

Vliv urbanistické struktury a územního plánu malého města na občanskou vybavenost

Influence of urban structure and masterplan of small town on civic amenities

Ondřej Madar

Abstract:

The task of the analysis that preceded this publication was looking for connections between the civic infrastructure of a town, with a focus on commercial services, and the master plan as the basic planning document of each town. The analysis explored a total of 13 South Bohemian towns, summarised the quality of their public infrastructure and looking for connections with the masterplan.

The first stage of the analysis was to define what it means to have a well-equipped small town. It is difficult to find hard indicator for this comparison, especially in such small towns where the existence of small commercial services is often a matter of chance. Yet one indicator seems ideal for describing such qualities. This is the number of kinds of services per 100 inhabitants of the town. In other words, the variety of services on offer. Such a number is a good representation of differently sized cities and at the same time eliminates the influence of a larger number of one type of service (e.g. accommodation in tourist attractive location). With a bit of exaggeration, "good living cities" are at the top of this ranking, and cities that are deprived and unattractive, on the opposite, fall in this statistic.

According to Decree No. 500/2006 Coll. on planning analysis documents, spatial planning documentation and the method of recording spatial planning activities, the masterplan contains, among other things, the concept of public infrastructure, which clearly includes civic services. The study therefore focused on the form and definition of this conception in the text part of the masterplan, and the anchoring of this function in the graphic part, especially in the main drawing. The results are rather negative, as most of the masterplans limit the interpretation of the public infrastructure conception to general phrases that do not illustrate the specific basis for urban planning in these cities. The graphic part then usually deals enough with the area need for facilities, but not so much with their location. In some of the analysed masterplans, the short-term perspective of the development of this function is noticeable. But paradoxically, the more important is the solution of the form of the services, which is part of the residential function. The differences between the forms of defining the residential function are significant, and while some plans place a strong accent on the precise definition of conditions, others combine incompatible types of development and leave the freedom to future developers. The conditions for the association of the services function are therefore well defined in only some of the studied masterplans. These deficits may result in poor location or definition of public spaces in cities. This may in turn lead to poor conditions for local businesses and ultimately to the absence of some services that similarly large cities easily provide to their residents.

This is also the fundamental premise of the this study. The masterplan does not affect the quality of public infrastructure directly, but it does have an impact on creating conditions that in turn help generate the potential for business, i.e. especially the buying power in the right locations of any town.

Keywords:

masterplan, services, small town, urban planning, regulation, business potencial, public space, square

MADAR, Ondřej (2021). Vliv urbanistické struktury a územního plánu malého města na občanskou vybavenost. In: KUGL, Jiří, ed. *Člověk, stavba a územní plánování 15*. ČVUT v Praze, Fakulta stavební. pp. 214–227. ISBN 978-80-01-07049-9. ISSN 2336-7687.

Článek je licencován pod licencí Creative Commons BY-NC-ND 4.0 (Uvedte autora-Neužívejte komerčně-Nezpracovávejte 4.0 Mezinárodní). Licenční podmínky: <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.cs>

1 Úvod

V následujícím článku budou shrnuty výsledky analýzy provedené na vzorku 13ti jihočeských měst. Předmětem této analýzy bylo hledání souvislostí mezi kvalitou občanské vybavenosti a územním plánem sídla. Malá města čelí v dnešní době mnoha výzvám, jako je vysídlování, ztráta sociální diverzity, nebo naopak problémy související se suburbanizací a živelným rozvojem. Zvláště v době, kdy ceny nemovitostí prudce rostou a nic nenapovídá tomu, že by se tento trend měl zastavit, se nabízí úvaha, jaké tlaky na tyto města budou do budoucna vyvíjeny. Zásadním činitelem, který dělá z malého města atraktivní místo k životu, jsou jeho možnosti v segmentu služeb. Pracovní příležitosti a lepší občanská vybavenost velkých sídel jsou hlavními motivacemi, proč lidé volí stěhování ze svého původního bydliště. Malá města tak přicházejí o mladé rodiny, intelektuální elity nebo aktivní podnikatele. Jaké má ale samospráva takového města možnosti, co se týká ovlivňování kvality služeb ve městě? Veřejnou občanskou vybavenost beze sporu ovlivnit může. Skrze instituce placené z obecních peněz snadno zlepšit standart té či oné služby. Komerční vybavenost však pod veřejnou správu nespadá. Přesto by si vedení měst mělo klást otázku, co může udělat pro to, aby město žilo pestrým a žádoucím podnikatelským ruchem a nestávalo se pouze noclehárnou pro pracující z větších měst. Když touto úvahou projdeme, dostaneme se k tomu, že město má dva nástroje, které může využít. Strategický plán a územní plán. Ten první se urbanismu přímo netýká, i když přesahy do územního plánování a urbanismu bezesporu mít má, ale ten druhý, týkající se územního rozvoje, je pro toto téma zásadní. Územní plán je nejpodstatnějším územně plánovacím dokumentem každé obce a při vhodné práci s ním může obec leccos změnit. Včetně toho, co zdánlivě měnit nelze.

2 Zadání analýzy

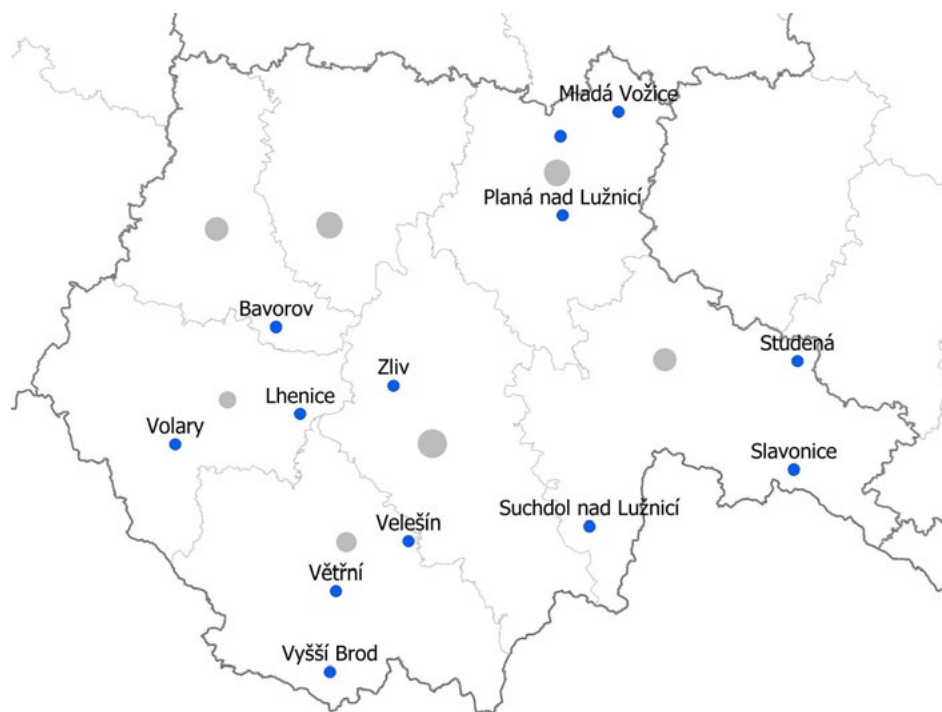
Zpracovaná analýza se zaměřila na souvislosti mezi výskytem občanské vybavenosti a územním plánem. Cílem výzkumu byla informace, zda-li může územní plán, ale obecně i urbanistická struktura, dopomoci k občanské vybavenosti malých měst. Pro tyto účely je nutné učinit dva zásadní kroky. Zaprvé si co nejpřesněji definovat, co to znamená kvalita občanské vybavenosti. Kvalitou lze těžko nazývat kvantitativní zhodnocení prvků komerční a veřejné vybavenosti. Proto je zásadní najít ukazatel, který porovná co nejadektivněji posuzovaná města. Za druhé byla zpracována analýza samotných územních plánů. Práce měla za cíl hledat společné znaky plánů těch měst, které jsou vyhodnoceny jako úspěšné, kvalitně vybavené, a naopak problémy plánů měst, které ve statistice zaostávají. Rozborem prošla jak struktura textové části, tak její návaznosti v grafické části územního plánu.

Analýza se zaměřuje především na občanské vybavení komerční a to především služby a maloobchod. Zároveň ale pojednává i o veřejném občanském vybavení. Stavební zákon definuje občanské vybavení takto: *Občanské vybavení jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva [§ 2 odst. 1 písm. k) bod 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)].*

Stavební zákon řadí uvedené příklady občanského vybavení k veřejné infrastruktuře.

3 Výběr měst

Vzhledem k tomu, že se práce zaměřuje na zkoumání kvality a stylu zpracování Územních plánů, bylo jasným a nejdůležitějším kritériem, aby jednotlivá města měla jiného tvůrce tohoto strategického dokumentu. Aby ale bylo možné posoudit parametry územního plánu co nejobektivněji, bylo třeba vybrat města, která mají alespoň nějaké znaky shodné a jejich rozdílnost tkví především ve dvou zkoumaných parametrech - kvalitě vybavenosti a formě územního plánu. Tak je možné pozorovat, jestli tento dokument má nějaké konkrétní vlivy na kvalitu vybavenosti. Byla proto sestavena kritéria, která určují výběr zkoumaných měst tak, aby práce přinesla alespoň částečně objektivní výsledky, nebo minimálně podněty k zamyšlení. Zcela objektivní zkoumání je v případě tak složitého a komplexního organismu, jakým město je, víceméně nemožné. Parametry jsou rozděleny na ty, které jsou pro všechna města společné a popisují především externalitu předurčující možnosti rozvoje vybavenosti v modelové obci podobného charakteru a druhou skupinou parametrů jsou proměnné týkající se zkoumaných oblastí, tedy občanské vybavenosti a územního plánu.



obr. 2 – Výsledný výběr analyzovaných jihočeských měst

4 Společné parametry

4.1 Počet obyvatel

Je logické a samozřejmé, že základním popisným údajem každého města je jeho počet obyvatel. Jak bylo již zmíněno, tato práce se zabývá městy malými, nebo dá se říci nejmenšími, které ještě mají skutečně městskou strukturu. Rozmezí počtu obyvatel bylo zvoleno od 1500 do 4000 obyvatel. Je jasné, že město s 1500 obyvateli nebude mít stejně početnou vybavenost, jako to čtyřtisícové, ale výběr byl činěn s přihlédnutím k místním specifikům a i nejmenší města v něm mají svůj důvod. Ve výsledku rozdíly nejsou tak velké, jak by se mohlo na první pohled zdát.

4.2 Městská struktura

Druhým zásadním ukazatelem, který byl pro výběr důležitý, byl fakt, že sídlo není pouze rozvíjející-se vesnicí, ale vykazuje jasné znaky městské zástavby alespoň na části svého území. Tento parametr má za cíl vyřadit ze srovnání předměstské zástavby, nebo vesnice, které sice prošly stavebním boomem, ale regulérně se aktivním městem nazývat nemohou. Taková sídla mají zcela jiné cíle a motivace rozvoje. Nemělo by proto smysl statistiku proměňovat městy, která ani nemají ambici být samostatným městským organismem.

4.3 Shrnutí společných parametrů

Počet obyvatel: 1500 – 4000

Typ zástavby: Alespoň z části městská

5 Analyzované (odlišující) parametry

Parametry odlišující města určená pro výběr vycházejí z prvotních předpokladů o tom, co bude v územním plánu pro občanskou vybavenost zásadní. Zaprvé tedy jde o množství ploch pro tuto funkci vyhrazených. Dalším důležitým rozdílem mezi městy, resp. jejich územními plány je forma dělení obytné funkce. To lze totiž dělat různými více, či méně propracovanými způsoby a právě pro umístění vybavenosti v obytné zástavbě je definice obytných ploch zásadní. Posledním ukazatelem, kterého si práce všímá, je charakter urbanistické struktury. Tedy rozdíly mezi městy centrálními a lineárními. Rozdíly v umístění převážného množství vybavenosti v rámci veřejných prostranství. Jsou úspěšnější města s náměstím, nebo ty ulicové? Nebo jejich kombinování?

5.1 Shrnutí analyzovaných parametrů

- Množství ploch vymezených pro OV v ÚP
- Forma dělení obytné funkce v rámci plánu
- Charakter urbanistické struktury a umístění vybavenosti v ní

6 Ukazatel kvality vybavenosti

Jak bylo již naznačeno dříve, pro jakékoliv srovnávání je nejprve třeba definovat, co to znamená kvalita. V tomto případě kvalita občanské vybavenosti. V průběhu práce tedy docházelo k různým porovnáním dat, která byla sesbírána o prvcích občanské vybavenosti. Nakonec se ukázalo, že tím nejhodnějším číslem, které může reprezentovat úroveň občanské vybavenosti je počet DRUHŮ občanské vybavenosti na 100 obyvatel.

K tomuto číslu práce došla skrze porovnávání celkového počtu prvků vybavenosti, který ovšem vytvářel značné statistické odchylky u měst, která mají některého specifického druhu vybavenosti výrazně více, než jiná města. Příkladem jsou turisticky atraktivní lokality, kde je často zásadně více ubytovacích zařízení, než v jiných městech

veškeré další vybavenosti. Proto bylo logickým krokem přejít na hodnocení počtu rozdílných druhů vybavenosti, kde například 10 penzionů promlouvá do statistiky pouze jako přítomnost tohoto druhu vybavenosti skrze čísloku 1. Díky tomu se dá lépe zhodnotit rozmanitost vybavenosti, což je ve výsledku pro místní obyvatele mnohem prospěšnější parametr. Ti totiž nepotřebují nutně 6 různých autoservisů, nebo hotelů, ale na jejich život má zásadní dopad, jestli ve městě je alespoň jeden, nebo žádný.

Nakonec došlo ještě ke korektuře, která přepočítala tuto pestrost na 100 obyvatel daného města, což částečně maže rozdíly mezi různě velkými městy a vytváří tak přesnější porovnání různě velkých měst. Nutno ovšem podotknout, že tento postup je platný pouze pro takto malá města a na větších sídlech nebyl testován!

Suchdol nad Lužnicí – okres JH

Počet obyvatel	3591	obyv.
Vzdálenost od ČB	75	minut
Počet aktivních podniků	281	podn.

Základní vybavenost	počet	Ubytování	počet	Stravování	počet	Nákup	počet	Služby	počet
MŠ	1	Hotel	4	Restaurace	4	Supermarket	2	Truhlářství	2
ZŠ	1	Penzion	8	Hospoda	1	Potravinářství	4	Kadeřnictví	2
SŠ	1	Apartmán	11	Cafe	1	Pekárna	2	Optika	2
Pošta	1	Camp	3	Stánek	3	Uzeniny	2	Sklenářství	2
Lékárna	1	Chatová osada	1	Bar	1	Stavebniny	1	Trafika	1
Kino	1	Ubytovna	1	Cukrárna	1	Technické	1	Autoservis	4
Benzína	1	Motorist	1	Minipivovar	1	rybářské potřeby	1	Kosmetika	2
Knihovna	1			Vinárna	1	elektro	1	Půjčovna kol	1
ZUŠ	1			Bufet	1	Drogerie	1	Půjčovna lodí	6
Zdravotní středisko	1					Papírnictví	1		
						Galanterie	1		
						Květiny	1		
Celkem prvků	7		23		9		14		16
Celkem druhů	7		4		4		8		6

Počet prvků OV	69 ks
Počet druhů OV	29 ks

obr. 3 – Ukázka zpracované karty obce

7 Výsledky analýzy rozmanitosti vybavenosti

Ve vybraných městech tedy byly sepsány všechny prvky občanské vybavenosti, včetně té veřejné! Tyto byly zaznamenány do tabulky a následně byl spočítán pro každé město právě počet druhů vybavenosti v přepočtu na 100 obyvatel města. Výsledky jsou následující.

Je zajímavé, že výsledky vycházející primárně z pevných dat, se víceméně shodují se subjektivním dojmem z těchto měst. Velmi dobře tak dopadla půvabná a oblíbená města jako jsou historické Slavonice, Vyšší Brod, nebo příjemné malé městečko Lhenice. Naopak špatný poměr vybavenosti vůči počtu obyvatel má například sociálně vyloučené Větrní na Českokrumlovsku, nebo Zliv, která ač přímo nesousedí z Českými Budějovicemi, tak se stává velmi nesamostatným sídlem odkázaným na vybavenost Hluboké nad Vltavou a právě Českých Budějovic. Ani turisticky atraktivní Suchdol nad Lužnicí neposkytuje svým obyvatelům takové spektrum služeb, jaké by bylo adekvátní pro město o velikosti 3600 obyvatel.

město	obyv	ubytování	stravování	ubyt+strav	nákup	služby	nákup+služ	Celkem	Počet druhů OV	na 100 obyv.
Vyšší Brod	2528	16	9	25	8	14	22	47	32	1,265822785
Slavonice	2468	19	10	29	12	6	18	47	30	1,215559157
Planá nad Lužnicí	3964	5	9	14	12	11	23	37	30	0,756811302
Studená	2331	3	4	7	10	3	13	20	29	1,244101244
Velešín	3913	4	7	11	9	10	19	30	29	0,741119346
Volary	3809	16	10	26	11	8	19	45	28	0,735101076
Mladá Vožice	2725	4	8	12	9	8	17	29	27	0,990825688
Suchdol nad Lužnicí	3591	23	9	32	14	16	30	62	23	0,640490114
Zliv	3512	7	7	14	6	6	12	26	22	0,62642369
Větrní	3993	5	4	9	4	5	9	18	20	0,500876534
Lhenice	1989	4	4	8	8	11	15	23	19	0,955253896
Chotoviny	1742	5	2	7	3	3	6	13	16	0,918484501
Bavorov	1599	2	2	4	7	1	8	12	15	0,938086304

obr. 4 – Seznam měst řazený podle absolutního počtu druhů občanské vybavenosti

7.1 Nejlépe hodnocená města

Města, která podle vyhodnocení analýzy mají poměrově kvalitní občanskou vybavenost, lze tedy považovat především Vyšší Brod, obec Studená a Slavonice. Všechna tato města mají velmi živé náměstí, které koncentruje žádoucí služby v parteru budov, které definují jeho prostor. Obec Studená, která je mezi dvěma historickými městy trochu překvapením, má navíc mnoho služeb a obchodů rozprostřeno podél hlavního dopravního tahu městem. Zvláště potom obě historická náměstí u Vyššího Brodu a Slavonic jsou dobrým důkazem toho, jak funkčním a nadčasovým prostorem středověká náměstí jsou. Živé obchodní náměstí je ostatně průsečíkem i dalších měst v pořadí, jako je Mladá Vožice, nebo Bavorov. Zde už ale lze úspěšně polemizovat o kvalitě nabízených služeb.

město	obyv	ubytování	stravování	ubyt+strav	nákup	služby	nákup+služ	Celkem	Počet druhů OV	na 100 obyv.
Vyšší Brod	2528	16	9	25	8	14	22	47	32	1,265822785
Studená	2331	3	4	7	10	3	13	20	29	1,244101244
Slavonice	2468	19	10	29	12	6	18	47	30	1,215559157
Mladá Vožice	2725	4	8	12	9	8	17	29	27	0,990825688
Lhenice	1989	4	4	8	8	11	15	23	19	0,955253896
Bavorov	1599	2	2	4	7	1	8	12	15	0,938086304
Chotoviny	1742	5	2	7	3	3	6	13	16	0,918484501
Planá nad Lužnicí	3964	5	9	14	12	11	23	37	30	0,756811302
Velešín	3913	4	7	11	9	10	19	30	29	0,741119346
Volary	3809	16	10	26	11	8	19	45	28	0,735101076
Suchdol nad Lužnicí	3591	23	9	32	14	16	30	62	23	0,640490114
Zliv	3512	7	7	14	6	6	12	26	22	0,62642369
Větrní	3993	5	4	9	4	5	9	18	20	0,500876534

obr. 5 – Seznam měst po přepočtení na 100 obyvatel každého města



obr. 6 – Slavovice - příklad atraktivního pobytového náměstí naplněného vybaveností

7.2 Nejhůře hodnocená města

Na opačném pólu hodnocení, tom méně lichotivém, se nacházejí obce Větrní, Zliv a Suchdol nad Lužnicí. Jen pro představu, poměr vybavenosti na 100 obyvatel zde vychází více než polovinu menší oproti Vyššímu Brodu. Dá se tedy říct, že výsledek je skutečně znatelný a pro místní obyvatele limitující. Všechny tři města spojuje absence jednoznačně definovaného centra města. Veřejné prostory Větrní i Zlivi postrádají výraznější gradaci a tak není zcela jasné, kde ono centrum města je. Suchdol nad Lužnicí sice má křížení cest, kde výskyt vybavenosti dosahuje maxima, ale taktéž se nejedná o centrum, které by mohlo reálně sloužit pro více funkcí, než průjezd autem. V případě Volary, která jsou od konce čtvrté, se tento aspekt objevuje taktéž, jelikož náměstí sice Volary mají, ale stavebními zásahy z druhé poloviny dvacátého století společně se současnou intenzivní dopravou trpí veřejný prostor většiny města a to právě i včetně náměstí.

8 Územní plán jako (ne)koncepční dokument?

Analýza územních plánů ukázala jeden zdánlivý detail, který však zaráží přesně tak, jak Vás měl zarazit nadpis tohoto odstavce. Podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti má územní plán, resp. jeho textová část obsahovat:

- b) základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- c) urbanistickou koncepci, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch

s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,

d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití,

V praxi se ale děje dle zpracovaného průzkumu to, že odstavce zabývající se veřejnou infrastrukturou se velmi často omezí na formální naplnění vyhlášky ve stylu nekonkrétního textu, který navíc nenajde oporu v části grafické. O KONCEPCI tak nemůže být řeč. Plány vykazují pochybení týkající se soudržnosti a ucelenosti sídelní struktury, nereflektování faktického centra sídla nebo druhu zástavby v něm.

Je tak možné narazit na takové případy, jako je územní plán obce Chotoviny, který jasně deklaruje další rozvoj obce směrem na jih přesto, že všechny důležité funkce se nacházejí decentralizovaně na severním okraji obce. Obecní úřad, který naopak leží v jižní části obce tak je odstřížený od přirozeného kulturního centra obce. Takto malá sídla přitom jen stěží „uživí“ dvě centra a tak je jasné, že aby Chotoviny mohly úspěšně rozvíjet i jiné, než obytné funkce na svém území, musely by nejdříve jasně definovat, kde mají centrum a zabývat se jeho proměnou. Územní plán může být při tomto cíli tím správným prostředkem.

Chotoviny jsou ale jen jedním z příkladů, jak často se slovo KONCEPCE, které by mělo být tím nejdůležitějším v celém územním plánu, omezí na pouhou administrativní povinnost. Takové plány následně dobrovolně ztrácí kontrolu na územím a mohou způsobit potenciální problémy. Jsou tady pochopitelně i dobré příklady, jako třeba územní plán města Mladá Vožice, kde je patrné, byť z relativně krátkého textu, jaký směr územní plán určuje a jakým způsobem toho chce dosáhnout. Těch je ale méně a je otázkou, jestli je to věcí legislativy, tvůrců, nebo zadavatelů.

9 Plochy občanské vybavenosti

Způsob, jakým se nejviditelněji propisuje občanská vybavenost do územních plánů, je vymezení funkčních ploch pro tyto účely. To byl také první krok, který bylo třeba při analýze udělat. Rozdíly jsou značné a liší se většinou podle charakteru města. Obecně více průmyslová města s intenzivnější dopravou, jako je Planá nad Lužnicí, mají plochy občanské vybavenosti navrženo více. Co ale můžeme spíše subjektivně vnímat, že plochy čisté občanské vybavenosti jsou opravdu sporadicky nově navrhovány. Většinou plán označuje pouze stávající prvky a zbarvuje je podle jejich stávající funkce, ale málokdy skutečně vyhodnotí, jestli je potřeba vymezit plochy nové. Je jasné, že takový krok vyžaduje opatrnost a rozvahu, ale rezervy pro tyto funkce by si města měla uchovávat a chránit. Hned několik měst ze zpracované analýzy jsou sídla, která prodělávají poměrně dynamický rozvoj, a nebo je jasné, že díky přítomnosti lineární dopravní stavby tento rozvoj nastane. Přesto jejich plány nemyslí na zafixování důležitých poloh pro nové školy, školky, obchodní domy, nebo jiné prvky vybavenosti, ať už veřejné, nebo soukromé. Vedení mnohých měst tak vlastně zanedbává přípravu na takový prudký rozvoj a ve chvíli, kdy nastane, mohou nastat problémy.

Plochy občanské vybavenosti byly hodnoceny subjektivně v poměru k velikosti sídla, ale bylo hodnoceno i to, jak jsou po městě rozmístěny a jestli se jedná o více menších ploch, nebo jeden větší areál.

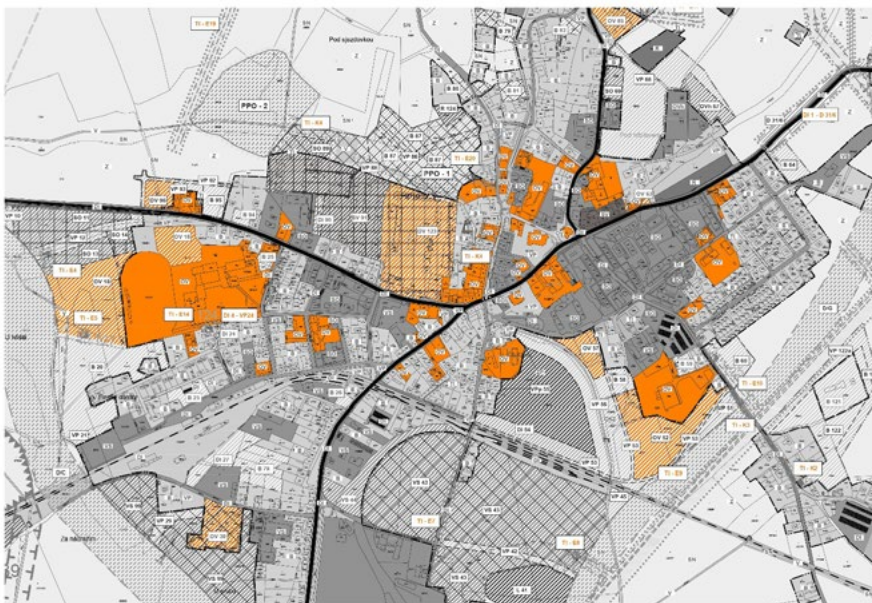
Toto jsou města, která ve svých plánech mají dostatek, nebo někdy i přebytek ploch pro občanskou vybavenost:

- Vyšší Brod
- Volary
- Planá nad Lužnicí
- Suchdol nad Lužnicí

Zvláště v případě Volar je zastoupení vybavenosti značné a je otázkou, jestli je pro město vůbec přínosem při pohledu na to, kolik budov tohoto typu již ve městě stojí. Naopak v obcích:

- Studená
- Slavonice
- Lhenice
- Chotoviny
- Větřní

Je ploch pro občanskou vybavenost vymezeno méně. Pro určení, zda je množství odpovídající, nebo vykazuje deficit vzhledem k rozvoji města, by byla třeba hlubší analýza konkrétního sídla a jeho potřeb.



obr. 7 – Plochy občanské vybavenosti v ÚP Volary

10 Rozdíly v přístupu k obytné funkci

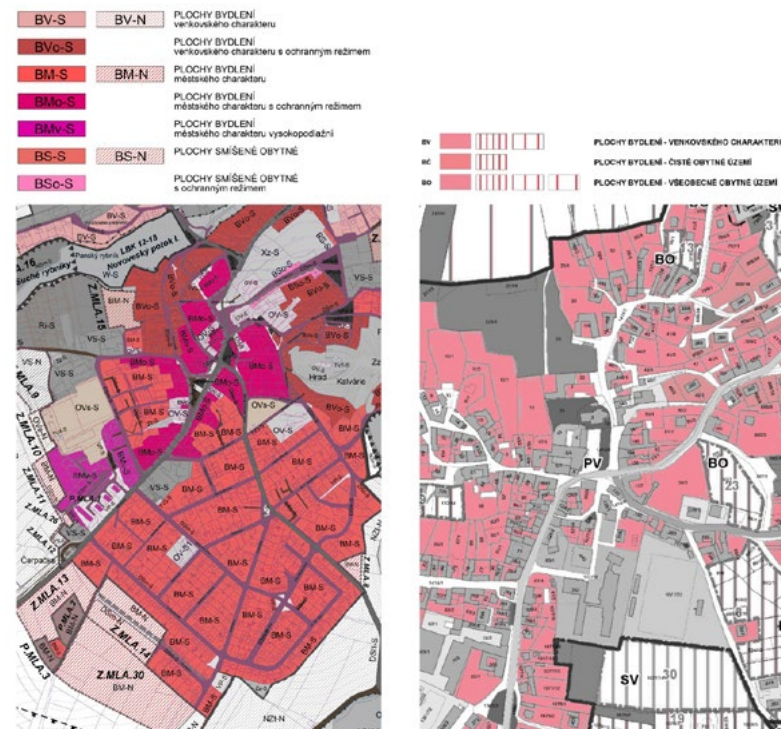
Po prozkoumání funkce obytné vybavenosti bylo zjištěno, že zásadní vliv na prvky, které práce sleduje, má spíše definování funkce obytné. Komerční vybavenost, především v jádrových polohách měst, se po staletí umísťuje do kombinace s bydlením. a tento postup, vypadá to, je rozumnější a udržitelnější, než striktní dělení funkcí, s jakým přišlo především modernistické hnutí. V malých městech jsou obzvláště důležité právě centrální polohy, náměstí, nebo hlavní třídy, které lemují krámky, kadeřnictví, nebo drogerie umístěné v parteru budov primárně obytných. Pro zkoumání občanské vybavenosti tak bylo potřeba se podívat, jakým způsobem jí připouští, nebo naopak reguluje územní plán v plochách pro bydlení.

Různé plány k problematice funkční regulace přistupují různě, a zatímco některé dělí obytnou zástavbu podle výšky, jiné zase podle rozdělení charakteru na město a venkov. Když zobecním jinak velmi individuální postupy jednotlivých ateliérů a tvůrců, dostaneme zhruba tyto způsoby dělení:

- smíšené plochy - obytné plochy
- smíšené plochy venkov - smíšené plochy město - čisté bydlení
- smíšené plochy - rodinné domy - bytové domy
- smíšené plochy - rodinné domy - bytové domy - venkovské domy
- smíšené plochy - obytné město - obytné vesnice

Dále však některé plány vytváří podkategorie a velmi detailně popisují možnosti v jednotlivých lokalitách. Obecně vzato, města která mají dělení detailnější, jsou mírně úspěšnější v definování svého jádra a jeho plnění komerční vybaveností. V přiložené tabulce je vidět opět srovnání měst podle vybavenosti a je zde popsáno, jak územní plán zástavbu dělí.

Jednoznačně nejdetaillnější plán má město Mladá Vožice, kde se vyskytují plochy s takzvaným ochranným režimem, které mají za cíl chránit urbanistickou hodnoty jader měst, ale i obcí ve správé tohoto města. Naopak například město Volary nerozlišuje v územním plánu ani panelovou výstavbu od rodinných domů, čímž naznačuje, že do regulací se vejde takřka jakákoliv forma bydlení. Přesto, že se jedná o město v chráněné části Šumavy!



Obr: Dělení obytné funkce: Mladá Vožice vs. Lhenice

obr. 8 – Dělení obytné funkce – Mladá Vožice vs. Lhenice

Tím také narážíme na problematiku, která má na obyvatelnost města zásadní vliv. Veřejná prostranství a jejich podoba evidentně podle získaných dat ovlivňují skladbu funkcí, které se ve městě vyskytují. Územní plán tak má sice omezené možnosti například oproti plánu regulačnímu, který klade větší důraz na prostorovou regulaci, ale i tak s pomocí funkční regulace lze uspořádat hierarchii veřejných prostranství a nepřímo tak ovlivnit potenciály, které přilehající budovy mají. Funkční regulace může totiž dělit dopravní funkci od veřejného prostranství, čímž výrazně zasahuje do tvorby těchto míst. Aby tato diferenciací dopravy od veřejného prostranství nastala, je nutná pečlivá práce s takovým plánem, jeho detailnost, byť stále v měřítku územního plánu a dále také definování pojmů v textové části. Co je přípustné v ploše dopravy, nelze realizovat v ploše veřejného prostranství a naopak. To je ve výsledku dostatečně silný nástroj ovlivňující podobu veřejného prostoru města. A nakonec i špatně umístěná budova může ustoupit v územním plánu veřejným zájmům a dotvářet tak harmonický celek.

Vytvoření centrálního prostoru, a nebo alespoň hlavní obchodní ulice tak mohou být přesně tím zásahem, který může územní plán iniciovat, aby započal postupné změny skrze dostavby, revitalizace, nebo i demolice některých staveb nebo prostor. Koncentrace lidí a funkcí totiž vytváří multiplikační efekt, díky kterému města jako Vyšší Brod, nebo Slavonice dokáží nabídnout výrazně širší nabídku služeb, než jiná srovnatelná města.

Vždy jde ve výsledku o to, jak moc chce vedení města regulovat možnosti svého rozvoje a jak si uvědomuje své urbanistické hodnoty, ale také nedostatky. Právě forma obytné zástavby přitom určuje z většiny částí charakter obce a její kvalita tak přispívá i k rozvoji funkcí dalších. Každá poloha ve městě má svoje specifika a ve stavebním zákoně ani jeho prováděcích vyhláškách například ucelená zástavba historických center nenachází příliš mnoho opory. Tu by měl zajistit právě územní plán. Ten k tomu má nástroje, které ale musí chtít zadavatel i autor využívat.

11 Centrální nebo lineární město

Jak již bylo zmíněno v přechodném odstavci, významný vliv na občanskou vybavenost má forma veřejných prostranství. Ta ale většinou odráží samotnou formu urbanistické struktury sídla. Dá se říct, že mezi zkoumanými městy bylo několik druhů podle jejich geometrie a umístění centra. Zejména to byla města orientovaná centrálně, většinou s náměstím. Dále potom města spíše lineární s hlavní městskou třídou. Tyto dvě základní kategorie ale doplňují ještě lineární města s gradací na náměstí, které většinou vykazují různé fáze vývoje v čase.

Bylo by nepřesné a zavádějící striktně tvrdit, která forma města je ta správná. Do hry tady vstupuje reliéf terénu, historické souvislosti, dopravní tahy, nebo místní tradice. Nakonec ani výsledky analýzy vybavenosti neukazují, že by si jeden typ měst vedl vyloženě lépe a ten druhý tak musel předělávat svoji vlastní podstatu. Co ale spojuje města, která ve výzkumu dopadla dobře, tedy především Vyšší brod, obec Studená, Slavonice a Mladou Vožici, to je prostor náměstí! Ač Vyšší Brod i Studená jsou převážně lineárně orientované, podstatně na jejich struktuře je, že gradují do jednoho centra. Mladá Vožice má taková centra hned dvě za sebou, ale jsou taktéž jasně čitelná. O Slavonicích snad ani nemá smysl mluvit, jelikož jejich náměstí je jedním z nejhezčích v celé zemi. Všechna čtyři tato města dokáží koncentrovat nákupní a ekonomickou aktivitu v jednom místě a díky tomu zde mohou vznikat služby a obchody, které by se mimo jejich náměstí neuživili. Když se tento fakt podpoří ještě kvalitní architekturou (a nenechme se zmást, že by muselo jít nutně o historická jádra), z dobře definovaného náměstí se stává benefit, který napříč obory může nastartovat město urbanisticky, architektonicky, ekonomicky i sociálně.



obr. 9 – Srovnání centrálního Bavorova s Lineární Planou nad Lužnicí

12 Shrnutí vlivů územního plánu na občanskou vybavenost

Jelikož územní plán nepřináší konkrétní řešení, je jasné, že nemůže mít přímý vliv na to, kdo kde bude podnikat. Zároveň je pochopitelné, že tvorba města je činnost, která přesahuje životnost každého územního plánu. Přesto je možné vypořádat, co může udělat územní plán pro to, aby se ve městě dařilo obchodu, službám a aby svoje místo měla zaručené i veřejná vybavenost. Z poznání územních plánů 13ti malých jihočeských měst lze čerpat informace, které naznačují určité zásady vedoucí ke kladenému cíli, tedy prosperujícímu maloměstu.

12.1 Kompaktní město

Územní plán je nejlepším nástrojem, který může zacílit ohniska rozvoje konkrétním směrem. Má tak moc napravit nekoordinované kroky a funkční centrum udělat i centrem geometrickým. To ve výsledku přiblíží služby všem a ty se stanou atraktivnější, dosažitelnější a následně i lépe rentabilní.

12.2 Rezervy pro novou vybavenost v dalším rozvoji sídla

Města, která prochází nárůstem počtu obyvatel často jen akceptují poptávku po bydlení. Neměla by ale zapomenout, že noví obyvatelé budou mít nové potřeby. Vybrat správná místa a rezervovat si je v územním plánu pro vybavenost, případně si předem definovat nová centra a jejich veřejná prostranství je důležitý krok, jak neztratit identitu místa a mít harmonický rozvoj města pod kontrolou.

12.3 Detailní regulace obytné funkce

Funkční regulace má mnoho podob. Zodpovědné město ale chrání svoje urbanistické a architektonické hodnoty. Jasně a propracované funkční dělení může ve městě vyvolat ekonomickou aktivitu na těch správných místech. Takovou, která se navzájem podporuje, rozrůstá a neškodí hlavní, obytné funkci budov v centrech měst. Zároveň toto dělení výrazně napomáhá budoucí tvorbě veřejných prostor tím, jaký určuje druh zástavby a její vztah s okolím. A ten je vždy trochu jiný.

12.4 Definování veřejných prostranství

Přáním snad každého občana je, aby veřejná prostranství vypadala dobře, udržovaně a sloužila svému účelu, tedy městskému životu se všemi jeho aspekty. Územní plán k tomu může dát první impuls. Ať už funkční regulací, nebo (ne)akceptováním výstavby, která má na veřejné prostranství vliv. I zde jde o propracovanost a koncepci, která vytváří prostor tam, kde je třeba a takový, který přináší příležitosti a ne zátěž.

13 Závěr

Územní plán, jako zásadní strategický dokument pro rozvoj města, je nástrojem, který může mít hodně podob a je vždy rozdílný, jestli v něm zástupci města vidí spíš přítěž, nebo právě nástroj. Když zvolí tu rozumnější možnost, mohou ovlivnit mnohé. Tato práce se snažila nastínit, jak územní plán může negativně, nebo pozitivně ovlivnit občanskou vybavenost malého města. Výsledek bude vždy trochu obecný a nelze napsat zaručenou kuchařku, jak co udělat, aby to či ono město dobře fungovalo, možnost na konkrétních příkladech a jejich porovnávání ukázat, že i územní plán může posloužit ekonomickým cílům, snad nebyla úplně zcestná. Město je totiž složitý a komplexní organismus. Žijí v něm různí lidé s různými motivacemi, ale pokud chceme aktivně zlepšit jejich život, je třeba tuto komplexnost co nejlépe pochopit a nehledat pouze krátkodobá řešení. Územní plánování, které ve městech reprezentuje nejvíce právě územní plán, si musí klást za cíl vytvářet příjemné a udržitelné prostředí pro život. Když se tento cíl daří, potom vidíme, že v i malém městě se může rozvíjet rentabilní a udržitelná ekonomika, která přináší místním kvalitní a širokou paletu služeb. To nakonec může být zásadní výhodou, která malá města v sídelní struktuře České republiky udrží, jakožto atraktivní alternativu k životu ve větších sídlech.

Zdroje

- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR (2006) 500/2006 Sb. Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti. Ministerstvo pro místní rozvoj. Místo vydání: Praha [13.1.2022]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-500/zneni-20180129>
- ESRI (2012) ArcČR 500 - digitální vektorová geografická databáze České republiky. ESRI [online]. Dostupné z: <https://www.arcdata.cz/produkty/geograficka-data/arccr-4-0>
- ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ Mapový podklad – Data50, 2021 © Český úřad zeměměřický a katastrální, www.cuzk.cz.
- ÚŘAD MĚSTYSE LHENICE (2017) ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU Lhenice po změnách č. 1, 2, 3, 4. UPLAN, s.r.o. Místo vydání: Zastupitelstvo městyse Lhenice [27.6.2017].
- MĚSTSKÝ ÚŘAD TÁBOR, ODBOR ROZVOJE (2018) Úplné znění územního plánu MLADÁ VOŽICE po vydání Změny č. 1. Design M.A.A.T., s. r. o. Místo vydání: Zastupitelstvo obce Mladá Vožice [28.5.2018].
- MĚSTSKÝ ÚŘAD VOLARY, ODBOR VÝSTAVBY, ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ (2011) Územní plán Volary. PROJEKTOVÝ ATELIÉR AD s.r.o. Ing. arch. Jaroslav DANĚK. Místo vydání: Zastupitelstvo obce Volary [27.6.2011].
- Obr. 6: Slavonice – Wikipedie. [online]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Slavonice#/media/Soubor:Slavonice-n%C3%A1m%C4%9Bst%C3%AD__M%C3%ADru.jpg

Informace o autorovi

Ing. arch. Ondřej Madar

Fakulta stavební ČVUT v Praze, Katedra urbanismu a územního plánování

ondrej.madar@fsv.cvut.cz