doprojednaného konceptu (z r. 2009) a následným usnesením č. 2M/2 schválilo záměr na pořízení Metropolitního územního plánu hl. m. Prahy.

2.16.5 REGULAČNÍ PLÁNY

Kromě zásad územního rozvoje a územního plánu, které řeší celé území hl. m. Prahy, jsou pořizovány i podrobnější územně plánovací dokumentace a podklady. Tyto podrobnější materiály se zabývají pouze vybranou částí území hlavního města. Podrobnější územně plánovací dokumentací jsou regulační plány.

Regulační plán pořizovaný dle starého stavebního zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů (zejména zákona č. 83/1998 Sb.), resp. dle nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je používán jako územně plánovací dokumentace zejména pro rozhodování v území, případně je v rozpracovanosti používán jako podklad pro změny ÚP SÚ HMP. Regulační plán mj. stanovuje podmínky pro vymezení a využití pozemků, umístění staveb, přístupy ke stavbám a napojení na technické vybavení a určuje regulační prvky plošného a prostorového uspořádání (např. uliční a stavební čáry, výšku a objemy zástavby, ukazatele využití území) a vymezení pozemků pro veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. V souladu s novým stavebním zákonem nahrazuje regulační plán v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a je závazný pro rozhodování v území. Typické měřítko regulačního plánu je 1 : 1000 nebo 1 : 500.

V Praze je v současné době schválen jediný regulační plán Anenská, vydaný jako územní plán zóny (ÚPz) vyhláškou hl. m. Prahy č. 6/2002 o závazné části územního plánu zóny Anenská ze dne 25. 4. 2002 s účinností od 1. 6. 2002. Tento regulační plán řeší území o rozloze 18 ha v centru Prahy, v lokalitě vymezené přibližně ulicemi Smetanovo nábřeží, Karlova, Linhartská, Jiřská, Bartolomějská a Krocínova. Regulační plán Anenská je plně využitelný pro rozhodování v území. Pokud nebude tento územní plán zóny do 31. 12. 2015 dle nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů upraven a v rozsahu provedené úpravy projednán a vydán, v souladu s § 188 stavebního zákona pozbuje platnosti.

Kromě schváleného regulačního plánu Anenská jsou v současné době neuzavřeny ještě další čtyři regulační plány pořizované Odborem územního plánu MHMP, konkrétně regulační plán Braník, Čakovice-západ, Holešovický meandr a Petřská. Všechny jsou ve stadiu zpracovaného konceptu. Předpokládá se, že zpracování regulačního plánu Braník i regulačního plánu Čakovice-západ bude ukončeno. Koncepty regulačního plánu Petřská a regulačního plánu Holešovický meandr jsou používány jako nezávazný podklad pro rozhodování v území, RP Holešovický meandr byl navíc využit i jako podklad pro zpracování změny územního plánu Z 1434/06.

Regulační plány pořizované odborem územního plánu MHMP se nevyužívají k nahrazení územních rozhodnutí.

Celková rozloha řešeného území těchto 5 regulačních plánů je cca 333 ha, tj. cca 0,7 % rozlohy hl. m. Prahy, v případě ÚPz Anenská činí tento podíl pouze 0,04 %. Toto malé pokrytí území města je způsobeno především velmi obtížným projednáváním regulačních plánů, které je komplikováno zejména nutností dokument projednat se všemi vlastníky v dotčeném území. Obtížně se hledají kompromisní řešení a chybí vůle jednoznačně rozhodnout.

Dalším problémem je dlouhý proces pořizování regulačních plánů, od počáteční fáze až po případné projednání návrhu, resp. čistopis, uplyne často mnoho let. Za tuto dobu se mnohdy změní vstupní podmínky a je nutné je aktualizovat, což může vést k opakovanému projednávání a celý proces se dále prodlužuje. Za této situace se jeví jako optimální zadávat regulační plány menšího rozsahu.

V současné době nelze očekávat výrazný nárůst tempa zpracování a projednání regulačních plánů. Zpracování podrobnější dokumentace je však velmi žádoucí, pokrytí Prahy těmito dokumenty je ve srovnání s mnoha našimi a zejména zahraničními městy extrémně malé.

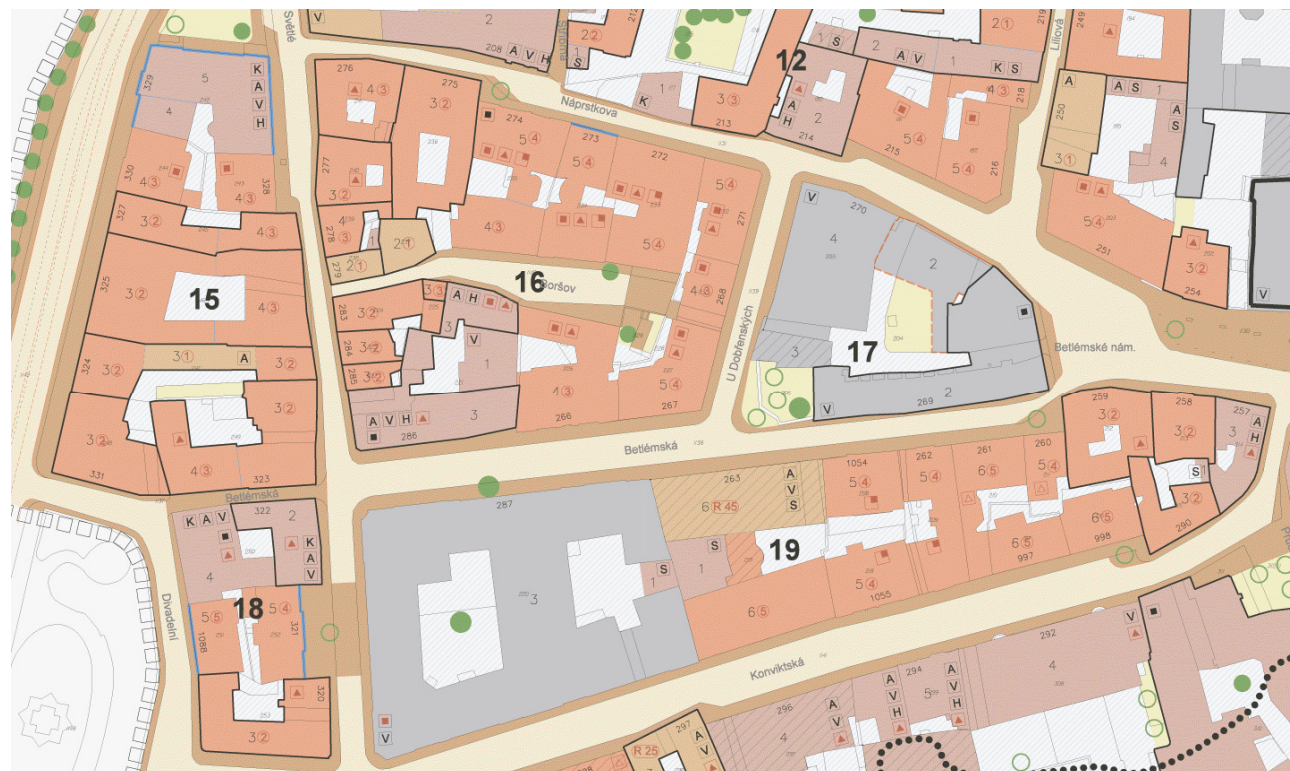
Koncept nového Územního plánu hl. m. Prahy nepředepisuje žádné území s podmínkou pořízení regulačního plánu jako podmínkou pro rozhodování v území. Rovněž neurčuje žádná území s možností pořízení regulačního plánu na žádost a neobsahuje zadání žádného regulačního plánu.

Vymezení řešených území uvedených regulačních plánů je součástí výkresu č. 10 ÚAP, regulační plány jsou sumarizovány v příloze Doprovodné tabulky k urbanistickým prvkům a potenciálu území v tabulce 119.3. Tamtéž jsou pro všech 5 regulačních plánů zobrazeny náhledy hlavních urbanistických a regulačních výkresů.

Vývoj od r. 2010

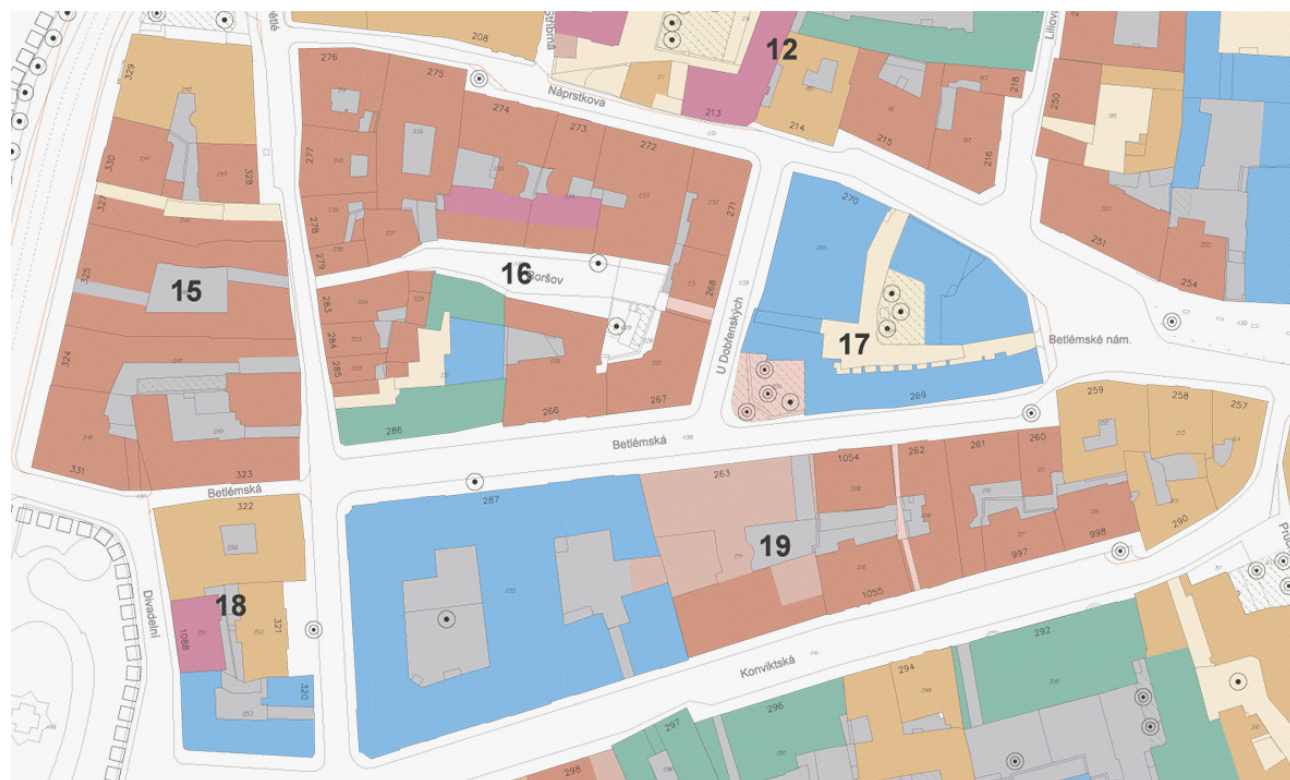
Od zpracování ÚAP hl. m. Prahy 2010 v oblasti regulačních plánů nedošlo k žádné změně.

Obr. Výřez Regulačního plánu (Územního plánu zóny) Anenská – hlavní výkres



Zdroj: OUP MHMP, 2002

Obr. Výřez Regulačního plánu (Územního plánu zóny) Anenská – parter



Zdroj: OUP MHMP, 2002

2.16.6 URBANISTICKÉ A ÚZEMNÍ STUDIE

Podrobnějším územně plánovacím podkladem jsou územní studie, resp. jim odpovídající urbanistické studie, pořizované v době platnosti starého stavebního zákona.

Územní studie podle zákona navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav, nebo rozvoje některých funkčních systémů v území. Pořizovatel pořizuje územní studii v případech, kdy to ukládá územně plánovací dokumentace, z vlastního nebo jiného podnětu. Územně plánovací dokumentací v současné době není v Praze uloženo pořídit žádnou územní studii, změnu lze v tomto ohledu očekávat po vydání nového územního plánu. V územích definovaných v platném územním plánu jako tzv. velká rozvojová území, platí do doby pořízení podrobnější územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacího podkladu stavební uzávěra v rozsahu celého velkého rozvojového území nebo jeho ucelené části. Roli velkých rozvojových území může v novém územním plánu nahradit vymezení území s podmínkou zpracování územní studie.

Využitelnost studií je zejména v nalezení koncepce území, stanovení vstupních zásad využití území a koordinaci všech systémových vazeb uvnitř i vně lokality. Většina projednaných studií se schváleným závěrečným protokolem vede ke změně územního plánu, pro niž jsou podkladem. Zároveň však mohou sloužit i jako podklad pro regulační plán. V souladu s cíli stanovenými novým stavebním zákonem lze očekávat pořizování studií nejen pro zastavitelná území, ale i pro plochy nezastavitelné, či studií sloužících pro prověření jednotlivých městských systémů.

Pořizovatel územní studie má poté, kdy schválil možnost jejího využití jako podkladu pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace, podat návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Urbanistické studie zpracované přede dnem nabytí účinnosti stavebního zákona se prověří z hlediska aktuálnosti a případně se vloží data o nich do evidence územně plánovací činnosti. Evidenci vede Ústav územního rozvoje v Brně, evidence územně plánovací činnosti je prováděna na základě § 162 zákona č. 183/2006 Sb., podkladem pro vkládání dat do evidence jsou registrační listy územních studií dle přílohy č. 14 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

V Praze dnes bohužel není v evidenci zapsána ani jedna urbanistická či územní studie, přestože studie připravené pro zápis nebo s potenciálem zápisu do evidence územně plánovací činnosti v Praze existují. Z tohoto důvodu byly pořízené a pořizované urbanistické a územní studie (US) pro potřeby ÚAP rozčleněny z hlediska perspektivy zápisu do evidence územně plánovací činnosti obcí.

V rámci ÚAP jsou zaznamenány pouze US pořizované odborem územního plánu MHMP, které mají závěrečný protokol, výrazně rozpracovaný návrh, jsou před dokončením, nebo jsou používány bez závěrečného protokolu. Nejsou zaznamenány studie pořízené soukromými subjekty nebo studie pořízené městskými částmi, jelikož je nelze používat jako plnohodnotné územní studie, neboť jediným pořizovatelem v Praze je MHMP-OUP.

Územní studie jsou rozděleny podle připravenosti pro zápis do evidence územně plánovací činnosti na:

- US připravené pro zápis do evidence územně plánovací činnosti – urbanistické a územní studie, které mají závěrečný protokol, resp. celkové vyhodnocení, projednané s příslušnou městskou částí a většina jejich řešení není překonána vývojem v území, a jsou tudíž použitelné jako podklad pro rozhodování v území;
- US s perspektivou zápisu do evidence územně plánovací činnosti – urbanistické a územní studie, které mají zpracován závěrečný protokol či celkové vyhodnocení, návrh nebo čistopis, ovšem zatím nejsou projednány s městskou částí, a většina jejich řešení není překonána vývojem v území, a jsou tudíž použitelné jako podklad pro rozhodování v území;
- US bez perspektivy zápisu do evidence územně plánovací činnosti – urbanistické a územní studie, které mají zpracován závěrečný protokol či celkové vyhodnocení, návrh nebo čistopis, a jejichž část již byla vývojem v území překonána, ale část je doposud použitelná pro rozhodování v území.

Na základě seznamu US, který je přílohou ÚAP, by mělo dojít k aktualizaci údajů v evidenci územně plánovací činnosti. Zapsány by měly být studie v prvních dvou kategoriích.

Tab. Urbanistické a územní studie v Praze alespoň částečně použitelné pro rozhodování o území

Kategorie	Počet US	Rozloha (ha)	Podíl z HMP	Dokončeny
Studie připravené pro zápis do evidence	13	2321	4,7%	1999-2007
Studie s perspektivou zápisu do evidence	6	620	1,2%	2004-2007
Studie bez perspektivy zápisu do evidence	17	4343	8,8%	1996-2008
Celkem	36	7284	14,7%	1996-2008

Zdroj: URM, 2012

Pokrytí území Prahy urbanistickými a územními studii z téměř 15 % se zdá být dostačující, v kategoriích US připravené pro zápis a s perspektivou zápisu do evidence územně plánovací činnosti je však pokryto celkem necelých 6 % území města. Prověřena je část rozvojových lokalit, které jsou aktuální z hlediska investorského zájmu. Lokality, které by se měly v budoucnu primárně prověřovat, jsou jednak území se stavební uzávěrou vyplývající ze zařazení mezi velká rozvojová území, jednak další území, která pravděpodobně budou vymezena v novém územním plánu.

Většina US řeší území v rámci vnějšího pásma města, případně v rámci kompaktního města, největší podíl mají studie ověřující rozsáhlé rozvojové plochy (například velká rozvojová území), případně studie zkoumající možnosti transformačních území. Z hlediska rozlohy se řešené území uvedených studií pohybuje v rozsahu od 10 do 994 ha, průměrná rozloha je cca 200 ha.

Od ÚAP hl. m. Prahy 2010 se stala jedna studie připravená k zápisu do evidence (Ďáblice) použitelnou jen částečně, počet studií v této kategorii poklesl ze 14 na 13 a jejich celková rozloha z 2534 ha na 2321 ha. K mnohem výraznějšímu poklesu však došlo u studií s perspektivou zápisu do evidence, tuto perspektivu ztratilo 5 studií z původních 10 (Běchovice – areál výzkumných ústavů, Dolní Počernice – sever, Maniny, Dolní Libeň, Invalidovna, Modřany – jih, VRÚ Štěrboholy, Dubeč, Dolní Měcholupy), studie Rekreační park u Čeňku naopak perspektivu zápisu získala. Celková rozloha studií v této kategorii poklesla z 1423 ha na 620 ha. Celkový počet zcela použitelných studií (tj. studií připravených k zápisu nebo s perspektivou zápisu) klesl z 24 na 19, jejich celková rozloha se zmenšila o ¼ z 3957 ha na 2941 ha. Všechny 5 zmiňovaných studií nově bez perspektivy zápisu je nadále použitelných částečně. Studie Podbaba a Pražský veletržní areál Letňany – Kbely, doposud použitelné částečně, již nejsou použitelné vůbec. Počet částečně použitelných studií se tedy zvětšil z 14 na 17 a jejich celková rozloha stoupla z 3462 ha na 4343 ha.

Kromě výše uvedených tří kategorií je v příloze uveden ještě výběr urbanistických studií, dopravně-urbanistických studií, regulačních plánů, územních plánů zón, lokalizačních studií a zastavovacích podmínek, jejichž řešení je z velké části překonáno a nejsou tak již použitelné jako podklad pro rozhodování v území. Tyto dokumenty byly pořízeny v letech 1997 až 2007.

Nepříznivým jevem je rychlé zastarávání studií, kdy jsou některé studie již v průběhu pořizování nebo brzy po dokončení z části překonány a nejsou použitelné jako podklad pro rozhodování o území. Vhodné je zkrátit proces pořizování, zejména ve fázi projednávání a vyhodnocování připomínek, jelikož vlastní tvorba studie představuje většinou malou část celkové doby pořizování studie.

Rovněž je třeba zdůraznit, že přestože podle stavebního zákona urbanistické či územní studie slouží jako podklad pro rozhodování v území a nelze jejich dodržování striktně vyžadovat, měly by je zejména stavební úřady důsledně využívat, zejména pokud jsou uzavřeny závěrečným protokolem, který je vyjádřením vůle městské části směřovat vývoj území v souladu s navrženým řešením. K většímu využívání studií by přispělo jejich projednání nejen s příslušnou městskou částí a dotčenými orgány, ale i s majoritními vlastníky a investory v území a jejich diskuse s veřejností. Přestože projednání územních studií není ve stavebním zákoně zakotveno, mohlo by výraznou měrou přispět ke všeobecnému konsensu a tím zajistit jejich lepší akceptaci i kontrolu nad jejich využíváním.

Pro lepší využívání studií je důležitá i jejich snadná dostupnost, čemuž by měly napomoci i tyto územně analytické podklady, které v příloze Doprovodné tabulky k urbanistickým prvkům a potenciálu území uvádějí nejen tabulku se základními údaji o jednotlivých studiích, ale prezentují i náhledy jejich hlavních výkresů. Pro další využívání urbanistických a územních studií je důležité jejich zapsání do Evidence územně plánovací činnosti, které by měl zajistit pořizovatel.

Vymezení řešených území jednotlivých studií je součástí výkresu č. 10 Územně plánovací příprava, vybrané studie jsou sumarizovány v příloze Doprovodné tabulky k urbanistickým prvkům a potenciálu území v tabulkách 119.1a a 119.1b.

Vývoj od r. 2010

Od zpracování ÚAP hl. m. Prahy 2010 se v oblasti územních studií odehrály následující zásadní události:

- Nebyla pořízena žádná nová studie.
- Žádná studie nebyla projednána.
- Celkem 6 studií již není použitelných jako celek, ale pouze částečně. Naopak jednu studii lze využít v celém rozsahu.
- Dvě studie již nejsou použitelné v převažující části řešeného území (studie Podbaba a Pražský veletržní areál Letňany – Kbely).
- Počet i rozloha řešeného území zcela použitelných urbanistických a územních studií (připravených pro zápis nebo s perspektivou zápisu do evidence územně plánovací činnosti) se zmenšila.

Obr. Příklad územní studie: Březiněves – problémový výkres

Zdroj: M. Hexner a kolektiv, 2007

Obr. Příklad územní studie: Březiněves – studie zástavby



Zdroj: M. Hexner a kolektiv, 2007

2.16.7 OSTATNÍ PODKLADY A OVĚŘOVACÍ STUDIE ZPRACOVANÉ URM

V rámci územně plánovací přípravy jsou v ÚAP zařazeny i tzv. zastavovací podmínky a ostatní pořízené analytické materiály a ověřovací studie zpracované URM, které nelze zařadit mezi zákonem definované územně plánovací dokumentace ani podklady (k nimž mají blíže).

Zastavovací podmínky jsou specifickou formou podkladů vydávanou URM pro potřeby nakládání s územím, zejména jako podpora stavebním úřadům a městským částem při rozhodování o území. Zastavovací podmínky se pořizují na základě potřeby URM prověřit dílčí lokalitu nebo území, dále na žádost městských částí, odborů MHMP, nebo vlastníků pozemků a investorů po dohodě s MČ. Výběr lokalit vychází z Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, z tzv. území se zvláštním režimem.

Obsahem zastavovacích podmínek je ucelené prověření lokality z hlediska širších vztahů a současného stavu, určení základních prostorových regulací, podmínek dopravy, technické infrastruktury a životního prostředí, zpravidla v měřítku 1 : 2 000 nebo 1 : 1 000. Upřesňují a rozvíjejí základní požadavky na využití území ve funkčním a prostorovém vymezení v souladu s Územním plánem hl. m. Prahy formou dílčích regulativů. Většinou mají podrobnost regulačního plánu, projednávají jsou však pouze omezeně, většinou pouze s dotčenou městskou částí. I když jsou zakončeny závěrečným protokolem, nejsou právně závazné.

Rozloha řešeného území zastavovacích podmínek se pohybuje od 0,2 do 39,9 ha, průměrná rozloha je cca 15 ha. Celková rozloha 13 zpracovaných zastavovacích podmínek činí 197,6 ha, tj. cca 0,4 % rozlohy území Prahy. Z hlediska koncepce celého města je tento podíl málo významný, cílem zastavovacích podmínek je však prověřit území na lokální úrovni a dopad v rámci městské části je významný. S ohledem na to, že zastavovací podmínky se zabývají poměrně malými lokalitami a jejich ověření vychází z podnětů MČ, jsou v rámci Prahy rozloženy ve všech oblastech města a řeší poměrně širokou škálu typů území i problémů. Stejně jako u urbanistických studií je třeba zdůraznit potřebu využívání zastavovacích podmínek zejména stavebními úřady příslušných městských částí, na jejichž popud jsou často pořizovány, přestože mohou být tyto dokumenty pouze doporučením pro využití území.

Pořizování zastavovacích podmínek bylo až do roku 2007 poměrně pravidelné, od roku 2008 však nebyly zpracovány ani jedny. Dříve zpracované zastavovací podmínky se postupně stávají nepoužitelnými. Celkem je v ÚAP uvedeno 9 zastavovacích podmínek zakončených závěrečným protokolem, použitelných pro rozhodování v území. U dalších čtyř zpracovaných v roce 2007 se nepodařilo ukončit projednání, zůstávají tedy bez závěrečného protokolu potvrzeného městskou částí, nicméně lze je jako podklad pro rozhodování v území využívat rovněž. Oproti ÚAP 2010 bylo překonáno 5 zastavovacích podmínek (Štvanice, Vodní svět Praha 13, Vinoř – Telčická, Vinoř – Štěpánovská, Vinoř – U Vinořského zámku), které dále nejsou použitelné pro rozhodování v území. V ÚAP je tak evidováno celkem 32 překonanych zastavovacích podmínek zpracovaných v letech 1994 až 2006.

Ověřovací studie zpracované URM se od zastavovacích podmínek liší tím, že spíše než konkrétní vymezené území prověřují specifický problém v území nebo systémové založení, např. ověřují možnost vedení liniové dopravní stavby nebo analyzují dané území z hlediska jeho přírodních, vizuálních a kompozičních hodnot. Řešené území je většinou výrazně větší než u zastavovacích podmínek, podrobnost naopak menší, obvykle se neřeší konkrétní prostorové regulativy. Tyto studie často slouží pro ověření změn funkčního využití území vyvolaných prověřovaným jevem a následně se uplatňují jako podklad pro změnu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.

V této kategorii jsou zařazeny Dopravně-urbanistická studie Podbaba - Suchdol, která v roce 2006 ve variantách prověřovala možnosti vedení tramvajové trati z Podbavy přes Sedlec do Suchdola, Urbanistická analýza prostoru „Velká Skála“ Troja - Kobylisy, jejímž cílem bylo zhodnotit kvality tohoto citlivého prostoru, a podkladová studie Velká Skála – Šutka – Pod Písečnou, která na analýzu navazovala. Plocha řešeného území těchto tří studií je dohromady 222,1 ha, tj. cca 0,4 % rozlohy Prahy.

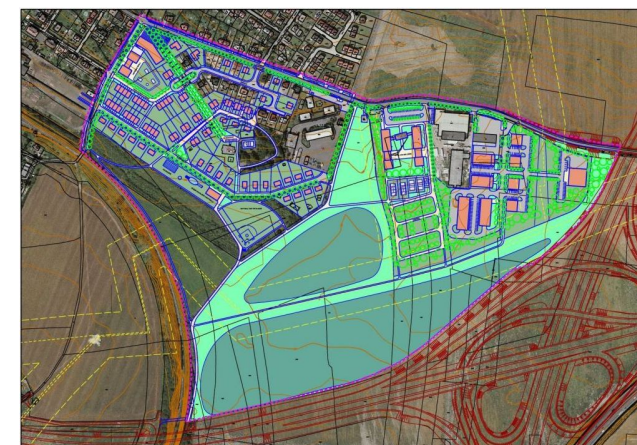
Dopravní studie zpracované URM ve většině případů slouží pro zkoumání možností dopravní obsluhy konkrétního území, jako podklad v rozhodovacím procesu např. pro výběr výsledné varianty vedení dopravní stavby, případně ověřují možnosti úprav konkrétních dopravních staveb. Často jsou využívány i jako podklad pro tvorbu územního plánu.

V rámci ÚAP je v této kategorii zařazeno 5 studií prověřujících možnosti prodloužení metra trasy A, studie prověřující změnu trasy metra D v oblasti stanice Nemocnice Krč, studie řešící dopravní obsluhu Troji a Jižního Města, studie Humanizace Severojižní magistrály a materiál Praha kolejová, který byl využit pro stanovení dopravní koncepce navržené konceptem Územního plánu hl. m. Prahy.

Vymezení řešených území zastavovacích podmínek, ověřovacích i dopravních studií je součástí výkresu č. 10 Územně plánovací příprava, jak zastavovací podmínky, tak ověřovací i dopravní studie jsou sumarizovány v příloze Doprovodné tabulky k urbanistickým prvkům a potenciálu území v tabulce 119.2. Náhledy hlavních výkresů pro ně zpracovány nejsou, na rozdíl od urbanistických a územních studií a regulačních plánů.

Následující obrázky ilustrují typický vzhled vybraných výkresů zastavovacích podmínek.

Obr. Zastavovací podmínky Satalice-Radiovka, výkres Urbanistické řešení



Zdroj: URM, 2007

Obr. Zastavovací podmínky Satalice-Radiovka, výkres Regulační zásady



Zdroj: URM, 2007

Obr. Zastavovací podmínky Satalice-Radiovka, vizualizace



Zdroj: URM, 2007

Vývoj od r. 2010

Od roku 2010 došlo u ostatních podkladů a ověřovacích studií zpracovaných ÚRM k následujícím podstatným změnám:

- Žádné nové zastavovací podmínky nebyly pořízeny ani se nepožizují.
- Nepoužitelnými se stalo 5 zastavovacích podmínek.
- Nebyla zpracována žádná nová ověřovací studie zpracovaná ÚRM.
- V ÚAP jsou nově evidovány dopravní studie zpracované ÚRM, celkem je zařazeno 10 studií z let 2002 až 2010.

2.16.8 OVĚŘOVACÍ A PROVĚŘOVACÍ STUDIE OBJEDNANÉ URM

Útvar rozvoje hl. m. Prahy pro svoji činnost pořizuje ověřovací a prověřovací studie, využívané především jako podklad pro tvorbu a změny územního plánu. Tyto studie jsou objednávané u soukromých společností.

Předmětem studií objednávaných URM je zejména prověření možností rozvoje či transformace důležitých lokalit v Praze. Zpracovávají jsou i studie možností dopravní obsluhy území či vedení dopravní a technické infrastruktury, úprav úseků komunikací nebo vyhledání či ověření jednotlivých funkčních systémů v území. URM objednával i např. mapu realizované protihlukové ochrany, vytvoření databáze zahrádkových osad, generel sportovních ploch nebo studii zeleného pásu hl. m. Prahy. V rámci spolupráce s vysokými školami jsou zadávány i studentské projekty ověřující především menší lokality, které často přinášejí s malými náklady zajímavé výsledky.

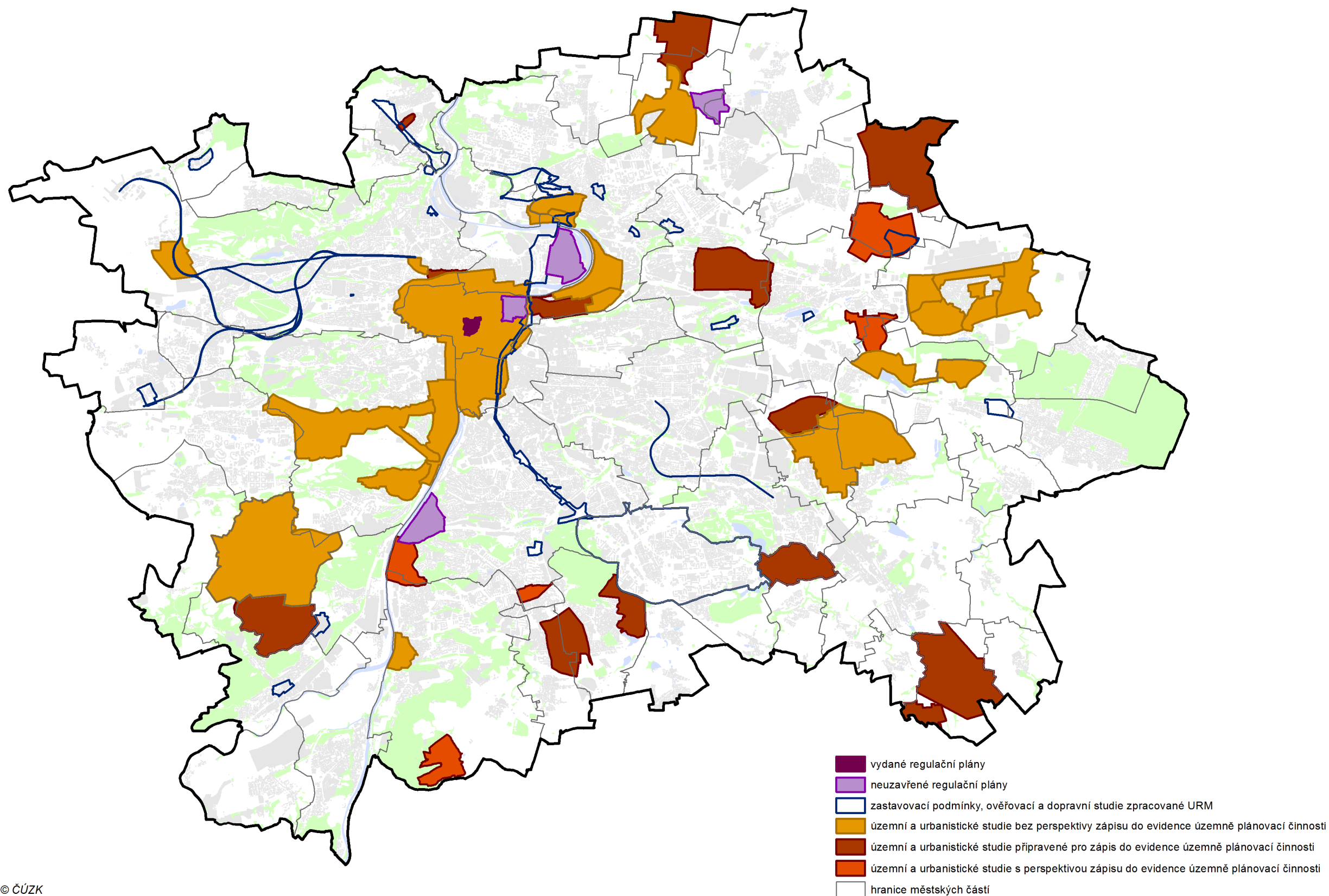
Vybrané ověřovací a prověřovací studie objednané URM jsou sumarizovány v příloze Doprovodné tabulky k urbanistickým prvkům a potenciálu území v tabulce 119.2. V rámci ÚAP nejsou zobrazena jejich řešená území ani náhledy jejich hlavních výkresů.

Vývoj od r. 2010

V rámci ÚAP jsou ověřovací a prověřovací studie objednané URM sledovány nově.

SCHÉMA ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PŘÍPRAVA

2 000 1 000 0 2 000 m



URM 2012
Podkladová data © ČÚZK

2.16.9 VYHODNOCENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU HL. M. PRAHY K ROKU 2011

Územní plán je živý dokument a jako takový prošel a prochází řadou změn a úprav. Změny jsou schvalovány periodicky v tzv. vlnách, resp. v případě celoměstsky významných změn v samostatném režimu, Zastupitelstvem hl. m. Prahy, úpravy jsou prováděny průběžně. Za dobu platnosti ÚP SÚ HMP (od r. 1999) proběhlo 7 vln změn plus několik vln tzv. celoměstsky významných změn, a je proto možné provádět i časové zhodnocení výsledků tohoto procesu za jednotlivé roky.

Funkční a prostorová regulace ÚP SÚ HMP obsahuje údaje o konkrétním navrhovaném funkčním využití a míře využití území, ale nese v sobě i informace o podrobnějším typovém dělení navrhovaného funkčního využití, jeho rozlohách a přeneseně při použití výpočtového modelu i údaje o bilancích obyvatel, bytů a pracovních příležitostí. Jako takové je toto následné vyhodnocení cenným podkladem pro analýzy a plánování fungování města a jeho systémů v delším časovém horizontu.

Kontinuita sledování časového vývoje byla přerušena schválenou změnou Z 1000/00, která se mj. týkala změny systému regulativů formou dílčího zjednodušení legendy funkčního využití. Provedené zjednodušení nemělo z hlediska bilančního hodnocení vliv na celkové bilance za území Prahy, ale odrazilo se v nezbytnosti přizpůsobení metodiky výpočtu bilanční větší nepřesností v odhadech počtu obyvatel a nemožností přímého srovnání bilančních hodnocení pro období před a po Z 1000/00.

Je proto vhodné rozdělit vyhodnocení změn a úprav a možných dopadů územního plánu do dvou časových etap. Jedna zahrnuje vyhodnocení a porovnání časového úseku od doby platnosti územního plánu do roku 2005 včetně, druhá časové období po změně Z 1000/00, tedy rok 2006 až konec roku 2011.

Funkční využití území

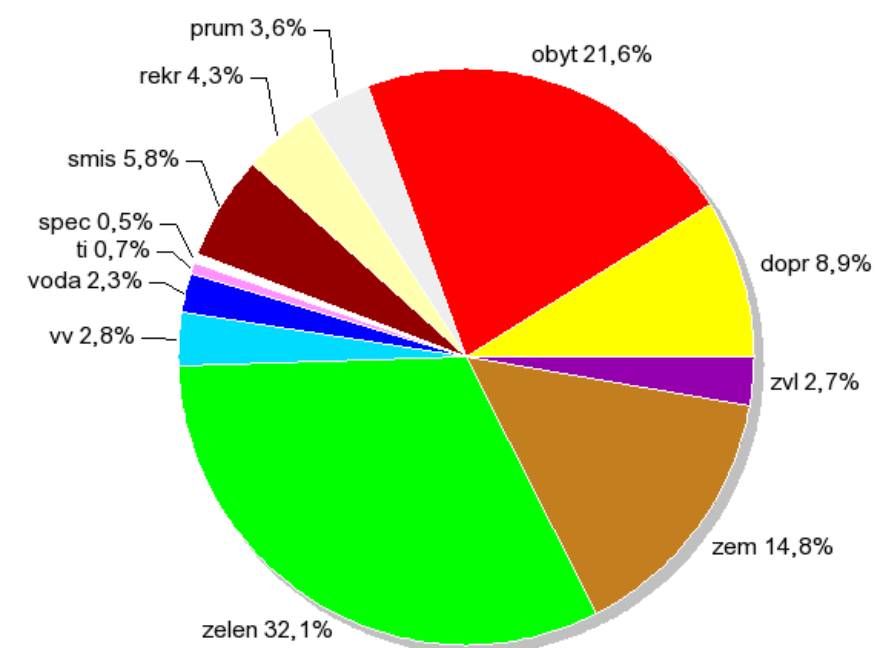
Pro lepší přehlednost je stav a vývoj regulativů funkčního uspořádání ÚP SÚ HMP sledován nejen podle jednotlivých typů funkčního využití vyjádřených základními kódy legendy, ale i podle podrobnějšího dělení některých typů funkčních ploch. Z funkčních využití území navrhovaných ÚP SÚ HMP představují největší podíl plochy zeleně všech typů (více než 30 % rozlohy Prahy) a obytná území (nad 20 %). Třetí největší skupinu tvoří plochy zemědělství, resp. pěstební plochy, s klesajícím podílem rozlohy. Mezi typy uplatňující se výrazněji spíše významem, ale zároveň s nezanedbatelnou rozlohou, lze počítat plochy dopravní a smíšená území. Ostatní jednotlivé typy ploch mají podíl na celkové rozloze Prahy nižší než 5 %, v součtu tvoří zhruba 1/6 rozlohy města.

Tab. Celkové informace o funkčních plochách ÚP v r. 1999 až 2011

Typ ploch	Zkratka	ha (1999)	% 1999	ha (Z1000)	% (Z1000)	ha (aktuální)	% (aktuální)
Příroda, krajina, zeleň	zelen	16 214	32,7	15 642	31,5	15 910	32,1
Obytné	obyt	10 354	20,9	10 506	21,2	10 724	21,6
Zemědělství	zem	8 123	16,4	7 909	15,9	7 318	14,8
Doprava	dopr	3 848	7,8	4 366	8,8	4 427	8,9
Smíšené	smis	2 800	5,6	2 825	5,7	2 883	5,8
Sportu a rekreace	rekr	1 722	3,5	2 065	4,2	2 113	4,3
Výroby a služeb	prum	1 782	3,6	1 809	3,7	1 762	3,6
Veřejné vybavení	vv	1 461	2,9	1 416	2,9	1 404	2,8
Zvláštní	zvl	1 385	2,8	1 346	2,7	1 336	2,7
Vodní plochy	voda	1 036	2,1	1 124	2,3	1 127	2,3
Technické vybavení	ti	330	0,7	339	0,7	342	0,7
Specifické	spec	562	1,1	243	0,5	241	0,5

Zdroj: URM, 2012

Graf Podíly typů funkčního využití území podle ÚP k r. 2011



Zdroj: URM, 2012

Poměr zastavitelného území k nezastavitelnému území je zhruba 47 % : 53 %.

Tab. Zastavitelnost podle funkčních ploch ÚP k r. 2011

Plochy	ha (2007)	ha (2011)
Nezastavitelné	26 236	26 181
Zastavitelné	23 381	23 435

Zdroj: URM, 2012

Bilance počtu obyvatel, bytů a pracovních příležitostí

Na základě kombinací údajů funkční a prostorové regulace ÚP SÚ HMP je možné provádět bilanční odhady obyvatel, kteří by mohli potenciálně využívat dané území při naplnění všech ploch daným funkčním využitím a kapacitami zástavby. Na základě výpočtového modelu je odvozován počet obyvatel, na který je vázán počet bytů, a počet pracovních příležitostí.

Z rozdílu mezi bilancemi stávajícího ÚP SÚ HMP (k r. 2011) a údajů ze SLDB z r. 2001 (ze SLDB 2011 jsou zatím k dispozici pouze předběžné údaje) vyplývá, že nabídka územního plánu je vyšší u ploch návrhu v počtu bytů zhruba o 64 tisíc (tj. 11,6 %), počtu obyvatel téměř o 300 tisíc (tj. 25,5 %) a pracovních příležitostí o více než 250 tisíc (tj. 34,2 %).

Tab. Bilance počtu obyvatel, bytů a pracovních příležitostí ÚP k r. 2011

Bilance	SLDB 2001	Návrh ÚP	Výhled ÚP
Obyvatelé	1 169 106	1 466 960	1 530 770
Byty	551 243	615 449	637 887
Pracovní příležitosti	740 401	993 380	1 021 810

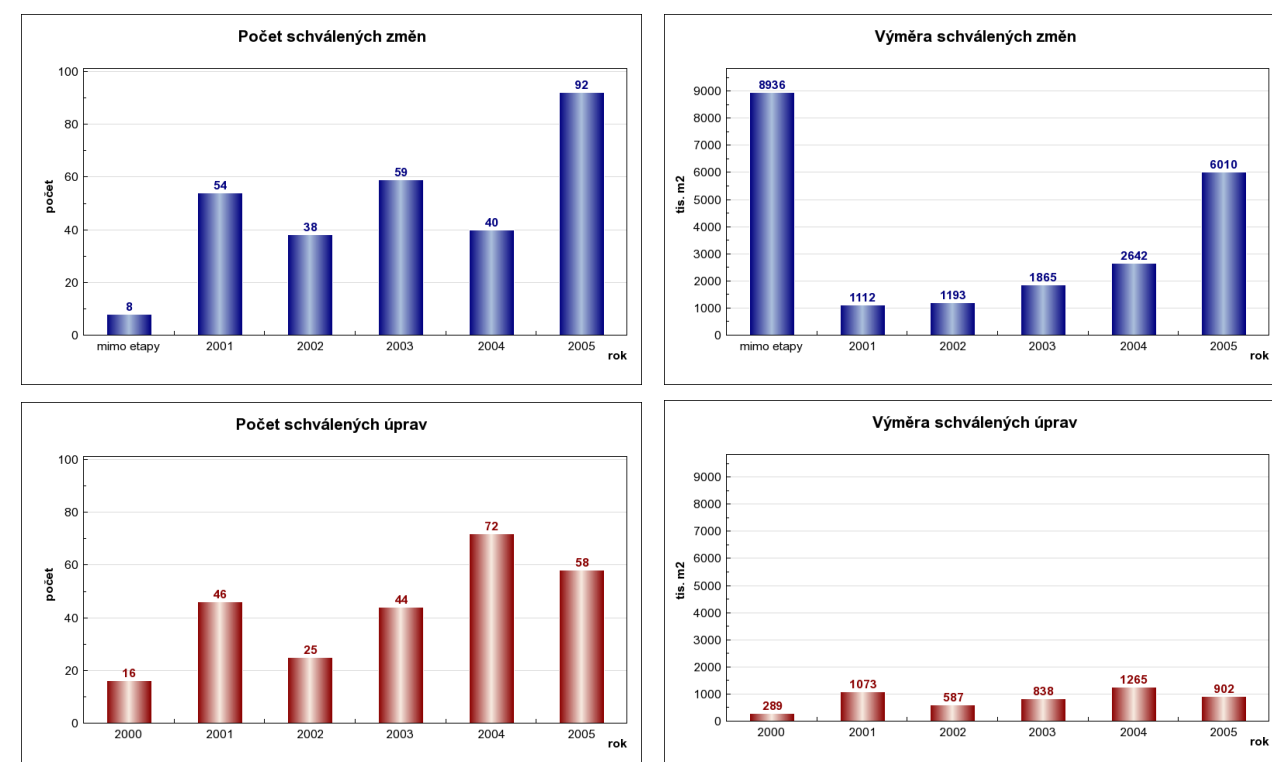
Zdroj: URM, 2012, ČSÚ, 2001

Vyhodnocení změn a úprav 2000-2005

Změny a úpravy ÚP SÚ HMP - základní údaje

V letech 2000-2005 bylo schváleno celkem 291 změn a 261 úprav, jejichž průmět do území odpovídá dohromady cca 2 600 ha (5,2 % území Prahy). Z toho na změny připadá cca 81 % plochy (2176 ha), na úpravy 19 % (496 ha). Počet změn průběžně narůstal, v počtu schválených úprav za jednotlivé roky se rovněž projevuje růstový trend od počátku platnosti ÚP. Rok 2005 znamenal mimořádný nárůst počtu provedených změn a úprav včetně změn v samostatném režimu zahrnutých v grafech do sloupce označeného rokem 2000.

Graf Počty a plochy změn a úprav ÚP za roky 2000-2005



Zdroj: URM, 2008

Tab. Bilance po etapách v členění na změny a úpravy ÚP za roky 2000-2005

Etapa	Počet úprav	Počet změn	Plocha úprav (ha)	Plocha změn (ha)	rORP úpravy	rORP změny	rBRP úpravy	rBRP změny	rPRP úpravy	rPRP změny
00	16	8	29,0	893,6	853	6553	477	2434	670	1620
01	46	54	107,3	111,2	3619	1951	1442	697	5108	-392
02	25	38	58,8	119,4	3096	3584	1204	1371	1140	10221
03	44	59	83,9	186,5	3505	3156	1443	1088	3173	1142
04	72	40	126,5	264,2	7968	-594	2971	-193	1883	1930
05	58	92	90,3	601,1	7055	17044	2638	6375	444	4702
Celkem	261	291	495,7	2176,1	26096	31694	10175	11772	12418	19223

Zdroj: URM, 2008

Tab. Celkové bilance změn a úprav ÚP za roky 2000-2005

Údaj	plocha (ha)	rORP	rBRP	rPRP	počet
Celkem	2671,8	+57788	+21912	+31630	552

Vysvětlivky:

rORP rozdíl v počtu obyvatel na rozvojových plochách

rBRP rozdíl v počtu bytů na rozvojových plochách

rPRP rozdíl v počtu pracovních příležitostí na rozvojových plochách

Zdroj: URM, 2008

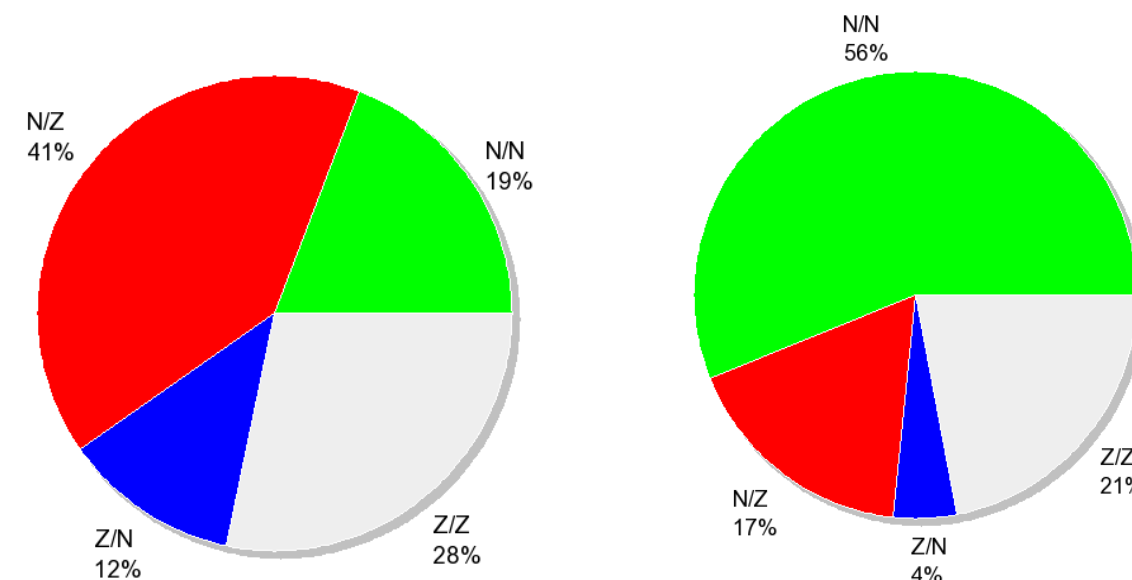
Změny podle zastavitelnosti území

V rámci vln změn 00-05 bylo rozložení změn typů funkčního využití takové, že (z hlediska počtu) 19 % změn se odehrávalo v rámci nezastavitelných území, 28 % v rámci zastavitelných území, 41 % rozšiřovalo zastavitelné území a 12 % rozšiřovalo nezastavitelné území. Výrazně se tedy uplatňuje zájem o zastavitelné území (celkem 69 % dotčených změn), rozlohou ploch ale převažují změny na nezastavitelné území (vlivem několika málo změn vyvolaných ze strany města). Výrazný exces změn v rámci celkových bilancí např. nastal v roce 2004 v souvislosti s mimořádnou "povodňovou" změnou Z0720/00.

Graf Změny zastavitelnosti území podle počtů a ploch změn ÚP za roky 2000-2005

Změny zastavitelnosti území celkem - počty změn

Změny zastavitelnosti území celkem - plochy



Vysvětlivky:

N - nezastavitelná území

Z - zastavitelná území

Zdroj: URM, 2008

Změny funkčního využití území

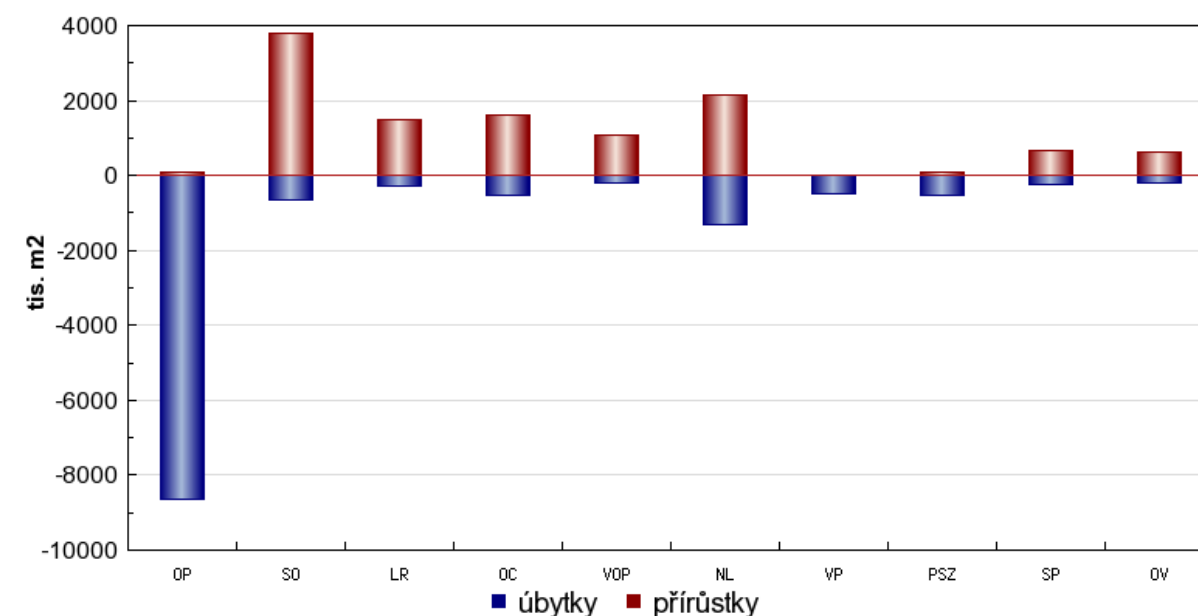
V meziročním srovnání je možné pozorovat stabilní zájem o rozšiřování obytných a smíšených území. Za celé uvedené období došlo k rozšíření jejich celkové rozlohy zhruba o 200 ha. Mezi nejvýznamnější typy funkčních ploch, na jejichž úkor se tyto plochy rozšiřují, patří plochy všech typů zeleně a zemědělství. Ve prospěch obytných ploch za dané období bylo přeměněno 83 ha funkčních ploch zeleně a téměř 50 ha ploch zemědělství. Celkový úbytek funkce zemědělství v ÚP za sledované období je cca 850 ha, což odpovídá 1,7 % rozlohy města.

V letech 2003 a zejména 2004 se v plošných bilancích výrazně prosazují změny v rámci ploch zeleně a ostatních nezastavitelných území, a to díky mimořádným změnám (zejména Z0720/00 a Z0606/04). V kategorii příroda, krajina, zeleň navíc dochází k velké dynamice, jsou zde velké přírůstky, ale i úbytky ploch.

Graf Přírůstky a úbytky typů a kódů funkčního využití území změnami ÚP za roky 2000-2005



Změny kódů funkčního využití území

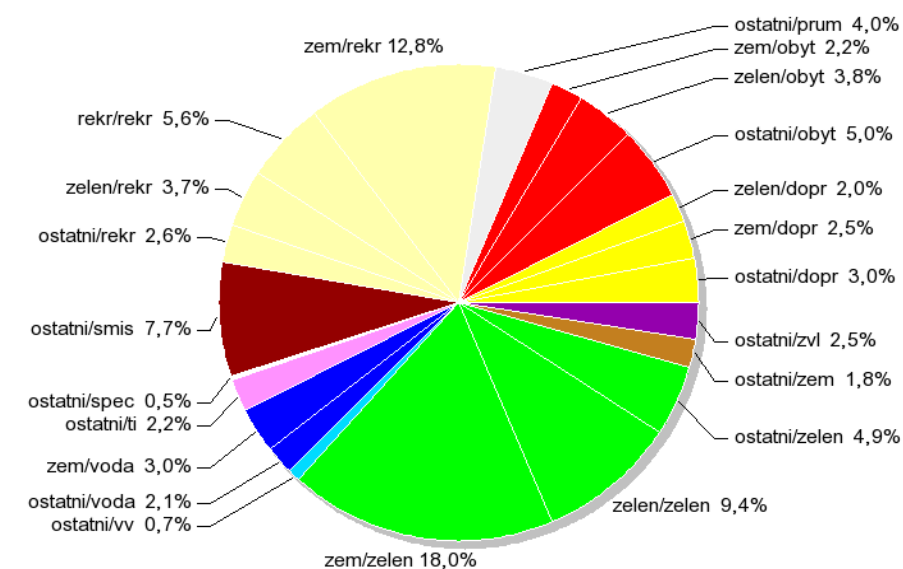


Zdroj: URM, 2008

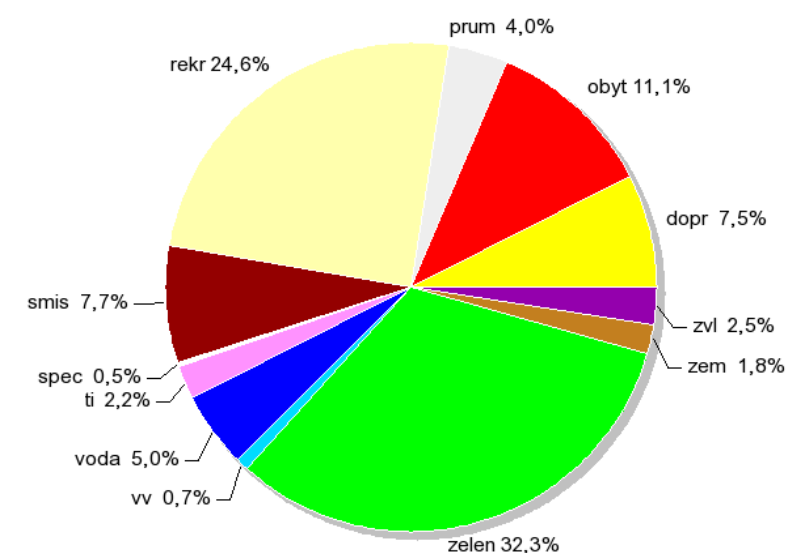
Plochy veřejného vybavení tvoří v rámci celého města velký podíl území, nicméně jsou důležitým prvkem pro zabezpečení chodu města. V podílu celkových rozloh původních funkčních ploch v rámci změn tvoří téměř 1,5 %, ale v počtech změn, ve kterých se mění na jiné funkce, je to již více než 6 %. Celkový úbytek ploch vyhrazených pro veřejné vybavení změnami ÚP SÚ HMP činí za dané období téměř 14 ha.

Vzájemný vztah typů funkčního využití území před změnami a v roce 2005 detailněji ukazuje graf Změny typů funkčního využití území.

Graf Změny typů funkčního využití území a podíly nově navrhovaných funkcí změnami ÚP za roky 2000-2005



Graf Podíly typů nově navrhovaných funkcí využití území v rámci ploch změn



Zdroj: URM, 2008

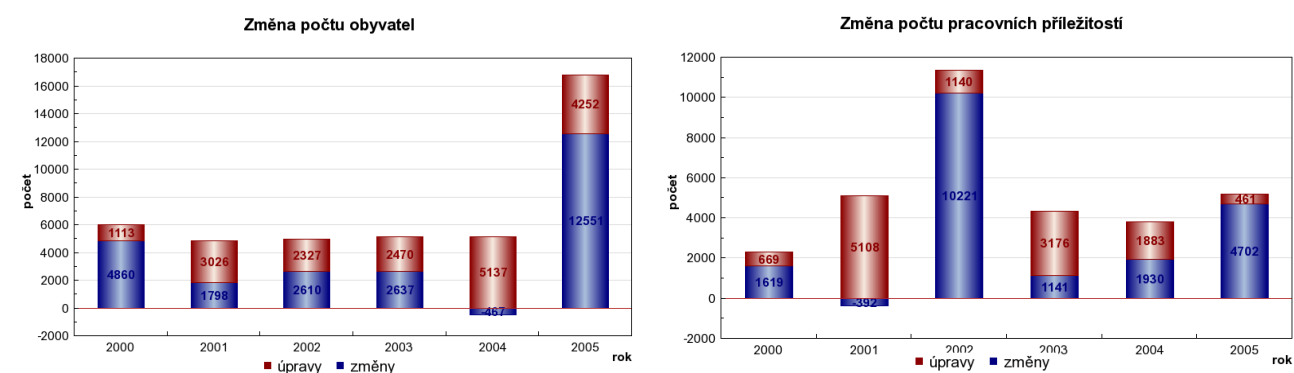
Bilance počtu obyvatel, bytů a pracovních příležitostí

Na změně bilancí počtu obyvatel a bytů se zhruba stejným dílem podílejí úpravy i změny ÚP, i když posledně jmenované lehce převažují. Podíl je zhruba vyrovnaný, přestože co do rozlohy zasaženého území mají změny ÚP oproti úpravám ÚP výrazně větší podíl. Vlivem změn a úprav se odhadovaný počet nabídky potenciálu ploch pro bydlení oproti původnímu předpokladu ÚP z roku 1999 do roku 2005 zvýšil bezmála o 58 000 potenciálních obyvatel. Téměř celé období mezi lety 2000-2004 bylo ve znamení vyrovnaného zájmu o obytná území, odrážejícího se v průměrném ročním přírůstku cca 6 700 bilancovaného počtu obyvatel. Dramatický nárůst, způsobený mj. výraznějším rozšířením obytných ploch, nastal v roce 2005, kdy za jediný rok úpravy a zejména změny přispěly k celkovému nárůstu bilancovaného počtu obyvatel na nových plochách za sledované období téměř polovinou. Celkovému nárůstu potenciálu počtu obyvatel na nových plochách odpovídá nárůst potenciálu území pro realizaci zhruba 22 000 dalších bytů oproti původnímu záměru ÚP z roku 1999.

Meziroční vývoj potenciálu pracovních příležitostí mezi kategoriemi změn a úprav je nevyrovnaný, ale celkově odpovídá průměrnému nárůstu 4 500 nových pracovních příležitostí ročně.

Kladné bilance v průběhu celého období signalizují zvětšující se nabídku a intenzitu využití zastavitelných ploch ÚP, kdy nárůsty bilancí počtu obyvatel a pracovních příležitostí změnami odrážejí nové plochy generující vyšší počet lidí na nich přítomných a nárůsty počtu obyvatel a pracovních příležitostí vlivem úprav znamenají zájem o vyšší intenzitu využití daných území Prahy.

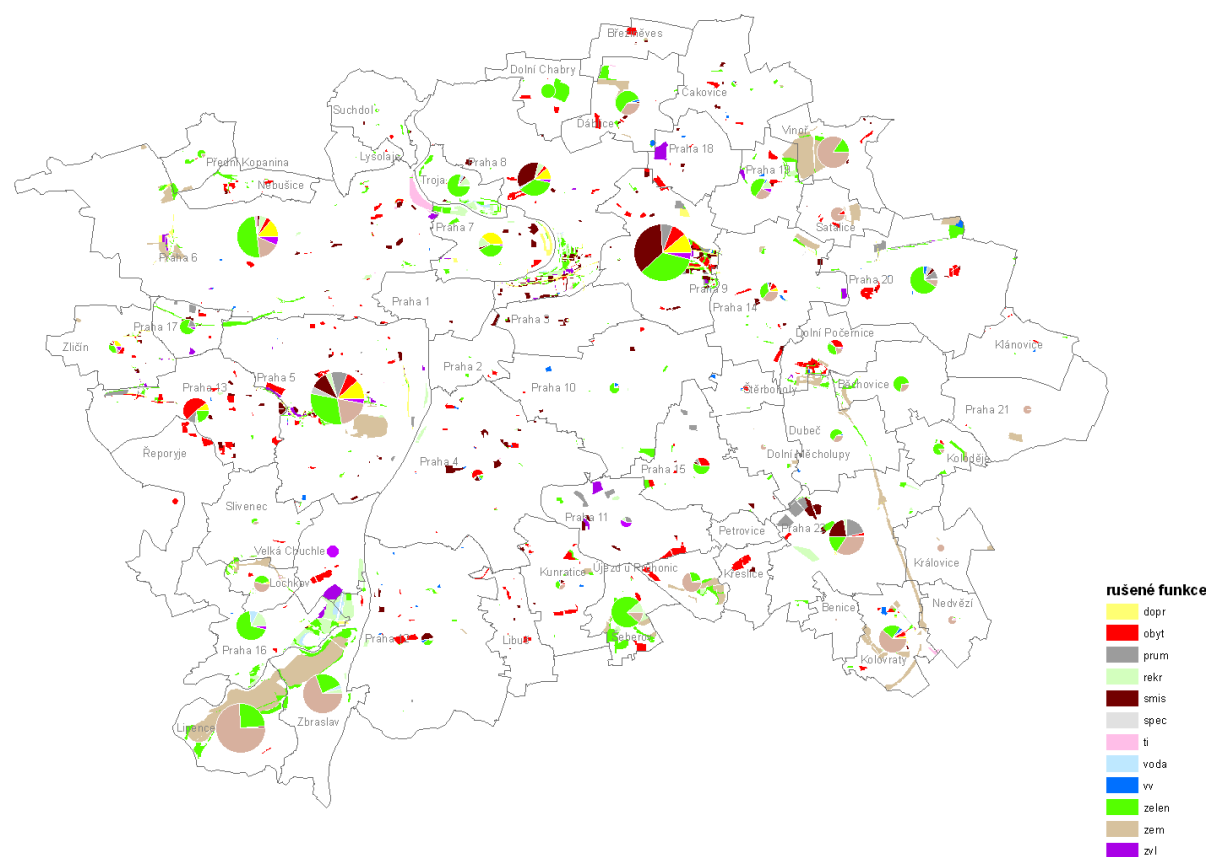
Graf Změny počtu obyvatel a pracovních příležitostí v bilancích ÚP za roky 2000-2005



Zdroj: URM, 2008

Obr. Původní funkční využití na území změn ÚP za roky 2000-2005

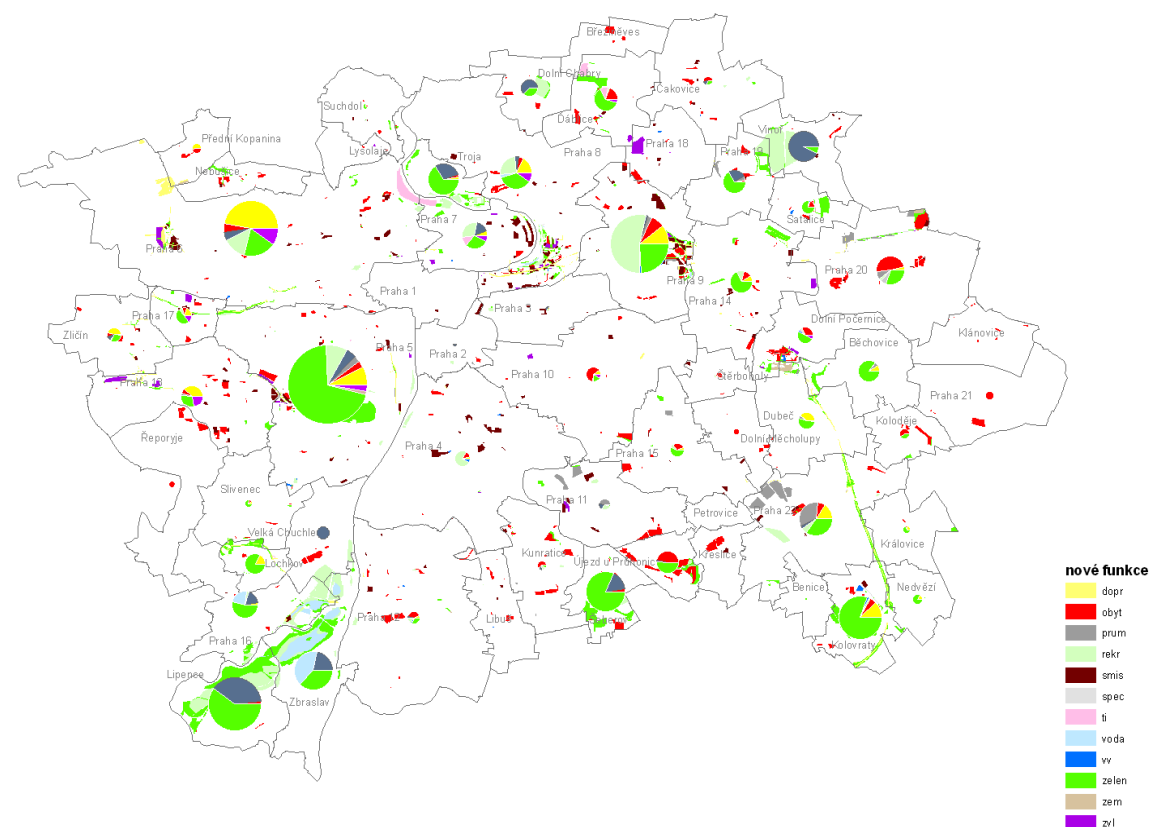
Funkční využití ploch - původní funkce



Zdroj: URM, 2008

Obr. Nové funkční využití na území změn ÚP za roky 2000-2005

Funkční využití ploch - nové funkce



Zdroj: URM, 2008

Vyhodnocení změn a úprav 2006-2011

Tato kapitola hodnotí změny a úpravy ÚP od změny metodiky způsobené změnou Z 1000/00 do současnosti, tedy od roku 2006 do konce roku 2011. Pro lepší přehlednost nejsou změny řazeny po vlnách, ale stejně jako úpravy po letech, kdy byly schváleny.

Změny a úpravy ÚP SÚ HMP - základní údaje

V letech 2006-2011 bylo vydáno celkem 296 změn a schváleno 359 úprav ÚP s průmětem do území, což odpovídá dohromady cca 1501 ha (asi 3 % území Prahy). Z toho na změny připadá cca 78 % plochy (1171,7 ha), na úpravy 22 % (329,3 ha).

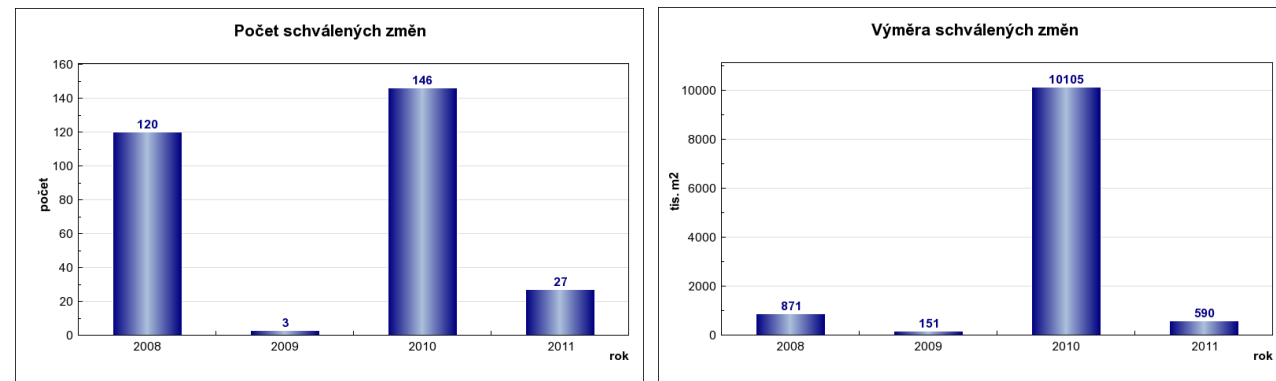
V letech 2006 a 2007 nebyla vydána žádná změna územního plánu, v roce 2009 pouze 3 změny. Naopak v roce 2008 bylo vydáno 120 změn a v roce 2010 dokonce 146 změn. Vydávání změn je tedy z hlediska počtu a zejména rozlohy značně nevyrovnané (rozloha změn vydaných v roce 2010 představuje 86 % rozlohy všech změn vydaných v letech 2006-2011).

Počet provedených úprav územního plánu byl v letech 2007-2011 zhruba konstantní, kolem 70 úprav za rok. Rovněž jejich rozloha nezaznamenává extrémní výkyvy a pohybuje se v řádu desítek hektarů ročně.

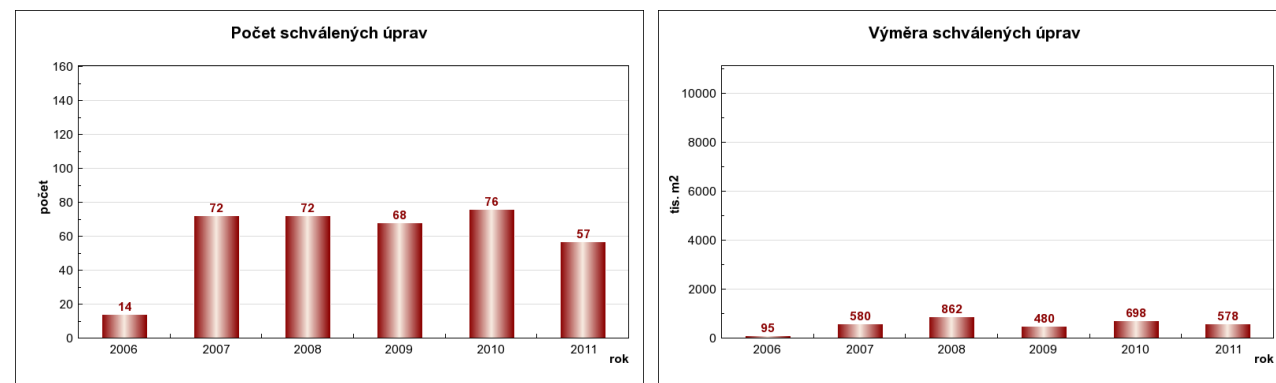
Oproti předchozímu sledovanému období 2000-2005 počet schválených úprav roste, jejich rozloha mírně klesá. Počet vydaných změn je s předchozím sledovaným obdobím srovnatelný, menší je však jejich rozloha. To je způsobeno tím, že oproti předchozímu období nebyla schválena žádná změna velkého rozsahu, která by bilance významně zkreslila.

Od účinnosti Územního plánu hl. m. Prahy, tedy od roku 2000 do konce roku 2011, bylo vydáno celkem 587 změn o celkové rozloze 3347,8 ha (6,7 % rozlohy Prahy) a schváleno celkem 620 úprav o rozloze 825 ha (1,7 % rozlohy Prahy).

Graf Počty a plochy změn a úprav ÚP za roky 2006 - 2011



Pozn.: v letech 2006 a 2007 nebyla vydána žádná změna územního plánu



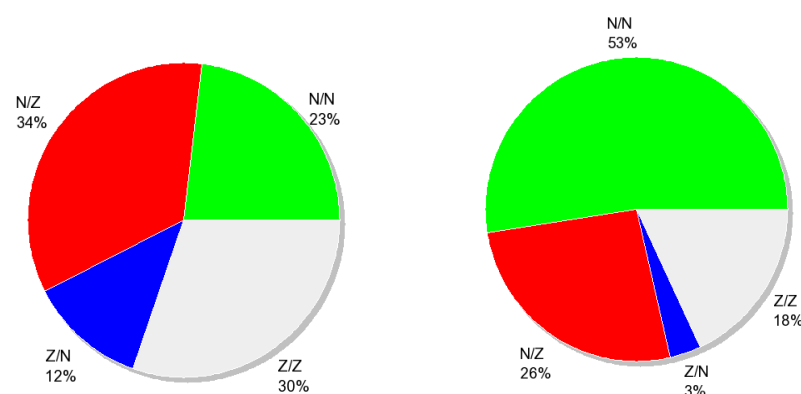
Zdroj: URM, 2012

Změny dle zastavitelnosti území

V letech 2006-2011 bylo rozložení změn typů funkčního využití takové, že (z hlediska plochy) 53 % změn se odehrávalo v rámci nezastavitelných územích, 18 % v rámci zastavitelných území, 26 % rozšiřovalo zastavitelné území a 3 % rozšiřovalo nezastavitelné území. Velký vliv na výše uvedené podíly měly rozsáhlé změny vydané v letech 2010-2011, transformující ornou půdu na zeleň.

Negativním jevem je preference přeměny nezastavitelných ploch na zastavitelné před transformací již zastavěných území (v poměru 59:41). Tento poměr je méně příznivý než v předchozím sledovaném období 2000-2005 (45:55). Zájem o změny rozšiřující nezastavitelné území je trvale velmi nízký. Ani v budoucnu nelze v této kategorii předpokládat výrazný nárůst, neboť 1. 1. 2012 vstoupil v platnost § 102 stavebního zákona, který mj. umožňuje požadovat náhradu za změnu v území: „Vlastníkovi pozemku, jehož určení k zastavění bylo zrušeno na základě změny územního plánu [...] náleží náhrada“.

Graf Změny zastavitelnosti území podle počtů a plochy změn ÚP za roky 2006-2011



Vysvětlivky: N - nezastavitelná území, Z - zastavitelná území

Zdroj: URM, 2012

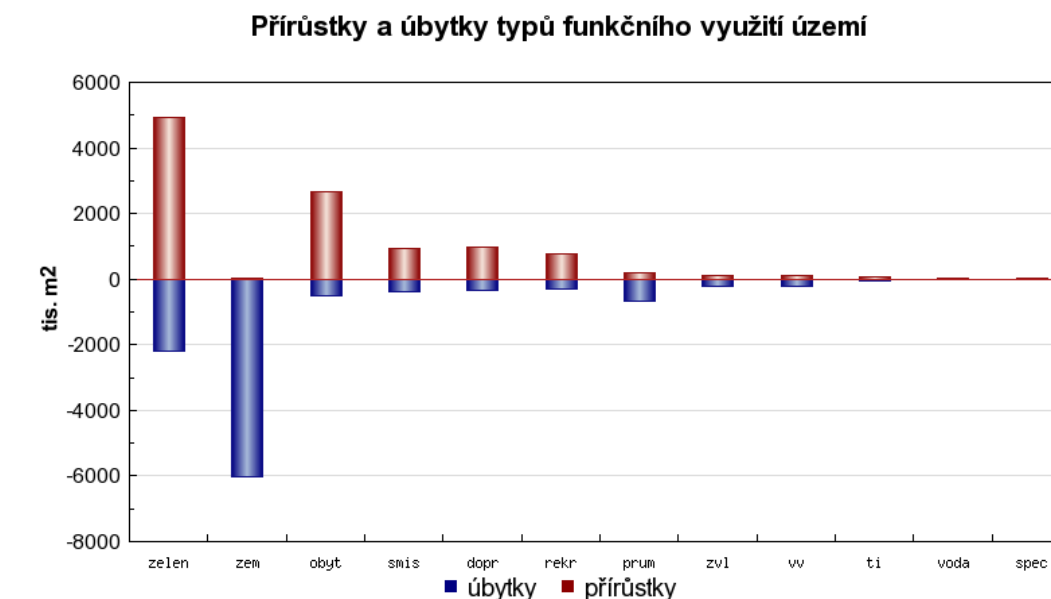
Změny funkčního využití území

Z hlediska změn funkčního využití je podobně jako v minulém sledovaném období 2000-2005 evidentní masivní nárůst obytných území (OB), obytná území tvořila 21,5 % z nově navrhovaných využití. Největší rozsah a podíl navrhované obytné funkce z celkové rozlohy změn lze vysledovat v městských částech Praha 20 a 22, ale i v městských částech Praha 10, 15, 18, Šeberov, Újezd, Dolní Měcholupy či Dolní Chabry.

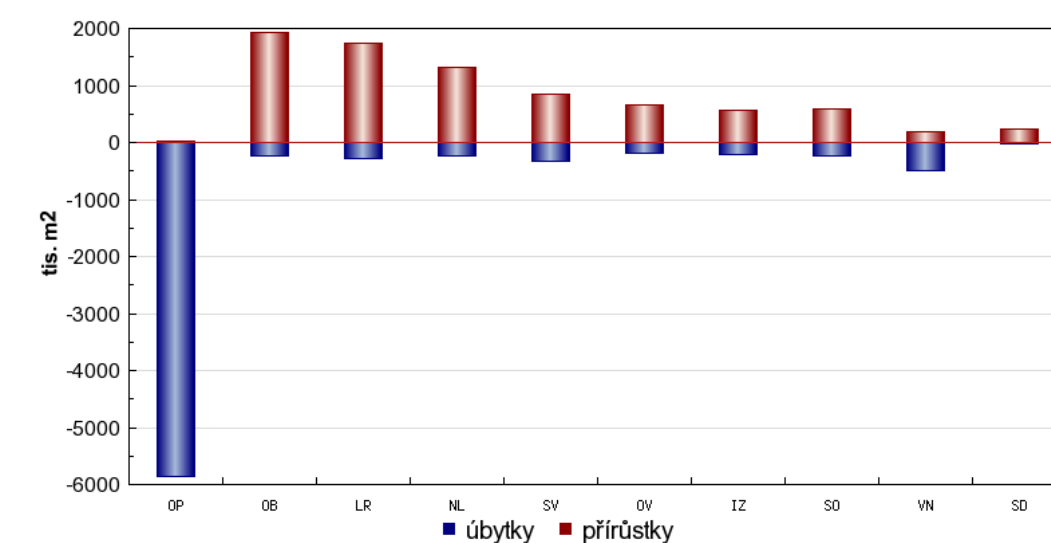
Nárůst obytných ploch byl však překonán nárůstem ploch zeleně (zejména ploch lesní porosty - LR a louky a pastviny - NL), které představovaly 44,2 % z nově navrhovaných ploch. Velmi výrazný pokles pokračoval u ploch zemědělství (OP), které byly z převažující části měněny na plochy zeleně (viz dále). Rušení ploch zemědělství bylo navrhováno v podstatě v celém vnějším pásmu v severovýchodní, východní a jihovýchodní části Prahy.

Z výše uvedeného vyplývá, že nejdynamičtěji měněným typem funkčního využití byla zeleň, její přírůstek byl v součtu více než dvojnásobný oproti jejímu úbytku (zejména na úkor ploch zemědělství). Právě plochy zemědělství zaznamenaly suverénně největší úbytek. Úbytek zemědělských ploch byl však pomalejší než v předchozím sledovaném období 2000-2005 (574 vs. 850 ha). U typů funkčního využití obytné, smíšené, doprava i rekreace převládly přírůstky nad úbytky, naopak u výroby a služeb byl výrazně větší úbytek než přírůstek.

Graf Přírůstky a úbytky typů a kódů funkčního využití území změnami ÚP za roky 2006-2011







Změny kódů funkčního využití území



Zdroj: URM, 2012

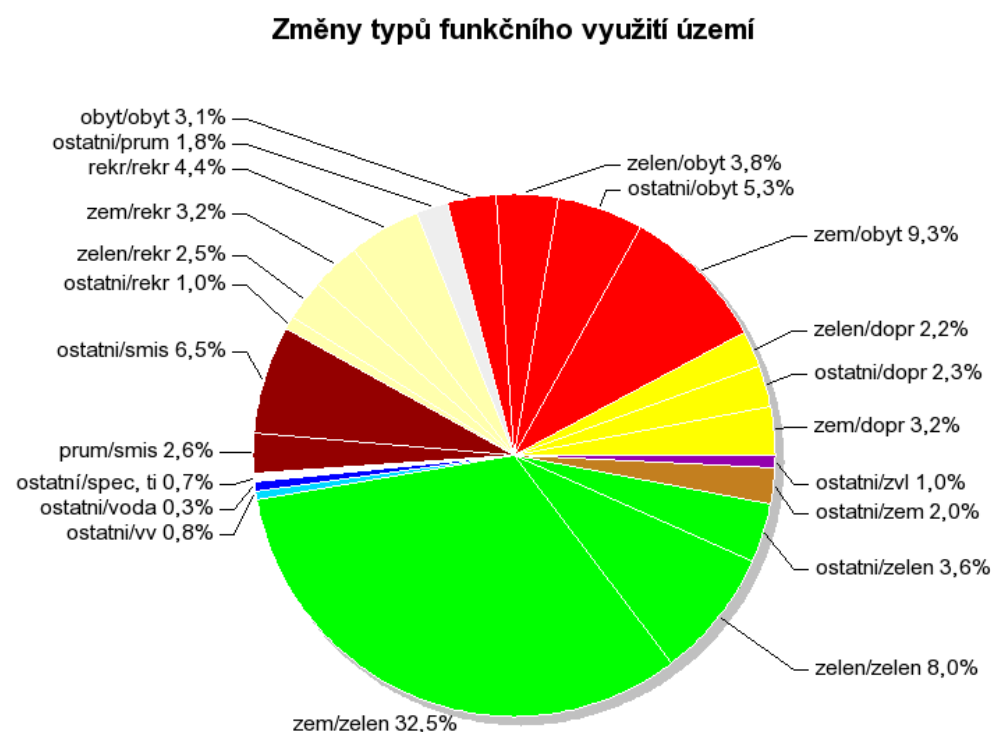
Tab. Změny rozlohy jednotlivých typů území ÚP za roky 2006-2011

Území	2006 (po vydání Z 1000/00)	2011 (územní plán k 1. 1. 2012)	Rozdíl v m ²	Ekvivalent (odpovídající plocha reálného území v Praze pro lepší představu o rozloze měněných ploch)	Ekvivalent počtu fotbal. hřišť 70x100 m
Praha	496 166 393	496 166 393	0	Rozloha se nezměnila 	0
Obytné	105 408 644	107 542 425	2 133 781	Jižní Město 	305
Smišené	28 481 848	29 064 300	582 452	Malá Strana 	83
Výroba a služby	18 092 471	17 611 345	-481 126	Vysočany, podél ulice Kolbenovy 	-69
Sport a rekreace	20 604 761	21 137 473	532 713	24x plavecký bazén v Podolí včetně zázemí 	76
Zvláštní	13 475 943	13 359 980	-115 963	Nákupní areál Černý Most severně od Chlumecké 	-17
Veřejné vybavení	14 157 954	14 051 225	-106 729	Vysokoškolský areál v Dejvicích 	-15

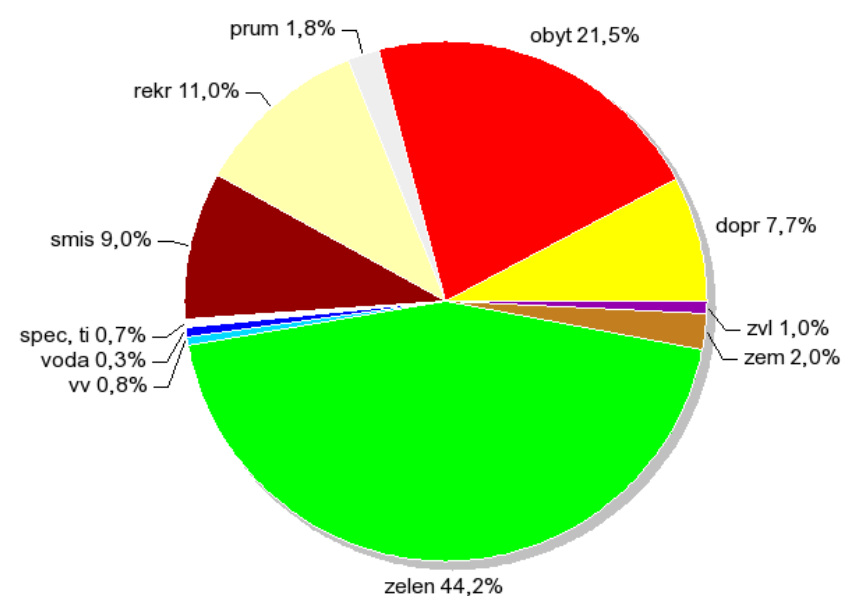
Doprava	44 089 960	44 389 785	299 824	10,8 km dálnice při šířce tělesa 27,5 m 	43
Technické vybavení	3 391 161	3 422 262	31 101	Podolská vodárna včetně přilehlého parku 	4
Těžba surovin	1 769 518	1 769 518	0	Rozloha se nezměnila	0
Vodní plochy a suché poldry	11 895 402	11 910 397	14 996	50 m toku Vltavy při šířce u Karlova mostu 	2
Příroda, krajina a zeleň	149 202 732	152 051 596	2 848 864	3x Stromovka 	407
Pěstební plochy	85 596 000	79 856 086	-5 739 914	4 x Dívčí Hrad, nebo ovocný sad o cca 230 000 jabloních, nebo 85 % rozlohy vinic v Čechách 	-820

V rámci změn typů funkčního využití území připadá suverénně největší podíl na změny z využití pro zemědělství na zeleň (32,5 %), následovaný změnami zemědělských ploch na plochy obytné (9,3 %). Významný je i podíl změn v rámci kategorie zeleň (8,0 %). Značný úbytek zaznamenal typ ostatní, měněný zejména na typ smíšený (6,5 %) a obytný (5,3 %). Na typ obytný byla měněna i zeleň (3,8 %). Rekreční plochy vznikaly zejména na úkor zemědělství (3,2 %) a zeleně (2,5 %). Dopravní plochy byly rozšiřovány na úkor ploch zemědělských (3,2 %), ostatních (2,3 %) a zeleně (2,2 %).

Graf Změny typů funkčního využití území a podíly nově navrhovaných funkcí změnami ÚP 2006-2011



Podíly typů nově navrhovaných funkcí využití území v rámci ploch změn



Zdroj: URM, 2012

Bilance počtu obyvatel, bytů a pracovních příležitostí

Změny a úpravy ÚP znamenaly v letech 2006-2011 celkový nárůst o cca 39 600 bilančního počtu obyvatel, cca 16 100 bytů a o cca 10 700 pracovních příležitostí. Z celkové nabídky územního plánu jde cca o 2,7 % obyvatel, 2,6 % bytů a 1,1 % pracovních příležitostí. Oproti předchozímu sledovanému období 2000-2005 jsou tyto nárůsty menší, u obyvatel představují asi 2/3 nárůstu v letech 2000-2005, u pracovních příležitostí asi 1/3 nárůstu.

Bilanční počet obyvatel vzrostl úpravami ÚP o cca 15 600 (tj. 39 %) a změnami ÚP o cca 24 000 (61 %). S tím související nárůst bilančního počtu bytů byl vyvolán u cca 7 000 bytů úpravami ÚP a u cca 9 100 bytů změnami ÚP. Průměrný roční nárůst potenciálu vyvolaný změnami a úpravami ÚP je asi 6 600 obyvatel, prakticky shodný s předchozím sledovaným obdobím s vyloučením extrémního roku 2005 (při jeho započtení je nižší asi o 1/3). V jednotlivých letech je však nárůst velmi nerovnoměrný.

Nárůst bilančních pracovních příležitostí byl vyvolán asi ze 2/3 úpravami ÚP (celkem cca 7 000 míst), změny se podílely na potenciálních nových pracovních příležitostech asi 1/3 (celkem asi 3 700 míst). Rovněž nárůst počtu potenciálních pracovních příležitostí byl v jednotlivých letech velmi nerovnoměrný. Průměrný roční nárůst byl asi 1 780 míst, zhruba pouze 40 % průměrného ročního nárůstu v předchozím sledovaném období.

Kladné bilance v průběhu celého období signalizují zvětšující se nabídku a intenzitu využití zastavitelných ploch ÚP, kdy nárůsty počtu obyvatel a pracovních příležitostí změnami odrážejí nové plochy generující vyšší počet lidí na nich přítomných a nárůsty počtu obyvatel a pracovních příležitostí vlivem úprav znamenají zájem o vyšší intenzitu využití daných území Prahy.

Tab. Celková bilance změn a úprav ÚP za roky 2006-2011

Bilance	Počet	Plocha (ha)	rORP	rBRP	rPRP
Celkem	655	1501,0	39 607	16 060	10 650

Vysvětlivky:

rORP rozdíl v počtu obyvatel na rozvojových plochách

rBRP rozdíl v počtu bytů na rozvojových plochách

rPRP rozdíl v počtu pracovních příležitostí na rozvojových plochách

Zdroj: URM, 2012

Tab. Bilance v členění na změny a úpravy ÚP za roky 2006-2011

Rok	Počet úprav	Počet změn	Plocha úprav (ha)	Plocha změn (ha)	rORP úpravy	rORP změny	rBRP úpravy	rBRP změny	rPRP úpravy	rPRP změny
2006	14	0	9,5	0,0	280	0	95	0	13	0
2007	72	0	58,0	0,0	2 299	0	943	0	800	0
2008	72	120	86,2	87,1	2 936	2 891	1 257	1 252	1 712	189
2009	68	3	48,0	15,1	2 046	-18	892	-6	1 129	-45
2010	76	146	69,8	1010,5	4 151	18 232	2 147	6 732	1 545	2 206
2011	57	27	57,8	59,0	3 917	2 880	1 683	1 095	1 769	1 360
Celkem	359	296	329,3	1171,7	15 629	23 985	7 017	9 073	6 968	3 710

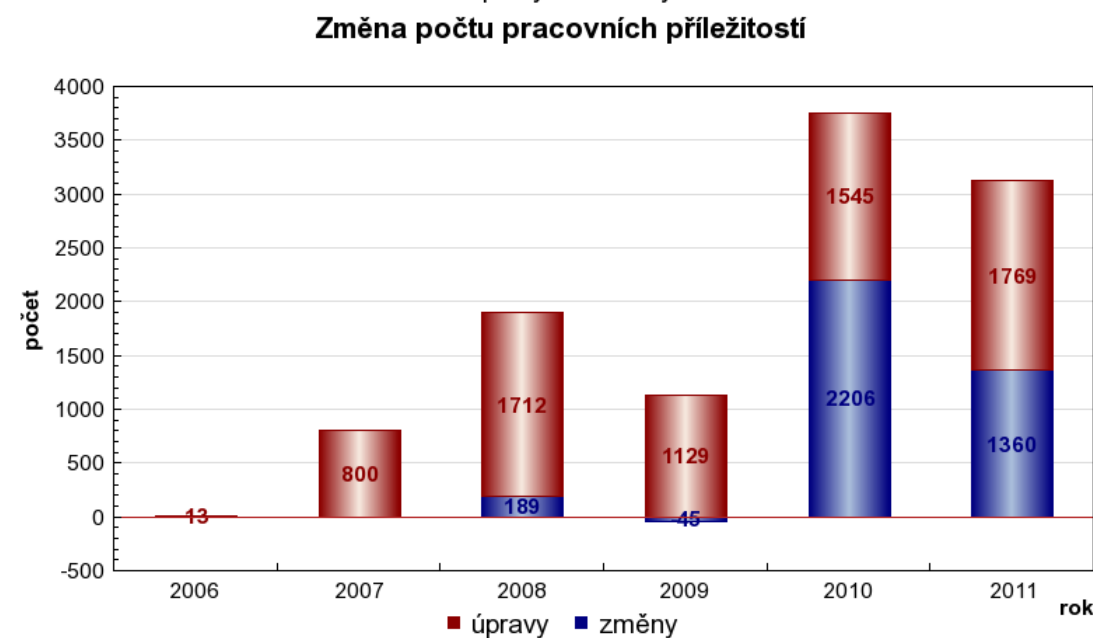
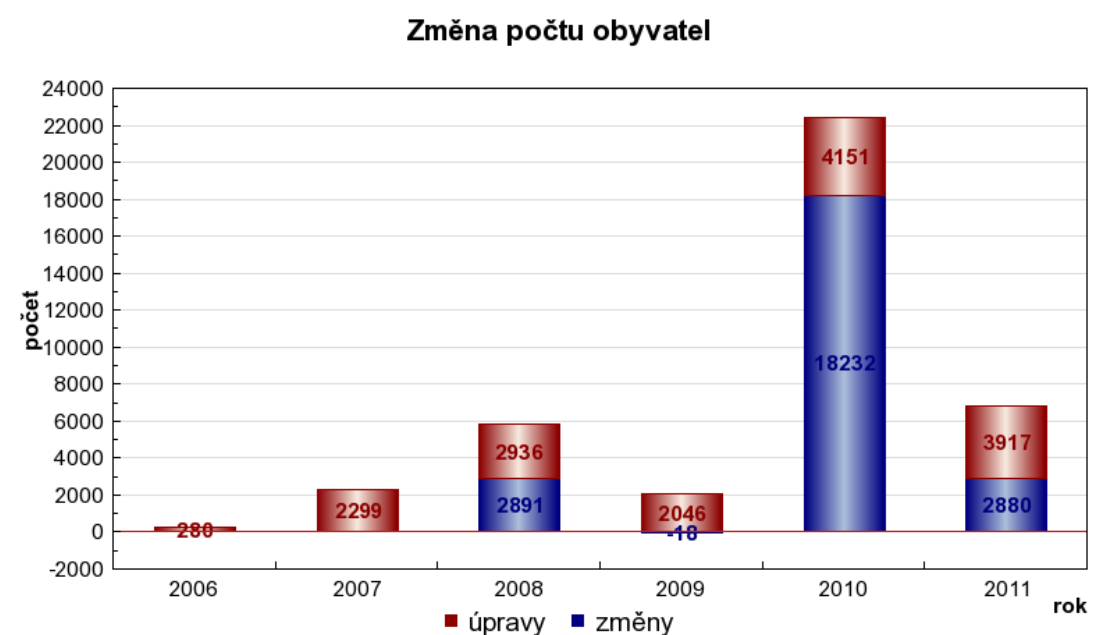
Zdroj: URM, 2012

Tab. Nárůsty počtu bilancovaných bytů vyvolané změnami a úpravami ÚP v letech 2006-2011

Rok	Byty změny	Byty úpravy	Celkem v roce
2006	0	95	95
2007	0	943	943
2008	1252	1 257	2 509
2009	-6	892	886
2010	6 732	2 147	8 879
2011	1 095	1 683	2 778
Celkem 2006 - 2011	9 073	7 017	16 090

Zdroj: URM, 2012

Graf Změny počtu obyvatel a pracovních příležitostí za roky 2006-2011

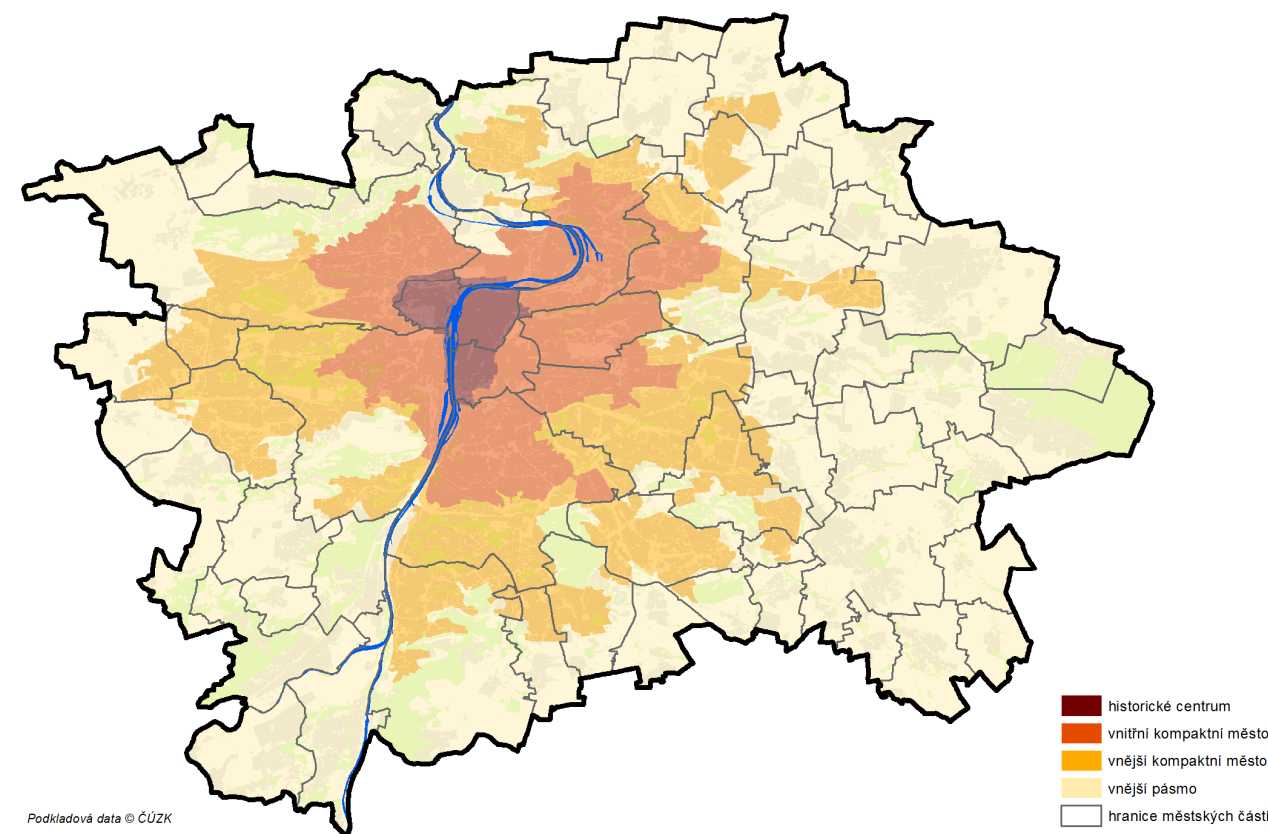


Zdroj: URM, 2012

Změny po jednotlivých pásmech města

Pro preciznější obraz o změnách územního plánu je vhodné zhodnotit vydané změny Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy po jednotlivých pásmech města.

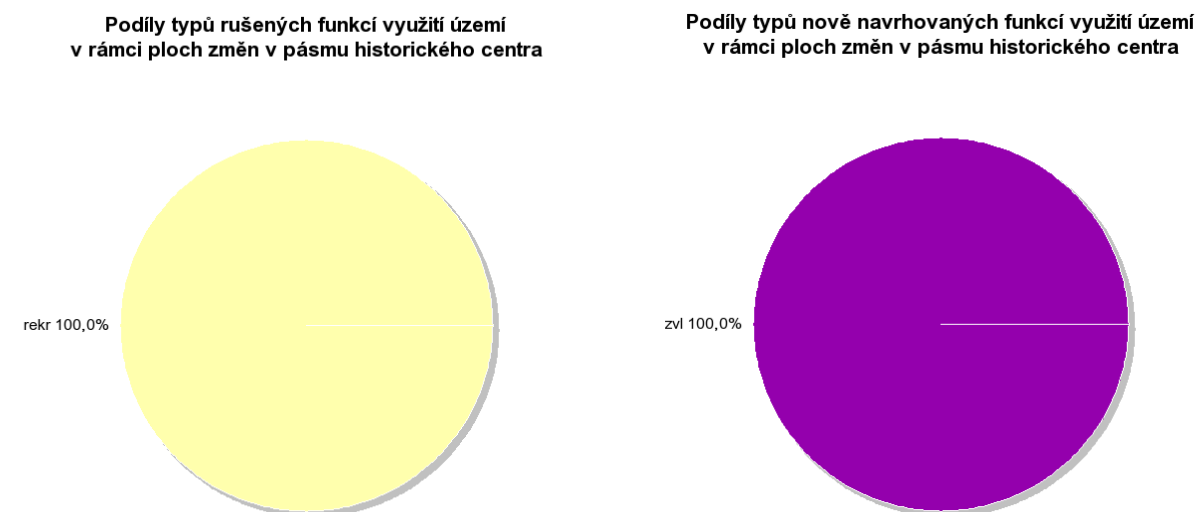
Obr. Pásma města



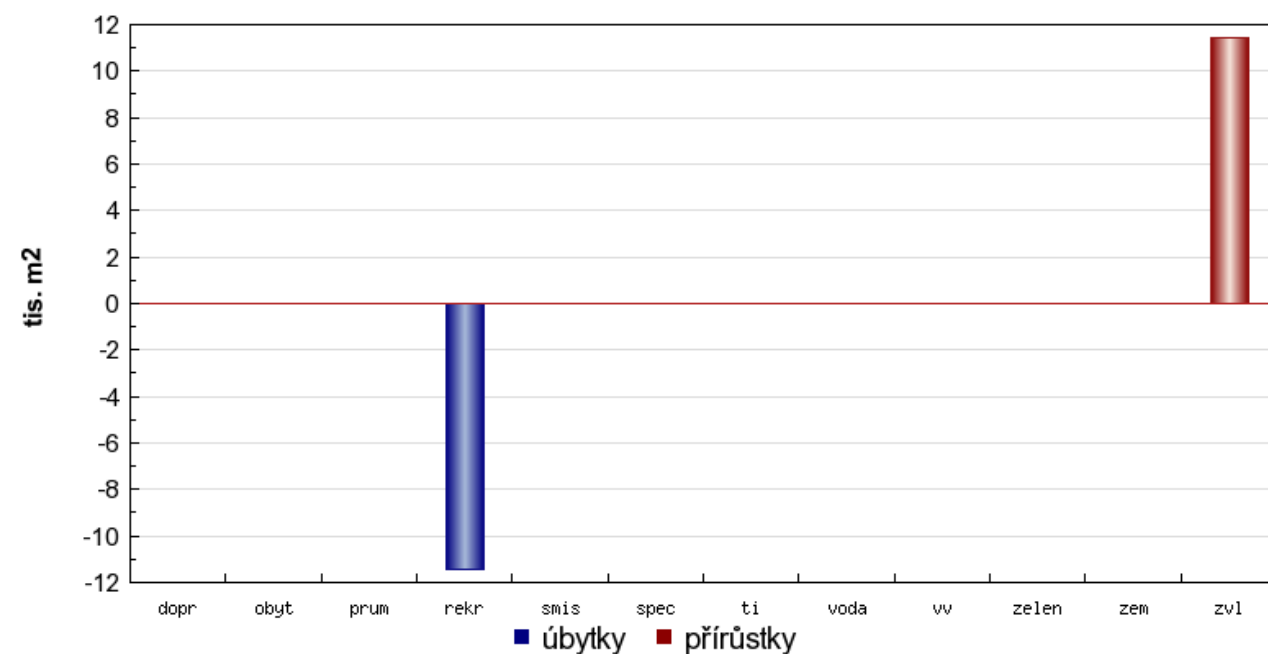
Zdroj: URM, 2012

V **historickém centru** byla vydána pouze jedna změna, mění sport a rekreaci na funkci zvláštní. Z této změny o celkovém rozsahu necelých 12 000 m² nelze vyvodit trend změn v tomto pásmu města.

Graf Měněné funkce využití území v historickém centru v letech 2006-2011



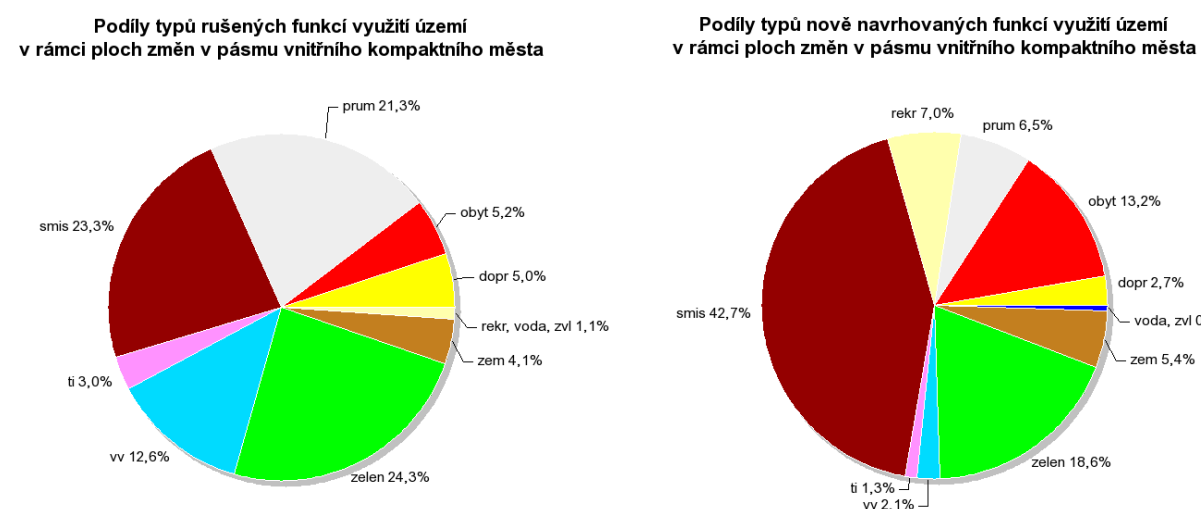
Přírůstky a úbytky typů funkčního využití území v rámci historického centra



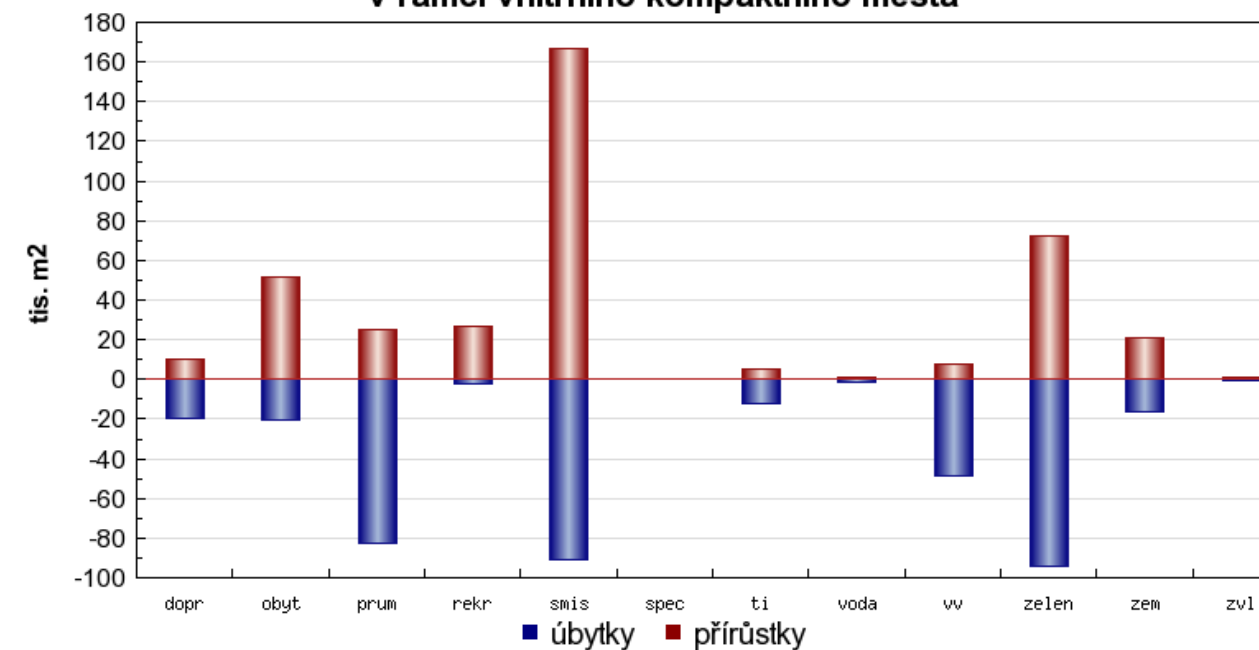
Zdroj: URM, 2012

V rámci **vnitřního kompaktního města** je nejvíce dynamické smíšené využití území, přičemž převládá jeho přírůstek nad úbytkem. Smíšená funkce je s převahou nejvíce požadovanou funkcí v tomto pásmu s podílem téměř 43 % navrhované rozlohy, s více než 160 000 m² navrhovaných ploch. Ze zastavitelných funkcí jsou na druhém místě z hlediska dynamiky plochy výroby a služeb, u nichž však znatelně převládá rušení (více než 80 000 m²) nad návrhem nových ploch. To potvrzuje trend postupné transformace výrobních ploch ve vnitřním kompaktním městě na jinou funkci. Na třetím místě z hlediska dynamiky změn zastavitelných ploch je obytná funkce, kde znatelně převládá nárůst nad rušením ploch (navrhované plochy o rozloze větší než 50 000 m² se podílejí více než 13 % na navrhované rozloze). Negativním trendem je značný úbytek ploch veřejného vybavení (téměř 13 % rozlohy rušených ploch), který je vyvažován pouze velmi malým návrhem ploch této kategorie. Rozloha rušených ploch veřejného vybavení zhruba odpovídá rozloze navrhovaných ploch obytných. Značně dynamickým typem z hlediska změn je v tomto pásmu i zeleň, rozloha rušených ploch (téměř 1/4 všech rušených ploch) převyšuje rozlohu navrhovaných ploch zeleně.

Graf Měněné funkce využití území ve vnitřním kompaktním městě v letech 2006-2011



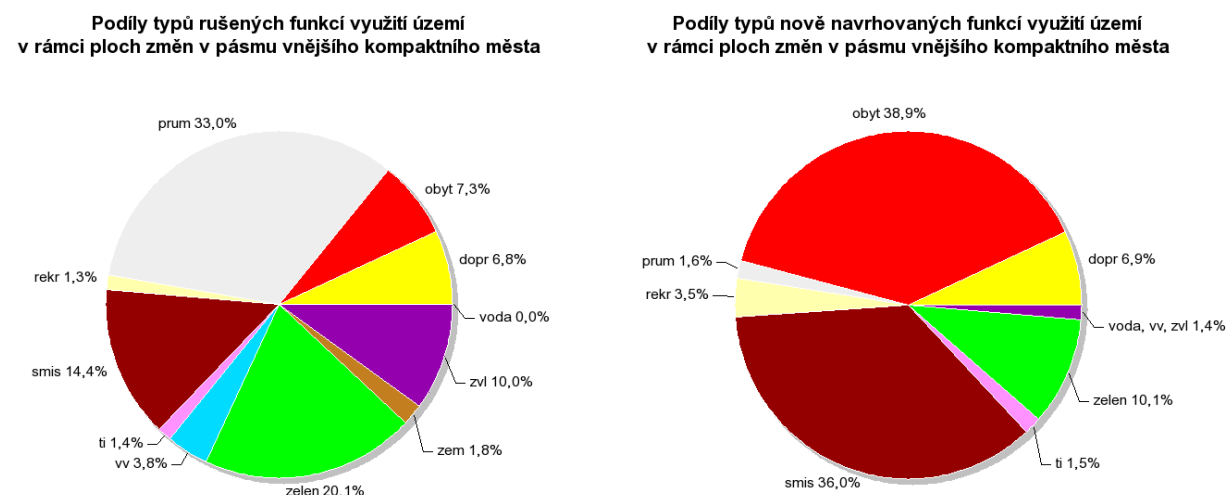
Přírůstky a úbytky typů funkčního využití území v rámci vnitřního kompaktního města



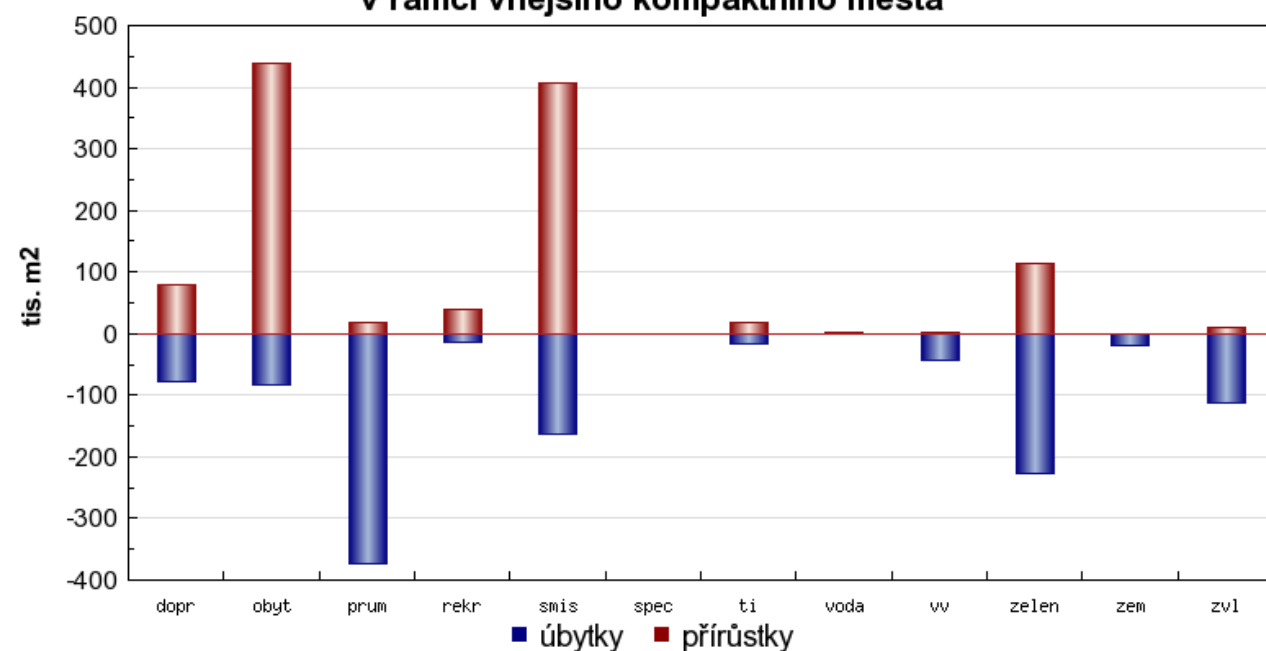
Zdroj: URM, 2012

Ve **vnějším kompaktním městě** je nejvíce navrhována funkce obytná (téměř 39 % rozlohy navrhovaných ploch), těsně následována funkcí smíšenou (36 %, více než 400 000 m² navrhovaných ploch). Největší podíl na rušených funkcích má výroba a služby (1/3 rozlohy všech rušených ploch), což potvrzuje trend transformace bývalých výrobních závodů zmiňovaný v pásmu vnitřního kompaktního města. Celková rozloha rušených ploch výroby a služeb je však ve vnějším kompaktním městě téměř 5 násobná ve srovnání s rušenými plochami výroby a služeb ve vnitřním kompaktním městě. Stejně tak jako u vnitřního kompaktního města je i v tomto pásmu negativním trendem rušení ploch veřejného vybavení (rozloha rušených ploch zhruba odpovídá rozloze rušených ploch ve vnitřním kompaktním městě), ve vnějším kompaktním městě však není vyvažována návrhem nových ploch veřejného vybavení vůbec. Značnou dynamiku vykazují v tomto pásmu i plochy zeleně, na rušených plochách se podílejí asi 20 %, z navrhovaných ploch však tvoří pouze jednu desetinu.

Graf Měněné funkce využití území ve vnějším kompaktním městě v letech 2006-2011



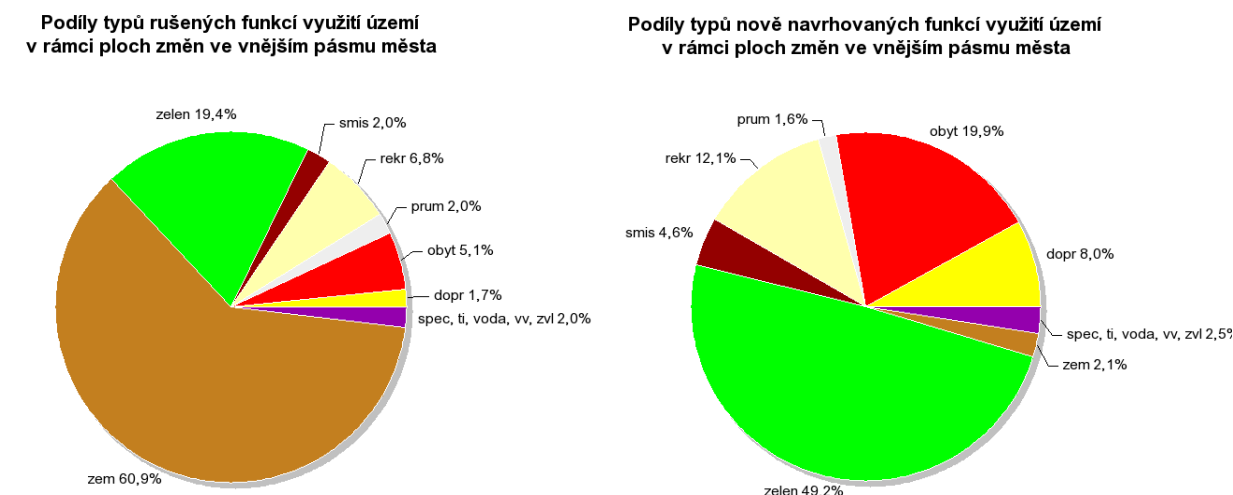
Přírůstky a úbytky typů funkčního využití území v rámci vnějšího kompaktního města



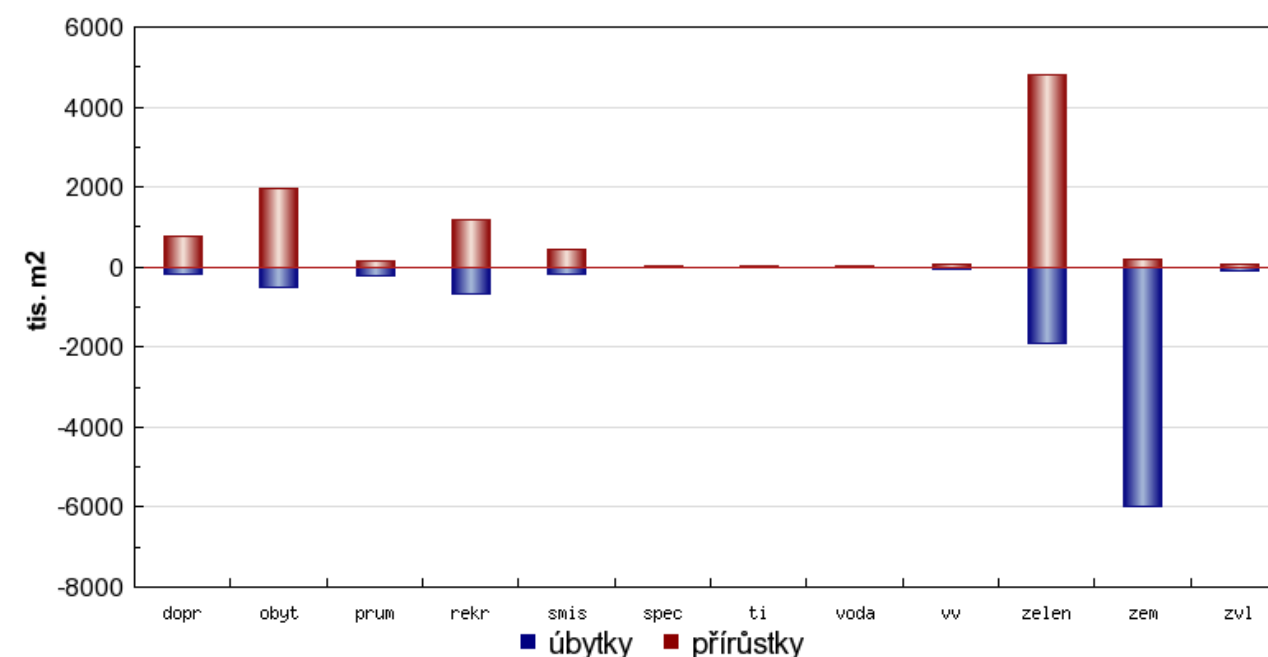
Zdroj: URM, 2012

Ve **vnějším pásmu** je situace oproti předchozím pásmům odlišná. I zde je tlak na návrh bytové funkce (20 % navrhovaných ploch o rozloze cca 2 000 000 m², tedy téměř 5 násobné vůči vnějšímu kompaktnímu městu a 40 násobné vůči vnitřnímu kompaktnímu městu), doplňované návrhem funkce smíšené (necelých 5 % navrhovaných ploch). Zdaleka největší dynamiku však ve vnějším pásmu zaznamenáváme u nezastavitelných ploch. Více než 60 % rozlohy rušených ploch (cca 6 000 000 m²) představují plochy zemědělství. Na jejich úkor je kromě výše zmíněných ploch obytných a smíšených navrhována zejména zeď a plochy sportu a rekreace. Zeď tvoří polovinu navrhovaných ploch a přestože je tento nárůst vyvažován rozsáhlým rušením zeleně (téměř 20 % rušených ploch připadá na zeď), přírůstek asi 3 000 000 m² nově navrhovaných ploch zeleně se velmi výrazně projevuje nejen v bilancích ve vnějším pásmu, ale v celopražském měřítku (44,2 % všech navrhovaných ploch v Praze v letech 2006 – 2011 připadalo na zeď). Znovu je třeba upozornit, že tyto nárůsty jsou realizovány v naprosté většině na úkor ploch zemědělských, což dokládá i skutečnost, že 53 % rozlohy všech změn v tomto období se odehrálo v rámci nezastavitelných území.

Graf Měněné funkce využití území ve vnějším pásmu v letech 2006-2011



Přírůstky a úbytky typů funkčního využití území v rámci vnějšího pásma



Zdroj: URM, 2012

Vyhodnocení kapacity rozvojových a transformačních ploch územního plánu 1999 - 2011

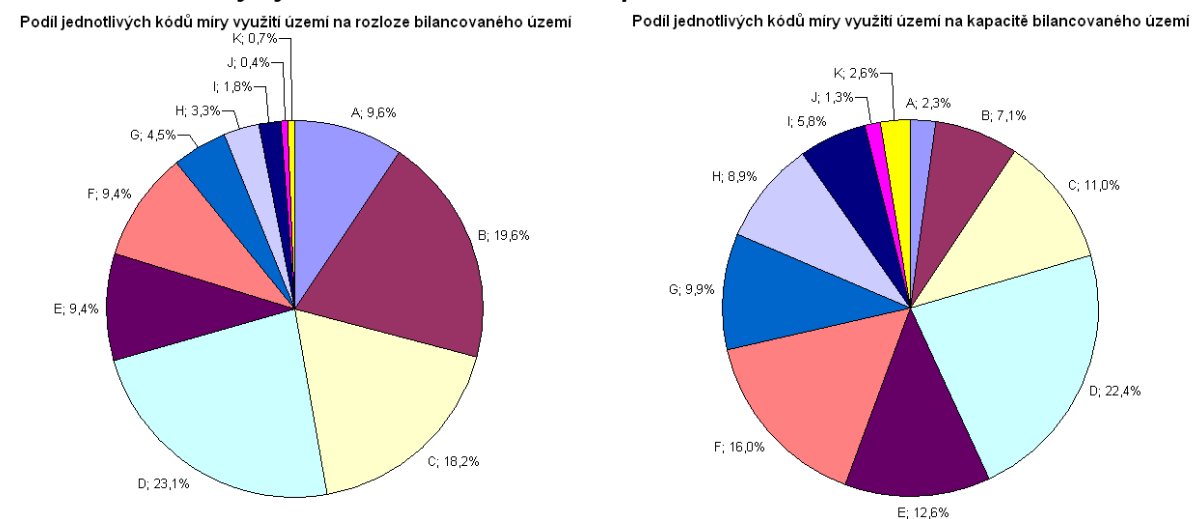
Územní plán určuje kromě funkčních regulací i kapacitu území vyjádřenou maximální hrubou podlažní plochou staveb, které mohou v daném území vzniknout. Tato kapacita je určována v rozvojových a transformačních územích pomocí kódu míry využití území (A-K). Pro určení kapacity území je nejdůležitější koeficient podlažních ploch, jeden z parametrů kódu míry využití území. Určuje maximální hrubou podlažní plochu území ve vztahu k rozloze dané plochy, pohybuje se v rozmezí 0,2 (pro kód míry využití A) až po 3,2 (pro kód míry využití K). Kapacita není určována v tzv. stabilizovaných územích, kde územní plán nepředpokládá významný rozvoj a tím ani nárůst kapacit.

Rozloha ploch s určeným kódem míry využití území byla při vydání Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy v roce 1999 cca 5 051 ha, změnami územního plánu narostla na cca 5 628 ha na konci roku 2011, tedy o cca 11 %. Ve vztahu k rozloze hl. m. Prahy jde o 10,2 % v roce 1999, resp. 11,3 % v roce 2011.

Nejvíce zastoupenými z hlediska rozlohy území byly na konci roku 2011 kódy D (23,1 %), B (19,6 %) a C (18,2 %), téměř 10 % podíl na rozloze ploch s určeným kódem míry využití území zaujímaly kódy A, E a F.

Z hlediska kapacity území (rozloha území násobená příslušným kódem) byl na konci roku 2011 nejvýznamnější kód D (22,4 %), dále kód F (16,0 %), kód E (12,6 %), kód C (11,0 %), kód G (9,9 %) a kód H (8,9 %).

Graf Podíl kódů míry využití území na rozloze a kapacitě bilancovaného území v roce 2011



Zdroj: URM, 2012

Tab. Bilance dle jednotlivých kódů míry využití území v letech 1999 a 2011

Kód	Výměra 1999 v ha	Výměra 2011 v ha	Podíl 2011	Rozdíl 2011-1999 v ha	Rozdíl 2011-1999	Kapacita 1999 cca v m ²	Kapacita 2011 cca v m ²	Podíl 2011	Rozdíl 2011-1999 cca v m ²	Rozdíl 2011-1999
A	692,6	537,0	9,6%	-155,7	-22,5%	1 385 000	1 074 000	2,3%	-311 000	-22,5%
B	1 056,0	1 099,9	19,6%	43,9	4,2%	3 168 000	3 300 000	7,1%	132 000	4,2%
C	864,4	1 020,0	18,2%	1 55,6	18,0%	4 322 000	5 100 000	11,0%	778 000	18,0%
D	1 301,9	1 296,3	23,1%	-5,6	-0,4%	10 415 000	10 370 000	22,4%	-45 000	-0,4%
E	356,8	527,9	9,4%	171,0	48,0%	3 925 000	5 807 000	12,6%	1 882 000	48,0%
F	417,7	528,3	9,4%	110,5	26,5%	5 848 000	7 396 000	16,0%	1 548 000	26,5%
G	152,7	253,6	4,5%	100,9	66,0%	2 749 000	4 565 000	9,9%	1 816 000	66,0%
H	116,6	186,5	3,3%	69,9	59,9%	2 565 000	4 103 000	8,9%	1 538 000	59,9%
I	67,8	103,4	1,8%	35,6	52,6%	1 762 000	2 689 000	5,8%	927 000	52,6%
J	24,4	23,4	0,4%	-1,0	-4,1%	633 000	608 000	1,3%	-25 000	-4,1%
K	0	37,3	0,7%	37,3	---	0	1 195 000	2,6%	1 195 000	---
Celkem	5 050,8	5 613,6	100,0%	562,8	11,1%	36 773 000	46 206 000	100,0%	9 433 000	25,7%

Zdroj: URM, 2012

Mezi roky 1999 a 2011 došlo změnami a úpravami územního plánu k velmi výraznému nárůstu kapacity rozvojových a transformačních ploch, z téměř 36,8 milionů m² hrubé podlažní plochy (HPP) na více než 46,2 milionů m² hrubé podlažní plochy. To představuje za 12 let nárůst celkové kapacity těchto území o více než 9 430 000 m² hrubé podlažní plochy, tedy nárůst o více než jednu čtvrtinu původní kapacity územního plánu v roce 1999.

Přírůstek v období 2000-2005 byl cca 2 127 000 m² hrubých podlažních ploch (pouhých 22,6 % celkového nárůstu v letech 2000-2011), přírůstek v letech 2006-2011 činil cca 7 305 000 m² hrubých podlažních ploch (77,4 % celkového nárůstu v letech 2000-2011). Je tedy patrné, že trend zvyšování kapacity rozvojových a transformačních ploch územního plánu má výrazně silící tendenci.

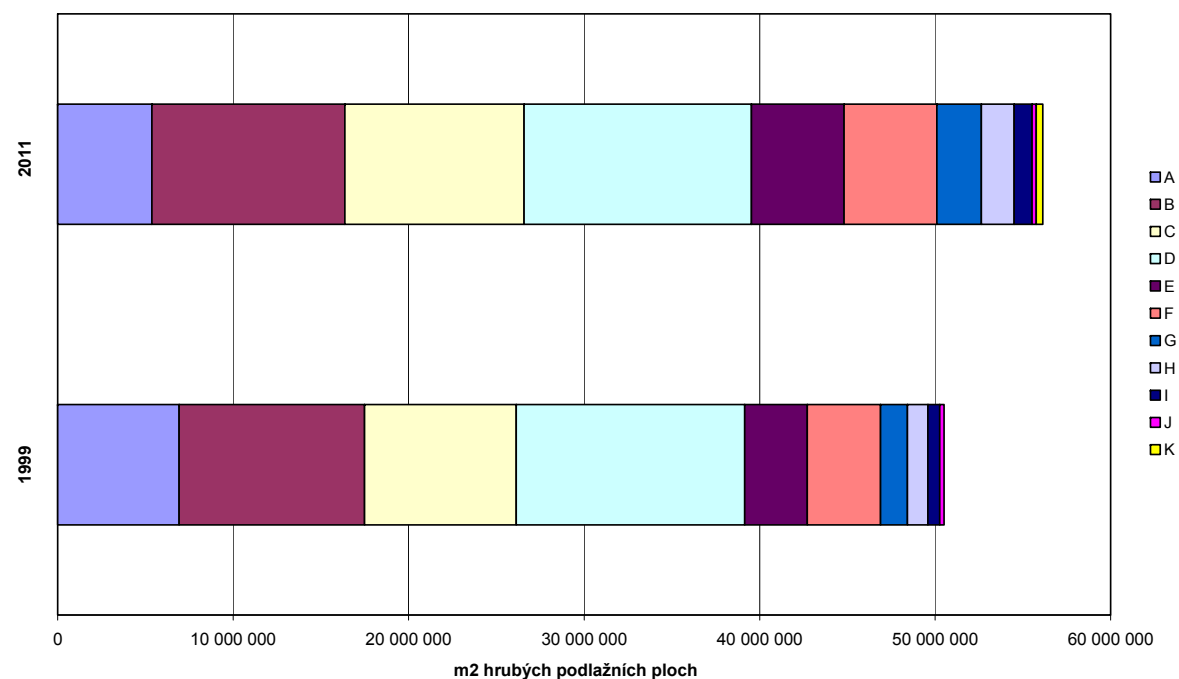
Na celkovém přírůstku kapacity v letech 2006-2011 se přírůstky způsobené úpravami územního plánu podílely cca 3 074 000 m² (tj. 42,1 %) a přírůstky změnami územního plánu činily cca 4 231 000 m² (tj. 57,9 %).

Tab. Ekvivalent nárůstu kapacity bilancovaných území ÚP mezi rokem 1999 a 2011

Porovnávaná stavba	Přibližný ekvivalent	
Burj Khalifa, Dubaj (nejvyšší budova světa)	30 x	
City Tower, Praha (nejvyšší komerční budova v Praze)	172 x	
Panelový bytový dům o 12 podlažích (Praha, Prosek)	1 500 x	
Dvoupodlažní rodinný dům (hrubá podl. plocha 220 m ²)	43 000 x	
Rozloha oblasti zastavěné 43 000 rodinných domů (pozemek 850 m ²)	Dejvice + Letná + Holešovice + Vysočany + Malá Strana + Staré Město + Nové Město + Karlín + Žižkov + Vinohrady + Smíchov + Nusle + Vršovice + Strašnice	

Zdroj: URM, 2012 a Wikipedia.org (foto Burj Khalifa)

Graf Kapacita podle kódů míry využití území v letech 1999 a 2011

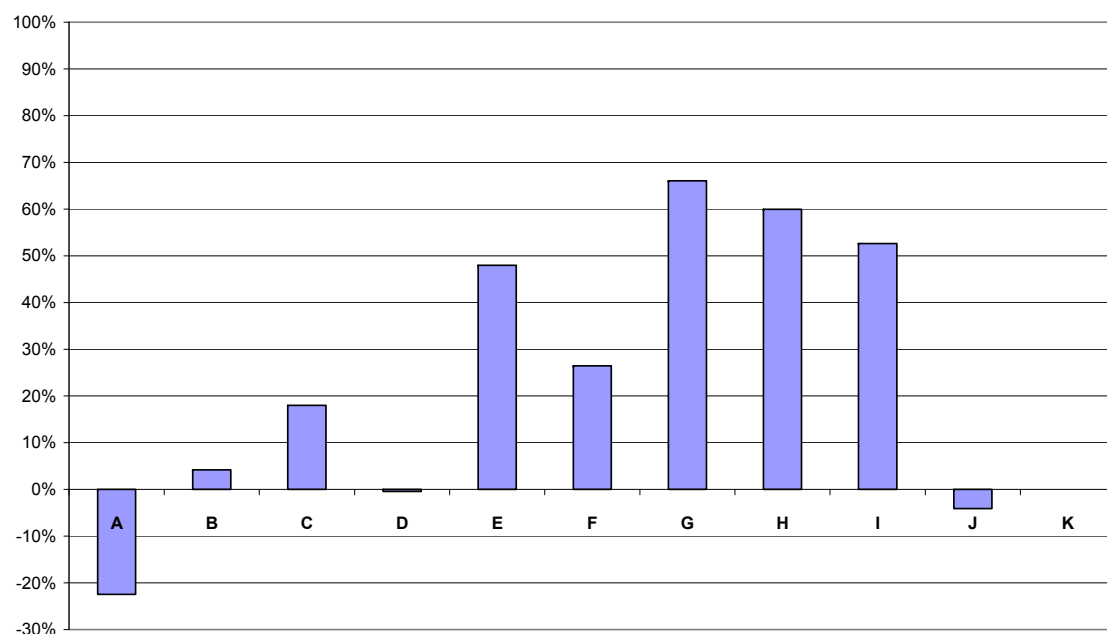


Zdroj: URM, 2012

K největšímu procentuálnímu nárůstu došlo u kódů G (nárůst rozlohy i kapacity území o 66,0 %), H (o 59,9 %), I (o 52,6 %) a E (o 48,0 %). Významně pokleslo pouze využití kódu míry využití území A (o 22,5 %). Je evidentní, že změnami a úpravami dochází k výraznému zahušťování města a k preferování zejména kompaktní, kapacitní struktury. Průměrný koeficient podlažních ploch v rámci rozvojových a transformačních ploch stoupl z 0,73 v roce 1999 na 0,82 v roce 2011.

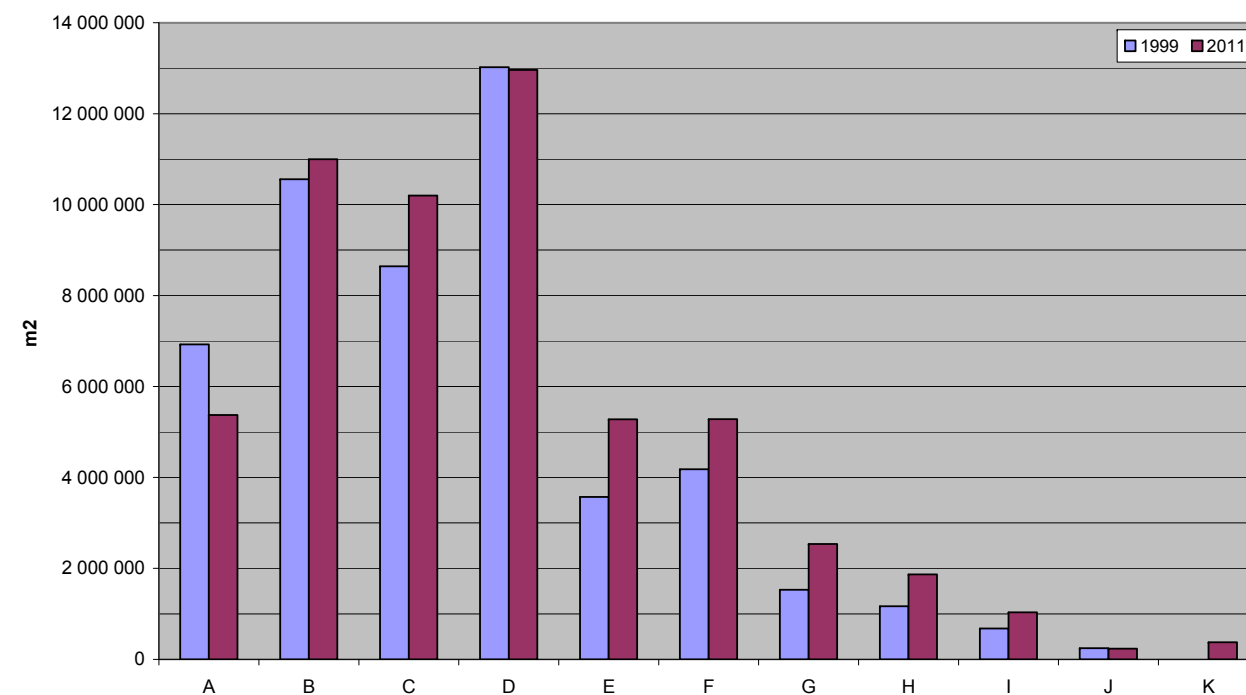
V následujícím grafu není zobrazen nárůst kapacity kódu K, který nebyl v roce 1999 určen ani u jedné plochy. V bilancích není zahrnut kód S, který v roce 1999 nebyl používán vůbec a v roce 2011 byl z hlediska kapacity území zanedbatelný.

Graf Procentuální nárůst kapacity území podle kódů mezi roky 1999 a 2011



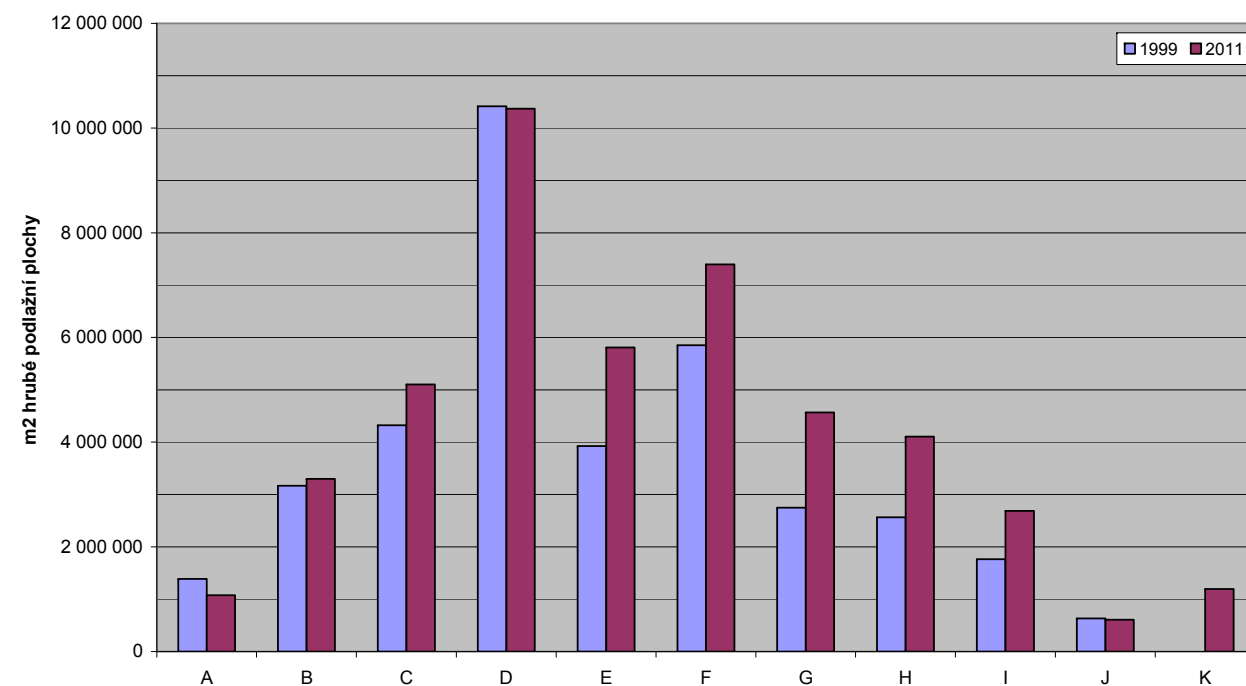
Zdroj: URM, 2012

Graf Rozloha ploch podle kódů míry využití území v letech 1999 a 2011



Zdroj: URM, 2012

Graf Kapacita ploch podle kódů míry využití území v letech 1999 a 2011



Zdroj: URM, 2012

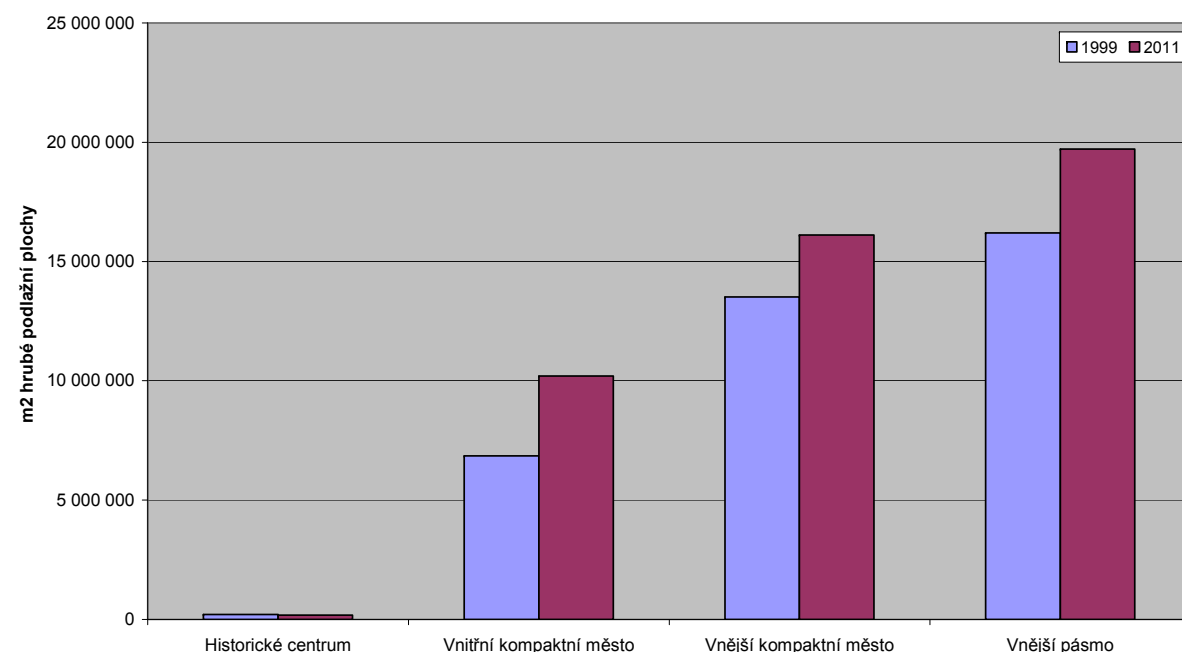
Kapacita rozvojových a transformačních ploch územního plánu podle pásem města

Kapacitu rozvojových a transformačních ploch je vhodné sledovat rovněž v rozložení podle pásem města. V historickém centru byla v roce 2011 kapacita pouze 0,4 % z celkové nabídky kapacity v Praze. Ve vnitřním kompaktním městě představuje nabídka kapacity 22,1 % a ve vnějším kompaktním městě 34,9 % z celkové nabídky kapacity v Praze, dohromady tedy 57 % celkové kapacity (při rozložení rozvojových a transformačních ploch 38,7 % z celkové rozlohy těchto ploch v Praze). Ve vnějším pásmu je soustředěno 42,6 % kapacity, rozloha všech rozvojových a transformačních ploch ve vnějším pásmu při tom představuje 61,2 % rozlohy rozvojových a transformačních ploch v Praze.

Tab. Kapacita územního plánu dle pásem města v letech 1999 a 2011 (hrubá podlažní plocha)

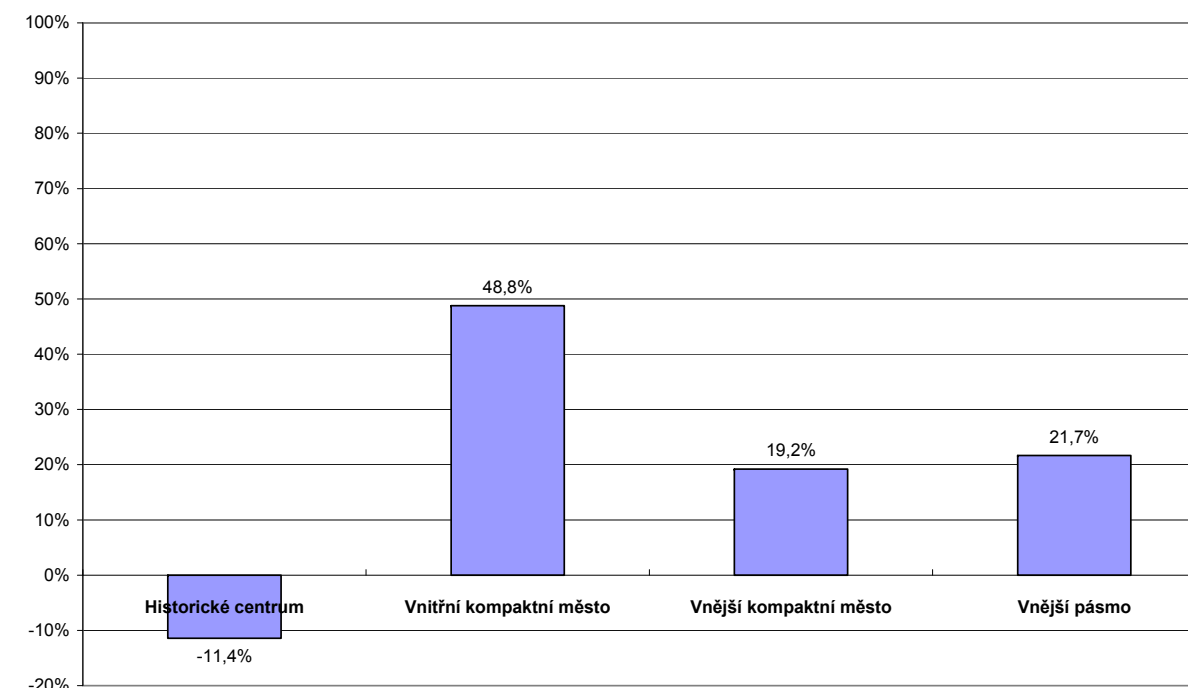
Pásmo města	Kapacita 1999 v m ² zaokrouhleně	Kapacita 2011 v m ² zaokrouhleně	Rozdíl v m ² zaokrouhleně	Rozdíl	Podíl z celkové kapacity 2011	Rozloha ploch s kódem míry využití v daném pásmu 2011	Nárůst vzhledem k rozloze ploch s kódem
Historické centrum	202 000	178 000	-24 000	-11,4%	0,4%	0,1%	-29,6%
Vnitřní kompaktní město	6 857 000	10 204 000	3 347 000	48,8%	22,1%	10,7%	55,5%
Vnější kompaktní město	13 512 000	16 108 000	2 596 000	19,2%	34,9%	28,0%	16,5%
Vnější pásmo	16 202 000	19 716 000	3 514 000	21,7%	42,6%	61,2%	10,2%
Celkem	36 773 000	46 206 000	9 433 000	25,7%	100,0%	100,0%	16,8%

Zdroj: URM, 2012

Graf Kapacita rozvojových a transformačních ploch ÚP podle pásem města v letech 1999 a 2011

Zdroj: URM, 2012

Dynamika nárůstu kapacity je v jednotlivých pásmech odlišná. Suverénně největší nárůst lze zaznamenat ve vnitřním kompaktním městě, kde za 12 let narostla změny a úpravami územního plánu kapacita o 48,8 % (absolutně o cca 3 350 000 m²). Přestože je tento nárůst velmi vysoký, jeho pozitivem je, že je největší zájem zvyšovat kapacitu v centrální, kompaktní části města, kde je rozvoj zaměřen spíše na transformaci stávajících struktur zástavby než na růst na doposud nezastavěných plochách. Dynamika nárůstu kapacity ve vnějším kompaktním městě a ve vnějším pásmu je velmi podobná (19,2 % a 21,7 %), v absolutních číslech je však nárůst větší ve vnějším pásmu (cca 3 500 000 m² hrubé podlažní plochy) než ve vnějším kompaktním městě (cca 2 600 000 m² hrubé podlažní plochy). V historickém centru došlo k poklesu bilanční kapacity územního plánu, v absolutních hodnotách (cca 23 000 m² hrubé podlažní plochy) je však tento pokles z celoměstského hlediska bezvýznamný.

Graf Změna kapacity rozvojových a transformačních ploch podle pásem města mezi roky 1999 a 2011

Zdroj: URM, 2012

Naplněnost rozvojových ploch územního plánu

Jako podklad pro vyhodnocování dalšího směřování rozvoje města, ale i jako podklad vyhodnocování potřeby vymezení dalších rozvojových ploch změnami územního plánu dle § 55 stavebního zákona, jsou v ÚAP nově vyhodnocovány naplněnosti rozvojových ploch vymezených Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy. Vyhodnocení je provedeno na základě dat územního plánu k 17. 6. 2010 v porovnání se současným stavem využití území v roce 2011. Sledovány jsou pouze rozvojové plochy, transformační plochy nejsou do vyhodnocení zařazeny. Naplněnosti rozvojových ploch označujeme realizaci výstavby (dokončené nebo rozestavěné stavby) v územích, které byly územním plánem určeny k rozvoji zástavby v dosud nezastavěných územích, tzv. "na zelené louce". Naplněnost rozvojových ploch je sledována po jednotlivých kategoriích funkčního využití nejen z pohledu celopražského, ale i v podrobnosti po jednotlivých městských částech a po pásmech města. Zkoumány byly plochy zastavitelné, hodnocení naplněnosti rozvojových ploch zeleně v tomto pojetí nebylo provedeno.

Tab. Naplněnost rozvojových ploch podle kategorií využití (2011)

Využití	Rozloha rozvojových ploch (ha)	Naplněno (ha)	Naplněno %	Volné (ha)	Volné %
Bydlení	2 421,0	1 111,3	45,9	1 309,7	54,1
Smíšená území	576,1	175,5	30,5	400,6	69,5
Sport	165,4	6,6	4,0	158,8	96,0
Veřejné vybavení	123,7	16,3	13,2	107,4	86,8
Zvláštní komplexy	358,6	120,3	33,5	238,3	66,5
Průmysl	55,5	48,4	87,3	7,1	12,7
Nerušící výroba a služby	275,5	48,5	17,6	227,0	82,4
Dopravní infrastruktura	132,9	45,6	34,3	87,3	65,7
Technická infrastruktura	41,6	2,2	5,3	39,4	94,7
Celkem	4 150,2	1 574,7	37,9%	2 575,5	62,1%

Zdroj: URM, 2012

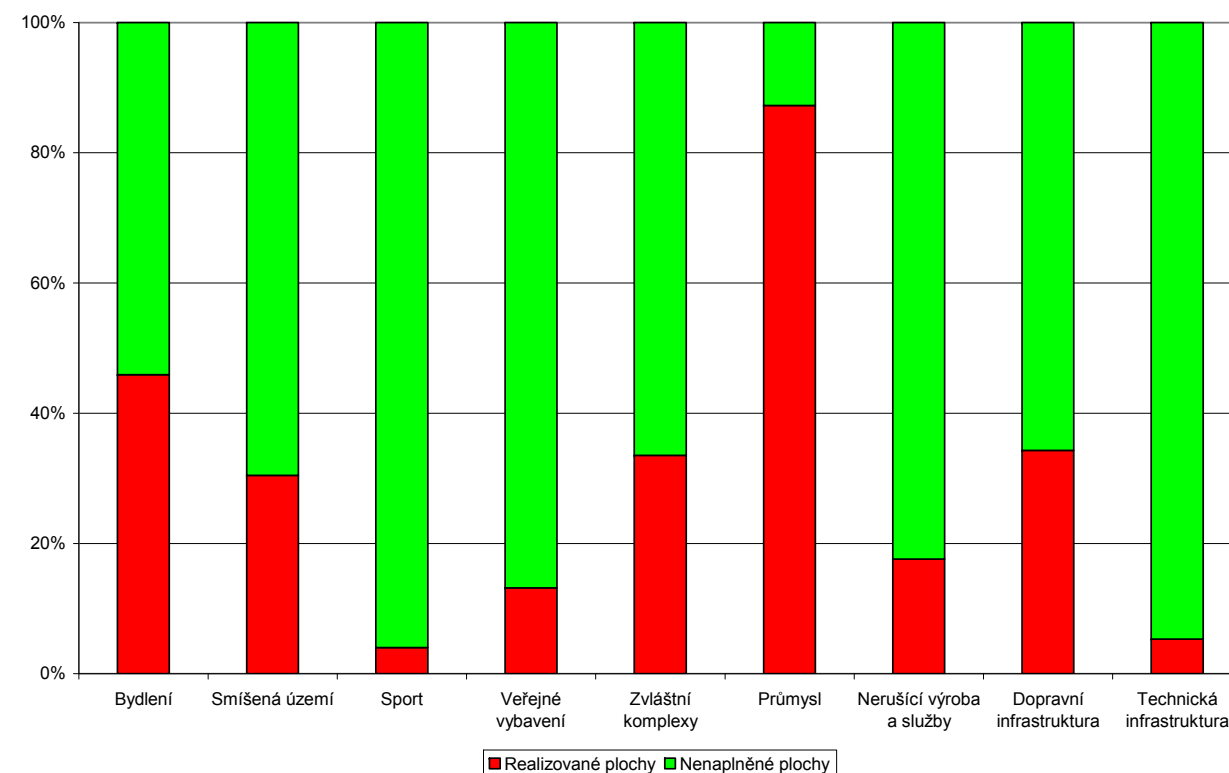
Z celoměstského hlediska je celková naplněnost rozvojových ploch navržených územním plánem necelých 38 % (realizováno je cca 1 575 ha), volných zůstává přes 62 % rozvojových ploch (cca 2 575 ha).

Největší naplněnost ze sledovaných kategorií využití je u ploch průmyslových, kde je již vyčerpáno přes 87 % rozvojových ploch navržených územním plánem. Téměř 46 % rozvojových ploch je vyčerpáno v kategorii bydlení. Zhruba ze třetiny je nabídka územního plánu naplněna u území smíšených a zvláštních komplexů. Poměrně malou naplněnost dosahují plochy nerušící výroby a služeb (necelých 18 %) a veřejného vybavení (přes 13 %). Nejméně, pouze z 5 %, je využita nabídka územního plánu u rozvojových ploch určených pro sport.

Naplněnost ploch je třeba vnímat nejen v relativním poměru realizovaných a doposud nenaplněných ploch, ale i s ohledem na absolutní rozlohu rozvojových ploch v jednotlivých kategoriích využití. Přestože nabídka ploch pro bydlení je již téměř z poloviny vyčerpána, rozloha volných ploch v této kategorii (1 310 ha) výrazně převyšuje nabídku volných ploch v jiných kategoriích využití. Na druhém konci spektra stojí plochy průmyslové, kde po naplnění 87 % rozvojových ploch zbývá volných pouhých 7 ha ploch.

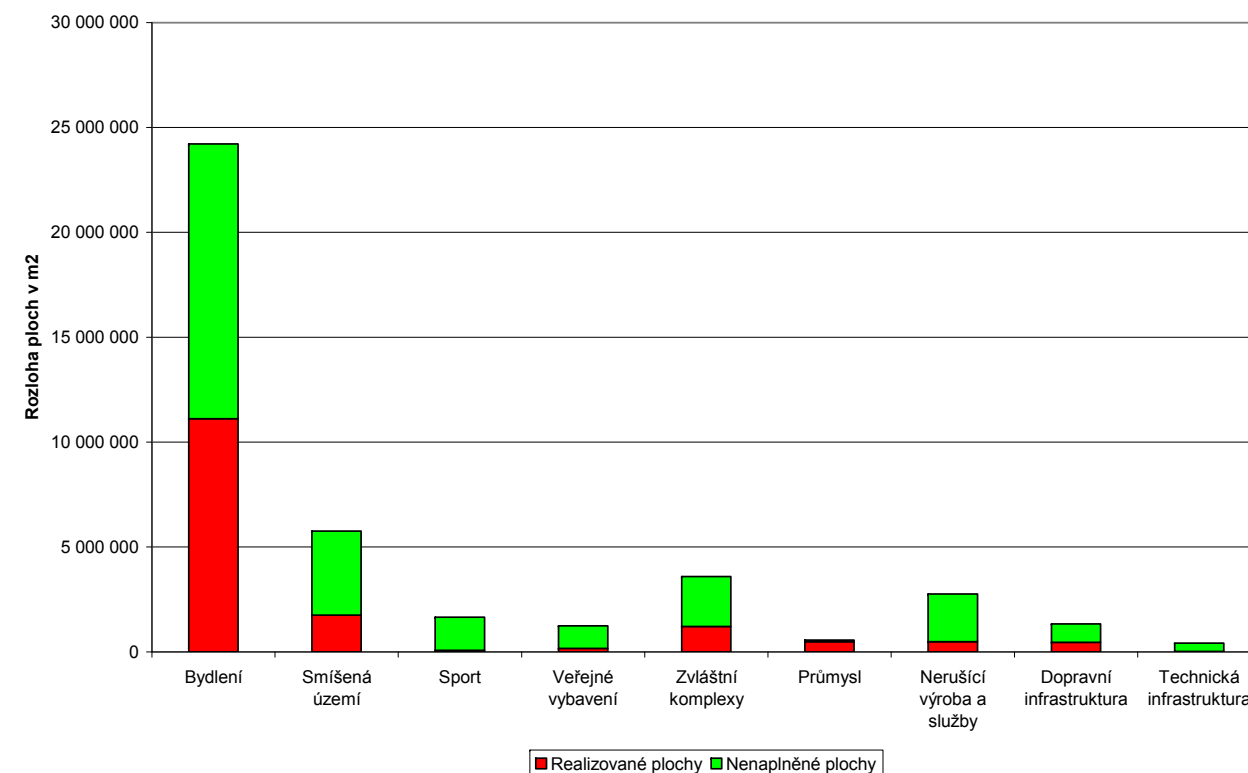
Naplněnost ploch se liší nejen v rámci jednotlivých městských částí, ale i v rámci jednotlivých pásem města. Např. v kategorii bydlení je největší naplněnost ve vnějším kompaktním městě (78,3 %), ve vnitřním kompaktním městě je rovněž nadpoloviční (62,6 %), ale ve vnějším pásmu dosahuje pouhých 40,8 %. V případě zvláštních komplexů je celoměstský průměr naplněnosti rozvojových ploch 33,5 %, ve vnějším kompaktním městě je však naplněno 83,7 % rozvojových ploch. V případě nerušící výroby a služeb se všechny realizované stavby soustředily ve vnějším pásmu, ve vnitřním a vnějším kompaktním městě je naplněnost rozvojových ploch nulová. V případě všech kategorií kromě zvláštních komplexů platí, že v historickém centru není nabídka rozvojových území na volných plochách.

Graf Míra naplněnosti rozvojových ploch podle kategorií využití v % (2011)



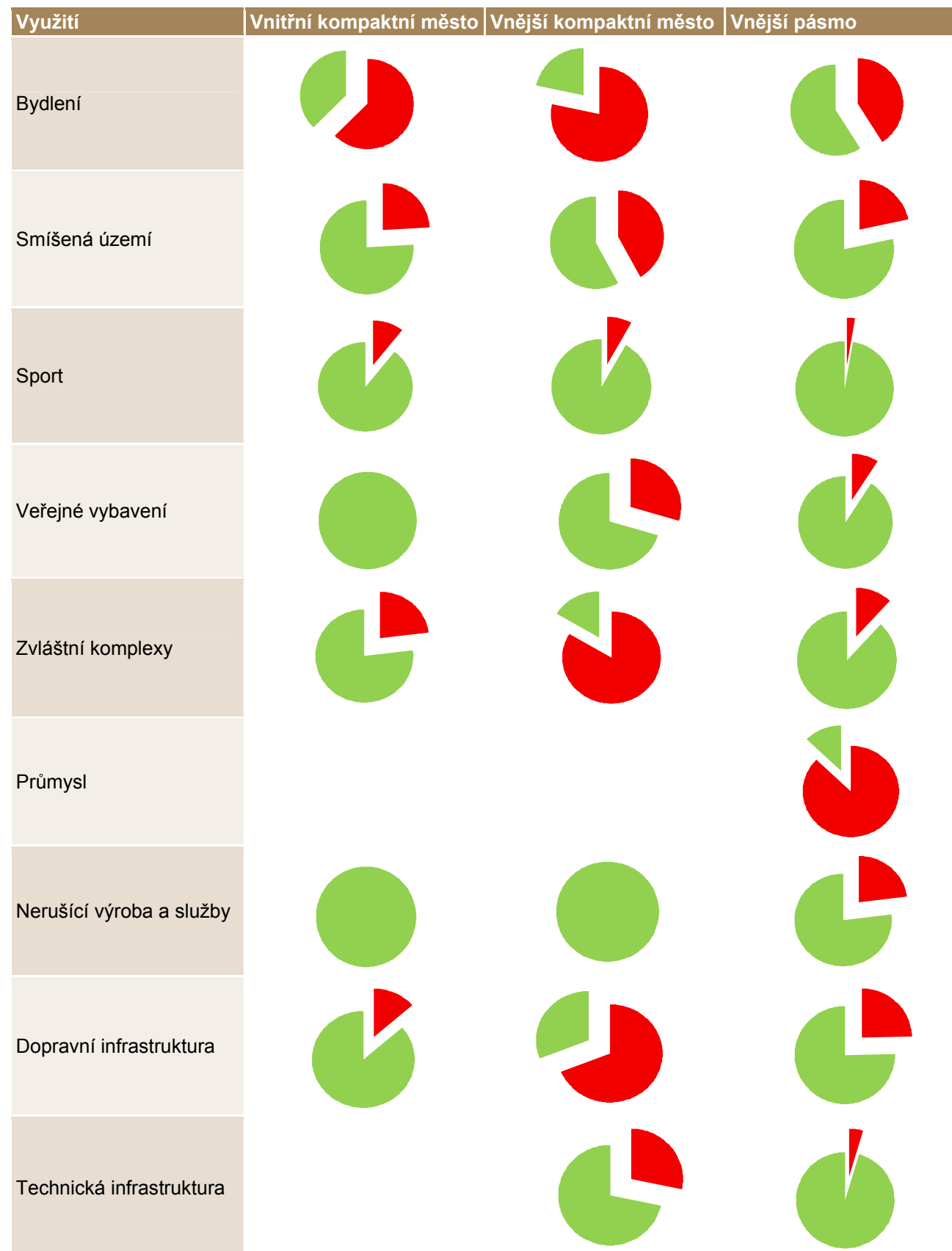
Zdroj: URM, 2012

Graf Naplněnost rozvojových ploch podle kategorií využití (2011)



Zdroj: URM, 2012

Graf Naplněnost rozvojových ploch podle kategorií využití a pásem města (2011)



Zdroj: URM, 2012

Bydlení

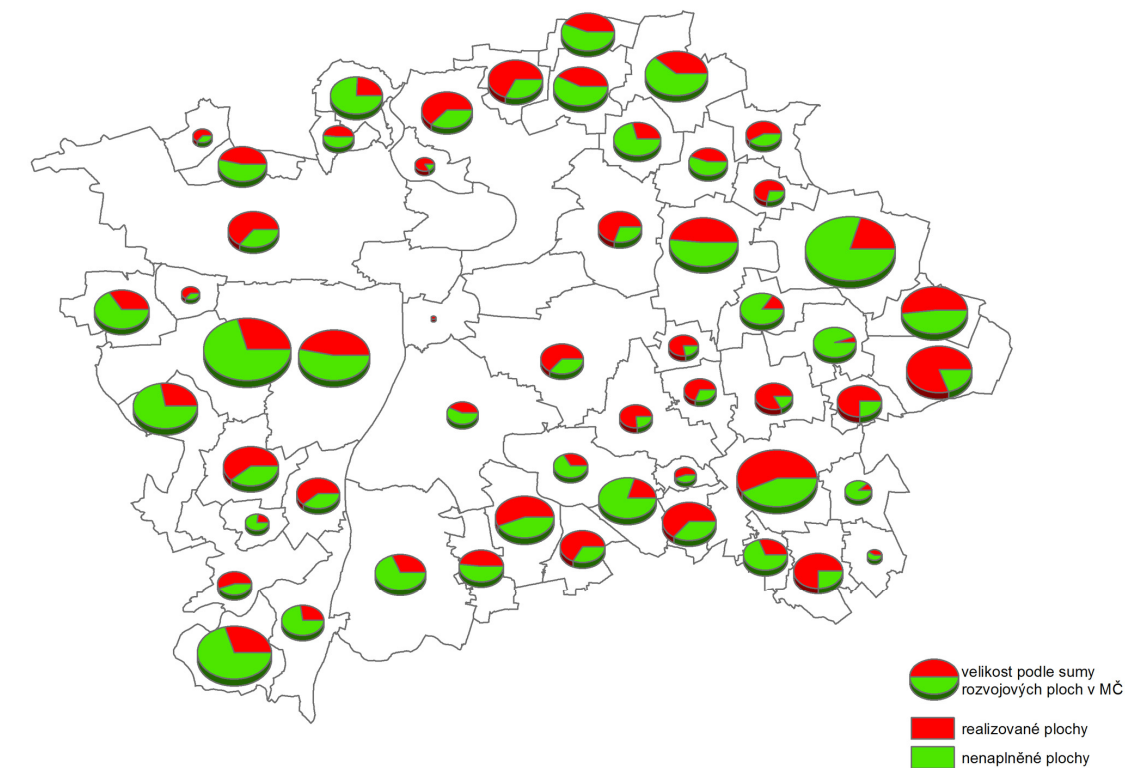
Z celkového rozsahu 2 420,96 ha rozvojových ploch pro bydlení je naplněno 1 111,3 ha, tj. 45,9 %. Nejvíce ploch bylo naplněno ve vnějším pásmu (cca 843,3 ha) a ve vnějším kompaktním městě (cca 230,2 ha), což představuje 40,8 % z celkové nabídky rozvojových ploch pro bydlení ve vnějším pásmu a 78,3 % ve vnějším kompaktním městě. Ve vnitřním kompaktním městě bylo naplněno 62,6 % rozvojových ploch pro bydlení (cca 37,8 ha), v historickém centru nabídka rozvojových ploch pro bydlení na volných plochách není.

Schéma naplněnosti podle městských částí poskytuje srovnání naplněnosti rozvojových ploch pro bydlení po jednotlivých městských částech, neilustruje však realizace kapacitně významných obytných souborů. Největší naplněnost rozvojových ploch pro bydlení vykazují v severní části města Troja a ve východní části Újezd nad Lesy, Dubeč a Štěrboholy. Ve východní části vnějšího pásma leží i městské části s nejmenší naplněností rozvojových ploch pro bydlení - Dolní Počernice, Běchovice a Královice.

Mezi kapacitně významné realizace patří např. Rezidence Korunní na Vinohradech ve vnitřním kompaktním městě a Central Park Žižkov, Sluneční vršek v Hostivaři či Rezidence Prague Towers ve Stodůlkách ve vnějším kompaktním městě. Na západním okraji vnějšího kompaktního města vzniká velký rezidenční komplex Západní město (1. etapa Britská čtvrť), ve vnějším pásmu obytný soubor Nové Letňany.

Pro bydlení zůstává k dispozici celkem cca 1 309,7 ha nenaplněných rozvojových ploch na volných plochách. Největší nabídka je ve vnějším pásmu (1 223,3 ha), dále pak ve vnějším kompaktním městě (63,7 ha).

Obr. Naplněnost rozvojových ploch bydlení podle městských částí (%)



Zdroj: URM, 2012

Smíšená území

Z celkového rozsahu 576,1 ha rozvojových ploch pro smíšené využití je naplněno 175,5 ha, tj. 30,5 %. Nejvíce ploch je naplněno ve vnějším kompaktním městě (cca 102,4 ha), což představuje 42,1 % z celkové nabídky rozvojových ploch pro smíšené využití v daném pásmu. Ve vnitřním kompaktním městě a vnějším pásmu je naplněnost obdobná, a to 24,3 % (cca 6,4 ha) ve vnitřním kompaktním městě a 21,8 % (cca 6,7 ha) ve vnějším pásmu. V historickém centru nabídka rozvojových ploch pro smíšené využití na volných plochách není.

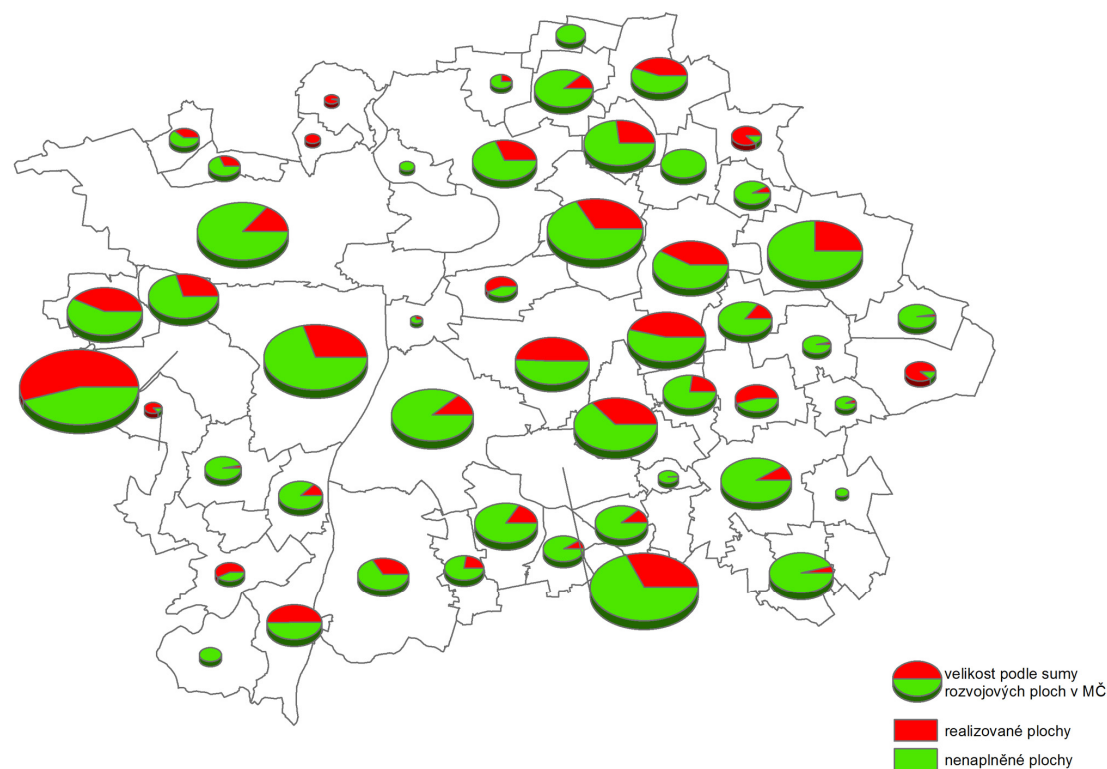
Schéma naplněnosti podle městských částí poskytuje srovnání naplněnosti rozvojových ploch pro smíšené využití po jednotlivých městských částech, neilustruje však kapacitně významné realizace. Schéma ukazuje naplněné rozvojové plochy v Lysolajích a téměř naplněné plochy v Suchdole, v Řeporyjích, v Újezdě nad Lesy a ve Víně. V těchto městských částech často jde o zástavbu polyfunkčního charakteru či výstavbu bytovou s vybaveností v parteru v centru obce, jako jsou např. bytové domy s vybaveností v centru Suchdola, společenské centrum Centrum Mariapoli ve Víně atd. Naopak zcela nenaplněné se ukazují rozvojové plochy v Troji, Březiněvsi, Kbelích, Královicích a Lipencích.

Mezi významné realizace na rozvojových plochách se řadí např. Administrativní a obchodní komplex Nové Butovice, Nové ústředí ČSOB Radlická, Polyfunkční dům Krocínka Centrum na Proseku, Komerční centrum Jarov, obchodní centrum Arkády či administrativní budovy na Pankráci.

Řada rozvojových ploch pro smíšené využití je namísto smíšeného využití stoprocentně využita pro bydlení, jako např. lokalita v Dolních Chabrech, jižně od ulice Spořická.

Pro smíšené využití zůstává k dispozici celkem cca 400,6 ha nenaplněných rozvojových ploch na volných plochách. Největší nabídka je ve vnějším pásmu (cca 239,6 ha), dále pak ve vnějším kompaktním městě (cca 141 ha).

Obr. Naplněnost rozvojových ploch smíšených podle městských částí (%)



Zdroj: URM, 2012

Sport

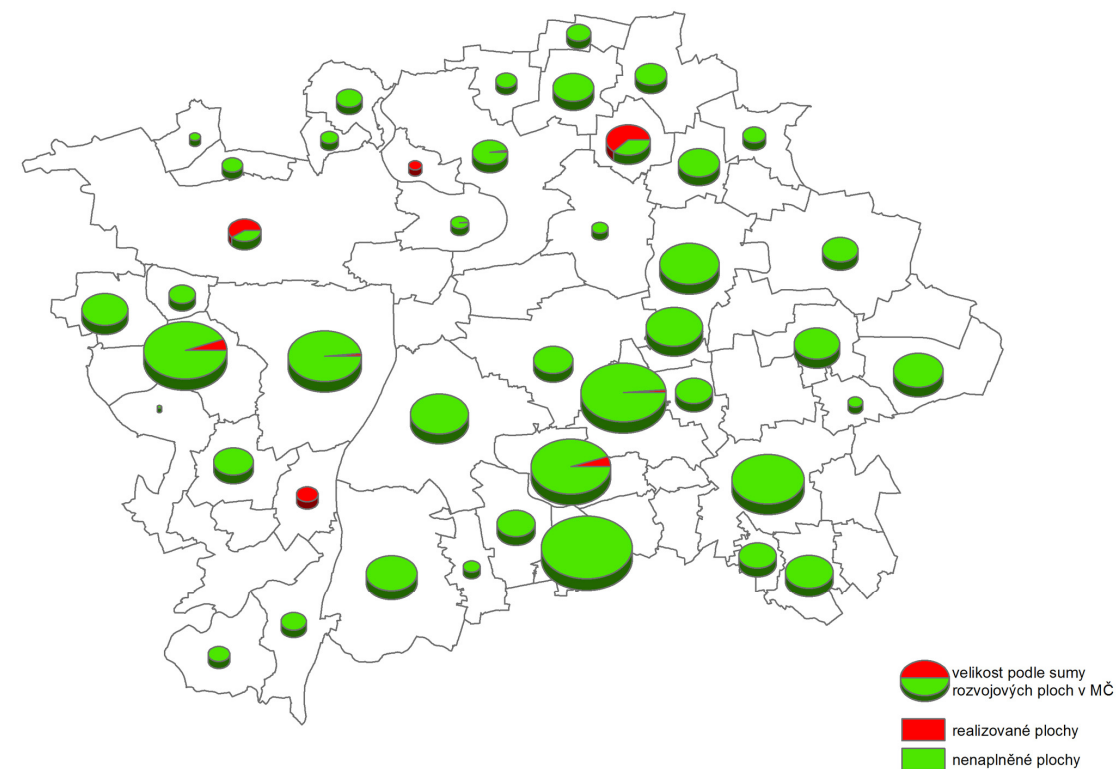
Z celkového rozsahu 165,4 ha rozvojových ploch pro sportovní využití je naplněno cca 6,6 ha, tj. pouhých 4,0 %. Nejvíce ploch bylo naplněno ve vnějším pásmu (cca 3,4 ha) a vnějším kompaktním městě (2,9 ha), z celkové nabídky rozvojových ploch pro sport v daném pásmu jde ve vnějším pásmu o 2,7 %, ve vnějším kompaktním městě o 8,2 %. Nejméně ploch bylo naplněno ve vnitřním kompaktním městě (0,4 ha), což představuje 10,4 % z celkové nabídky rozvojových ploch pro sport v daném pásmu. V historickém centru nabídka rozvojových ploch na volných plochách pro sport není.

Schéma naplněnosti podle městských částí ilustruje výstavbu nových sportovních zařízení ve vnějším kompaktním městě – v Praze 18 jde o výstavbu zimního stadionu a plaveckého bazénu, v ostatních městských částech jde o součet menších realizací.

Neobyčejně nízké hodnoty naplněnosti rozvojových ploch územního plánu pro sport nevystihují plně skutečný vývoj v oblasti nových staveb sportovních zařízení. Největší realizace posledního období vyrostly v rámci transformačních ploch (např. O2 arena), řada sportovních zařízení byla realizována rovněž v rámci smíšených území.

Nejvíce nenaplněných rozvojových ploch pro sport na volných plochách zůstává ve vnějším pásmu (122,9 ha, tj. 97 % z rozvojových ploch v daném pásmu) a ve vnějším kompaktním městě (32,7 ha, tj. 92 %), kde tyto plochy jsou většinou vázány na ještě nenaplněné rozvojové plochy pro bydlení.

Obr. Naplněnost rozvojových ploch sportu podle městských částí (%)



Zdroj: URM, 2012

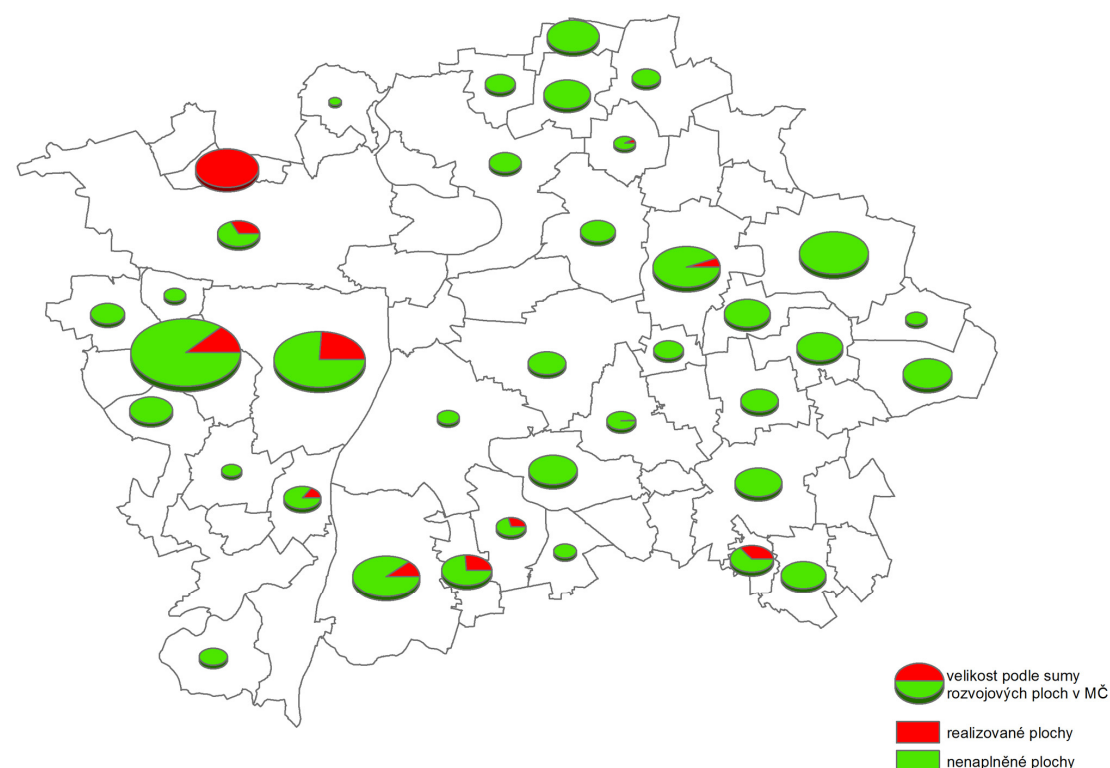
Veřejné vybavení

Z celkového rozsahu 123,7 ha rozvojových ploch pro veřejné vybavení je naplněno cca 16,3 ha, tj. 13,2 %. Nejvíce ploch bylo naplněno ve vnějším pásmu (cca 8,9 ha) a vnějším kompaktním městě (7,3 ha), z celkové nabídky rozvojových ploch pro veřejné vybavení v daném pásmu jde ve vnějším pásmu o 9,2 %, ve vnějším kompaktním městě o 29,8 %. V historickém centru nabídka rozvojových ploch pro veřejné vybavení na volných plochách není. Ve vnitřním kompaktním městě nebyla naplněna žádná rozvojová plocha pro veřejné vybavení.

Schéma naplněnosti podle městských částí ilustruje výstavbu areálu mezinárodní školy v Nebušicích, Německé školy v Praze 5 a výstavby soukromých školských a vzdělávacích zařízení v Praze 13 a Praze 12. U ostatních městských částí jde o drobnější realizace mateřských škol např. ve Velké Chuchli, v rámci dostavby Černého Mostu, nebo realizace v oblasti jiného veřejného vybavení, zřídka pro oblast sociálních služeb - např. v Kunraticích. Rozvojové plochy pro sociální a zdravotní služby na volných plochách zůstávají vesměs nenaplněny, rozvoj je často realizován mimo plochy veřejného vybavení. Specifické naplnění rozvojové plochy pro školství nastalo v Benicích, kde na polovině plochy pro veřejné vybavení byla realizována část sportovního hotelového komplexu a druhá polovina plochy byla využita jako deponie zeminy pro sousední nový obytný celek, takže zbývající pozemek se stal pro školu nevyužitelným.

Pro rozvoj veřejného vybavení na volných plochách je celkem k dispozici cca 107,4 ha. Největší nabídka nenaplněných rozvojových ploch pro veřejné vybavení zůstává ve vnějším pásmu (88,5 ha, tj. 91 % z rozvojových ploch v daném pásmu), kde tyto plochy jsou většinou vázány na dosud nenaplněné rozvojové plochy pro bydlení, další volné rozvojové plochy pro veřejné vybavení jsou ve vnějším kompaktním městě (17,3 ha, tj. 70 %). Ve vnitřním kompaktním městě nebyly dosud využity žádné pozemky z celkového rozsahu cca 1,6 ha v tomto pásmu. Využití rozvojových ploch je mnohdy komplikováno majetkovými poměry v území.

Obr. Naplněnost rozvojových ploch veřejného vybavení dle městských částí (%)



Zdroj: URM, 2012

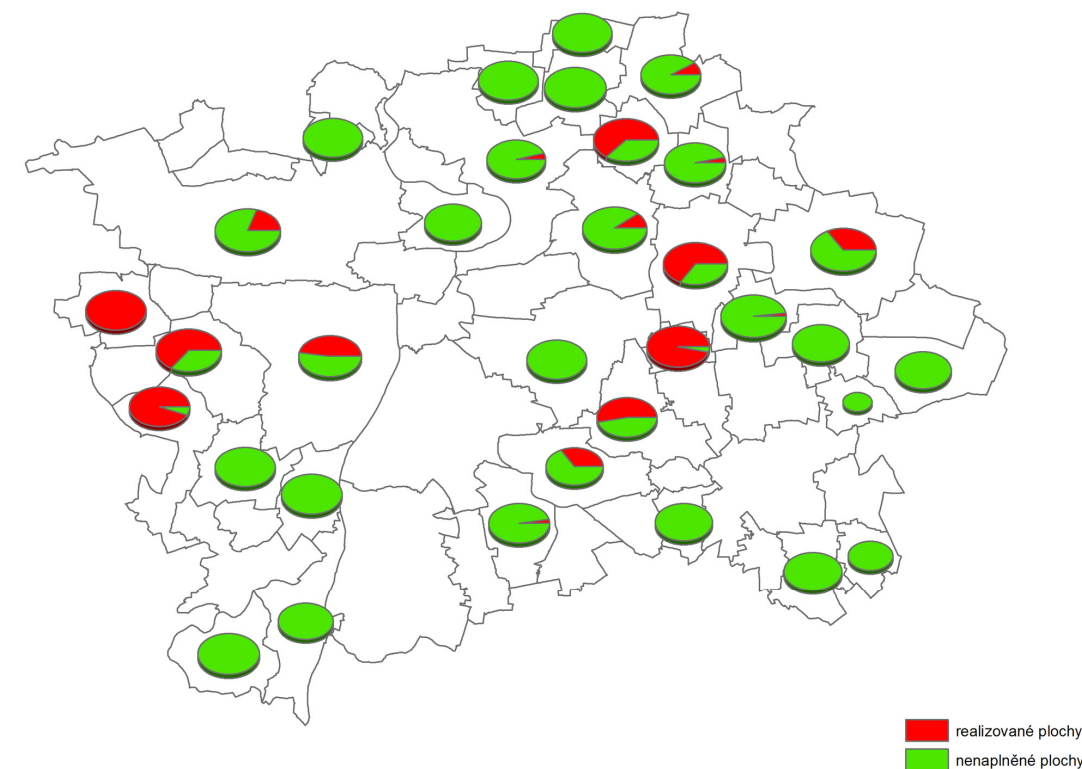
Zvláštní komplexy

Z celkového rozsahu 358,6 ha rozvojových ploch na volných plochách pro zvláštní komplexy - občanské vybavení nadmístního významu - je naplněno cca 120,3 ha, tj. 33,5 %. Nejvíce ploch bylo naplněno ve vnějším kompaktním městě (cca 90 ha), z celkové nabídky rozvojových ploch pro zvláštní komplexy v daném pásmu jde o 83,7 %. Ve vnějším pásmu bylo naplněno 29 ha, tj. 12 % z volných ploch v rámci pásma. Cca 1 ha naplněné rozvojové plochy ve vnitřním kompaktním městě představuje 23 % z nabídky volných ploch v tomto pásmu. V historickém centru nabídka rozvojových ploch pro zvláštní komplexy na volných plochách není žádná.

Schéma naplněnosti podle městských částí ilustruje realizovanou výstavbu velkých obchodních komplexů zejména na hranici vnějšího kompaktního města a vnějšího pásma - v západní části města v oblasti Zličína, Prahy 13 a Řeporyjí a ve východní části města v Čakovcích, v oblasti Černého Mostu a ve Štěrboholích, dále v Hostivaři, na Chodově a potom ve vnějším pásmu v Horních Počernicích.

Největší podíl nenaplněných rozvojových ploch pro zvláštní komplexy zůstává ve vnějším pásmu (215,6 ha, tj. 88 % z rozvojových ploch v daném pásmu), kde tento relativně vysoký rozsah je součtem většího množství investičních příležitostí lokálního významu ve všech okrajových městských částech. Nezanedbatelný podíl volných rozvojových ploch pro zvláštní komplexy je dále k dispozici ve vnějším kompaktním městě - 17,6 ha, tj. 16 % nabídky v daném pásmu. Ve vnitřním kompaktním městě zůstává cca 77 % volných ploch v rozsahu 3,4 ha, v historickém centru nebyly dosud využity žádné pozemky z celkového rozsahu cca 1,6 ha.

Obr. Naplněnost rozvojových ploch zvláštních komplexů podle městských částí (%)



Zdroj: URM, 2012

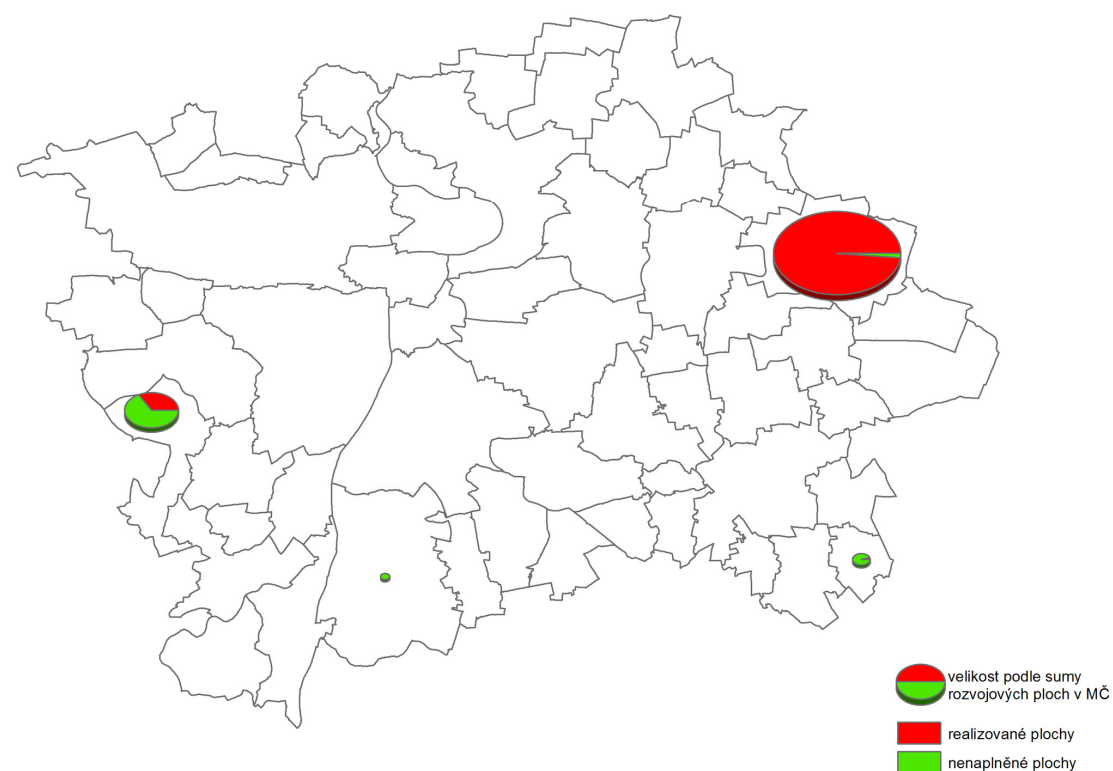
Poznámka: v tomto schématu velikosti diagramů neodrážejí celkovou rozlohu rozvojových ploch v městských částech

Průmysl

Z celkového rozsahu 55,4 ha rozvojových ploch pro průmysl (včetně skladových areálů) je naplněno cca 48,4 ha, tj. 87,3 %. Veškeré realizace proběhly ve vnějším pásmu, které jako jediné disponuje nabídkou rozvoje na volných plochách. Schéma naplněnosti podle městských částí ilustruje zejména realizovanou výstavbu skladových a logistických hal v Horních Počernicích.

Nízká nabídka rozvojových ploch pro průmysl a skladování vyplývá z utlumené pozice této funkční složky v územním rozvoji Prahy, kdy průmyslové plochy se více transformují na jiné využití, než aby se nově zakládaly. Volné plochy zůstávají v Řeporyjích v rozsahu 7 ha, tj. cca 13 % celkového rozsahu rozvojových ploch pro průmysl na volných plochách.

Obr. Naplněnost rozvojových ploch průmyslu podle městských částí (%)



Zdroj: URM, 2012

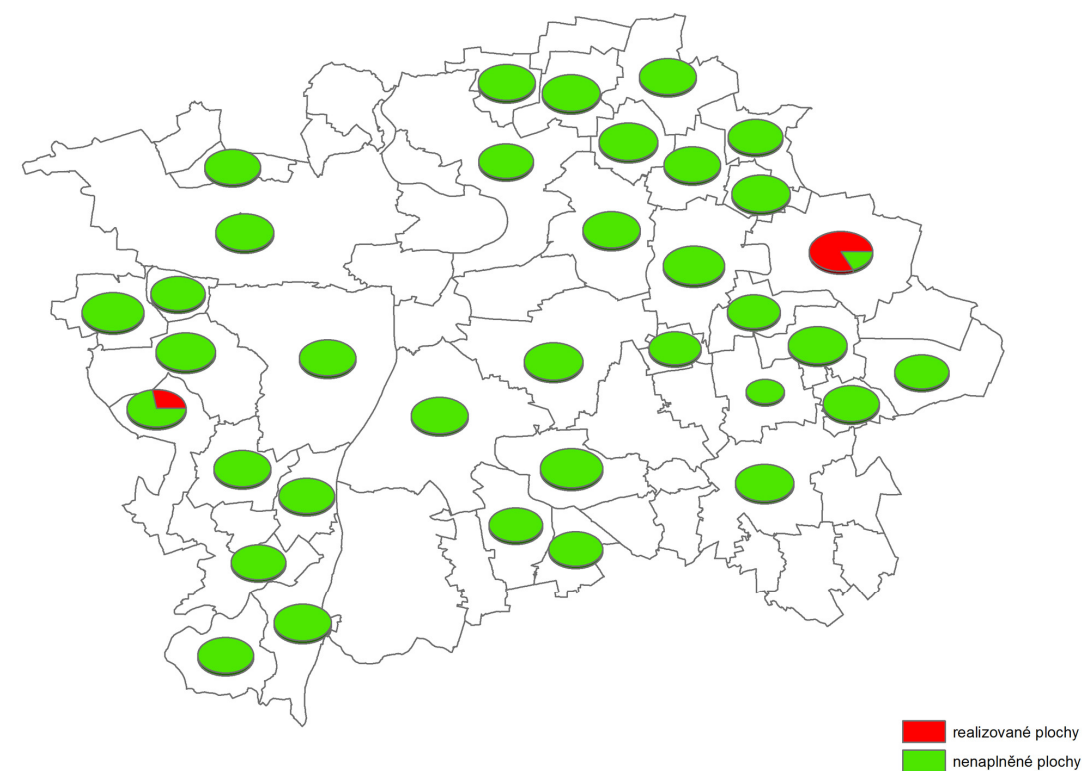
Nerušící výroba a služby

Z celkového rozsahu 275,5 ha rozvojových ploch pro nerušící výrobu a služby je naplněno cca 48,5 ha, tj. 17,6 %. Veškeré realizace na volných plochách proběhly ve vnějším pásmu, kde je naplněno cca 23,2 % ploch (cca 48,5 ha), ve vnitřním ani vnějším kompaktním městě dosud nebyla využita žádná rozvojová plocha. V historickém centru nabídka rozvojových ploch na volných plochách není.

Schéma naplněnosti podle městských částí ukazuje realizace skladových areálů (včetně prodeje a administrativy) v Horních Počernicích a v Řeporyjích, rozvojové plochy v ostatních městských částech zůstávají nenaplněné. Pro rozvoj podnikatelských aktivit jsou přednostně využívány již zastavěné plochy, které se různě transformují.

Pro nerušící výrobu a služby zůstává k dispozici celkem cca 227 ha nenaplněných rozvojových ploch na volných plochách, ve vnějším pásmu jde o 160,5 ha a ve vnějším kompaktním městě o 66,5 ha.

Obr. Naplněnost rozvojových ploch nerušící výroby a služeb podle městských částí (%)



Zdroj: URM, 2012

Poznámka: v tomto schématu velikosti diagramů neodrážejí celkovou rozlohu rozvojových ploch v městských částech

Dopravní infrastruktura

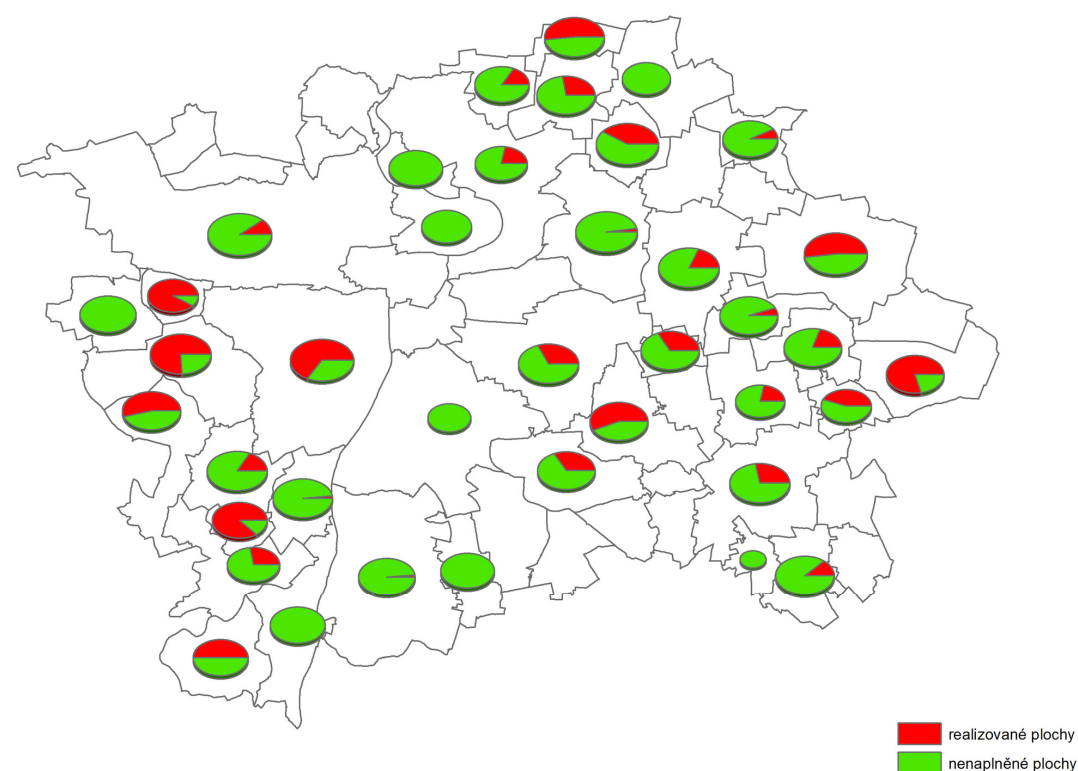
Naplňování rozvojových ploch dopravní infrastruktury je sledováno v rozsahu ploch DZ tratě a zařízení železniční dopravy, DL dopravní, vojenská a sportovní letiště, DGP garáže a parkoviště, DH plochy a zařízení hromadné dopravy osob, parkoviště P+R, DP přístavy a přístaviště, plavební komory a DU urbanisticky významné plochy a dopravní spojení. Nejsou tedy hodnoceny např. realizace komunikační sítě.

Z celkového rozsahu 132,9 ha rozvojových ploch na volných plochách pro dopravní infrastrukturu je naplněno cca 45,6 ha, tj. 34,3 %. Nejvíce ploch bylo naplněno ve vnějším pásmu (cca 25,6 ha) a vnějším kompaktním městě (19,9 ha), z celkové nabídky rozvojových ploch pro dopravní infrastrukturu v daném pásmu jde ve vnějším pásmu o 24,8 %, ve vnějším kompaktním městě o 68,8 %. V historickém centru nabídka rozvojových ploch pro dopravní infrastrukturu na volných plochách není žádná. Ve vnitřním kompaktním městě bylo naplněno 0,07 ha ploch, což představuje 13,6 % rozvojových ploch v daném pásmu.

Rozložení rozvojových ploch dopravní infrastruktury na jednotlivé městské části je nerovnoměrné a jen velmi těžko souměřitelné z pohledu naplnění celoměstské koncepce dopravy. U některých městských částí představují většinu rozvojových ploch dopravní infrastruktury plochy DU nebo DGP, které nemají klíčový význam pro naplnění této koncepce. Z tohoto pohledu je například podstatné nenaplnění rozvojových a transformačních ploch DH na území MČ Praha Libuš, které slouží pro realizaci metra trasy D. Příkladem naplnění rozvojové plochy dopravní infrastruktury je realizace tramvajové tratě Hlubočepy – Barrandov na území MČ Praha 5. Trať o délce 3,5 km byla zprovozněna v roce 2003. Trať je vedena po samostatném drážním tělese s otevřeným nebo zatravněným kolejovým svrškem. Stavba byla oceněna titulem „Stavba roku 2004“. Koncepce dopravy obsažena v územním plánu počítá s prodloužením trati do Slivence.

Pro rozvoj dopravní infrastruktury na volných plochách je celkem k dispozici cca 87,3 ha. Největší nabídka nenaplněných rozvojových ploch zůstává ve vnějším pásmu (77,8 ha, tj. 75,2 % z rozvojových ploch v daném pásmu), další volné rozvojové plochy pro dopravní infrastrukturu jsou ve vnějším kompaktním městě (9,0 ha, tj. 31,2 %) a ve vnitřním kompaktním městě (0,4 ha, tj. 86,4 %). V historickém centru nejsou žádné rozvojové plochy dopravní infrastruktury na volných plochách.

Obr. Naplněnost rozvojových ploch dopravní infrastruktury podle městských částí (%)



Zdroj: URM, 2012

Poznámka: v tomto schématu velikosti diagramů neodrážejí celkovou rozlohu rozvojových ploch v městských částech

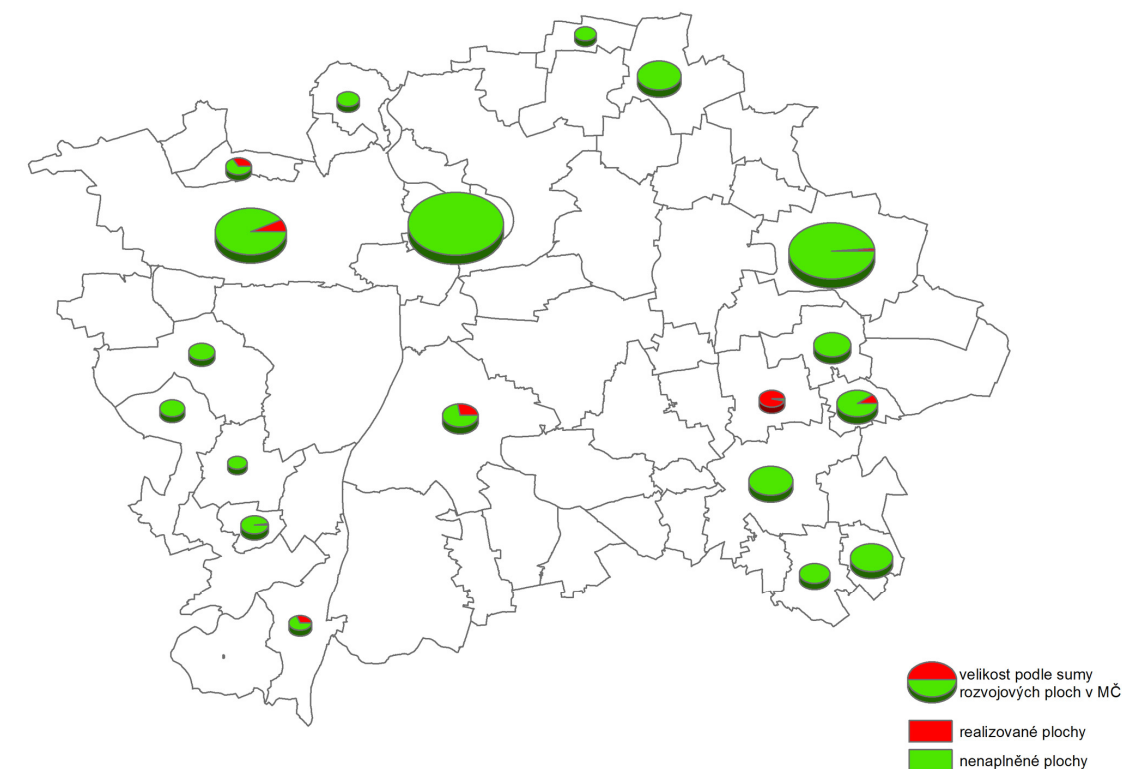
Technická infrastruktura

Z celkového rozsahu 41,6 ha rozvojových ploch na volných plochách pro technickou infrastrukturu je naplněno cca 2,2 ha, tj. 5,3 %. Plochy byly částečně naplněny ve vnějším pásmu (cca 1,8 ha) a vnějším kompaktním městě (0,4 ha), z celkové nabídky rozvojových ploch pro technickou infrastrukturu v daném pásmu jde ve vnějším pásmu o 4,5 %, ve vnějším kompaktním městě o 28,3 %. V historickém centru ani ve vnitřním kompaktním městě nabídka rozvojových ploch pro technickou infrastrukturu na volných plochách není žádná.

Největší nenaplněnou plochou na území Prahy zůstává rozšíření ÚČOV na Císařském ostrově a největší naplněnou plochou je rozšíření ČOV Uhřetěves, lokalizované v Dubči.

Ve vnějším kompaktním městě zůstává nenaplněno 71,7 % ploch o rozloze 1,0 ha, ve vnějším pásmu zůstává nenaplněno 95,5 % ploch o rozloze 38,4 ha.

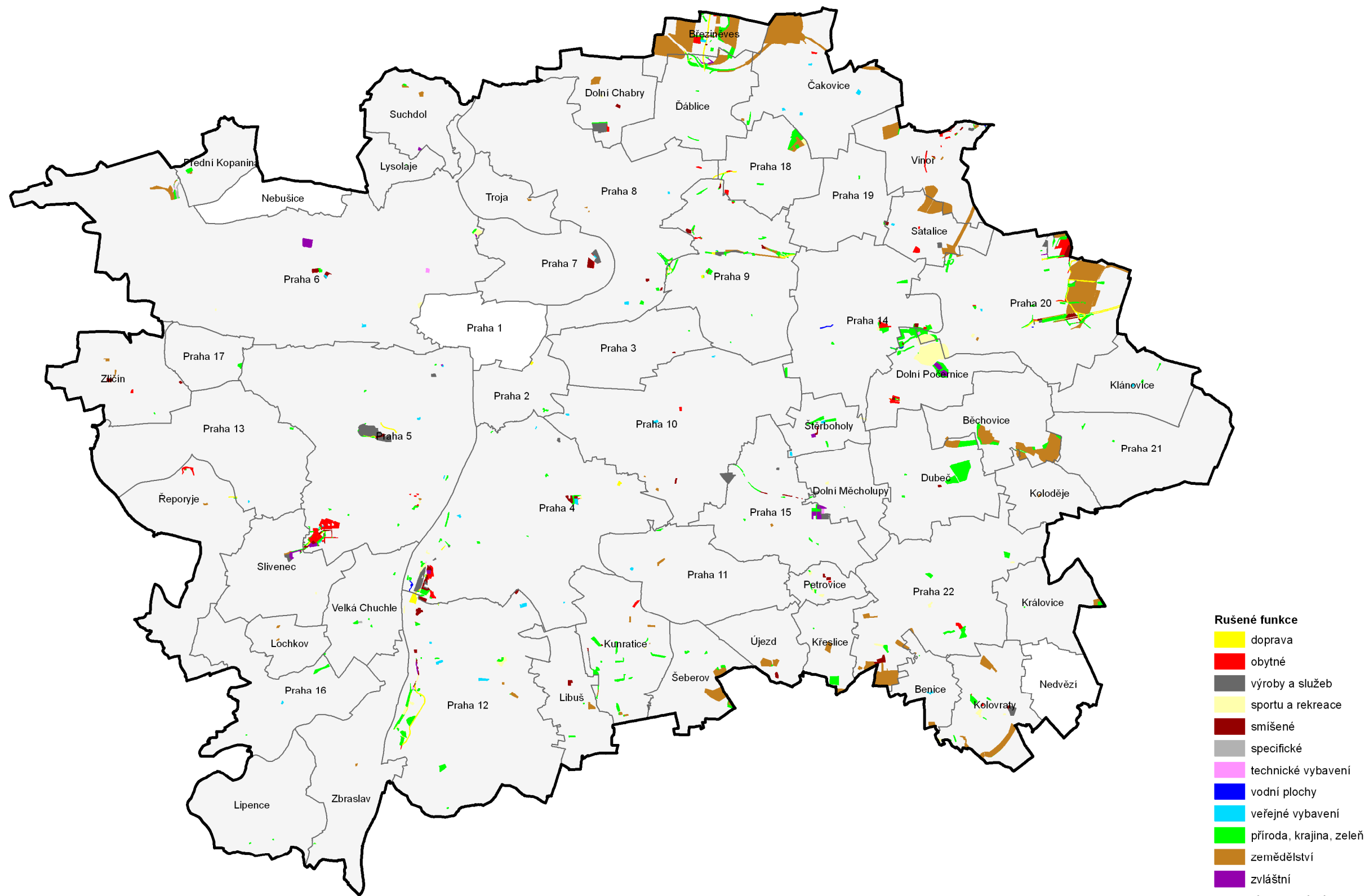
Obr. Naplněnost rozvojových ploch technické infrastruktury podle městských částí (%)



Zdroj: URM, 2012

SCHÉMA VYHODNOCENÍ ZMĚN A ÚPRAV 2006 – 2011, FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH – PŮVODNÍ FUNKCE

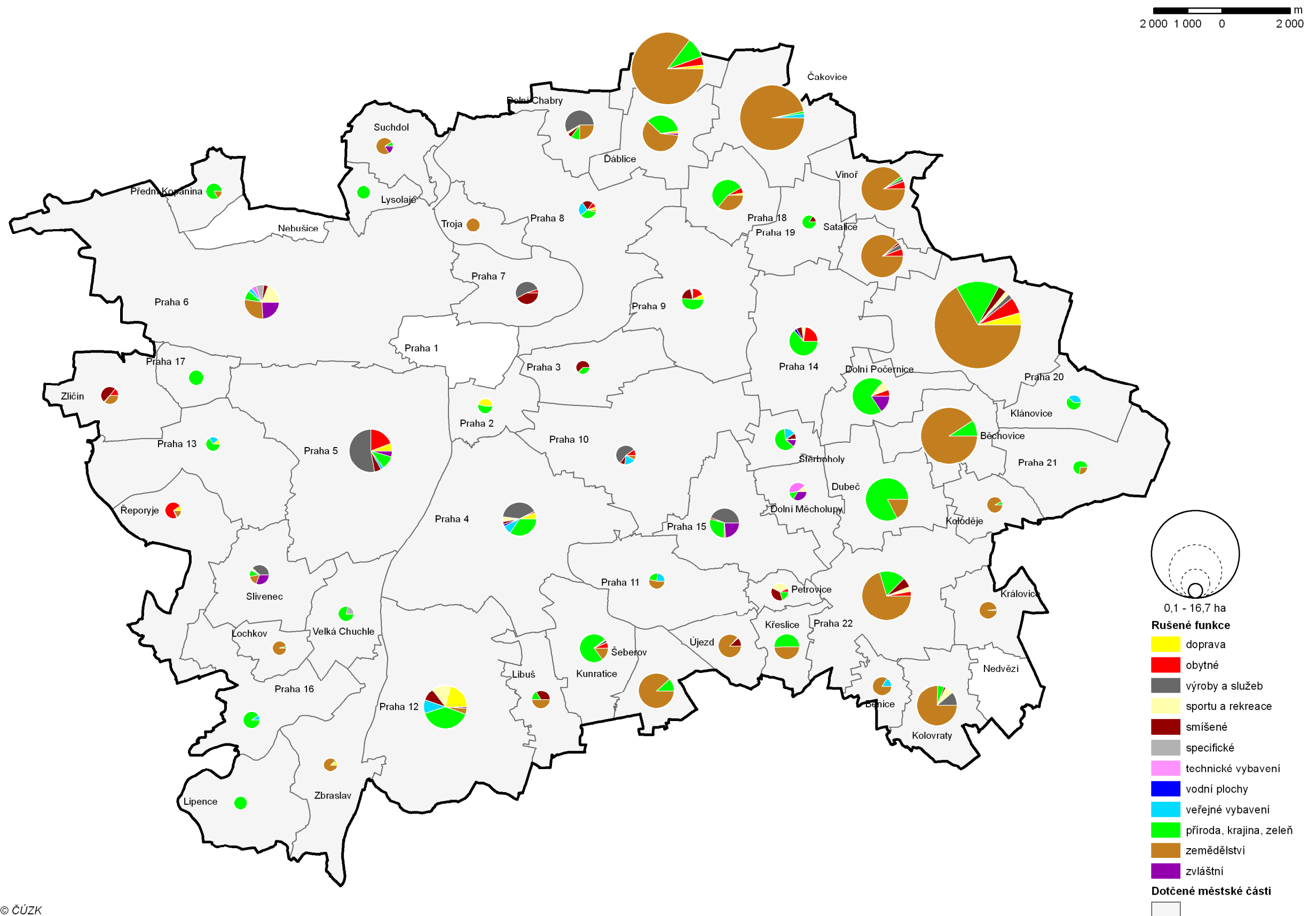
2 000 1 000 0 2 000 m



- Rušené funkce**
- doprava
 - obytné
 - výroby a služeb
 - sportu a rekreace
 - smíšené
 - specifické
 - technické vybavení
 - vodní plochy
 - veřejné vybavení
 - příroda, krajina, zeleň
 - zemědělství
 - zvláštní
- Dotčené městské části**
-

URM 2012
Podkladová data © ČÚZK

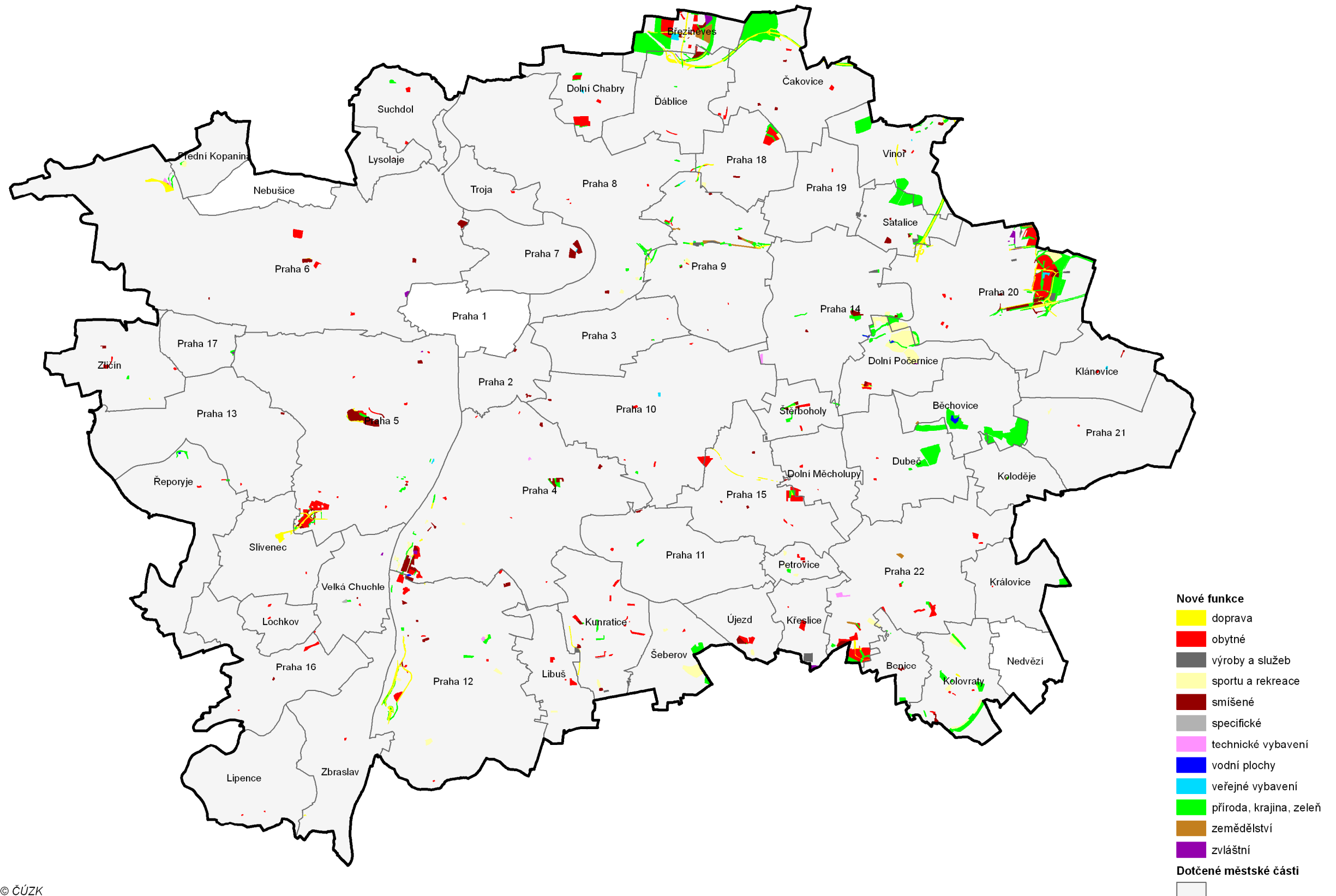
SCHÉMA VYHODNOCENÍ ZMĚN A ÚPRAV 2006 – 2011, FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH – PŮVODNÍ FUNKCE (BILANCE ZA MĚSTSKÉ ČÁSTI)



URM 2012
Podkladová data © ČÚZK

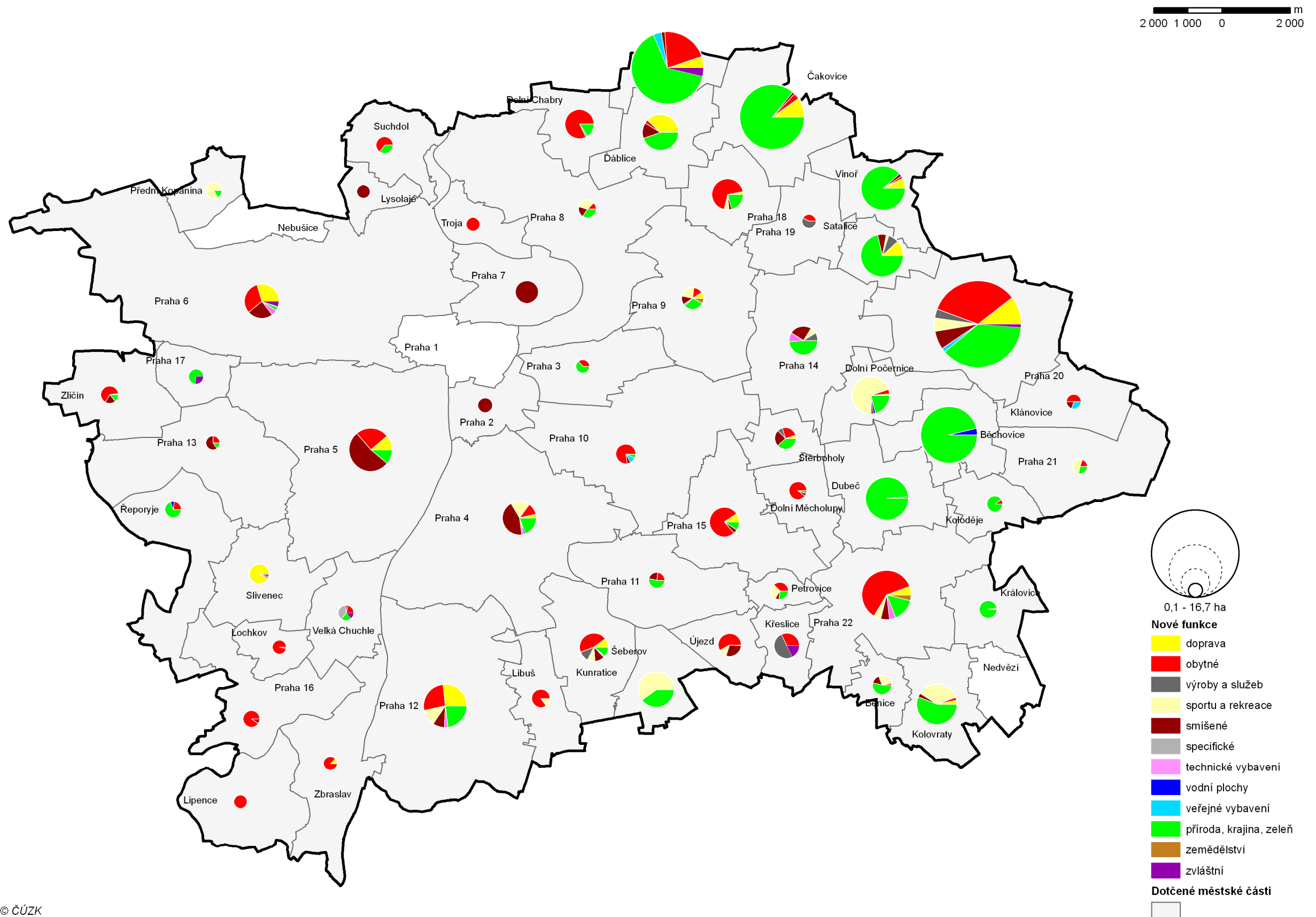
SCHÉMA VYHODNOCENÍ ZMĚN A ÚPRAV 2006 – 2011, FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH – NOVÉ FUNKCE

2 000 1 000 0 2 000 m



URM 2012
Podkladová data © ČÚZK

SCHÉMA VYHODNOCENÍ ZMĚN A ÚPRAV 2006 – 2011, FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH – NOVÉ FUNKCE (BILANCE ZA MĚSTSKÉ ČÁSTI)



URM 2012
Podkladová data © ČÚZK

PROBLÉMY K ŘEŠENÍ – ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PŘÍPRAVA

Problémy k řešení nástroji územního plánování

- Pořizování změn stávajícího územního plánu (přestože jde o tzv. celoměstsky významné změny) současně s přípravou nového územního plánu komplikuje přípravu tohoto koncepčního dokumentu.
- Velký počet žádostí o změnu územního plánu.
- Velký počet schválených zadání změn územního plánu.
- Velký počet schválených změn územního plánu.
- Rozšiřování zastavitelného území změnami územního plánu (41 % počtu vydaných změn v letech 2000-2005, 34 % počtu vydaných změn v letech 2006-2011).
- Preference změn územního plánu z nezastavitelných území na zastavitelné před transformacemi v rámci zastavitelných ploch.
- Pokračující tlak na změny rozvojových ploch veřejného vybavení pro jiné funkce.
- Velmi rychlý úbytek ploch určených pro zemědělství, který je však vyvážen jejich přeměnou na zeleň (55,1 %) a sport, rekreaci a vodní plochy (27,2 %). 17,7 % transformace zemědělských ploch je přesto navrhováno pro využití obytné nebo dopravy (cca 250 ha v období 2000-2011).
- Výrazné zvyšování míry využití území prostřednictvím úprav územního plánu.
- Velmi malá část území Prahy pokrytá regulačními plány.
- Nepředpokládané pořizování nových regulačních plánů.
- Špatná perspektiva dokončení rozpracovaných regulačních plánů.
- Nezajištěné upravení jediného platného regulačního plánu (územního plánu zóny) Anenská dle nového stavebního zákona, což může vést k pozbytí jeho platnosti.
- Nezajištěné potvrzení aktuálnosti vybraných použitelných urbanistických studií.
- Nezapsání vybraných urbanistických a územních studií do evidence územně plánovací činnosti obcí.
- Nepořizování nových územních studií.
- Špatná dostupnost pořízených urbanistických a územních studií.
- Nedostatečné zohledňování urbanistických (územních) studií při rozhodování v území.
- Malé využívání zpracovaných zastavovacích podmínek stavebními úřady.
- Nedostatečná provázanost územního plánování s realitou majetkoprávních vztahů v území.

Mimo kompetenci územního plánování

- Soudní spory mířené proti územnímu plánu i zásadám územního rozvoje narušují integritu dokumentů a způsobují nejistotu při rozhodování v území.

Odkazy na jevy ÚAP (seznam jevů, které se dané kapitoly dotýkají)

Číslo	Název
A118	Jiné záměry
A118/01	Území s velkým rozvojovým potenciálem
A118/03	Záměry na provedení změn v území
A118/04	Vybraná ÚR
A119	Další dostupné informace, např.
A119/01	Územně plánovací podklady - územní a urbanistické studie
A119/02	Ostatní podklady a ověřovací studie zpracované URM
A119/03	Územně plánovací dokumentace
A119/13	Stavební uzávěry

Odkazy na výkresy (seznam výkresů, které se dané kapitoly dotýkají)

Číslo	Název
1	Hodnoty území
2	Limity využití území
3	Záměry na provedení změn v území
5	Širší vztahy
10	Územně plánovací příprava

Indikátory (seznam indikátorů, které se dané kapitoly dotýkají)

Číslo	Název
28	Podíl naplněnosti rozvojových ploch územního plánu s převahou bydlení
29	Rozloha změn ÚP měnících nezastavitelné území na zastavitelné
30	Podíly počtu změn územního plánu podle druhu zastavitelnosti území
31	Podíly počtu změn ÚP podle typů funkčního využití
38	Počet zpracovaných podrobných UPP a UPD
39	Rozloha území se zpracovanou podrobnou UPP a UPD
40	Rozsah stavebních uzávěr

Přílohy

Doprovodné tabulky k urbanistickým prvkům a potenciálu území, Územně analytické podklady hlavního města Prahy, URM, Praha, 2012

Reference

Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, ÚRHMP, 1999 ve znění platných změn a úprav
 Územně analytické podklady hl. m. Prahy, URM, 2008, 2010
 Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy, URM, 2009
 Koncept Územního plánu hl. m. Prahy, URM, 2009
 Urbanistické a územní studie uvedené v příloze
 Regulační plány uvedené v příloze
 Zastavovací podmínky a další podkladové materiály uvedené v příloze
 Ověřovací a prověřovací studie objednané URM uvedené v příloze Doprovodné tabulky k urbanistickým prvkům a potenciálu území
 Morkus, J.: Územní studie v podmínkách Prahy - disertační práce, Praha, 2010
 Magistrát hl. m. Prahy - odbor územního plánu, URL: www.praha.eu/jnp/cz/home/magistrat/odbory_mhmp/uzemni_plan/index.html
 Evidence územně plánovací činnosti obcí, Ústav územního rozvoje Brno, URL: www.uur.cz/iLAS/iLAS.asp

