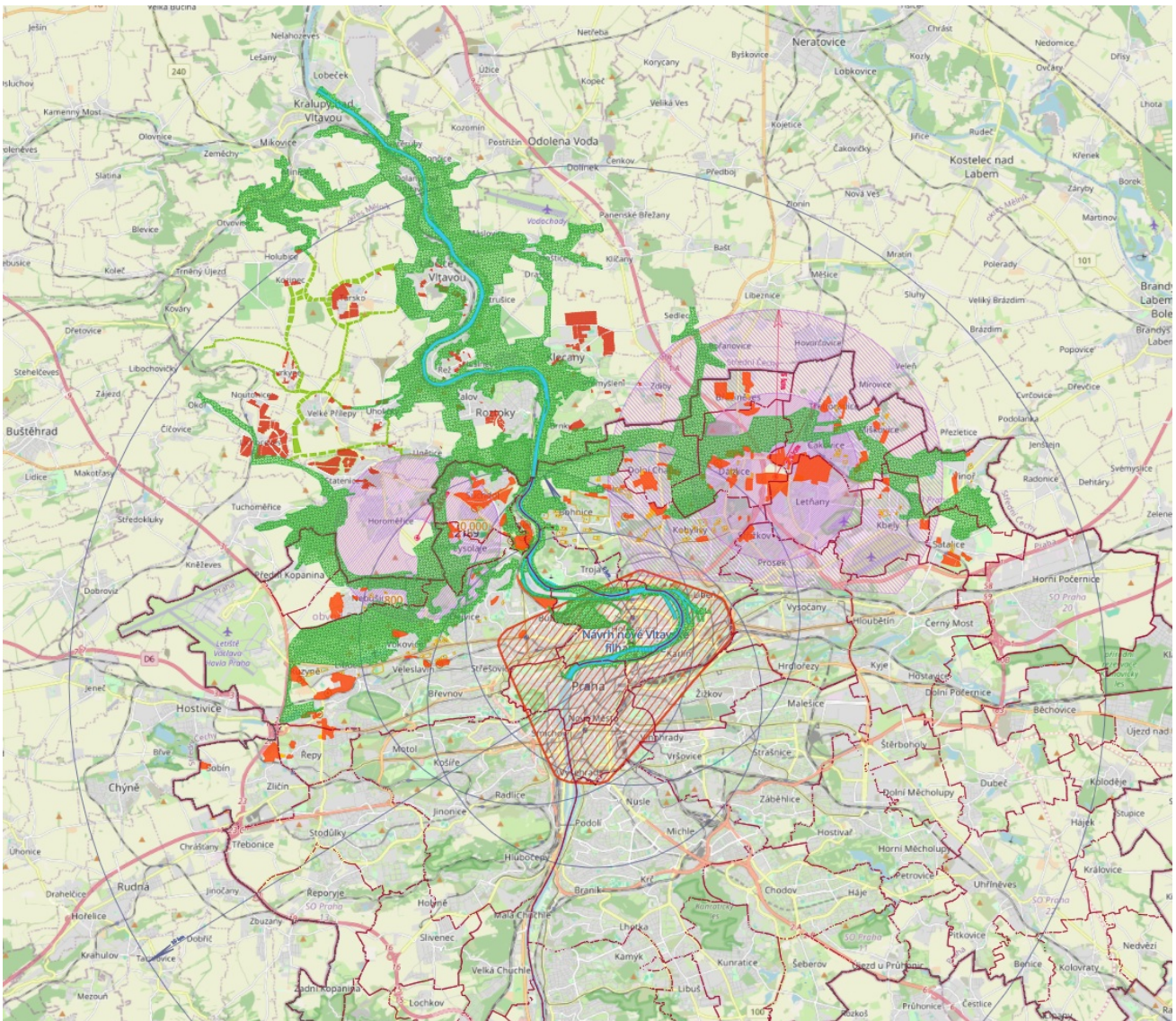


ROZUMNÁ DOPRAVA

Doprava, co maximálně slouží a nejméně škodí

SEVERNÍ KŘÍŽ – příklad plánování podle společných hodnot a potřeb občanů



Územní plánování je nástroj, který propojuje místní potřeby občanů s obecnými veřejnými zájmy. Ty jsou vyjádřené ve strategických cílech ČR a EU. Územní plánování vše převádí do společných závazných pravidel a opatření pro konkrétní místa.

Důležité pojmy vysvětlované v tomto článku: • **Územní plánování** • **Veřejný zájem** • **Spádová území**
• **Zásady územního rozvoje** • **Územní plán** • **Regulační plán** • **Kdo celý proces aktivně řídí**

Územní plánování – nástroj, jak koordinovat rozvoj území podle místních potřeb a zároveň v souladu se společnými cíli

Územní plánování není jen kreslení barevných ploch do mapy. Je to rozhodování o penězích, kvalitě života a budoucnosti území. Kde bude škola, park, tramvaj, bydlení, krajina, voda, zeleň nebo pracovní místa – to všechno se nakonec promítá do hodnoty pozemků, nákladů obcí, veřejných rozpočtů i každodenního života obyvatel.

Proto nestačí říct: „Tady něco postavíme.“ Nejdřív musí být jasné, **jaký veřejný zájem tím sledujeme**, komu to pomůže, komu to uškodí, kolik to bude stát a jak se pozná, že se společný cíl opravdu plní.

Český stavební zákon říká, že účelem stavebního zákona je integrovaná ochrana veřejných zájmů a vytváření podmínek pro udržitelný rozvoj území. Územní plánování má podle zákona komplexně řešit využití území, koordinovat veřejné zájmy a vytvářet vyvážený vztah mezi životním prostředím, hospodářským rozvojem a soudržností obyvatel.

To je klíč: **veřejné zájmy se nemají řešit každý zvlášť, v izolovaných stanoviscích a dílčích rozhodnutích. Musí se potkat v územně plánovací dokumentaci.** Právě tam se má ukázat, jak se skládá dohromady doprava, bydlení, krajina, klima, voda, hluk, školy, služby, ekonomika i sociální soudržnost.

[Politika územního rozvoje České republiky](#) (PÚR ČR) to potvrzuje. Sama sebe označuje za strategický nástroj územního plánování, který je závazný pro územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje, územní plány i regulační plány. Zároveň výslovně říká, že slouží ke koordinaci územního a strategického plánování a vychází mimo jiné ze Strategie regionálního rozvoje ČR.

Veřejný zájem není pocit. Je to cíl, který umíme ověřit

Veřejný zájem znamená hodnotu, která je prospěšná celku. Aby to nebylo jen prázdné heslo, musí být přeložen do cílů, opatření a ukazatelů. Jinak nelze poznat, zda se veřejný zájem opravdu naplňuje, nebo zda se za něj jen schovává dílčí projekt.

[Strategický rámec Česká republika 2030](#) (www.cr2030.cz) říká, že udržitelný rozvoj stojí na třech pilířích: sociálním, ekonomickém a environmentálním. Zároveň platí pro tři úrovně vládnutí – mezinárodní, národní a regionální, včetně krajské a místní samosprávy. Strategický rámec ČR 2030 má být společným rámcem pro strategie veřejné správy a jeho plnění se pravidelně vyhodnocuje pomocí indikátorů.

Jinými slovy: města a obce nemají plánovat podle momentální nálady, tlaku investorů nebo jednotlivých projektů. Mají **plánovat podle společných cílů, které jsou měřitelné, kontrolovatelné a veřejně obhajitelné.**

Společné cíle udržitelného rozvoje, které jsou součástí zákonných opatření EU, opravdu nejsou žádným rozmarem. Po desetiletí přešlapování už s jistotou víme, že pokud dnes na planetě Zemi žije 8,3 miliardy lidí, pak musíme pro zachování příznivých podmínek pro život aktivně budovat udržitelnou infrastrukturu. Bez ní ani jednotlivci, ani globální korporace nedokážou udržitelně prosperovat. **V zastupitelské demokracii potřebujeme jednotné transparentní místo, kde veřejná správa dokáže společné cíle koordinovat a měnit z obecných cílů do konkrétních závazných opatření. Na úrovni EU – a tedy i ČR – panuje shoda, že tímto jednotným místem jsou nástroje územního plánování.**

Proč je potřeba plánovat po spádových územích

Velké cíle se dají vyhlásit na úrovni státu, kraje nebo Prahy. Ale skutečné dohody vznikají až v konkrétním území, kde lidé žijí, chodí do školy, do práce, k lékaři, na nákup nebo do krajiny.

[Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+](#) pracuje s logikou funkčních regionů a spádových území. U regionálních center nižšího řádu mluví o sídlech zhruba od 5 tisíc obyvatel se spádovým územím kolem 10 tisíc obyvatel; u vyšších center o spádovém území alespoň kolem 30 tisíc obyvatel. Z toho plyne jednoduché pravidlo:

- Aby mělo plánování ekonomický smysl, musí se **řešit území kolem alespoň 10 tisíc obyvatel.**
- Aby se lidé ještě dokázali domluvit na konkrétním řešení, nesmí být území příliš velké – **přibližně do 35 tisíc obyvatel.**

Proto nestačí plánovat jen celou Prahu shora. A nestačí ani řešit každý pozemek zvlášť. Potřebujeme mezistupeň: **čtvrť, spádové území, funkční celek.**

Vyšší dokumenty mají určovat cíle. Konkrétní dohoda patří do místa

Zásady územního rozvoje mají řešit nadmístní a celoměstské souvislosti. Územní plán má stanovit základní koncepci rozvoje obce, chránit hodnoty území, určit veřejnou infrastrukturu, krajinu, zelenou infrastrukturu, ochranu před suchem, podmínky využití ploch a další pravidla.

Ale podrobnou podobu místa – uliční čáry, výšku, objem, zastavitelnost pozemků, veřejná prostranství, ochranu charakteru území, krajinný ráz nebo podmínky zelené infrastruktury – k tomu slouží regulační plán. Právě regulační plán je nástroj, který umí převést obecný cíl do závazné dohody o konkrétním místě. Proto má být postup takový:

1. Nejdříve společné cíle.

Co chceme chránit? Co chceme rozvíjet? Jaký veřejný zájem sledujeme?

2. Potom strategie pro funkční území.

Jak cíle dopadají na konkrétní spádové území? Jaké jsou priority, rizika, potřeby a příležitosti?

3. Potom územní plán.

Ten vloží cíle a podmínky do závazné územně plánovací dokumentace.

4. A nakonec regulační plán pro prioritní místa.

Ten stanoví konkrétní podobu, limity, etapizaci, kompenzace, veřejnou infrastrukturu a závazné podmínky pro investory.

Územní plán může navíc stanovit, že se v určité ploše nebude rozhodovat, dokud nebude pořízena územní studie nebo regulační plán. Lhůta pro regulační plán nebo územní studii může být podle stavebního zákona stanovena až na 6 let od účinnosti územního plánu.

Severní kříž (<https://severnikriz.gopiner.cz/>) a Šárecké údolí (<https://sarudoli.gopiner.cz/>) jako ukázka konkrétního plánování podle cílů

Severní kříž (krátké [video](#) o této unikátní krajině) – **strategie pro udržitelný rozvoj metropole** ukazuje, jak vypadá postup mezioborového – strategického plánování v praxi. Nezačíná se jednotlivým developerským projektem a ani územím kraje nebo obce. Začíná se společnými kvalitami území, bez ohledu na jeho správní členění, nebo rozsah záměru. To umožňuje smysluplně popsat hodnotou území: jedinečný průnik historického „Pražského gruntu“ a Vltavského kaňonu, tedy krajiny, která může být pro Prahu odkazem 21. století.

Smyslem není jen chránit zeleň. Smyslem je ukázat, že krajina, voda, rekreace, vzdělávání, zdraví, podnikání, doprava, klima a kvalita života mohou být řízeny jako jeden celek. K tomu nestačí hezká vize. Je potřeba **plán, který nahlíží území mezioborově, má cíle, opatření, indikátory** a z toho plynoucí požadavky na vložení do územně plánovací dokumentace.

Musí jít o ověřitelný proces, který umožní doložit soulad s potřebami veřejného zájmu. Ten dokládají následující kroky.

SWOT analýza Severního kříže

Analýza zaměřená na veřejné infrastruktury a chráněné hodnoty ukáže silné stránky, slabiny, příležitosti a rizika v území.

Severní kříž – jedinečnost, vize udržitelného rozvoje a tři strategické cíle

Představí největší hodnoty území pro občany, pojmenuje jedinečnost. Vše shrne do jednoduché společné vize a určí priority směřování rozvoje území.

Severní kříž – specifické cíle, opatření, indikátory a provázání na strategické cíle ČR a EU

Ukáže akční kroky. Jak místní cíle a opatření přispívají k plnění metodických pokynů a zákonných požadavků na rozvoj území. Jak je doložen soulad s vyššími strategickými cíli i soulad s vlastní vizí a prioritami rozvoje.

Severní kříž – postup mezioborového hodnocení veřejných zájmů dle úrovně opatření

Dá samosprávám jednoduchý nástroj, jak poznat, zda je záměr pro území skutečně přínosem, nebo zda musí mít podmínky, náhrady a kompenzace, nebo zda záměr změnit.

Teprve potom má smysl žádat změny zásad územního rozvoje, územního plánu nebo regulačních plánů dle krajů a katastrů. Bez této přípravy se veřejný zájem špatně prokazuje. S ní je možné říct: toto není názor jednotlivce, nebo místní zájem obce, ale **ověřený, měřitelný a veřejně projednatelný plán, který se zabývá rozvojem a ochranou hodnot, které jsou prospěšné pro celek.**

Kdo to musí řídit? Obec a město

Nejdůležitější závěr je jednoduchý: **proces musí aktivně řídit město nebo obec.**

To znamená vložit cíle – EU, státu, kraje – do společného strategického plánu čtvrtě nebo regionu (spádového území). Cíle strategického plánu zobrazit do územního plánu a stanovit podmínky pro zpracování regulačního plánu.

Teprve v regulačním plánu je pak možné stanovit srozumitelné podmínky a vyjednat konkrétní dohody, jak se má o území rozhodovat.

Investor má svůj projekt. Dotčený orgán má svůj obor. Občan má svou zkušenost z místa. Ale jen obec nebo město má odpovědnost složit všechny zájmy dohromady a převést je od obecných cílů do konkrétních závazných opatření v územně plánovací dokumentaci.

Pokud to veřejná správa neudělá, vzniká chaos. Rozhoduje se po jednotlivých projektech, bez společného cíle, bez měřitelných ukazatelů a bez jasné odpovědnosti, a to neumožňuje vyjednat odpovídající náhrady a kompenzace za změny v území. Pak se veřejný zájem ztrácí a kvalita života se musí dodatečně vyjednávat, často až ve chvíli, kdy už je pozdě a není to tedy ani pořádně možné.

Jestli má být územní plánování skutečně nástrojem demokratické správy, musí dělat přesně toto:

Umožnit lidem domluvit se na společných, občanům prospěšných cílech, ty převést do závazných pravidel a konkrétních opatření, a potom pravidelně kontrolovat, zda a jak se plní.

Oproti obcím jsou městské části hl. m. Prahy na poli územního plánování zásadně znevýhodněné. Nemohou si samy vymezit plochu pro hřiště, park nebo stanovit procento regulovaného nájemného bydlení. O všem rozhoduje hl. m. Praha. Ta ale nedokáže a ani nechce zpracovávat nezbytné regulační plány. Jen v nich je přitom podle stavebního zákona možné konkrétní podrobné dohody o využití území vyjednávat a stanovit odpovídající náhrady.

Prioritou veřejného zájmu je **zajištění udržitelného rozvoje území**. Pokud na něj MČ nechtějí rezignovat, pak MČ musí mít alespoň schopnost prosadit do územního rozvojového plánu i zásad územního rozvoje podmínky pro územní plán a do územního plánu podmínky pro zpracování regulačních plánů a vynutit si tak jejich porřízení. To dokážou pouze tehdy, pokud jsou schopné

ověřitelně prokázat, že opatření, která chtějí samosprávy vložit do závazné územně plánovací dokumentace, skutečně rozvíjí hodnoty, které jsou prospěšné pro celek, a jsou tedy pro občany přínosné.

Pro MČ Praha-Dolní Chabry, MČ Praha-Suchbát, MČ Praha-Lysolaje, MČ Praha-Nebošice
zpracoval 7. 5. 2026 Ing. arch. Vladan Hodek

Dostupné z:

<https://info.rozumnadoprava.cz/severni-kriz-planovani/>